



**PROSPEKT**

**ZA UVRSTITEV OBVEZNIC**

**družbe IMO-RENT INVEST d.o.o.**

**z oznako IMI1**

**V TRGOVANJE NA ORGANIZIRANEM TRGU**

Ljubljana, 17.01.2023



## UVOD IN POMEMBNA OPOZORILA

Ta »Prospekt za uvrstitev obveznic družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMI1 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 IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMI1 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 IMI1 in ISIN kodo SI0032104224 (v nadaljevanju: obveznice) izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija, matična številka: 8131473000 (v nadaljevanju: izdajatelj oziroma IMO-RENT INVEST d.o.o. oziroma IMO-RENT INVEST, nepremičninska vlaganja d.o.o. oziroma 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. Prospekt je pripravljen na podlagi priloge 7 (registracijski dokument za nelastniške vrednostne papirje za velike vlagatelje) in priloge 15 (opis vrednostnih papirjev za nelastniške vrednostne papirje za velike vlagatelje) Delegirane uredbe 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 (v nadaljevanju: Delegirana uredba komisije (EU) 2019/980).

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: [www.imorent.si](http://www.imorent.si) 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 IMI1 v višini 100.000 EUR izjeme poročanja glede na določbo člena 127/3/2 ZTFI-1. Na tej podlagi se: a) za izdajatelja 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 za izdajatelja ne bodo uporabljala določila 136. in 137. člena ZTFI-1 o obveznosti objave polletnega poročila.

Prospekt so pripravile odgovorne osebe izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o., ki kot izdajatelj obveznic sprejema vso odgovornost za pravilnost in popolnost informacij, podanih oz. prikazanih v tem prospektu na dan priprave tega prospekta. 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 nepooblaščen 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 neznan 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: [www.imorent.si](http://www.imorent.si) in na informacijskem sistemu elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana SEOnet-u: <http://seonet.ljse.si/>.

## KAZALO OKRAJŠAV

<b>Okrajšava:</b>	<b>Pomen v tem prospektu:</b>
<b>AJPES</b>	AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNOPRAVNE EVIDENCE IN STORITVE, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana
<b>ATVP</b>	Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, Ljubljana
<b>Cenitveno poročilo</b>	"Poročilo o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini – Poslovni nepremičnini Planet Center Celje in Planet Center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 15.11.2021, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tomaž Ličen
<b>Centralni Register</b>	Centralni Register vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD
<b>DDV</b>	Davek na dodano vrednost
<b>Delegirana uredba komisije (EU) 2019/980</b>	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)
<b>EU</b>	Evropska unija
<b>EUR</b>	Evro
<b>Fiduciarni račun</b>	Fiduciarni račun notarja Gregorja Kovača iz Celja št. SI56 1010 0005 6909 119, odprt pri Banka Intesa Sanpaolo d.d. Denarna sredstva na Fiduciarnem računu se lahko uporabljajo zgolj na način in po postopkih, določenih v točki 4.6.6., podtočki III. tega prospekta.
<b>FURS</b>	MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
<b>IMO-RENT INVEST d.o.o., družba ali izdajatelj</b>	IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija, matična številka: 8131473000
<b>KDD</b>	KDD - Centralna klirinško depotna družba, d.o.o., Tivolska cesta 48, Ljubljana
<b>Ljubljanska borza ali LJSE</b>	Ljubljanska borza vrednostnih papirjev, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana
<b>Obveznice IMA1</b>	Obveznice izdajatelja s kodo IMA1 in ISIN kodo SI0032104026

<b>Obveznice IMI1 ali obveznice</b>	Obveznice izdajatelja s kodo IMI1 in ISIN kodo SI0032104224
<b>OECD</b>	Organizacija za ekonomsko sodelovanje in razvoj
<b>OZ</b>	Obligacijski zakonik (Ur. l. RS, št. 83/2001 in nadaljnji)
<b>»PLANET TUŠ« Celje</b>	Nepremičnine z ID znaki: parcela 1074 819/4, parcela 1074 822/3 (sedaj 822/13 in 822/14), parcela 1074 822/8 ter parcela 1074 750/14, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje, na naslovu Mariborska cesta 128, 3000 Celje, ki je sestavljen iz več poslovnih prostorov v stavbi št. 2757, ki stoji na parc. št. 819/4, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4921040) v izmeri 15.101,00 m <sup>2</sup> , h kateri spadata pripadajoče zemljišče na parc. št. 822/3, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 3745507) v izmeri 15.360,00 m <sup>2</sup> in parc. št. 822/8, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4417028) v izmeri 140,00 m <sup>2</sup> , kar skupaj predstavlja 30.672,00 m <sup>2</sup> .
<b>»PLANET TUŠ« Novo mesto</b>	Posamezni deli stavbe 1484-223 s števkami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 38, s pravico souporabe skupnih delov stavbe, ki v naravi predstavljajo Trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Novo mesto, na naslovu Topliška cesta 2, 8000 Novo Mesto, ki skupaj obsegajo 7.370 m <sup>2</sup> neto uporabne površine.
<b>Pogoji Obveznic</b>	Obveznosti izdajatelja in pravice iz obveznic, ki veljajo za vsako izmed obveznic in so v celoti predstavljeni v poglavju 4. tega prospekta
<b>prospekt</b>	ta prospekt za nelastniške vrednostne papirje za velike vlagatelje, za uvrstitev obveznic IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMI1 v trgovanje na organiziranem trgu
<b>Prospektna uredba</b>	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)
<b>Relevantni čas</b>	Zaključek zadnjega KDD delovnega dne pred dnevom dospelosti posamezne obveznosti iz obveznice
<b>SEOnet</b>	Informacijski sistem elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana ( <a href="http://seonet.ljse.si">http://seonet.ljse.si</a> )
<b>SRS</b>	Slovenski računovodski standardi (SRS 2016)
<b>Upravičenec</b>	Oseba, ki je ob Relevantnem Času v Centralnem Registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev denarne obveznosti iz obveznice
<b>Zavarovanje</b>	Vsa zavarovanja za denarne obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic IMI1, naštetih v točki 4.6.1. tega prospekta

<b>ZBan-1</b>	<i>Zakon o bančništvu (Ur.l. RS 113/2006 in nadaljnji)</i>
<b>ZDavP-2</b>	<i>Zakon o davčnem postopku (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)</i>
<b>ZDDPO-2</b>	<i>Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Ur. l. RS, št. 117/2006 in nadaljnji)</i>
<b>ZDDV-1</b>	<i>Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)</i>
<b>ZDoh-2</b>	<i>Zakon o dohodnini (Ur. l. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)</i>
<b>ZGD-1</b>	<i>Zakon o gospodarskih družbah (Ur. l. RS, št. 65/2009 in nadaljnji)</i>
<b>ZNVP-1</b>	<i>Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Ur. l. RS, št. 75/2015 in nadaljnji)</i>
<b>ZTFI-1</b>	<i>Zakon o trgu finančnih instrumentov (Ur. l. RS, št. 77/2018 in nadaljnji)</i>



## KAZALO

1. ODGOVORNE OSEBE, INFORMACIJE TRETJIH OSEB, POROČILA STROKOVNJAKOV IN POTRDITEV PRISTOJNIH ORGANOV .....	12
2. DEJAVNIKI TVEGANJA .....	13
2.1. Tveganja, povezana z izdajateljem .....	13
2.1.1. Likvidnostno tveganje .....	13
2.1.2. Kreditno tveganje .....	14
2.1.3. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo izdajatelja .....	14
2.1.4. Pravno in regulatorno tveganje .....	15
2.1.5. Tveganje prenehanja poslovanja .....	16
2.2. Tveganja, povezana z obveznicami .....	16
2.2.1. Tveganja neplačila glavnice na podlagi obveznic .....	16
2.2.2. Tveganje neplačila obresti na podlagi obveznic .....	16
2.2.3. Tveganje spremembe vrednosti in postopkov unovčevanja zavarovanj .....	17
2.2.4. Tveganje nelikvidnosti obveznic .....	18
2.2.5. Tveganje spremembe prodajne cene .....	18
2.2.6. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznice .....	18
2.2.7. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic .....	18
2.2.8. Tveganje spremembe zakonodaje .....	19
3. BISTVENE INFORMACIJE .....	20
3.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo .....	20
3.2. Razlogi za izdajo in uporaba prihodkov .....	20
3.3. Razlogi za uvrstitev v trgovanje .....	20
4. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI SO PREDMET UVRSTITVE V TRGOVANJE	
21	
4.1. Opis vrednostnih papirjev .....	21
4.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev, uvrščenih v trgovanje .....	21
4.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev .....	21

4.1.3. Mednarodna identifikacijska številka obveznic („ISIN“) in oznaka obveznic.....	21
4.2. Zakonodaja, v skladu s katero so bili ustvarjeni vrednostni papirji.....	21
4.3. Oblika vrednostnih papirjev .....	21
4.4. Valuta, v kateri so izdani vrednostni papirji .....	22
4.5. Razvrščanje.....	22
4.6. Opis pravic, vključno z njihovimi omejitvami, ki izhajajo iz obveznic, in postopek za uveljavljanje teh pravic .....	22
4.6.1. Status obveznosti iz obveznic.....	22
4.6.2. Druge pravice iz obveznic.....	25
4.6.3. Uveljavljanje pravic iz obveznic .....	25
4.6.4. Zastopanje imetnikov obveznic.....	25
4.6.5. Predčasen odpoklic obveznic .....	25
4.6.5.1. Predčasen odpoklic obveznic s strani izdajatelja .....	25
4.6.5.2. Predčasen odpoklic obveznic s strani imetnika obveznic .....	26
4.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic .....	26
4.6.7. Kršitve izdajatelja.....	28
4.6.8. Spremembe Pogojev Obveznic in druge odločitve imetnikov obveznic.....	29
4.7. Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti .....	30
4.8. Dospelost obveznic .....	31
4.8.1. Obrestovanje obveznic .....	31
4.8.2. Obdobje in način izplačila obveznosti.....	31
4.9. Donosnost obveznic .....	33
4.10. Način izdaje obveznic.....	33
4.11. Datum izdaje obveznic .....	34
4.12. Prenosljivost obveznic.....	34
4.13. Imetnik obveznic.....	34

4.14. Obvestila .....	34
4.15. Informacije o davkih .....	35
4.15.1. Obdavčitev obresti .....	35
4.15.2. Obdavčitev dobička z kapitala .....	36
4.15.3. Davek na dodano vrednost.....	37
5. UVRSTITEV V TRGOVANJE.....	38
5.1. Uvrstitev v trgovanje.....	38
5.2. Ocena celotnih stroškov, povezanih z uvrstitvijo v trgovanje .....	38
6. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH IN TRETJIH OSEBAH .....	39
6.1. Podatki o revizorjih .....	39
6.2. Spremembe na strani revizorjev.....	39
7. INFORMACIJE O IZDAJATELJU.....	40
7.1. Zgodovina in razvoj izdajatelja .....	40
7.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja .....	40
7.1.2. Kraj registracije izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI).....	40
7.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja izdajatelja.....	40
7.1.4. Osnovni podatki izdajatelja .....	41
7.1.5. Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za izdajatelja in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti.....	41
7.1.6. Bonitetne ocene, dodeljene izdajatelju ali obveznicam .....	41
8. PREGLED POSLOVANJA .....	42
8.1. Kratak opis glavne dejavnosti izdajatelja z navedbo najpomembnejših kategorij prodanih produktov in/ali opravljenih storitev .....	42
8.2. Ključne številke in podatki o poslovanju izdajatelja .....	42
8.2.1. »PLANET TUŠ« Celje.....	42
8.2.2. »PLANET TUŠ« Novo mesto.....	43
8.2.3. Načrt poslovanja .....	44
8.2.4. Spremembe zadolževanja in financiranja .....	45

8.2.5. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov in poslovanje izdajatelja.....	46
9. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA.....	48
10. INFORMACIJE O TRENDIH.....	50
10.1. Izjava izdajatelja o trendih, negotovostih, povpraševanju, obvezah ali dogodkih, ki lahko pomembno vplivajo na izdajateljeva pričakovanja .....	50
11. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI .....	51
11.1. Poslovodstvo in družbeniki .....	51
11.2. Nasprotja interesov pri poslovodstvu in družbenikih .....	52
12. GLAVNI DRUŽBENIKI .....	53
12.1. Informacije o lastništvu.....	53
12.2. Procesi odločanja .....	55
12.3. Sprememba nadzora izdajatelja.....	55
13. FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH .....	57
13.1. Pretekle finančne informacije .....	57
13.1.1. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2021.....	57
13.1.2. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2021.....	60
13.1.3. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2020.....	62
13.1.4. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2020.....	65
13.1.5. Navedba drugih informacij.....	67
13.1.6. Računovodski standardi .....	67
13.2. Vmesne finančne informacije na dan 30.09.2022 .....	67
13.3. Pravni in arbitražni postopki .....	70
13.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja.....	70
14. BISTVENE POGODBE .....	71
15. RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI.....	72

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

Osebe, ki so na strani izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o. odgovorne za pravilnost in popolnost informacij, vsebovanih v tem prospektu za uvrstitev obveznic družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMI1 v trgovanje na organiziranem trgu z datumom november 2022, so člani posloводства izdajatelja (direktorji).

