



PREDSTAVITVENI DOKUMENT
obveznic z oznako IMI2 in IMI3
izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o.
za uvrstitev na trg SI ENTER

Ljubljana, 15.09.2025

UVOD IN POMEMBNA OPOZORILA

Ta »Predstavitveni dokument obveznic z oznako IMI2 in IMI3« (v nadaljevanju tudi: prospekt ali dokument) izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, Slovenija (v nadaljevanju: izdajatelj ali IMO-RENT INVEST d.o.o. ali družba) je pripravljen za potrebe uvrstitve obveznic na trg SI ENTER.

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. Izdajatelj bo izpolnjeval obveznosti razkrivanja informacij, ki jih za izdajatelje obveznic za trgu SI ENTER, segment Advance predpisujejo zakonski, podzakonski in evropski predpisi, ki veljajo neposredno, ter Pravila SI ENTER. Izdajatelj bo skladno z navedenim poročal na informacijskem sistemu elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana SEO-netu: <http://seonet.ljse.si/>. Za izdajatelja vezano na nominacijo obveznic IMI2 in IMI3 v višini 50.000 EUR posamezna veljajo izjeme poročanja glede na določbo člena 127/3/2 ZTFI-1 o obveznosti glede objave letnega in polletnega poročila. Letno poročilo izdajatelja bo objavljeno na spletnih straneh AJPES.

Dokument so pripravile odgovorne osebe izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o. Tega dokumenta ni pregledal ali odobril noben organ, institucija ali družba delujoča na kapitalskem trgu. Za vsebino dokumenta odgovarja izdajatelj.

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

Ta dokument 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 neznaná 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.. Izdajatelj izrecno zavrača

kakršnokoli obveznost ali zavezo razposlati kakršnekoli posodobitve ali popravke projekcij prihodnosti, vsebovanih v tem dokumentu, 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 SI ENTER. 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.

KAZALO

1. INFORMACIJE O OBVEZNICAH, KI SO PREDMET UVRSTITVE	7
1.1. Opis vrednostnih papirjev	7
1.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev	7
1.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev.....	7
1.1.3. Mednarodna identifikacijska številka obveznic („ISIN“) in oznaka obveznic	7
1.2. Zakonodaja, na podlagi katere so bili vrednostni papirji ustvarjeni	8
1.3. Oblika vrednostnih papirjev	8
1.4. Valita vrednostnih papirjev.....	8
1.5. Razvrščanje	8
1.6. Opis pravic, vključno z njihovimi omejitvami, ki izhajajo iz obveznic, in postopek za uveljavljanje teh pravic	8
1.6.1. Status obveznosti iz obveznic	8
1.6.2. Druge pravice iz obveznic	11
1.6.3. Uveljavljanje pravic iz obveznic	11
1.6.4. Zastopanje imetnikov obveznic	11
1.6.5. Predčasen odpoklic obveznic.....	11
1.6.5.1. Predčasen odpoklic obveznic s strani izdajatelja.....	11
1.6.5.2. Predčasen odpoklic obveznic s strani imetnika obveznic	12
1.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic	12
1.6.7. Kršitve izdajatelja.....	16
1.6.8. Spremembe pogojev in druge odločitve imetnikov obveznic.....	17
1.7. Nominalna obrestna mera.....	17
1.8. Obrestne obveznosti.....	17
1.9. Dospelost obveznic.....	18
1.9.1. Obrestovanje obveznic	18
1.9.2. Obdobje in način izplačila obveznosti	19

1.9.2.1. Obdobje izplačila obveznosti	19
1.9.2.2. Način izplačila obveznosti	20
1.10. Donosnost obveznic	21
1.11. Zastopanje imetnikov obveznic	21
1.12. Datum izdaje obveznic.....	21
1.13. Prenosljivost obveznic	22
1.15. Imetnik obveznic	22
4.16. Objave in obvestila	22
2. INFORMACIJE O IZDAJATELJU	23
2.1. Poslovna preteklost in razvoj.....	23
2.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja	23
2.1.2. Kraj registracije izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI) ..	23
2.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja	24
2.1.4. Osnovni podatki izdajatelja	24
2.1.5. Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za izdajatelja in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti.....	24
2.1.6. Bonitetna ocena	24
3. PREGLED POSLOVANJA	25
3.1. Kratek opis glavne dejavnosti izdajatelja z navedbo najpomembnejših kategorij prodanih produktov in/ali opravljenih storitev	25
3.2. Ključne številke in podatki o poslovanju izdajatelja.....	25
3.3. Preteklo poslovanje izdajatelja	30
3.4. Načrt poslovanja izdajatelja.....	32
3.5. Konkurenčni položaj izdajatelja	36
4. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZDAJATELJA	37
5. INFORMACIJE O TRENDIH.....	40
5.1. Izjava izdajatelja o trendih, negotovostih, povpraševanju, obvezah ali dogodkih, ki lahko pomembno vplivajo na izdajateljeva pričakovanja.....	40