»Spodaj podpisani direktorji izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o., Marko Fujs, Matej Denovnik in Tin Korbar, kot odgovorne osebe za ta prospekt z vso potrebno skrbnostjo zagotavljamo, da so po našem 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, 17.01.2023

Podpis:

\_\_\_\_\_  
Marko Fujs, direktor

\_\_\_\_\_  
Matej Denovnik, direktor

\_\_\_\_\_  
Tin Korbar, direktor

V točke 8.2.1., 8.2.2. ter 9. tega prospekta je vključeno "Poročilo o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini – Poslovni nepremičnini Planet Center Celje in Planet Center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 15.11.2021, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tomaž Ličen, kateri 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

#### 2.1.1. Likvidnostno tveganje

Nesposobnost poravnavanja zapadlih finančnih obveznosti ob njihovi zapadlosti zaradi primanjkljaja razpoložljivih finančnih virov oziroma likvidnostno tveganje se smatra kot eno od temeljnih tveganj vsakega gospodarskega subjekta. Izdajatelj je izpostavljen **večjemu likvidnostnemu tveganju**, saj prilivi iz najemnin izdajatelju zadoščajo za poplačilo tekočih obresti iz naslova najetih dolžniških virov, poplačilo glavnice dolžniških virov pa je izvedljivo zgolj v ustreznem dolgoročnem obdobju (ob trenutnem obsegu prihodkov iz najemnin je to v obdobju 20-ih let). Finančne obveznosti izdajatelja znašajo skupno 17.700.000,00 EUR, od tega so vse finančne obveznosti dolgoročne. **Poplačilo dolgoročnih finančnih obveznosti ob zapadlosti bo mogoče izvesti zgolj na način refinanciranja dolga in/ali odprodaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje oziroma nepremičnine PLANET TUŠ« Novo mesto.** V primeru, da izdajatelj poplačila dolgoročnih finančnih obveznosti ne bi mogel zagotoviti na nobenega od navedenih načrtovanih načinov, bi za imetnike obveznic nastopile negativne posledice, opisane v točki 2.2.1. tega prospekta (neplačilo glavnice na podlagi obveznic). Imetniki obveznic bi bili v takem primeru izpostavljeni tveganju delne izgube naložbe v obveznice (v kolikor bi se zaradi

spremenjenih razmer na trgu prodajna vrednost nepremičnin znižala pod ocenjeno tržno vrednost nepremičnin ter pod skupno vrednost dolga iz obveznic ali v kolikor bi se nepremičnine unovčevale toliko časa, da bi vrednost dolga (na račun teka zamudnih obresti in stroškov) presegla prodajno vrednost nepremičnin) oziroma tveganju zamika pričakovane velikosti in časovnega zaporeda izplačila. Pri tem izdajatelj na dan tega prospekta vrednost Zavarovanj, ki so dana v zavarovanje poplačila denarnih obveznosti iz obveznic IMI1, ocenjuje kot zadostno, saj znaša ocenjena tržna vrednost Zavarovanj med ena in pol do dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

### **2.1.2. Kreditno tveganje**

Izdajatelj je izpostavljen zmernemu kreditnemu tveganju, saj bi pri svojem poslovanju lahko utrpel izgube, povezane s poslovanjem in plačilno (ne)sposobnostjo najemnikov nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje oziroma »PLANET TUŠ« Novo mesto. Če bi prišlo do izrazitega poslabšanja poslovanja in plačilne nesposobnosti najemnikov, bi slednje na kratek rok imelo zmeren vpliv na poslovanje izdajatelja, do pridobitve novih najemnikov. Kreditno tveganje je ustrezno obvladovano z aktivnim in sistematičnim pristopom izdajatelja k upravljanju najemnikov, spremljavo njihove bonitetne ocene, dnevnim preverjanjem zapadlih terjatev in sklepanjem poslov z ustreznimi instrumenti zavarovanja. V primeru pojava neplačila najemnin s strani glavnega najemnika nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje, ki je TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., matična številka: 224476400, ima izdajatelj možnost unovčiti dano zavarovanje, ki ga predstavljajo odstopljene terjatve najemnika do njegovih podnajemnikov. V primeru pojava neplačila najemnin s strani najemnikov nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto pa ima izdajatelj možnost vnovčiti zavarovanja, dogovorjena v najemnih pogodbah z najemniki.

### **2.1.3. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo izdajatelja**

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

Izdajatelj je **cenovnemu tveganju** izpostavljen zgolj v manjši meri, saj ima za »PLANET TUŠ« Celje dogovorjeno fiksno najemnino do leta 2028, pri trgovskem centru »PLANET TUŠ« Novo mesto pa ima dogovorjene fiksne cene najemnin, katere so nižje od tržno primerljivih, in povprečni odpovedni rok 1 leto, pogodbe z glavnima najemnikoma pa so celo 10 letne brez možnosti odpovedi.

Izdajatelj ni izpostavljen **operativnemu tveganju**, saj oddaja celotno nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje v dolgoročni najem do 31.5.2028 zgolj enemu najemniku TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., Resljeva ulica 16, 3000 Celje, matična številka: 224476400, ki upravlja trgovske centre že

več kot 20 let. Izdajatelj tudi pri oddaji v najem nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto ni izpostavljen operativnemu tveganju, saj ima z več kot 70% vseh najemnikov sklenjene dolgoročne pogodbe, katere potečejo v letih 2031 in 2032, ostale pogodbe pa imajo 1 letni odpovedni rok ali pa potečejo po datumu zapadlosti obveznic IMI1.

Izdajatelj ni izpostavljen **tveganju rasti stroškov v zvezi z upravljanjem nepremičnin**, saj vse stroške v zvezi z obratovanjem in upravljanjem nepremičnine krijejo najemniki ali pa so z najemnimi pogodbami dogovorjene revalorizacijske klavzule za fiksno določene obratovalne stroške.

Izdajatelj trenutno ni izpostavljen **konkurenčnemu tržnemu tveganju**, saj:

- se nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje nahaja na izjemno frekventni lokaciji v mestu Celje in ima odličen dostop. Takšnih trgovskih centrov v mestu Celje, ki ima 37.872 prebivalcev, ni veliko. Nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje je s tega vidika dobro likvidna. Izdajatelj v njej uspešno deluje na izjemno konkurenčnem trgu že daljše obdobje. Dodatna konkurenca v vplivnem območju trgovskega centra ni verjetna,
- se nepremičnina »PLANET TUŠ« Novo mesto nahaja v Novem mestu, ki je gospodarsko in kulturno središče Dolenjske z 41.000 prebivalcev. Vplivno območje trgovskega centra je širše in zajema jugovzhodno in posavsko statistično regijo Slovenije, ki je poseljena z več kot 200.000 prebivalci. Trgovski center je lociran na severozahodu Novega mesta ob reki Krki, nogometnem stadionu ter mestni avtobusni postaji, s svojo ponudbo pa ne nagovarja le kupcev blaga temveč z multikinom in plesnim centrom vabi k preživljanju prostega časa, kar mu daje edinstveno pozicijo v regiji. Priključek na avtocesto je oddaljen 4,3 km, središče mesta pa 600 m. Koncentracija trgovskih centrov je večja na drugem (jugovzhodnem) delu mesta.

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

Izdajatelj ni izpostavljen **obrestnemu tveganju**, saj so vse finančne obveznosti izdajatelja (tudi obveznosti iz obveznic IMI1) vezane na fiksno obrestno mero.

Izdajatelj ni izpostavljen **tveganjem pri notranji kontroli**, saj pridobiva prilive zgolj od najemnikov in ne iz drugih virov in je kontrola denarnih tokov enostavna.

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

#### **2.1.4. Pravno in regulatorno tveganje**

Izdajatelj je izpostavljen zmernemu pravnemu in regulatornemu tveganju v zvezi s spremembo predpisov, ki urejajo delovanje trgovine na drobno in s tem poslovanje najemnikov nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto. Uzakonitev spremembe predpisanega obratovalnega časa trgovin (prepoved obratovanja trgovin ob nedeljah in praznikih) ni vplivala na višino najemnin. Panoga izdajatelja (oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin) sicer ni hudo regulirana. Izdajatelj preventivno skrbi, da nima odprtih nobenih večjih sodnih postopkov ter redno spremlja skladnost lastnega poslovanja z vsakokratnimi veljavnimi predpisi.



### **2.1.5. Tveganje prenehanja poslovanja**

Izdajatelj je izpostavljen nizkemu tveganju prenehanja poslovanja, ki bi lahko nastalo zaradi uničenja nepremičnin (naravnih nesreč), saj skrbi, da sta nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto redno vzdrževani, poleg tega pa sta objekta tudi zavarovana pred naslednjimi nevarnostmi: požar, strela, vihar toča, potres, poplava, vlom, rop.

## **2.2. Tveganja, povezana z obveznicami**

### **2.2.1. Tveganja neplačila glavnice na podlagi obveznic**

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

Za obveznosti, ki izhajajo iz obveznic (kar vključuje tudi poplačilo glavnice obveznic), jamči izdajatelj imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem. Denarne obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic so dodatno zavarovane, kot navedeno 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.

Izdajatelj predmetno tveganje ocenjuje kot večje iz razloga, ker bo poplačilo glavnice obveznic ob zapadlosti mogoče izvesti zgolj na način refinanciranja dolga in/ali odprodaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje oziroma nepremičnine PLANET TUŠ« Novo mesto, za kar pa noben dogovor še ni sklenjen. V primeru, da izdajatelj poplačila obveznic ne bi mogel zagotoviti na nobenega od navedenih načrtovanih načinov, bodo imetniki obveznic primorani ali a) izdajatelju odobriti podaljšanje financiranja (zamenjavo obveznic IMI1 z novimi obveznicami s podaljšano dobo odplačevanja ali preko drugega načina refinanciranja dolga iz naslova obveznic s podaljšano dobo odplačevanja) ali b) sprožiti postopke za izterjavo obveznosti iz obveznic in unovčevanje Zavarovanj. V točki 2.2.3. tega prospekta so podrobneje predstavljena tveganja in razsežnost negativnih posledic pri unovčevanju Zavarovanj. Pri tem je potrebno upoštevati dejstvo, da so Zavarovanja imetnikov obveznic za poplačilo glavnice obveznic zadostna, saj znaša ocenjena tržna vrednost Zavarovanj med ena in pol do dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

### **2.2.2. Tveganje neplačila obresti na podlagi obveznic**

Imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila obresti, dolgovanih na podlagi obveznic, so soočeni s tveganjem, da izdajatelj ob dospelosti ne bo sposoben izplačati obresti iz obveznic (začasno ali trajno). V takem primeru je vlagatelj soočen s tveganjem, da bo izdajatelj natečene in dospele obresti izplačal imetniku oziroma upravičencu z zamudo, kar bo pri vlagatelju vplivalo na pričakovano velikost in časovni raspored plačil. V skrajnem primeru se lahko zgodi, da izdajatelj celotno obdobje trajanja obveznice ne bo sposoben izplačevati obresti, dolgovanih na

podlagi obveznic, ob njihovi dospelosti, kar za vlagatelja predstavlja tveganje, da ne bo dosegel teoretično izračunane donosnosti do dospelja. V primeru, da obresti iz obveznic niso poravnane niti v roku 5 dni od dospelosti, lahko kateri koli imetnik obveznic odpokliče vse obveznice in s tem zapade v vračilo tudi celotna glavnica obveznic. Izdajatelj predmetno tveganje ocenjuje kot nizko, saj ima na podlagi sklenjenih najemnih pogodb za nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje oziroma »PLANET TUŠ« Novo mesto zagotovljene zadostne finančne vire za celotno obdobje izplačila obresti iz obveznic IMI1.

### **2.2.3. Tveganje spremembe vrednosti in postopkov unovčevanja zavarovanj**

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

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

Izdajatelj ob upoštevanju, da predstavljata nepremičnini v naravi trgovski center v obratovanju (z naborom trgovin, ki so potrošnikom vsakodnevno potrebne) in na frekventni lokaciji, predmetno tveganje ocenjuje kot nizko ter je mnenja, da vrednost Zavarovanj ne more pasti pod znesek dolga izdajatelja iz naslova obveznic IMI1.

V primeru unovčevanja zavarovanja, ki ga predstavlja hipoteka prvega vrstnega reda na nepremičninah »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto, so vlagatelji soočeni z dodatnim zmernim tveganjem časovno dolgotrajnejšega poteka postopkov unovčevanja Zavarovanj in nastanka stroškov v zvezi z unovčevanjem Zavarovanj, kar lahko vpliva na realizirano poplačilo iz naslova unovčenja v zavarovanje danega premoženja. V primeru, da bi se posamezna nepremičnina unovčevala daljši čas, kar izdajatelj ob upoštevanju običajnih rokov za potek sodnih postopkov v Republiki Sloveniji ocenjuje kot zmerno tveganje, bi to za imetnike obveznic predstavljalo daljše obdobje vezanosti njihovih sredstev v naložbo v obveznice IMI1, obenem pa bi povečalo tveganje neplačila glavnice in pripadajočih obresti v celoti. V kolikor bi nepremičnina v tem obdobju izgubljala najemnike ali se v tem obdobju ne bi vzdrževala oziroma bi prišlo do dodatnih večjih stroškov v zvezi z vzdrževanjem nepremičnine, bi to dodatno zmanjšalo pričakovano poplačilo upnikov iz naslova unovčenja v zavarovanje danega premoženja.

### **2.2.4. 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 ter je apoen obveznic IMI1 visok (100.000 EUR) in količina izdanih apoenov obveznic IMI1 manjša (skupno je izdanih 160 apoenov), izdajatelj to tveganje ocenjuje kot zmerno.

### **2.2.5. Tveganje spremembe prodajne cene**

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 so denarne obveznosti iz obveznic zavarovane, so obveznice manj izpostavljene opisanim nihanjem cen na kapitalskih trgih, zato izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot nizko. Tveganje spremembe prodajne cene obveznic bi se lahko povečalo v zadnjem letu pred zapadlostjo obveznic, v kolikor izdajatelj poplačila obveznosti iz naslova glavnice obveznic ne bi mogel zagotoviti na nobenega od načrtovanih načinov, ki so predstavljeni v točki 2.2.1. tega prospekta.

### **2.2.6. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznic**

V primeru predčasnega odpoklica obveznic s strani izdajatelja, ki je v skladu z določili tega prospekta za celotno količino obveznic IMI1 dopusten po 01.01.2025, pred tem pa zgolj za manjši delež obveznic, 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 dosvetja ne bo dosegel. Izdajatelj to tveganje ocenjuje kot zmerno, saj si bo prizadeval pridobiti cenejši vir financiranja pri komercialnih bankah v višini 17,7 mio EUR, s katerim bi lahko predčasno poplačal denarne obveznosti iz obveznic IMI1 ter iz dolgoročnega posojila 1,7 mio EUR.

### **2.2.7. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic**

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

### **2.2.8. Tveganje spremembe zakonodaje**

Obveznice so izdane na podlagi slovenske zakonodaje. Za presojo pravic in obveznosti iz obveznic in vseh neposlovnih obveznosti, ki izvirajo ali so v zvezi z njimi, se uporablja slovensko pravo. Izdajatelj v korist imetnikov in upravičencev soglašča, da so za odločanje o vseh

zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic ali v zvezi z njimi (v nadaljevanju: postopki) pristojna sodišča Republike Slovenije in v ta namen daje nepreklicno privolitev v pristojnost teh sodišč. Privolitev v pristojnost sodišč Republike Slovenije ne omejuje pravice kateregakoli imetnika ali upravičenca, da začne postopek pred katerim koli drugim pristojnim sodiščem, začetek postopkov v eni ali več državah pa ne preprečuje začetka postopkov v kakšni drugi državi (bodisi sočasno ali ne), če to dopuščajo predpisi.

Nobenega zagotovila ni mogoče dati, da po datumu tega prospekta ne bo prišlo do spremembe zakonodaje, sodne ali druge prakse, ki posledično lahko bistveno vpliva na naložbo imetnika oziroma njeno donosnost. Ker obveznice zapadejo 30.06.2025, izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot nizko, saj mu niso znane nobene pobude za spremembo pravnega režima za obveznice, ki bi bile načrtovane že v predmetnem obdobju.

### **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 IMI1 v skupni nominalni vrednosti 16.000.000,00 EUR so bile izdane:

- a) za poplačilo (refinanciranje) obveznosti iz obveznic z oznako IMA1 (v znesku glavnice 10.200.000 EUR),
- b) za delno plačilo kupnine za nakup nepremične »PLANET TUŠ« Novo mesto (v znesku 4.100.000 EUR),
- c) za delno poplačilo obveznosti po posojilni pogodbi opr. št. SV-546/2020 z dne 28.07.2020 (v znesku 1.700.000 EUR).

Prihodki od vpisa obveznic niso bili uporabljeni za financiranje nobenih drugih projektov ali obveznosti izdajatelja. Za ta namen je izdajatelj sprejel zavezo, da se vsa nova denarna vplačila pri vpisu obveznic IMI1 nakažejo na Fiduciarni račun, s katerih se nakazila vršijo v skladu s točko 4.6.6., podtočko III. tega prospekta (»Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic«) oziroma se je izvedla obvezna zamenjava obveznic IMA1 z obveznicami IMI1 kot korporacijska akcija preko KDD.

#### **3.3. Razlogi za uvrstitev v trgovanje**

Izdajatelj se je vlagateljem, ki so kupili obveznice IMI1, na podlagi »Prospekta za prodajo obveznic družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. z oznako IMI1 v okviru nejavne ponudbe november 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. Navedeno zavezo je izdajatelj izpolnil in so bile obveznice z oznako IMI1 z dnem 13.12.2021 uvrščene na trg SI ENTER v upravljanju Ljubljanske borze, in sicer v segment Advance obveznice.

Izdajatelj se je v nadaljevanju odločil za uvrstitev obveznic z oznako IMI1 v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze, ker ocenjuje, da bosta predstavljala prehod obveznic v višji segment borznega trga in večja prisotnost izdajatelja na kapitalskem trgu pomemben element za nadaljnji načrtovani razvoj izdajatelja (prepoznavnost izdajatelja in odpiranje novih možnosti financiranja).

## **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 znaša 16.000.000,00 EUR. Celotna izdaja obveznic obsega 160 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.

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

ISIN koda obveznic je SI0032104224. Oznaka obveznic je IM11.

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

### **4.3. Oblika vrednostnih papirjev**

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

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«), vključuje vsa določila Pogojev Obveznic. Izdajatelja to besedilo Pogojev Obveznic pravno zavezuje.

##### **4.6.1. Status obveznosti iz obveznic**

Obveznosti izdajatelja iz obveznic so neposredne in nepogojne.

Obveznice IMI1 so prosto prenosljive. Za kotacijo obveznic IMI1 na organiziranem trgu Ljubljanske borze ne obstajajo nobene omejitve oz. posebni pogoji/režim. Prenos lastništva v Centralnem Registru iz starega na novega lastnika obveznic IMI1 ni pogojen s predhodnim prenosom (notifikacijo 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:

- a) z jamstvom izdajatelja, danim v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa,
- b) z zastavno pravico (hipoteko) prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje,
- c) z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja iz najemne pogodbe z dne 17.7.2020 za nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje, sklenjene med izdajateljem kot najemodajalcem in TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. kot najemjemalcem v obliki notarskega zapisa,
- d) z zastavno pravico (hipoteko) prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Novo mesto,
- e) z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja, na podlagi pogodbe o odstopu, sklenjene v obliki notarskega zapisa, iz:

1. najemne pogodbe št. Planet NM – 1/2021 z dne 22.06.2021, sklenjene v obliki notarskega zapisa SV 378/2021 notarke Eve Simone Tomšič iz Ljubljane, za poslovni prostor v izmeri 35,70 m<sup>2</sup> koristne površine v posameznem delu stavbe 1484-223-19, sklenjene z najemjemalcem TOBAČNA 3DVA, trgovsko podjetje, d.o.o.;
2. najemne pogodbe št. Supermarket Planet Novo mesto – 27/2021 z dne 26.02.2021 za poslovni prostor v izmeri 2.830,80 m<sup>2</sup> koristne površine v posameznem delu stavbe 1484-223-19, sklenjene z najemjemalcem ENGROTUŠ, podjetje za trgovino d.o.o.;
3. najemne pogodbe št. PT Novo mesto – 1/2012 z dne 15.05.2012 za poslovni prostor v izmeri 150,00 m<sup>2</sup> koristne površine in vrt 20,00 m<sup>2</sup> v trgovskem centru Planet Tuš Novo mesto, sklenjene z najemjemalcem ARKADE BAR, APOLO CVETANOVSKI s.p.;
4. najemne pogodbe z dne 08.11.2021, sklenjene v obliki notarskega zapisa SV 745/2021 notarke Eve Simone Tomšič iz Ljubljane, za poslovni prostor v izmeri 3.914 m<sup>2</sup> koristne površine v Planet Tuš Novo mesto, sklenjene z najemjemalcem CINEPLEXX.SI, Družba za predvajanje filmov, d.o.o.;
5. najemne pogodbe št. PT Novo mesto – 1/2012 z dne 11.06.2012 za poslovni prostor v izmeri 210,00 m<sup>2</sup> koristne površine v trgovskem centru Planet Tuš Novo mesto, sklenjene z najemjemalcem Plesni center Dolenjske, GREGOR VOVK s.p.;
6. najemne pogodbe št. PT Novo mesto – P1/12 z dne 22.11.2012, z ANEKSOM št. 1 k tej pogodbi z dne 9.1.2020, za poslovni prostor v izmeri 10,00 m<sup>2</sup> koristne površine v trgovskem centru Planet Tuš Novo mesto, sklenjene z najemjemalcem LOTERIJA SLOVENIJE, d.d.;
7. najemne pogodbe št. PT Novo mesto 1/2019, sklenjene v obliki notarskega zapisa SV 433/2019 notarja Gregorja Kovača iz Celja, za poslovni prostor v izmeri 150,00 m<sup>2</sup> koristne površine in vrt 20,00 m<sup>2</sup> v trgovskem centru Planet Tuš Novo mesto, sklenjene z najemjemalcem MAXIM SEVNICA trgovina in gostinstvo d.o.o.;
8. najemne pogodbe št. NM 3/08 z dne 04.02.2009, za poslovni prostor v izmeri 20,00 m<sup>2</sup> koristne površine v trgovskem centru Planet Tuš Novo mesto, sklenjene z najemjemalcem PALMA, mednarodno turistično podjetje Celje.

Za ustanovitev Zavarovanj iz predhodnega odstavka so bili med izdajateljem in vpisniki obveznic IMI1 dne 25.11.2021 sklenjeni v obliki notarskega zapisa naslednji pravni dokumenti, na podlagi katerih so bila skladno z določili veljavne slovenske zakonodaje za ustanovitev posameznega Zavarovanja ustanovljena ta Zavarovanja in ustrezno notificirana dolžnikom odstopljenih terjatev (najemjemalcem po najemnih pogodbah, ki so navedene v alinejah c) in e) predhodnega odstavka) oz. vpisana v zemljiško knjigo: a) sporazum o zavarovanju denarnih terjatev na podlagi 142.člena SPZ, opr. št. SV 868/2021 z dne 25.11.2021 notarja Gregorja Kovača iz Celja in b) notarski zapis sporazuma o odstopu terjatev v zavarovanje, opr. št. SV 869/2021 z dne 25.11.2021 notarja Gregorja Kovača iz Celja, podan pa je bil tudi in nalog za hrambo denarja na Fiduciarnem računu. Zavarovanja obveznic IMI1 so sestavni del Pogojev obveznic IMI1, niso pa ta zavarovanja vpisana v Centralni register KDD. Razen v zemljiško knjigo zavarovanja obveznic IMI1 niso vpisana v drug javni register.

Zavarovanja so ustanovljena za celotni nominalni znesek izdaje obveznic IMI1 v skupni višini 16.000.000,00 EUR s pripadajočimi pripadki, vse v skladu z navedenimi notarskimi zapisi za



ustanovitev Zavarovanj. Vsebina in obseg upravičenj, ki jih vključuje posamezno Zavarovanje, ostane enako ne glede na število njegovih imetnikov, imetniki obveznic IMI1 pa se iz Zavarovanj poplačujejo sorazmerno glede na število obveznic v lasti posameznega imetnika. Prenos Zavarovanj v primeru prenosa obveznic na novega imetnika obveznic je posebej predviden v Pogojih Obveznic IMI1, v dokumentih za ustanovitev Zavarovanj pa ni posebej opredeljen, saj se ravna po splošnih pravilih prenosa stranskih pravic (kar so Zavarovanja) na novega imetnika obveznic, kar bo podrobneje predstavljeno v nadaljevanju.

Zavarovanja denarnih obveznosti iz obveznic so akcesorne narave (stranske pravice) in so vezana na obstoj zavarovanih terjatev (denarnih obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic IMI1). Imetnike varujejo pred tveganjem izdajateljeve neizpolnitve denarnih obveznosti iz obveznic ob njihovi zapadlosti. Zavarovanj samostojno ni mogoče prenašati. S prenosom obveznic IMI1 pridobi novi imetnik vse pravice iz obveznic, ki jih je imel prejšnji imetnik (223. člen OZ), kar velja tudi za stranske pravice.

Obstoječi imetniki obveznic so dolžni v primeru odsvojitve obveznic urediti prenos (notifikacijo spremembe imetnika) vseh ustanovljenih Zavarovanj na novega imetnika obveznic, kar novemu imetniku obveznic zagotavlja publicitetni učinek. Za te potrebe morata ob prenosu obveznic IMI1 stari in novi imetnik podpisati izjavo, ki vsebuje obvestilo o prenosu in dovolilo za vpis spremembe imetnika pravic v zemljiški knjigi, na kateri mora biti podpis starega imetnika overjen. Navodila za notifikacijo spremembe imetnika Zavarovanj (hipotek) v zemljiški knjigi podrobneje ureja del točke 1.4. Pogojev Obveznic IMI1, ki določa, kot sledi: "Pogoj za prenos pravic iz obveznic na novega imetnika je, da imetnik obveznic, v korist katerega je v zemljiški knjigi vpisana hipoteka na nepremičninah, izda formalno ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za zaznambo spremembe imetnika hipoteke in vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo zaznambe spremembe imetnika hipoteke." Z navedenim določilom je želel izdajatelj podrobneje predstaviti pogoje (potrebne listine in način) za prenos (notifikacijo spremembe imetnika) stranskih pravic iz obveznic (hipotek) v zemljiški knjigi. Izdajatelj izrecno pojasnjuje, da notifikacija spremembe imetnika Zavarovanj v ustreznem registru ni pogoj za prenos pravic iz Zavarovanj na novega imetnika obveznic, saj se vse pravice iz obveznic (glavne in stranske) na novega imetnika obveznic prenesejo že s samim prenosom obveznic na podlagi zakona. Nadalje izdajatelj pojasnjuje, da so obveznice IMI1 prosto prenosljive in je njihov prenos v Centralnem Registru izvršen ne glede na to, ali je prenos (notifikacija spremembe imetnika) Zavarovanj že izvršen ali ne, kot pojasnjeno tudi predhodno. Ob vpisu obveznic so se (skladno s Pogoji Obveznic) obstoječi imetniki obveznic IMI1 zavezali k izstavitvi take izjave (za ureditev notifikacije spremembe imetnika Zavarovanj) hkrati s prenosom obveznic IMI1 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 novemu Upravičencu (na podlagi stanja v Centralnem Registru) posredoval poziv na podpis navedene izjave najkasneje v roku dveh delovnih dni od prenosa obveznic v registru KDD.

V primeru, da prejmejo imetniki obveznic iz unovčenja danih Zavarovanj, kot določeno s tem prospektom, poplačilo svojih terjatev iz naslova obveznic v celoti, pa za te obveznice ni bil izveden odpoklic, so dolžni take v celoti poplačane obveznice prenesli na izdajatelja s preknjižbo na njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev, katerega podatke sporoči izdajatelj.

#### **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 obveznic pred njihovo dospelostjo v primeru nastanka katerekoli Kršitve iz točke 4.6.7. tega prospekta.

#### **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 ni predvidena nobena organizacija, ki bi zastopala imetnike obveznic.

#### **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. Izdajatelj lahko po predhodnem nepreklicnem obvestilu imetnikom o predčasnem odpoklicu, danim najkasneje pet delovnih dni pred koncem posameznega kvartalnega obračunskega obdobja, izplača glavnico vseh ali dela obveznic pred datumom končne zapadlosti obveznic, skupaj s še ne plačanimi obrestmi, obračunanimi do dneva predčasnega izplačila, pri čemer veljajo v primeru predčasnega odpoklica obveznic naslednji pribitki in pravila:

- a) v kolikor odpokliče izdajatelj v posameznem koledarskem letu obveznice v skupnem znesku glavnice do vključno 500.000 EUR, ne plača nobenega pribitka za predčasni odpoklic;
- b) v kolikor odpokliče izdajatelj v posameznem koledarskem letu obveznice v skupnem znesku glavnice več kot 500.000 EUR in do vključno 1.500.000 EUR, plača pribitek za predčasni odpoklic v višini 1 % na vsako glavnico obveznic nad zneskom 500.000 EUR;
- c) v kolikor odpokliče izdajatelj v posameznem koledarskem letu obveznice v skupnem znesku glavnice več kot 1.500.000 EUR, plača pribitek za predčasni odpoklic v višini 2 % na vsako glavnico obveznic nad zneskom 1.500.000 EUR, pri čemer morata biti v primeru takega odpoklica kumulativno izpolnjena še dva dodatna pogoja, in sicer:

(i) izdajatelj je dolžan odpoklicati vse preostale obveznice IM1 v celoti in

(ii) tak odpoklic se ne more izvesti prej kot na dan **01.01.2025** ali kasnejši.

Izplačilo obveznic se v skladu s to točko prospekta o predčasnem odpoklicu obveznic izvrši na prvi dan naslednjega kvartalnega obdobja (ki sledi kvartalnemu obdobju, v katerem je bilo imetnikom posredovano obvestilo o odpoklicu).