5.2. Spremembe obetov	40
6. FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH.....	41
6.1. Pretekle finančne informacije.....	41
6.1.1. Nerevidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2024	41
6.1.2. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2023	45
6.1.3. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2023	49
6.1.5. Navedba drugih informacij	55
6.2. Vmesne finančne informacije na dan 30.06.2025	55
6.3. Pravni in arbitražni postopki.....	59
6.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja	59

1. INFORMACIJE O OBVEZNICAH, KI SO PREDMET UVRSTITVE

Izdajatelj IMO-RENT INVEST d.o.o. je dne 20.08.2025 sprejel sklep o izdaji obveznic z oznako IMI2 in IMI3. Obveznosti izdajatelja in pravice iz obveznic z oznako IMI2 in IMI3 (»Pogoji Obveznic«) so predstavljene v tem poglavju prospekta ter predstavljajo vsebino navedenega sklepa izdajatelja z dne 20.08.2025 o izdaji obveznic z oznako IMI2 in IMI3 in značilnosti izdanih obveznic.

Izdajatelj IMO-RENT INVEST d.o.o. je izdal dva razreda obveznic in sicer razred nadrejenih obveznic z oznako IMI2 in razred podrejenih obveznic z oznako IMI3. Razreda obveznic IMI2 in IMI3 se med seboj razlikujeta zgolj v obrestni meri, načinu izplačila obveznosti (glavnice in obresti) ter nadrejenosti/podrejenosti izplačila. V ostalih elementih so pogoji obveznic enaki. V kolikor se v tem prospektu uporablja izraz obveznice brez posebne navedbe oznake obveznic, se nanaša na oba razreda obveznic.

1.1. Opis vrednostnih papirjev

1.1.1. Celotna količina vrednostnih papirjev

Obveznice so imenske in so dveh razredov: nadrejene obveznice z oznako IMI2 in podrejene obveznice z oznako IMI3. Skupna nominalna vrednost obeh izdaj obveznic znaša 23.000.000,00 EUR, od tega znaša:

- **16.000.000,00 EUR** skupna nominalna vrednost izdaje nadrejenih obveznic IMI2 in sicer 320 apoenov obveznic po 50.000,00 EUR.
- **7.000.000,00 EUR** skupna nominalna vrednost izdaje podrejenih obveznic IMI3 in sicer 140 apoenov obveznic po 50.000,00 EUR.

Obveznice so izdane v nominalnem znesku po 50.000,00 EUR vsaka (apoen).

Nadrejene obveznice IMI2 (glavnica z obrestmi) bodo izplačane najprej in imajo prednost pred kakršnimkoli poplačilom obveznosti iz obveznic IMI3 - z izjemo kvartalnih obresti na podrejene obveznice IMI3 po obrestni meri 5% p. a., ki se izplačujejo tekoče. Kakršnokoli poplačilo podrejenih obveznic IMI3 se izvede šele po poplačilu celotnega zneska obveznosti iz nadrejenih obveznic IMI2, z izjemo predhodno navedenih kvartalnih obresti.

1.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev

Obveznice so imenske in so dveh razredov: nadrejene obveznice z oznako IMI2 in podrejene obveznice z oznako IMI3.

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

ISIN koda nadrejenih obveznic z oznako IMI2 je SI0032105106.

ISIN koda podrejenih obveznic z oznako IMI3 je SI0032105114.

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

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

Za odločanje o vseh zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic ali v zvezi z njimi so pristojna sodišča Republike Slovenije.

Privolitev izdajatelja 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).

1.3. Oblika vrednostnih papirjev

Obveznice obeh razredov so izdane kot nematerializirani vrednostni papirji 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 delniška družba, Tivolska cesta 48, SI-1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: KDD), vsak razred s svojo oznako in ISIN kodo.

1.4. Valita vrednostnih papirjev

Obveznice so izdane v valuti evro (EUR).

1.5. 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 1.6.1. tega prospekta (»Status obveznosti iz obveznic«). Na tej podlagi imajo imetniki obveznic v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije izdajatelja položaj ločitvenega upnika.

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

1.6.1. Status obveznosti iz obveznic

Obveznosti izdajatelja iz obveznic so neposredne in nepogojne.

Obveznice IMI2 in IMI3 so prosto prenosljive. Za uvrstitev obveznic v trgovanje na trgu SI ENTER v upravljanju Ljubljanske borze ne obstajajo nobene omejitve oz. posebni pogoji/režim. Prenos lastništva v Centralnem Registru iz starega na novega lastnika obveznic IMI2 in IMI3 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) na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje, katera je prvega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI2 in drugega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI3,
- c) z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja do dolžnikov najemnikov iz naslova vseh sedanjih in bodočih sklenjenih najemnih pogodb za nepremičnino »PLANET TUŠ« Celje in kakršnih koli drugih prejemkov iz naslova oddaje v najem oziroma rabo nepremičnine,
- d) z zastavno pravico (hipoteko) prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Novo mesto, katera je prvega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI2 in drugega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI3,
- e) z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja do dolžnikov najemnikov iz naslova vseh sedanjih in bodočih sklenjenih najemnih pogodb za nepremičnino »PLANET TUŠ« Novo mesto in kakršnih koli drugih prejemkov iz naslova oddaje v najem oziroma rabo nepremičnine,
- f) z zastavno pravico (hipoteko) prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Trgovski center z imenom »TUŠ Center« Mozirje, katera je prvega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI2 in drugega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI3,
- g) z odstopom v zavarovanje vseh sedanjih in bodočih terjatev izdajatelja do dolžnikov najemnikov iz naslova vseh sedanjih in bodočih sklenjenih najemnih pogodb za nepremičnino »TUŠ Center« Mozirje in kakršnih koli drugih prejemkov iz naslova oddaje v najem oziroma rabo nepremičnine,
- h) z vpisom zastavne pravice, prepovedjo odtujitve in obremenitve ter zaznambo neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na vseh poslovnih deležih družbenikov v družbah i) IMO-RENT INVEST d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, matična številka: 8131473000 in ii) BRE d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, matična

številka: 8584257000, katera je prvega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI2 in drugega vrstnega reda za zavarovanje terjatev iz obveznic IMI3;

- i) z vinkulacijo zavarovanih polic iz naslova premoženjskega zavarovanja nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje, »PLANET TUŠ« Novo mesto in »TUŠ Center« Mozirje,
- j) z odstopom v zavarovanje terjatev iz naslova izplačila udeležbe v dobičku družbenikom družbe BRE d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, matična številka: 8584257000.

Za namen ustanovitve zavarovanj iz predhodnega odstavka so izdajatelj,, družbeniki družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. ter vpisniki obveznic sklenili Sporazum o zavarovanju v obliki (neposredno izvršljivega) notarskega zapisa. Izdajatelj bo vpisnikom najkasneje do 30.09.2025 izročil vinkulacijo zavarovalnih polic. V primeru stečaja ali likvidacije izdajatelja veljajo za poplačilo terjatev imetnikov obveznic pravila o poplačilu terjatev zavarovanih upnikov.

Zavarovanja so ustanovljena za celotni nominalni znesek izdaje obveznic IMI2 in IMI3 v skupni višini 23.000.000,00 EUR s pripadajočimi pripadki, na način, da so sklenjeni ločeni sporazumi o zavarovanju terjatev obveznosti izhajajočih iz obveznic z oznako IMI2 in obveznic z oznako IMI3, pri čemer imajo obveznosti iz obveznic IMI2 prednost pri poplačilu iz Zavarovanj pred obveznostmi iz obveznic IMI3. Vsebina in obseg upravičenj, ki jih vključuje posamezno Zavarovanje, ostane enako ne glede na število njegovih imetnikov, imetniki obveznic IMI2 in IMI3 pa se iz Zavarovanj poplačujejo sorazmerno glede na število obveznic v lasti posameznega imetnika, pri čemer velja, da se kakršnokoli poplačilo podrejenih obveznic IMI3 lahko iz Zavarovanj izvede šele po poplačilu celotnega zneska obveznosti iz nadrejenih obveznic IMI2.

Prenos Zavarovanj v primeru prenosa obveznic na novega imetnika obveznic je posebej predviden v Pogojih Obveznic IMI2 in IMI3, 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 IMI2 in IMI3). Imetnike varujejo pred tveganjem izdajateljeve neizpolnitve denarnih obveznosti iz obveznic ob njihovi zapadlosti. Zavarovanj samostojno ni mogoče prenašati. S prenosom obveznic IMI2 in IMI3 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 IMI2 in IMI3 stari in novi imetnik podpisati izjavo, ki vsebuje obvestilo o prenosu in dovolilo za vpis spremembe imetnika pravic v zemljiški knjigi in v sodnem registru, na kateri mora biti podpis starega imetnika overjen. 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 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 kolikor je to potrebno za izvedbo prenosa, je izdajatelj dolžan sodelovati pri navedenem prenosu Zavarovanj.