#### 4.6.5.2. Predčasen odpoklic obveznic s strani imetnika obveznic

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

#### **4.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic**

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

##### **I. Prepoved izplačil družbenikom**

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

(i) izplačal udeležbe v dobičku imetnikom deležev, ki predstavljajo njegov osnovni kapital;

(ii) izplačal kakšno drugo nadomestilo, posojilo ali izvedel kakšno drugo plačilo kakšnemu svojemu lastniku ali drugi osebi po njegovih navodilih, razen za posle v okviru rednega poslovanja pod tržnimi pogoji;

(iii) izplačal ali odkupil kakšnega deleža v svojem osnovnem kapitalu ali sprejel sklepa o tem.

##### **II. Prepoved sklepanja poslov**

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

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

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

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

### **III. Uporaba prihodkov iz obveznic**

Izdajatelj je zavezan prihodke od vpisa obveznic uporabiti izključno za namene iz točke 3.2. prospekta, na način, da bodo na podlagi izdaje obveznic IMI1 vse obstoječe obveznosti izdajatelja na podlagi a) obveznic IMA1, b) pogodbe o nakupu nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto z dne 29.11.2021, sklenjene s prodajalcem AH INVEST 1, družba za investiranje, d.o.o. ter c) posojilne pogodbe opr.št. SV-546/2020 z dne 28.07.2020, sklenjene s posojilodajalci Glen d.o.o., Versum d.o.o., Prva Osebna zavarovalnica d.d. in Polfin d.o.o. poplačane v celoti in da bodo vsa zavarovanja iz naslova izdanih obveznic z oznako IMA1 ter iz naslova danega posojila po posojilni pogodbi opr.št. SV-546/2020 z dne 28.07.2020 zaradi navedenega poplačila prenehala ter bodo izbrisana iz javnih registrov oz. bodo ustrezno deponirana dovoljenja za izbris teh zavarovanj.

Vsi prihodki od obveznic IMI1, ki se bodo vplačevali v denarju, se bodo nakazovali izključno na Fiduciarni račun. Navedeni prihodki od obveznic bodo s strani notarja nakazani:

- v znesku 4.100.000 EUR na račun prodajalca nepremične »PLANET TUŠ« Novo mesto AH INVEST 1, družba za investiranje, d.o.o. za poplačilo zadnjega dela kupnine ter
- v znesku 1.700.000 EUR na račun posojilodajalca po posojilni pogodbi opr. št. SV-546/2020 z dne 28.07.2020, skladno z nalogom o hrambi denarja, za poplačilo zadnjega dela obveznosti.

### **IV. Aktivna izterjava**

Izdajatelj se zavezuje, da bo aktivno izvajal izterjavo vseh svojih finančnih in poslovnih terjatev ter da bo ves čas do celotnega poplačila obveznosti iz obveznic zagotavljal iz naslova oddaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto v najem mesečni priliv v skupni višini najmanj 150.000,00 EUR pri čemer se znesek ugotavlja na podlagi 3 (tri) mesečnega povprečja in se normalizira za primere, če najemnik predmeta najema začasno ne more uporabljati za dogovorjeni namen zaradi naravne katastrofe, epidemije, nalezljive bolezni ali ravnanja tretjih oseb, med katere štejejo tudi vladni odloki, uredbe ali zakoni, ki najemnikom začasno preprečujejo ali omejujejo izvajanje dejavnosti.

## **V. 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, je vsak imetnik upravičen 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 10 % na glavnico obveznic:

#### **I. Neplačilo**

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

#### **II. Kršitev drugih obveznosti**

Izdajatelj ne izpolni oziroma ne izpolni pravilno in pravočasno kakršnekoli druge svoje obveznosti iz obveznic, ki izhajajo iz tega prospekta oziroma dogovorov o ustanovitvi Zavarovanj iz točke 4.6.1. tega prospekta ali jo krši in takšne kršitve ni mogoče odpraviti, ali pa jo je mogoče odpraviti, pa ni odpravljena v roku 15 dni od dne, ko ga k odpravi kršitve z obvestilom pozove katerikoli imetnik; ali

#### **III. Insolventnost itd.**

(i) izdajatelj postane insolventen ali zamuja s plačilom katerekoli finančne obveznosti; (ii) začne se postopek prisilne poravnave ali stečajni postopek izdajatelja ali celotnega oziroma pomembnega dela premoženja in dohodkov izdajatelja (ali pa izdajatelj vloži predlog za začetek takšnega postopka); (iii) izdajatelj zaradi finančnih

težav stori kakšno dejanje z namenom spremembe ali odloga svojih obveznosti ali prenese svoje premoženje na splošno ali sklene poravnavo s svojimi upniki ali v njihovo korist ali pa razglasi moratorij glede svojih obveznosti ali poroštev, ki jih je dal za obveznosti; (iv) izdajatelj preneha ali izjavi, da bo prenehal z opravljanjem svoje dejavnosti v celoti ali v pomembnem delu; ali

#### **IV. Prenehanje itd.**

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

#### **V. Podobne okoliščine**

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

#### **VI. Zavarovanja**

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

### **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 na podlagi sklepa imetnikov obveznic, ki je sprejet s soglasjem vseh imetnikov obveznic (100 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku), podanem na sestanku imetnikov.

Izdajatelj skliče zasedanje imetnikov z obvestilom imetnikom, danim v skladu s točko 4.15. 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 pooblaščenec. 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 **7,00% letno** na glavnico obveznice.

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 **9,00% letno** na glavnico obveznice in se obračunava vse do

dneva odprave Kršitve. V kolikor je v zadnjem oz. predzadnjem odstavku točke 4.8.2. tega prospekta za primer Kršitve določena višja kazenska obrestna mera, se upošteva in na glavnico obveznic obračunava tam navedena višja obrestna mera.

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

Obresti se izračunajo z uporabo naslednje formule:

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

Pri čemer je:

- O* obresti v obdobju, za katerega se računajo obresti, zaokrožene na štiri decimalna mesta,
- OM* letna kuponska obrestna mera 8%
- 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 **30.06.2025 (dan dospelosti)**.

Nominalna vrednost glavnice obveznic dospe v izplačilo v celoti v enkratnem znesku na dan dospelosti obveznic. Če obveznice ne bodo pred tem izplačane, bo glavnica obveznic izplačana dne 30.06.2025.

##### **4.8.1. Obrestovanje obveznic**

Glavnica obveznic se obrestuje **od dne 30.11.2021 dalje (dan izdaje in začetek obrestovanja)** po obrestni meri iz točke 4.7. tega prospekta.

Obresti se plačujejo za nazaj kvartalno, **28/29.02., 30.05., 30.08. in 30.11. vsakega leta**, začeni s 30.11.2021 (v nadaljevanju vsak takšen dan: dan dospelosti plačila obresti). Obresti iz obveznic prenehajo teči z dnem dospelosti glavnice obveznic.

Obresti, ki dospejo v plačilo na dan dospelosti obresti, se obračunavajo za obrestno obdobje, ki se začne na prvi dan obračunskega obdobja (30.11.2021, če gre za prvo izplačilo obresti od obveznice) in konča na dan dospelosti plačila obresti (28.02.2022, če gre za prvo izplačilo obresti od obveznice), vendar dneva dospelosti plačila obresti ne vključuje.

#### 4.8.2. Obdobje in način izplačila obveznosti

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

Št.	Datum dospelosti obveznosti	Obresti	Glavnica	Skupaj
1	28.02.2022	1.750,00	0,00	1.750,00
2	30.05.2022	1.769,44	0,00	1.769,44
3	30.08.2022	1.788,89	0,00	1.788,89
4	30.11.2022	1.788,89	0,00	1.788,89
5	28.02.2023	1.750,00	0,00	1.750,00
6	30.05.2023	1.769,44	0,00	1.769,44
7	30.08.2023	1.788,89	0,00	1.788,89
8	30.11.2023	1.788,89	0,00	1.788,89
9	29.02.2024	1.769,44	0,00	1.769,44
10	30.05.2024	1.769,44	0,00	1.769,44
11	30.08.2024	1.788,89	0,00	1.788,89
12	30.11.2024	1.788,89	0,00	1.788,89
13	28.02.2025	1.750,00	0,00	1.750,00
14	30.05.2025	1.769,44	0,00	1.769,44
15	30.06.2025	602,78	100.000,00	100.602,78
<b>SKUPAJ</b>		<b>25.433,33</b>	<b>100.000,00</b>	<b>125.433,33</b>

Vse obveznosti iz obveznic se izplačujejo v evrih.

V primeru nastopa katere od okoliščin iz drugega 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.

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, kot določen s strani KDD (t.j. ob zaključku zadnjega KDD delovnega dneva pred dnevom dospelosti takšne obveznosti), v Centralnem Registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev takšne denarne obveznosti.

Če glavnice ali obresti iz obveznic ni mogoče izplačati upravičencu, ker upravičenec ni zagotovil vseh potrebnih podatkov, lahko upravičenec sporoči izdajatelju manjkajoče podatke na način, ki ga od časa do časa sporoči izdajatelj ali kdo drug v njegovem imenu. Če upravičenec do



kakšnega zneska iz obveznic ne sporoči manjkajočih podatkov do tretjega KDD delovnega dneva pred dnevom dospelosti takšnega plačila, je izdajatelj dolžan izplačati upravičencu takšen znesek šele na peti delovni dan po dnevnu, ko so manjkajoči podatki pravilno sporočeni v skladu z zgornjim določilom, upravičenec pa ni upravičen do obresti ali kakšnega drugega plačila, ki bi bilo lahko posledica takega odloga.

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

Če kakšen znesek na podlagi obveznic dospe v plačilo na dan, ki ni delovni dan, se upravičencu takšen znesek izplača na prvi naslednji delovni dan in upravičenec ni upravičen do obresti ali kakšnega drugega plačila, ki bi bilo lahko posledica takega odloga. Delovni dan pomeni katerikoli dan, ko posluje plačilni sistem Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET 2), ki uporablja enotno deljeno platformo in je začel delovati dne 19. novembra 2007.

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

Če je izplačilo glavnice obveznic neutemeljeno zadržano ali zavrnjeno, je upravičenec takšnega izplačila upravičen do obresti po obrestni meri 20,00% p.a. (bodisi v času pred bodisi po izdaji sodbe) do nastopa prvega izmed naslednjih dni: (a) dne, ko so vsi dolgovani zneski iz naslova takšne obveznice plačani upravičencu ali komu drugemu, ki jih prejme za njegov račun ali (b) dne, ki je pet (5) delovnih dni po dnevnu, 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

*O<sub>n</sub>* Izplačilo obresti in glavnice v obdobju *n*

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

Ob upoštevanju prodajne cene v višini 100 odstotkov je donosnost obveznic 7,00 % 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 IMO-RENT INVEST d.o.o. je dne 15.11.2021 sprejel sklep o izdaji obveznic IMI1 pod Pogoji Obveznic, ki so razvidni iz poglavja 4. tega prospekta. Ponudba oziroma prva prodaja obveznic z oznako IMI1 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 in vplačevale v obdobju od 22.11.2021 do 24.11.2021. Vplačilni rok obveznic je bil 29.11.2021. Vpisniki so dne 25.11.2021 v notarski pisarni notarja Gregorja Kovača iz Celja 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 IMI1 so se vplačevale ali a) z zamenjavo z IZBRISOM že izdanih obveznic z oznako IMA1 za novo izdane obveznice IMI1, po menjalnem razmerju 2 novo izdani obveznici IMI1 za eno obveznico IMA1, ter sočasnim izplačilom obresti iz obveznic IMA1, obračunanimi do dneva 29.11.2021, ki se izplačajo na dan zamenjave; zamenjava obveznic je bila za vse imetnike obveznic IMA1 obvezna: imetnik ni imel pravice izbire, da odkloni zamenjavo, niti pravice, da opravi izbiro nadomestnega predmeta; pri navedeni zamenjavi obveznic se zaradi nadaljevanja upniško-dolžniškega razmerja ni obračunal noben pribitek za predčasni odpoklic obveznic IMA1 ter b) z novimi denarnimi vplačili. Prodajna cena, po kateri so vlagatelji vpisovali in vplačevali obveznice, je znašala 100 odstotkov nominalne vrednosti obveznice.

Z zamenjavo za obveznice IMA1 je bilo vplačanih 102 obveznic IMI1, z novimi denarnimi vplačili pa 58 obveznic IMI1. Skupaj je bilo tako vplačanih 160 obveznic IMI1. Skupni znesek novih denarnih vplačil je znašal 5.800.000,00 EUR.

#### **4.11. Datum izdaje obveznic**

Obveznice IMI1 so bile izdane v nematerializirani obliki z vpisom na račune imetnikov obveznic pri KDD, v skladu s pravili KDD, dne 30.11.2021. 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 IM11 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 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).

Obvestila izdajatelju se pošiljajo v pisni obliki na naslov: IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija oziroma na morebitni drugi naslov, ki ga izdajatelj pisno sporoči imetniku ali upravičencu. Obvestila izdajatelju učinkujejo, ko jih naslovnik prejme, pri čemer se vsako obvestilo ali sporočilo, ki bi sicer učinkovalo po 16.00 uri določenega dne ali na dan, ki v kraju naslovnika ni delovni dan, šteje za prejeto ob 10.00 uri na prvi naslednji delovni dan v kraju naslovnika.

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

#### **4.15. Informacije o davkih**

Informacije o davčnih obveznostih, ki morebiti nastanejo ob dospelosti, odsvojitvi obveznice pred dospelostjo ali pri odpoklicu obveznice pred dospelostjo, so splošnega značaja in niso mišljene kot pravni ali davčni nasvet posameznemu pridobitelju oziroma odsvojitelju obveznice in jih ni mogoče šteti kot celovit opis vseh davčnih posledic, ki so lahko pomembne za imetnike obveznic. Informacije o davkih so pripravljene na osnovi slovenske davčne zakonodaje, ki je 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 fizični 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 prejetanje dohodka za tuj račun oziroma je zanj znano, da nastopa, četudi občasno, kot oseba, ki prejema dohodek za tuj račun, ali kadar je naslov za plačilo dohodka drugačen od registriranega naslova prejemnika plačila.

#### **4.15.2. Obdavčitev dobička z kapitala**

##### **Pravne osebe**

Dobiček, dosežen s prodajo obveznic, je v skladu z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) sestavni del obdavčljivih dohodkov zavezancev za davek od dohodkov pravnih oseb – rezidentov in nerezidentov, ki dosegajo dohodeke 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 IMI1 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 IMI1 znaša 16.000.000,00 EUR. Celotna izdaja obveznic obsega 160 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 IMO-RENT INVEST 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 IMI1 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 organiziranem trgu. Izdajatelju bodo ob in po uvrstitvi obveznic IMI1 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 45.000,00 EUR.

## **6. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH IN TRETJIH OSEBAH**

### **6.1. Podatki o revizorjih**

Revizorska hiša, ki je izvedla revizijo posamičnih računovodskih izkazov izdajatelja za poslovni leti 2020 in 2021, je družba RUTINA d.o.o., družba za revizijo, Ulica Gradnikove brigade 4, 1000 Ljubljana, registrirana v Registru revizijskih družb pod št. RD-A-104/17. Družba Rutina d.o.o. se nahaja v Ljubljani in je njena glavna dejavnost opravljanje revizij računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o revidiranju na območju celotne Slovenije. Revizijska družba Rutina d.o.o. ne pripada nobeni mreži. Skladno z 79. členom Zakona o revidiranju in 13. členom Uredbe 537/2014/EU so revizijske družbe, ki revidirajo subjekte javnega interesa, dolžne v roku štirih mesecev po koncu poslovnega leta na svoji spletni strani objaviti letno poročilo o preglednosti. Na spletni strani revizorske družbe <http://rutina-revizija.si/> sta objavljeni poročili o preglednosti za leto 2020 in 2021.

Izdajatelj je na skupščini imenoval revizijsko družbo RUTINA d.o.o. za revizorja računovodskih izkazov za poslovna leta 2020, 2021 in 2022.

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 IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila ustanovljena dne 23.01.2018 kot projektno podjetje. Na podlagi pravnomočne pripojitve, izvedene na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 05.11.2020, se je družbi IMO-RENT INVEST d.o.o., matična številka 8131473000 kot prevzemni družbi pripojila prevzeta družba IMMORANT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka 1491806000, ki je zaradi izvedbe pripojitve prenehala. V posledici pripojitve je postala družba IMO-RENT INVEST d.o.o. lastnica velikega trgovskega centra »PLANET TUŠ« Celje, ki predstavlja glavno naložbo družbe. Družba je dne 25.11.2021 s prodajalcem AH INVEST 1, družba za investiranje, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ID št. za DDV: SI 42038804, matična številka: 8322813000 sklenila pogodbo o nakupu nepremičnine, na podlagi katere je proti plačilu kupnine v znesku 4.550.000,00 EUR družba postala tudi lastnica bremen prostih nepremičnin PLANET TUŠ« Novo mesto.

Dejavnost družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., kot lastnice nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto, je upravljanje in oddaja navedenih nepremičnin v najem. Letni prihodki od oddaje navedenih nepremičnin v najem znašajo na podlagi trenutno dogovorjenih najemnin skupno 2,0 mio EUR.

#### 7.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja

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

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

Kraj registracije: Celje  
Matična številka: 8131473000, vpisan pri AJPES  
Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 47601680  
Identifikator pravnih subjektov (LEI): 485100FQEYSDTA7VC652  
Osnovna dejavnost: 68.200 (Odd.in obrat. lastnih ali najetih neprem.)

#### 7.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja izdajatelja

Datum vpisa v sodni register: 23.01.2018  
Registrski organ: Okrožno sodišče v Celju  
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: 100.000,00 EUR, vplačan v celoti  
Zakonodaja, po kateri posluje: slovenska  
Država registracije: Republika Slovenija  
Poslovni naslov: Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje  
Telefonska številka: 059/731-581  
Spletno mesto izdajatelja: [www.imorent.si](http://www.imorent.si)\*

\*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, v letnem poročilu izdajatelja za poslovno leto 2020 ter v računovodskem poročilu izdajatelja na dan 30.09.2021, ni drugih pomembnejših dejstev o njegovem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju, ki bi v bistvenem obsegu vplivali na oceno izdajateljeve plačilne sposobnosti ali solventnosti.

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

Izdajatelj opravlja dejavnosti, kot so določene v Pogodbi o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo IMO-RENT INVEST d.o.o. SV 552/2020 z dne 28.7.2020 notarja Gregorja Kovača iz Celja (tudi "Družbena pogodba"). V okviru navedenega poslovanja družba opravlja predvsem dejavnosti, ki se po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2008) uvrščajo v naslednje kategorije:

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

Kot glavna dejavnost izdajatelja je opredeljena: 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin. Poslovno dejavnost izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o. predstavlja upravljanje z lastnima nepremičninama PLANET TUŠ« Celje in PLANET TUŠ« Novo mesto ter njuna oddaja v najem. Obe nepremičnini sta veljavno in dokončno pridobljeni ter preneseni na izdajatelja in je bila ob nakupu zanj poravnana kupnina v celoti.

### 8.2. Ključne številke in podatki o poslovanju izdajatelja

#### 8.2.1. »PLANET TUŠ« Celje

Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje, na naslovu Mariborska cesta 128, 3000 Celje, sestavljajo nepremičnine z ID znaki: parcela 1074 819/4, parcela 1074 822/3, parcela 1074 822/8. »PLANET TUŠ« Celje je v naravi sestavljen iz več poslovnih prostorov v stavbi št. 2757, ki stoji na parc. št. 819/4, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4921040) v izmeri 15.101,00 m<sup>2</sup>, h kateri spadata pripadajoče zemljišče na parc. št. 822/3, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 3745507) v izmeri 15.360,00 m<sup>2</sup> in parc. št. 822/8, k.o. 1074 - SPODNJA HUDINJA (ID 4417028) v izmeri 140,00 m<sup>2</sup>, kar skupaj predstavlja 30.672,00 m<sup>2</sup>. V letu 2020 je bila za potrebe zaokrožitve nepremičninskega kompleksa pridobljena v last še nepremičnina z ID znakom: parcela 1074 750/14 za kupnino v višini 14.200 EUR brez DDV, ki predstavlja zemljišče pod manjšim delom stavbe.

Najemna površina »PLANETA TUŠ« Celje znaša 20.383 m<sup>2</sup> v dveh nadstropjih centra. Poleg poslovno-trgovskih prostorov spada v kompleks še 1.240 parkirišč.

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

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. ima s podjetnem TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. kot glavnim najemnikom sklenjeno najemno pogodbo za najem celotne nepremičnine PLANET TUŠ« Celje za določen čas do 31.5.2028. TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. oddaja posamezne poslovne prostore v nadaljnji podnajem ter podnajemnikom obračunava tudi storitve upravljanja in obratovanja nepremičnin. Najemna pogodba s TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in vsebuje odstop terjatev iz naslova podnajema v zavarovanje vseh obveznosti do najemodajalca.

Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine PLANET TUŠ« Celje znaša 25.052.000 EUR na dan 11.11.2021 na podlagi poročila z naslovom "Poročilo o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini – Poslovni nepremičnini Planet Center Celje in Planet Center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 15.11.2021, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tomaž Ličen. Vrednost nepremičnine je ocenjena glede na trenutni donos na podlagi dolgoročne najemne pogodbe s podjetnem TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. ter stroške upravljanja in obratovanja objekta. Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ Celje v najem (najemnine) letno 1.556.982 EUR prihodkov.

### **8.2.2. »PLANET TUŠ« Novo mesto**

Trgovski center »PLANET TUŠ« Novo mesto se nahaja na naslovu Topliška cesta 2 in 2A, 8000 Novo mesto. Novo mesto je gospodarsko in kulturno središče Dolenjske z 41.000 prebivalcev. Vplivno območje trgovskega centra je širše in zajema jugovzhodno in posavsko statistično regijo, ki je poseljena z več kot 200.000 prebivalci. Trgovski center je lociran na severozahodu Novega mesta ob reki Krki, nogometnem stadionu ter mestni avtobusni postaji. Priključek na avtocesto je od trgovskega centra oddaljen 4,3 km, središče mesta pa 600 m.

Trgovski center se nahaja v stavbi na parceli št. 1390/4 v katastrski občini 1484 Šmihel pri Novem Mestu. Velikost parcele je 10.748 m<sup>2</sup>. Trgovski center predstavlja le del poslovnega objekta z ID številko stavbe 223 k o. 1484 Šmihel pri Novem Mestu, ki stoji na navedeni parceli. Nepremičnino, stavba ID znak: 1484-223, namreč sestavlja pet sklopov, ki so opredeljena z barvami: rdeča, zelena, rumena, modra in siva. Trgovski del predstavljajo prostori kinematografije (5 dvoran), 1 plesna dvorana in gostinski lokal z biljardnico (rdeča fasada), ter večja živilska trgovina, gostinski lokal in dve manjši trgovini (zelena fasada). Dele objekta z rumeno in modro fasado zasedata Razvojni izobraževalni Center ter telovadnica. K objektu spadajo še podzemni garažni prostori v dveh nivojih, ki se nahajajo na severni strani objekta. Leto izgradnje objekta je 2003. Etažna zasnova objekta je 2K+P+2N. Tlorisna zasnova objekta je pravokotne oblike, prostostoječa stavba. Glavni vhod v trgovski del je na severni strani objekta iz Topliške ceste, na katero meji pročelje stavbe.

Bruto kvadratura trgovskega dela znaša 18.764 m<sup>2</sup>, od česar je 7.370 m<sup>2</sup> namenjeno oddaji, 11.395 m<sup>2</sup> je pa skupnih prostorov. Tuš Supermarket je lociran v pritličju desno in obsega 2.831 m<sup>2</sup> prostorov. Drugi del trgovskega dela zasedajo multikino ter ostali najemniki v skupni površini najetih prostorov 4.539 m<sup>2</sup>.

Prostori v trgovskem centru so oddani sedmim različnim pravnim osebam, med katerimi sta največja najemnika Engrotuš (Supermarket in drogerija) ter Cineplexx.si (multikino). Ostali najemniki so: Maxim Sevnica, Palma d.o.o., Cvetanovski Pizzeria, Plesni center dolenjske

Gregor Vovk s.p., 3Dva. Sklenjene so še pogodbe za začasno uporabo prostora, trženje oglasnega prostora ter bazno postajo.

Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine PLANET TUŠ« Novo mesto znaša 7.627.000 EUR na dan 11.11.2021 na podlagi poročila z naslovom "Poročilo o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini – Poslovni nepremičnini Planet Center Celje in Planet Center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 15.11.2021, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tomaž Ličen. Ker je predmet ocenjevanja nepremičnina, ki je povezana s trgovanjem, je ocenjena na donosu zasnovanem načinu (metoda neposredne kapitalizacije). Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ Novo mesto v najem (najemnine) letno 591.333 EUR prihodkov.

### 8.2.3. Načrt poslovanja

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

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>PRIHODKI POSLOVANJA</b>	1.625.000	2.175.000	2.228.355	2.259.855	1.969.348
<b>STROŠKI</b>	54.500	390.000	397.500	405.375	326.822
<b>AMORTIZACIJA</b>	350.000	471.278	471.278	471.278	471.278
<b>OBRESTI</b>	2.268.871	1.368.920	1.368.920	1.368.920	792.507
<b>DAVEK</b>	73.596	80.286	88.999	93.487	135.819
<b>DOBIČEK/IZGUBA</b>	-1.121.966	-135.484	-98.342	-79.206	242.922

Pojasnila k projekcijam poslovanja:

V obdobju od 2021 do 2025 je predvideno stabilno poslovanje izdajatelja na naslednjih podlagah:

- IMO-RENT INVEST d.o.o. glavnino prihodka ustvarja iz naslova oddajanja nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje v najem najemniku TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o. Najemna pogodba je sklenjena za obdobje do 31.5.2028. Najemnina je fiksna in se letno indeksira. Zaradi indeksacije je planirana rast prihodkov s stopnjo 2% letno. Ostali prihodki od nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje predstavljajo manj kot 3% vseh prihodkov izdajatelja,
- IMO-RENT INVEST d.o.o. dodatni prihodek ustvarja iz naslova oddajanja nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto v najem različnim najemnikom. Za leto 2022 je predvidenih 600.000 EUR prilivov iz naslova najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov najemnikom. V prihodnjih letih je planirana 5% rast prihodkov letno.
- Na stroškovni strani sta najvišji postavki strošek obresti ter strošek amortizacije. Ostali stroški so vezani na stroške upravljanja centra »PLANET TUŠ« Novo Mesto in na splošne stroški podjetja.

Strošek obresti, ki je vključen v tabelo od leta 2021 dalje, izhaja iz naslova izdanih obveznic IMI1, katerih nominalna vrednost znaša 16.000.000 EUR, obrestna mera pa 7% letno. Na podlagi refinanciranja obveznosti z izdajo obveznic IMI1 so se z dnem 30.11.2021 stroški obresti

znižali iz 8% na 7 % letno. Strošek obresti na posojilo v vrednosti 1.700.000 EUR, ki je zavarovano s hipoteko drugega vrstnega reda, znaša 18% letno. V letu 2021 bodo skupni stroški obresti znašali 2.268.871 EUR. V letih 2022-2024 pa bodo stroški obresti znašali 1.368.920 EUR letno, kot razvidno iz projekcij.

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

Nepremičnina »PLANET TUŠ« Novo mesto se amortizira po 3% stopnji, pri čemer znaša nabavna vrednost nepremičnine 4.550.000,00 EUR + stroški transakcije.

Zaradi davčno nepriznanih stroškov bo IMO-RENT INVEST d.o.o. v letih 2021 in 2024 kljub izgubi iz poslovanja podvržen obdavčitvi. IMO-RENT INVEST d.o.o. v letih 2021 in 2024 planira izgubo, po izvedenem refinanciranju v sredini leta 2025 in posledično manjšem strošku obresti pa je od leta 2025 dalje planirano poslovanje z dobičkom. V letu 2025 je planirana prodaja ene izmed nepremičnin v lasti IMO-RENT INVEST d.o.o.

Izdajatelj potrjuje, da je bila napoved oz. ocena dobička sestavljena in pripravljena na podlagi, ki je primerljiva s preteklimi finančnimi informacijami izdajatelja in hkrati skladna z računovodskimi usmeritvami izdajatelja.

#### **8.2.4. Spremembe zadolževanja in financiranja**

Dejavnost družbe je financirana z lastniškimi in dolžniškimi viri. Izdajatelj v bilanci stanja na dan 30.09.2022 izkazuje kapital v višini 2.406.074,88 EUR, kar je 29.888 EUR manj v primerjavi s koncem zadnjega poslovnega leta, ki se je zaključilo na dan 31.12.2021. Zmanjšanje kapitala je posledica izgube tekočega obračunskega obdobja. Nadalje izdajatelj v bilanci stanja na dan 30.09.2022 izkazuje dolgoročne finančne obveznosti v višini 17.733.958 EUR, kar je 8.688 EUR manj kot konec poslovnega leta 2021. Zmanjšanje zadolženosti se nanaša na višino vkalkuiranih obresti. Sicer pa ima družba v tekočem obračunskem obdobju nespremenjene dolgoročne dolžniške vire financiranja, ki so naslednji:

- obveznice IMI1 v skupnem nominalnem znesku 16 mio EUR;
- dolgoročno posojilo v skupnem nominalnem znesku 1,7 mio EUR.

Izdajatelj v bilanci stanja na dan 30.09.2022 izkazuje še kratkoročne finančne obveznosti v znesku 778 EUR, kar je enako kot konec poslovnega leta 2021.

Za poplačilo obresti iz obveznic IMI1 so namenjene prejete najemnine iz naslova oddaje poslovnih prostorov v objektu »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto v najem. V letu 2022 je izdajatelj imetnikom obveznic že uspešno izplačal natečene kvartalne obresti. Izplačilo obresti imetnikom obveznic je bilo izvedeno na dneve 28.02.2022, 30.05.2022, 30.8.2022 in 30.11.2022. Za poplačilo glavnice obveznic IMI1 bo predvidoma najeto novo dolgoročno posojilo pri komercialni banki oziroma bo izvedena prodaja nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje in/ali nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto novemu lastniku.

### **8.2.5. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov in poslovanje izdajatelja**

Širše mednarodno poslovno okolje se v preteklih treh letih sooča s številnimi izzivi. Kot prvo je epidemija koronavirusa omejila aktivnost številnih poslovnih subjektov, po še ne dokončni umiritvi epidemije pa se je pričela ruska invazija na Ukrajino in posledična rast cen energentov.

Na izdajatelja je imela epidemija neznamenit vpliv, saj vse tveganje povezano s delovanjem centra »PLANET TUŠ« Celje prevzema glavni najemnik TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., ki je tudi v koronskem obdobju bil sposoben plačevati najemnino in zagotavljati redne prilive izdajatelju. Pojav epidemije COVID-19 je v letu 2020 povzročil začasno ustavitev obratovanja večine podnajemnikov v trgovskem centru »PLANET TUŠ« Celje. Družba je za ta namen glavnemu najemniku odobrila odlog plačila na 50% najemnine za mesec april in maj 2020. Odloženi del najemnine je glavni najemnik odplačal v 12-ih obrokih v obdobju julij 2020 do junij 2021. Od razglasitve konca epidemije COVID-19 dalje center »PLANET TUŠ« Celje posluje normalno, z izjemo podnajemnika Cineplexx, ki je izvedel zagon svojega obratovanja v tretjem kvartalu leta 2020. Na podlagi oprostitve najemnin določenim najemnikom / začasne odpovedi najema, podjetje ni prejelo nič manj najemnin za leto 2020, kot leto poprej. Podjetje se je zaradi covidnih ukrepov z najemnikom dogovorilo za zamik plačil, ki so bili že v celoti poravnani. Od leta 2021 dalje vsi najemniki najemnine plačujejo nemoteno. Ker je izdajatelj nepremičnino »PLANET TUŠ« Novo mesto pridobil šele decembra 2021, s tem v zvezi ni bil izpostavljen ukrepom povezanih z koronavirusom.

Po umiritvi epidemičnih razmer se je v začetku leta 2022 svet bil primoran soočiti z rusko invazijo na Ukrajino, ki je imela za posledico rast cen energentov. Na nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje izdajatelj nima obveznosti dobave in plačila energentov, saj to obveznost skladno z najemno pogodbo prevzema glavni najemnik. Na nepremičnini »PLANET TUŠ« Novo mesto pa je izdajatelj sam odgovoren za upravljanje centra in nosi tveganje, povezano z dvigom cen energentov. Električno energijo za leto 2022 je za potrebe delovanja centra zakupil največji najemnik ENGROTUŠ d.o.o. Del porabe, ki ni namenjen delovanju lastnih potreb ENGROTUŠA d.o.o., se prefakturira na izdajatelja. Izdajatelj porabo energije in ostale operativne stroške zaračuna preostalim najemnikom. V najemnih pogodbah, ki jih ima izdajatelj sklenjene z ostalimi najemniki, so indikacijske klavzule, na osnovi katerih se dvig cen energentov prenese na najemnike. Dvig cen energentov zato v manjši meri vpliva na izdajatelja.

## 9. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

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

Dejavnost družbe ni organizirana po funkcijah. Vse posle družbe vodijo direktorji, ki družbo zastopajo skupno. Družba nima zaposlenih.

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

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

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

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

Strategija družbenikov v zvezi z naložbo v IMO-RENT INVEST d.o.o. je odprodaja naložbe (100% lastniškega deleža v družbi) s ciljnim donosom. S tem namenom družbenika izvajata ukrepe za izboljšanje finančnega stanja družbe zaradi njene čim boljše odprodaje, izvajata pa tudi druge ukrepe za izboljšanje profitabilnosti njenega poslovanja.

Ključno premoženje družbe predstavljata nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto (v tej točki v nadaljevanju tudi naložbene nepremičnine). Iz Cenitvenega poročila z dne 15.11.2021 izhaja, da znaša skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin 32.679.000 EUR, kar je dobrih 12,5 mio EUR več od njune knjigovodske vrednosti v finančnih izkazih družbe. Poslovodstvo načrtuje v letu 2024 začeti aktivnosti za prodajo teh nepremičnin po tržni vrednosti, pri čemer bodo sredstva od prodaje primarno namenjena poplačilu denarnih obveznosti iz obveznic IMI1 ter poplačilu dolgoročnega posojila 1,7 mio EUR s pripadajočimi obrestmi. Poslovodstvo pa že tekoče preučuje možnosti za pridobitev cenejšega vira financiranja pri komercialnih bankah v višini 17,7 mio EUR, s katerim bi se poplačale denarne obveznosti iz obveznic IMI1 ter iz dolgoročnega posojila 1,7 mio EUR. Predčasno poplačilo obveznic IMI1 v

celoti je možno od 01.01.2025 dalje. Pred tem lahko izdajatelj letno odpokliče največ do 1.500.000 EUR glavnice obveznic. Dolgoročni strateški cilj družbenikov pa je odprodaja 100% lastniškega deleža v družbi. Ciljno prodajno vrednost deleža (ki znaša 15.275.100 EUR) predstavlja seštevek višine kapitala (ki na dan 30.09.2022 znaša 2.406.075 EUR) ter presežka vrednosti naložbenih nepremičnin nad njihovo vrednostjo v finančnih izkazih družbe na dan 30.9.2022 (ocenjena vrednost naložbenih nepremičnin, kot izhaja iz Cenitvenega poročila, znaša 32.679.000 EUR, kar je za 12.869.025 EUR več od njihove knjigovodske vrednosti na dan 30.09.2022). V primeru prodaje lastniških deležev v družbi bo potrebno poravnati tudi terjatve upnikov iz naslova dolgoročnega posojila v višini 1,7 mio EUR, v zavarovanje katerih je vpisana zastavna pravica na poslovnih deležih družbenikov ter na podlagi Pogodbe o ustanovitvi nakupne opcije opr. št. SV 873/2021 notarja Gregorja Kovača z dne 25.11.2021 tudi prepoved odtujitve in obremenitve ter nakupna opcija v primeru, da bi dolgoročno posojilo ob zapadlosti ne bilo poravnano.

Družbenika nimata sklenjenega nobenega dogovora glede upravljanja naložbe v družbo IMO-RENT INVEST d.o.o.

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



## 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.

Ključni strateški cilj izdajatelja je zmanjšanje stroškov financiranja. Z izdajo obveznic IMA1 se je strošek obresti za izdajatelja že občutno znižal iz 12,75% na 8%, z izdajo obveznic IMI1 pa še za dodatno odstotno točko. Družba namerava obveznice poplačati s prodajo centrov PLANET TUŠ« Celje in/ali PLANET TUŠ« Novo mesto in/ali kreditom najetim pri komercialni banki, s čimer računa, da bo še dodatno znižala stroške obresti. Z refinanciranjem svojih finančnih obveznosti po ugodnejši obrestni meri bi lahko izdajatelj občutno povečal tudi dobičkonosnost poslovanja.

Izdajatelj izjavlja, da IMO-RENT INVEST d.o.o. na dan 23.12.2022 nima nobenih nepravnanih zapadlih obveznosti. Izdajatelj izjavlja, da je kratkoročno in dolgoročno plačilno sposoben. Izdajatelju niso znana nobena dejstva, ki bi lahko bistveno neugodno vplivala na poslovanje ali finančno stanje izdajatelja ter ogrozila njegovo likvidnost in poravnavo prevzetih obveznosti družbe iz naslova teh obveznic ali poravnavo drugih obveznosti družbe ob njihovi zapadlosti.

## 11. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI

### 11.1. Posloводство in družbeniki

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

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

Družbena pogodba določa, da sta organa upravljanja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. skupščina in posloводство družbe.

Skupščina družbenikov sprejema sklepe o zadevah, določenih z zakonom ali z družbeno pogodbo, še posebej:

1. odloča o sprejetju letne bilance, vključujoč vse izkaze, ki jih mora sestaviti direktor po računovodskih predpisih, kakor tudi o razdelitvi in uporabi dobička,
2. odloča o zahtevi za vplačilo osnovnih vložkov,
3. odloča o zahtevi za vplačilo naknadnih vplačil ter o njihovem vračanju,
4. odloča o povečanju ali zmanjšanju osnovnega kapitala,
5. odloča o pridobitvi drugih podjetij ali udeležbi pri drugih podjetjih, predvsem o združitvah – kot spojitvah in pripojitvah – in preoblikovanju,
6. odloča o nabavi, odtujitvi ali obremenitvi, kakor tudi o zakupu ali dajanju v najem (leasing) nepremičnin,
7. odloča o postavitvi in odpoklicu direktorja in/ali prokurista, prav tako pa tudi o podelitvi razrešnice direktorju in/ali prokuristu,
8. odloča o soglasju v smislu 13. člena družbene pogodbe.

Skupščino družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. sestavljata dva družbenika in sicer: BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, ki ga zastopa direktor Matej Denovnik (50 % glasovalnih pravic) in TMJB d.o.o., trgovina in storitve, Podpeč 47C, 1352 Preserje, ki ga zastopa direktor Marko Fujs (50 % glasovalnih pravic).

Posloводство na lastno odgovornost vodi posle družbe in jo zastopa. Posloводство družbe sestavljajo trije direktorji, ki družbo zastopajo skupno, in sicer: Marko Fujs, Matej Denovnik in Tin Korbar, ki so bili na mesto direktorja imenovani za nedoločen čas in funkcijo opravljajo od 18.08.2020 dalje. Direktorja Marko Fujs in Matej Denovnik imata lastniške deleže v kapitalu izdajatelja. Direktor Tin Korbar je predstavnik upnikov.. Skupščina družbe lahko imenuje tudi prokurista. Prokurist zastopa družbo skupno z direktorjem.

Posloводство za svoje delo odgovarja skupščini.

Direktorji morajo pridobiti predhodno pisno soglasje skupščine družbenikov v zadevah, navedenih v 13. členu družbene pogodbe.

## **11.2. Nasprotja interesov pri poslovanju in družbenikih**

Družba IMO-RENT INVEST 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 poslovanja, 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 poslovanja, in njihovimi osebnimi koristmi ali zasebnimi interesi, ne obstaja nobeno navzkrižje interesov.

## 12. GLAVNI DRUŽBENIKI

### 12.1. Informacije o lastništvu

Družbenika družbe sta:

- BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje kot imetnik poslovnega deleža, ki predstavlja 50% osnovnega kapitala družbe, katerega končni dejanski lastnik je Matej Denovnik ter
- TMJB d.o.o., trgovina in storitve, Podpeč 47C, 1352 Preserje kot imetnik poslovnega deleža, ki predstavlja 50% osnovnega kapitala družbe, katerega končni dejanski lastnik je Marko Fujs.

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

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

Na vseh poslovnih deležih so vpisane naslednje obremenitve:

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

pogodbno obrestno mero v višini 33,3333 % letno ter končnim rokom zapadlosti 30.07.2023, z možnostjo predčasne zapadlosti določene v 7. členu notarskega zapisa posojilne pogodbe, opr.št. 542/2020-SV, z dne 28.7.2020, v primeru zamude s pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 35,00 % letno, vključno s stroški, ki bi jih upniki imeli z uveljavljanjem vračila terjatve, vse v skladu s tem notarskim zapisom in notarskim zapisom posojilne pogodbe, opr.št. 542/2020-SV, z današnjega dne, v korist: PRVA OSEBNA ZAVAROVALNICA d.d., Fajfarjeva ulica 33, Ljubljana mat.št. 2295431000 in GLEN d.o.o., Vilharjeva ulica 44, Ljubljana, mat.št. 2040514000 in POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, Ljubljana, mat.št. 3277542000 in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o. Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, matična št.: 8653437000.

- Na podlagi notarskega zapisa potrditve Pogodbe o ustanovitvi nakupne opcije opr. št. SV 548/2020 notarja Gregorja Kovača, z dne 28.07.2020, se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve v korist odkupnih upravičencev: VERSUM d.o.o., Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, matična številka: 8653437000, ID za DDV: 69531307 in PRVA OSEBNA ZAVAROVALNICA d.d., s sedežem Fajfarjeva ulica 33, Ljubljana, mat.št. 2295431000 in GLEN d.o.o., s sedežem Vilharjeva ulica 44, Ljubljana, mat.št. 2040514000 in POLFIN d.o.o., s sedežem Parmova ulica 53, Ljubljana, mat.št. 3277542000.
- Na podlagi notarskega zapisa SPORAZUMA O ZAVAROVANJU TERJATVE PO 142. ČLENU SPZ in Z ZASTAVO POSLOVNIH DELEŽEV, opr. št. SV 871/2021, notarja Gregorja Kovača, z dne 25.11.2021, se vpiše zastavna pravica in zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa za terjatev v višini 1.700.000,00 EUR, s pogodbno obrestno mero v višini 18 % letno ter končnim rokom zapadlosti 31.12.2025, z možnostjo predčasne zapadlosti določene v 7. členu notarskega zapisa posojilne pogodbe, opr. št. 870/2021-SV, z dne 25.11.2021, v primeru zamude s pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 26 % letno, vključno s stroški, ki bi jih upniki imeli z uveljavljanjem vračila terjatve, vse v skladu s tem notarskim zapisom in notarskim zapisom posojilne pogodbe, opr.št. 870/2021-SV, z današnjega dne, v korist: PRVA Skladi d.o.o., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, matična št.: 8957819000 in TREZOR finance in storitve d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, matična številka: 8401896000 in POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, Ljubljana, mat. št. 3277542000 in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., Partizanska ulica 6, 1236 Trzin, matična št.: 8653437000.
- Na podlagi notarskega zapisa potrditve Pogodbe o ustanovitvi nakupne opcije opr. št. SV 873/2021 notarja Gregorja Kovača, z dne 25.11.2021, se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve v korist odkupnih upravičencev: PRVA Skladi d.o.o., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, matična št.: 8957819000 in TREZOR finance in storitve d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, matična številka: 8401896000 in POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, Ljubljana, mat. št. 3277542000 in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., Partizanska ulica 6, 1236 Trzin, matična št.: 8653437000.

Od obremenitev iz predhodnega odstavka sta veljavni zgolj še zadnji dve, ustanovljeni na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 871/2021 in opr. št. SV 873/2021 notarja Gregorja Kovača z dne 25.11.2021. Za vse ostale obremenitve, ki so že prenehale, bodo upniki v kratkem uredili tudi njihov izbris iz sodnega registra. Obe veljavni obremenitvi na poslovnih deležih sta ustanovljeni v korist upnikov: PRVA Skladi d.o.o., TREZOR finance in storitve d.o.o., POLFIN d.o.o. in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., za zavarovanje danega posojila v višini glavnice

1.700.000,00 EUR, ki ima pri poplačilu iz nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto slabši vrstni red od imetnikov obveznic IMI1 (zavarovano je s hipoteko drugega vrstnega reda).

## **12.2. Procesi odločanja**

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

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

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

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

## **12.3. Sprememba nadzora izdajatelja**

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

Družbenika nimata sklenjenega nobenega dogovora glede upravljanja naložbe v družbo IMO-RENT INVEST d.o.o. Družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. njuna lastnika ne nameravata proda(ja)ti.

### 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		EUR s centi
	2021	2020
<b>SREDSTVA</b>	20.949.818,66	19.021.121,73
<b>A. DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	20.250.579,68	17.391.282,59
<b>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve</b>	0,00	1.452.870,61
1. Neopredmetena sredstva	0,00	0,00
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	1.452.870,61
<b>II. Opredmetena osnovna sredstva</b>	65.735,98	75.911,98
<b>III. Naložbene nepremičnine</b>	20.161.897,50	15.862.500,00
<b>IV. Dolgoročne finančne naložbe</b>	22.946,20	0,00
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Dolgoročna posojila	22.946,20	0,00
<b>V. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	0,00	0,00
<b>VI. Odložene terjatve za davek</b>	0,00	0,00
<b>B. KRATKOROČNA SREDSTVA</b>	673.417,03	1.627.361,62
<b>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</b>	0,00	0,00
<b>II. Zaloge</b>	0,00	0,00
<b>III. Kratkoročne finančne naložbe</b>	78.766,99	1.027.946,20
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	78.766,99	0,00
2. Kratkoročna posojila	0,00	1.027.946,20
<b>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	195.264,33	200.323,85
<b>V. Denarna sredstva</b>	399.385,71	399.091,57
<b>C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	25.821,95	2.477,52
Zunajbilančna sredstva	17.700.000,00	12.900.000,00
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	20.949.818,66	19.021.121,73
<b>A. KAPITAL</b>	2.435.963,27	3.690.086,31
<b>I. Vpoklicani kapital</b>	100.000,00	100.000,00
1. Osnovni kapital	100.000,00	100.000,00
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
<b>II. Kapitalske rezerve</b>	0,00	0,00
<b>III. Rezerve iz dobička</b>	10.000,00	10.000,00
<b>IV. Revalorizacijske rezerve</b>	0,00	0,00
<b>V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</b>	0,00	0,00
<b>VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)</b>	2.325.963,27	40.530,95
<b>VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)</b>	0,00	3.539.555,36
<b>B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	0,00	0,00
1. Rezervacije	0,00	0,00
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	0,00	0,00
<b>C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	18.224.799,56	14.135.974,73
<b>I. Dolgoročne finančne obveznosti</b>	17.742.646,00	13.653.821,17
<b>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	482.153,56	482.153,56
<b>III. Odložene obveznosti za davek</b>	0,00	0,00
<b>Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	289.055,83	1.195.060,69
<b>I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev</b>	0,00	0,00
<b>II. Kratkoročne finančne obveznosti</b>	778,10	1.000.000,00
<b>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	288.277,73	195.060,69
<b>D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	0,00	0,00
Zunajbilančne obveznosti	17.700.000,00	12.900.000,00

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2021		EUR s centi
	2021	2020
<b>1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE</b>	1.623.399,56	712.117,52
<b>2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	0,00	0,00
<b>3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE</b>	0,00	0,00
<b>4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI</b>	0,00	3.719.249,26
<b>5. Stroški blaga, materiala in storitev</b>	103.442,68	78.352,23
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	4.183,70	12.447,56
b) Stroški storitev	99.258,98	65.904,67
<b>6. Stroški dela</b>	0,00	0,00
a) Stroški plač	0,00	0,00
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	0,00	0,00
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	0,00	0,00
č) Drugi stroški dela	0,00	0,00
<b>7. Odpisi vrednosti</b>	351.778,50	161.652,53
a) Amortizacija	351.778,50	153.488,21
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	8.164,32
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	0,00
<b>8. Drugi poslovni odhodki</b>	2.805,09	771,33
<b>9. Finančni prihodki iz deležev</b>	5.688,00	12.098,40
<b>10. Finančni prihodki iz danih posojil</b>	89,70	158,59
<b>11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	14,92	13,38
<b>12. Finančni odhodki iz oslavitve in odpisov finančnih naložb</b>	0,00	0,00
<b>13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	2.334.048,61	623.696,56
<b>14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	92,60	63,40
<b>15. DRUGI PRIHODKI</b>	1,02	2,76
<b>16. DRUGI ODHODKI</b>	0,98	47,20
<b>17. DAVEK IZ DOBIČKA</b>	91.147,78	39.501,30
<b>18. ODLOŽENI DAVKI</b>	0,00	0,00
<b>19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)</b>	-1.254.123,04	3.539.555,36
<b>20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU</b>	0,00	0,00
<b>21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA</b>	3.580.086,31	40.530,95
<b>22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV</b>	0,00	0,00
<b>23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA</b>	0,00	0,00
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
<b>24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA</b>	0,00	0,00
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) povečanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
<b>24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN</b>	0,00	0,00
<b>25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA</b>	2.325.963,27	3.580.086,31

Pojasnila k računovodskim izkazom na dan 31.12.2021:

- Družba nima pogojnih finančnih obveznosti, ki niso vključene v bilanci stanja;
- Družba ima obveznosti (na dan 31.12.21 – 1.700.000,00 EUR), zavarovane s stvarnim jamstvom v znesku 1.700.000,00 EUR z vknjižbo skupne hipoteke na stavbi in delu stavbe: ID stavba 223 del stavbe 1 (ID 5434261), ID stavba 223 del stavbe 2 (ID



5434326), ID stavba 223 del stavbe 3 (ID 5434328), ID stavba 223 del stavbe 4 (ID 5434329), ID stavba 223 del stavbe 5 (ID 5434330), ID stavba 223 del stavbe 6 (ID 5434331), ID stavba 223 del stavbe 7 (ID 5434332), ID stavba 223 del stavbe 8 (ID 5434333), ID stavba 223 del stavbe 9 (ID 5434334), ID stavba 223 del stavbe 10 (ID 5434335), ID stavba 223 del stavbe 12 (ID 5434337), ID stavba 223 del stavbe 13 (ID 5434338), ID stavba 223 del stavbe 13 (ID 5434338), ID stavba 223 del stavbe 14 (ID 5434339), ID stavba 223 del stavbe 15 (ID 5434340), ID stavba 223 del stavbe 16 (ID 5434341), ID stavba 223 del stavbe 17 (ID 5434343), ID stavba 223 del stavbe 18 (ID 5434344), ID stavba 223 del stavbe 19 (ID 5434345), ID stavba 223 del stavbe 20 (ID 5434346), ID stavba 223 del stavbe 21 (ID 5434347), ID stavba 223 del stavbe 22 (ID 5434348), ID stavba 223 del stavbe 23 (ID 5434349), ID stavba 223 del stavbe 24 (ID 5434350), ID stavba 223 del stavbe 25 (ID 5434351, 5434359), ID stavba 223 del stavbe 34 (ID 5434360), ID stavba 223 del stavbe 35 (ID 5434361), ID stavba 223 del stavbe 36 (ID 5434362), ID stavba 223 del stavbe 37 (ID 5434363), ID stavba 223 del stavbe 38 (ID 5434364), vse k.o. 1484 Šmihel pri Novem mestu in parcelah: 822/3 (ID 3745507), 819/4 (ID 4921040); 750/14 (ID 6814143) in 822/8 (ID 4417028), vse k.o. 1074 Spodnja Hudinja, z dobo zapadlosti leta 31.12.2025;

- Družba je v mesecu novembru 2021 izdala obveznice z oznako IMI 1 v skupni vrednosti 16.000.000,00 EUR, obveznice so izdane v nominalnem znesku po 100.000,00 EUR vsaka (apoen). Celotna izdaja obveznic obsega 160 apoenov obveznic po 100.000,00 EUR, ISIN koda obveznic je SI0032104224. Obveznice so zavarovanje z jamstvom izdajatelja, s hipoteko na nepremičninah in z neposredno izvršljivim notarskim zapisom;
- Najpomembnejše postavke prihodkov in odhodkov v letu 2021: čisti prihodki od najemnin 1.622.034,27 EUR; stroški amortizacije 351.778,50 EUR; finančni odhodki iz obveznic 844.755,44 EUR; finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti 1.489.293,17 EUR; družba nima knjiženih obveznosti z rokom dospelosti, daljšim od 5 let; povprečno število zaposlenih med poslovnim letom 2021 v družbi: 0; družba nima lastnih deležev.

## 13.1.2. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2021

# RUTINA



## POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Družbenikom družbe IMO-RENT INVEST d.o.o.

### Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe **IMO-RENT INVEST d.o.o.**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2021, izkaz poslovnega izida in izkaz bilančnega dobička 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 **IMO-RENT INVEST d.o.o (Družba)** na dan 31. decembra 2021 ter njen poslovni izid za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

### Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu 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 z etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov, potrjujemo, da smo neodvisni od revidirane Družbe in da smo izpolnili vse druge etične naloge v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše mnenje.

### Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje 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, primerno razkrivanje zadev, ki so povezane z delujočim podjetjem, in uporabo podlage računovodenja za delujoče podjetje, razen če posloводство ne namerava likvidirati družbe ali prenehati poslovati ali nima nobene druge realne možnosti, kot da to stori.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila Družbe.

### 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 mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi 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 z Mednarodnimi standardi 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 večje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo znanje o notranjem kontroliranju, ki je pomembno za revizijo, da bi oblikovali revizijske postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja družbe;
- ovrednotimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen in z njimi povezanih razkritij, ki jih pripravi poslovodstvo;
- ugotavljamo ustreznost uporabe podlage računovodenja za delujoče podjetje s strani poslovodstva in/ali na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov obstaja pomembna negotovost v povezavi z dogodki ali pogoji, ki lahko vzbudi bistveni dvom glede sposobnosti družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje. Če presodimo, da obstaja pomembna negotovost, moramo v revizorjevem poročilu opozoriti na s tem povezana razkritja v računovodskih izkazih ali prilagoditi naše mnenje, če so taka razkritja neustrezna. Naše presoje temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma revizorjevega poročila. Vendar pa nadaljnji dogodki ali okoliščine lahko povzročijo, da družba preneha delovati kot delujoče podjetje.
- 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;

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja ter pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

RUTINA d.o.o., družba za revizijo  
Ulica Gradnikove brigade 4,  
1000 Ljubljana

Ljubljana, dne 27.10.2022

Odgovorna pooblaščenka revizorka  
Tanja Medvešek

*Tanja Medvešek*

13.1.3. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2020

Bilanca stanja na dan 31.12.2020	EUR s centi	
	2020	2019
<b>SREDSTVA</b>	19.021.121,73	262.859,20
<b>A. DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	17.391.282,59	152.818,33
<b>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev</b>	1.452.870,61	0,00
1. Neopredmetena sredstva	0,00	0,00
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	1.452.870,61	0,00
<b>II. Opredmetena osnovna sredstva</b>	75.911,98	108.668,33
<b>III. Naložbene nepremičnine</b>	15.862.500,00	0,00
<b>IV. Dolgoročne finančne naložbe</b>	0,00	44.150,00
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Dolgoročna posojila	0,00	44.150,00
<b>V. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	0,00	0,00
<b>VI. Odložene terjatve za davek</b>	0,00	0,00
<b>B. KRATKOROČNA SREDSTVA</b>	1.627.361,62	106.793,47
<b>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</b>	0,00	0,00
<b>II. Zaloge</b>	0,00	0,00
<b>III. Kratkoročne finančne naložbe</b>	1.027.946,20	52.000,00
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Kratkoročna posojila	1.027.946,20	52.000,00
<b>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	200.323,85	24.384,58
<b>V. Denarna sredstva</b>	399.091,57	30.408,89
<b>C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	2.477,52	3.247,40
Zunajbilančna sredstva	12.900.000,00	0,00
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	19.021.121,73	262.859,20
<b>A. KAPITAL</b>	3.690.086,31	150.530,95
<b>I. Vpoklicani kapital</b>	100.000,00	100.000,00
1. Osnovni kapital	100.000,00	100.000,00
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
<b>II. Kapitalske rezerve</b>	0,00	0,00
<b>III. Rezerve iz dobička</b>	10.000,00	10.000,00
<b>IV. Revalorizacijske rezerve</b>	0,00	0,00
<b>V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</b>	0,00	0,00
<b>VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)</b>	40.530,95	0,00
<b>VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)</b>	3.539.555,36	40.530,95
<b>B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	0,00	0,00
<b>1. Rezervacije</b>	0,00	0,00
<b>2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev</b>	0,00	0,00
<b>C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	14.135.974,73	33.981,90
<b>I. Dolgoročne finančne obveznosti</b>	13.653.821,17	33.981,90
<b>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	482.153,56	0,00
<b>III. Odložene obveznosti za davek</b>	0,00	0,00
<b>Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	1.195.060,69	78.346,35
<b>I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev</b>	0,00	0,00
<b>II. Kratkoročne finančne obveznosti</b>	1.000.000,00	10.000,00
<b>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	195.060,69	68.346,35
<b>D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	0,00	0,00
Zunajbilančne obveznosti	12.900.000,00	0,00

<b>Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2020</b>		<b>EUR s centi</b>
	2020	2019
<b>1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE</b>	712.117,52	209.652,21
<b>2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	0,00	0,00
<b>3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE</b>	0,00	0,00
<b>4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI</b>	3.719.249,26	0,00
<b>5. Stroški blaga, materiala in storitev</b>	78.352,23	102.860,74
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	12.447,56	82.003,76
b) Stroški storitev	65.904,67	20.856,98
<b>6. Stroški dela</b>	0,00	0,00
a) Stroški plač	0,00	0,00
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	0,00	0,00
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	0,00	0,00
č) Drugi stroški dela	0,00	0,00
<b>7. Odpisi vrednosti</b>	161.652,53	1.233,33
a) Amortizacija	153.488,21	1.233,33
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	8.164,32	0,00
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	0,00
<b>8. Drugi poslovni odhodki</b>	771,33	0,00
<b>9. Finančni prihodki iz deležev</b>	12.098,40	0,00
<b>10. Finančni prihodki iz danih posojil</b>	158,59	396,05
<b>11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	13,38	0,81
<b>12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb</b>	0,00	0,00
<b>13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	623.696,56	2.635,07
<b>14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	63,40	0,00
<b>15. DRUGI PRIHODKI</b>	2,76	1.229,16
<b>16. DRUGI ODHODKI</b>	47,20	0,12
<b>17. DAVEK IZ DOBIČKA</b>	39.501,30	11.862,87
<b>18. ODLOŽENI DAVKI</b>	0,00	0,00
<b>19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)</b>	3.539.555,36	92.686,10
<b>20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU</b>	0,00	0,00
<b>21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA</b>	40.530,95	-42.155,15
<b>22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV</b>	0,00	0,00
<b>23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA</b>	0,00	0,00
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
<b>24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA</b>	0,00	10.000,00
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00	10.000,00
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) povečanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
<b>24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN</b>	0,00	0,00
<b>25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA</b>	3.580.086,31	40.530,95

Pojasnila k računovodskim izkazom na dan 31.12.2020:

- izdajatelj je podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 5.11.2020 s presečnim datumom 31.7.2020 izvedel pripojitev hčerinskega podjetja IMMORANT ALFA d.o.o, ki je bila z dnem 23.11.2020 izbrisana iz sodnega registra;

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

Izdajatelj je v letu 2020 ustvaril 3.539.555,36 EUR čistega dobička. Izdajatelj izkazuje na dan 31.12.2020 pozitiven kapital v znesku 3.690.086,31 EUR. Družba ima dolgoročne finančne obveznosti v višini 12.900.000 EUR s pripadajočimi obrestmi zavarovane s stvarnim jamstvom in sicer s hipoteko na nepremičnini, zastavno pravico na poslovnih deležih v izdajatelju ter odstopom terjatev iz najemnin v zavarovanje.

### 13.1.4. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2020

## RUTINA

### POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Družbenikom družbe **IMO-RENT INVEST d.o.o.**

#### Mnenje s pridržkom

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe **IMO-RENT INVEST d.o.o.**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2020, Izkaz poslovnega izida in izkaz bilančnega dobička za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Razen glede učinkov zadeve, opisane v odstavku *Osnova za izdajo mnenja s pridržkom*, priloženi računovodski izkazi, po našem mnenju, v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj družbe **IMO-RENT INVEST d.o.o.** na dan 31. decembra 2020 ter njen poslovni izid za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

#### Osnova za izdajo mnenja s pridržkom

Ker postavke izkaza bilance stanja na dan 31.12.2019 vplivajo na rezultate poslovanja leta 2020 in ker za poslovno leto, končano na dan 31.12.2019 Družba ni bila zavezana k reviziji računovodskih izkazov, nismo opravili revizije računovodskih izkazov in s tem nismo potrdili otvoritvenih stanj v bilanci stanja za poslovno leto 2020. Zaradi navedenega dejstva za Družbo, ne moremo izraziti mnenja o izkazanem rezultatu poslovanja v izkazu poslovnega izida za poslovno leto 2020.

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu 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 z etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov, potrjujemo, da smo neodvisni od revidirane Družbe in da smo izpolnili vse druge etične naloge v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše mnenje.

#### Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje 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, primerno razkrivanje zadev, ki so povezane z delujočim podjetjem, in uporabo podlage računovodenja za delujoče podjetje, razen če poslovodstvo ne namerava likvidirati družbe ali prenehati poslovati ali nima nobene druge realne možnosti, kot da to stori.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila Družbe.





## 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 mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi 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 z Mednarodnimi standardi 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 večje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo znanje o notranjem kontroliranju, ki je pomembno za revizijo, da bi oblikovali revizijske postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja družbe;
- ovrednotimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen in z njimi povezanih razkritij, ki jih pripravi poslovodstvo;
- ugotovljamo ustreznost uporabe podlage računovodenja za delujoče podjetje s strani poslovodstva in/ali na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov obstaja pomembna negotovost v povezavi z dogodki ali pogoji, ki lahko vzbudi bistveni dvom glede sposobnosti družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje. Če presodimo, da obstaja pomembna negotovost, moramo v revizorjevem poročilu opozoriti na s tem povezana razkritja v računovodskih izkazih ali prilagoditi naše mnenje, če so taka razkritja neustrezna. Naše presoje temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma revizorjevega poročila. Vendar pa nadaljnji dogodki ali okoliščine lahko povzročijo, da družba preneha delovati kot delujoče podjetje.
- 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;

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja ter pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

RUTINA d.o.o., družba za revizijo  
Ulica Gradnikove brigade 4,  
1000 Ljubljana

Ljubljana, 24.10.2022

Odgovorna pooblaščenka revizorka  
Tanja Medvešek

*Tanja Medvešek*



### 13.1.5. Navedba drugih informacij

Pomembnejše računovodske usmeritve in pojasnila, uporabljena pri izdelavi računovodskih izkazov izdajatelja IMO-RENT INVEST 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](http://www.ajpes.si)),
- b) revidirana dostopna na sedežu izdajatelja ter objavljena na spletni strani izdajatelja [www.imorent.si](http://www.imorent.si)

### 13.1.6. Računovodski standardi

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

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

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

## 13.2. Vmesne finančne informacije na dan 30.09.2022

V nadaljevanju so predstavljeni računovodski izkazi družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. na dan 30.09.2022 oz. za obdobje 01.01.2022 – 30.09.2022 ter primerljivi podatki za isto obdobje predhodnega poslovnega leta 2021.

Vmesni računovodski podatki izdajatelja na dan 30.09.2022, 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 na dan 30.09.2022		EUR s centi
	30.09.2022	31.12.2021
<b>SREDSTVA</b>	<b>20.935.391,45</b>	<b>20.949.818,66</b>
<b>A. DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	<b>19.896.804,86</b>	<b>20.250.579,68</b>
<b>I. Neopred. sredstva in dolg. aktivne časovne razmejitev</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Opredmetena osnovna sredstva</b>	<b>63.883,66</b>	<b>65.735,98</b>
3. Druge naprave in oprema	58.103,98	65.735,98
4. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	5.779,68	0,00
<b>III. Naložbene nepremičnine</b>	<b>19.809.975,00</b>	<b>20.161.897,50</b>
<b>IV. Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>22.946,20</b>	<b>22.946,20</b>
2. Dolgoročna posojila	22.946,20	22.946,20
<b>V. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Odložene terjatve za davek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. KRATKOROČNA SREDSTVA</b>	<b>1.029.855,08</b>	<b>673.417,03</b>
<b>I. Sredstva (skupina za odtujitev) za prodajo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Zaloge</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>0,00</b>	<b>78.766,99</b>
1. Kratkoročne finančne naložbe razen posojil	0,00	78.766,99
2. Kratkoročna posojila	0,00	0,00
<b>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>367.224,48</b>	<b>195.264,33</b>
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0,00	0,00
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	327.496,65	186.450,38
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	39.727,83	8.813,95
<b>V. Denarna sredstva</b>	<b>662.630,60</b>	<b>399.385,71</b>
<b>C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>8.731,51</b>	<b>25.821,95</b>
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>20.935.391,45</b>	<b>20.949.818,66</b>
<b>A. KAPITAL</b>	<b>2.406.074,88</b>	<b>2.435.963,27</b>
<b>I. Vpoklicani kapital</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
1. Osnovni kapital	100.000,00	100.000,00
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
<b>II. Kapitalske rezerve</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Rezerve iz dobička</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
1. Zakonske rezerve	10.000,00	10.000,00
<b>IV. Presežek iz prevrednotenja</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Preneseni čisti poslovni izid</b>	<b>2.325.963,27</b>	<b>2.325.963,27</b>
<b>VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta</b>	<b>-29.888,39</b>	<b>0,00</b>
<b>B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti	0,00	0,00
2. Druge rezervacije	0,00	0,00
3. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	0,00	0,00
<b>C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>18.233.580,97</b>	<b>18.224.799,56</b>
<b>I. Dolgoročne finančne obveznosti</b>	<b>17.733.958,04</b>	<b>17.742.646,00</b>
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0,00	0,00
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	1.700.000,00	0,00
3. Dolgoročne obveznosti na podlagi obveznic	0,00	0,00
4. Druge dolgoročne finančne obveznosti	16.033.958,04	17.742.646,00
<b>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	<b>499.622,93</b>	<b>482.153,56</b>
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0,00	0,00
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	0,00	0,00
3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	499.622,93	482.153,56
<b>III. Odložene obveznosti za davek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>294.835,60</b>	<b>289.055,83</b>
<b>I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Kratkoročne finančne obveznosti</b>	<b>778,10</b>	<b>778,10</b>
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0,00	0,00
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	0,00	0,00
3. Kratkoročne fin. obveznosti na podlagi obveznic	0,00	0,00
4. Druge kratkoročne finančne obveznosti	778,10	778,10
<b>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	<b>294.057,50</b>	<b>288.277,73</b>
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0,00	0,00
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	95.158,04	70.702,84
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	198.899,46	217.574,89
<b>D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>900,00</b>	<b>0,00</b>

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 30.09.2022	EUR s centi	
	1.1. - 30.9.2022	1.1. - 30.9.2021
<b>A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE</b>	<b>1.805.230,84</b>	<b>1.181.740,32</b>
<b>I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu</b>	<b>1.805.230,84</b>	<b>1.181.740,32</b>
1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	6.636,13	0,00
2. Čisti prihodki od najemnin	1.648.896,35	1.181.740,32
3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	149.698,36	0,00
<b>II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	0,00	0,00
<b>Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. SUBVENCIJE, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA</b>	<b>1.805.230,84</b>	<b>1.181.740,32</b>
<b>G. POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>823.737,61</b>	<b>293.230,48</b>
<b>I. Stroški blaga, materiala in storitev</b>	<b>464.116,41</b>	<b>35.993,39</b>
1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	149.117,55	0,00
2. Stroški porabljenega materiala	130.951,21	581,64
a) stroški materiala	1.848,73	0,00
b) stroški energije	128.930,17	0,00
c) drugi stroški materiala	172,31	581,64
3. Stroški storitev	184.047,65	35.411,75
a) transportne storitve	900,00	0,00
b) najemnine	17,24	0,00
c) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	0,00	0,00
č) drugi stroški storitev	183.130,41	35.411,75
<b>II. Stroški dela</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Stroški plač	0,00	0,00
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	0,00	0,00
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	0,00	0,00
4. Drugi stroški dela	0,00	0,00
<b>III. Odpisi vrednosti</b>	<b>359.554,50</b>	<b>255.132,00</b>
1. Amortizacija	359.554,50	255.132,00
2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	0,00
3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	0,00
<b>IV. Drugi poslovni odhodki</b>	<b>66,70</b>	<b>2.105,09</b>
1. Rezervacije	0,00	0,00
2. Drugi stroški	66,70	2.105,09
<b>H. DOBIČEK ALI IZGUBA IZ POSLOVANJA</b>	<b>981.493,23</b>	<b>888.509,84</b>
<b>I. IZGUBA IZ POSLOVANJA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J. FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>8,16</b>	<b>5.788,48</b>
<b>I. Finančni prihodki iz deležev</b>	<b>0,00</b>	<b>5.688,00</b>
1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	0,00	0,00
2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	0,00	0,00
3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	0,00	0,00
4. Finančni prihodki iz drugih naložb	0,00	5.688,00
<b>II. Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>0,00</b>	<b>89,70</b>
1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0,00	0,00
2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	0,00	89,70
<b>III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	<b>8,16</b>	<b>10,78</b>
1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	0,00	0,00
2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	8,16	10,78

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 30.09.2022		EUR s centi	
		1.1. - 30.9.2022	1.1. - 30.9.2021
<b>K.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>1.013.308,52</b>	<b>896.817,67</b>
<b>I.</b>	<b>Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	<b>1.013.308,52</b>	<b>896.760,12</b>
1.	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0,00	0,00
2.	Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	0,00	0,00
3.	Finančni odhodki iz izdanih obveznic	780.888,66	467.244,38
4.	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	232.419,86	429.515,74
<b>III.</b>	<b>Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	<b>0,00</b>	<b>57,55</b>
1.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	0,00	0,00
2.	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	0,00	0,00
3.	Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	0,00	57,55
<b>L.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>1.919,51</b>	<b>0,76</b>
<b>I.</b>	<b>Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Drugi finančni prihodki in ostali prihodki</b>	<b>1.919,51</b>	<b>0,76</b>
<b>M.</b>	<b>DRUGI ODHODKI</b>	<b>0,77</b>	<b>0,75</b>
<b>N.</b>	<b>CELOTNI DOBIČEK ALI IZGUBA</b>	<b>-29.888,39</b>	<b>-2.519,34</b>
<b>O.</b>	<b>CELOTNA IZGUBA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P.</b>	<b>DAVEK IZ DOBIČKA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R.</b>	<b>ODLOŽENI DAVKI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S.</b>	<b>ČISTI DOBIČEK ALI IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>-29.888,39</b>	<b>-2.519,34</b>
<b>Š.</b>	<b>ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 13.3. Pravni in arbitražni postopki

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

### 13.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja

Po koncu zadnjega finančnega obdobja, za katero so bile objavljene revidirane ali vmesne finančne informacije (30.09.2022), 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 denarnih terjatev na podlagi 142.člena SPZ, notarski zapis sporazuma o odstopu terjatev v zavarovanje ter nalog za hrambo denarja na Fiduciarnem računu,
- (e) "Poročilo o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini – Poslovni nepremičnini Planet Center Celje in Planet Center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 15.11.2021, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tomaž Ličen

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

Pretekla letna poročila in Družbena pogodba izdajatelja so tudi objavljeni na spletnih straneh AJPES ([www.ajpes.si](http://www.ajpes.si)).

Revidirani računovodski izkazi izdajatelja za poslovno leto 2021 in za poslovno leto 2020 ter "Poročilo o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini – Poslovni nepremičnini Planet Center Celje in Planet Center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 15.11.2021, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tomaž Ličen, so objavljeni tudi na spletni strani izdajatelja [www.imorent.si](http://www.imorent.si).