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.

1.6.2. 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 1.6.7. tega prospekta.

1.6.3. 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).

1.6.4. Zastopanje imetnikov obveznic

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

1.6.5. Predčasen odpoklic obveznic

1.6.5.1. Predčasen odpoklic obveznic s strani izdajatelja

Obveznice vsebujejo klavzulo, s katero si izdajatelj zagotavlja pravico do odpoklica vrednostnih papirjev pred njihovo dospelostjo, v celoti ali delno, prek enega ali več odpoklicev, vendar ne prej kot 24 mesecev po datumu izdaje obveznic (t.j. ne prej kot 15.09.2027).

Izdajatelj lahko po predhodnem nepreklicnem obvestilu imetnikom o predčasnem odpoklicu, danim najkasneje deset delovnih dni vnaprej, izplača glavnico obveznic v celoti ali delno, skupaj s še ne plačanimi obrestmi, obračunanimi do dneva predčasnega izplačila. V primeru predčasnega odpoklica je dolžan izdajatelj imetnikom poravnati pribitek za predčasni odpoklic, ki znaša 1% od nominalne vrednosti glavnice odpoklicanih obveznic.

Odpoklic obveznic lahko izdajatelj izvede le na način, da se obveznice odpokličejo/poplačajo na sorazmerni osnovi (pro rata basis, v enakem deležu) za vse imetnike obveznic posameznega razreda. **Izplačilo podrejenih obveznic IMI3 se izvede šele po izplačilu celotnega zneska nadrejenih obveznic IMI2. Pred predčasnim odpoklicem podrejenih obveznic IMI3 morajo biti v celoti poravnane vse obveznosti iz nadrejenih obveznic IMI2.**

1.6.5.2. 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 1.6.7. 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 1.6.7. 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. **Pred poplačilom obveznosti iz podrejenih obveznic IMI3 na podlagi predčasnega odpoklica morajo biti v celoti poravnane vse obveznosti iz nadrejenih obveznic IMI2.**

1.6.6. Zaveze in omejitve izdajatelja v zvezi z izdajo obveznic

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

I. Prepoved izplačil družbenikom

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

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

II. Prepoved sklepanja poslov

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

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

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

- pristopil k statusnim spremembam (vključno a ne omejeno na združitev, delitev, prenos premoženja, sprememba pravnoorganizacijske oblike, povečanje kapitala ...);
- 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;
- odobral posojil, obremenjeval ali odtuževal svojega premoženja zunaj okvirov rednega poslovanja in/ali z njim razpolagal drugače kot za pošteno tržno vrednost;
- drugim finančnim organizacijam in tretjim osebam dajal kakršnihkoli zavarovanj, kar vključuje, vendar ne omejeno v zavarovanje ustanovil hipoteke, zastavne pravice, pridržne pravice, 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;
- zniževal najemnino v trgovskih centrih TUŠ za več kot 5% glede na njihovo višino na dan 20.08.2025.

Izdajatelj bo zagotovil, da družba BRE d.o.o. ne bo brez predhodnega pisnega soglasja vseh imetnikov obveznic, ki ga le ti podajo s 100% večino vseh imetnikov obveznic:

- odtujila katerega od trgovskih centrov TUŠ, ki so v njeni lasti, to so: 1) poslovno - trgovski center »TUŠ - LJUBLJANA BTC« na Bratislavski 9 v Ljubljani; 2) trgovski center »TUŠ – GORNJA RADGONA« z naslovom Ljutomerska cesta 10, Gornja Radgona, 3) trgovski center »TUŠ – OPLOTNICA« na Partizanski cesti 31a v Oplotnici in 4) trgovski center »TUŠ – SLOVENSKA BISTRICA« na naslovu Plečnikova ulica 25, Slovenska Bistrica).

III. Finančne zaveze

Izdajatelj se zavezuje zagotoviti, da bo, vse dokler obstaja kakšna denarna obveznost iz obveznic:

a) **CapEx** znašal največ 400.000 EUR letno za IMO-RENT INVEST d.o.o., pri čemer velja formula za izračun $\text{CapEx} = \text{PPE (trenutno obdobje)} - \text{PPE (prejšnje obdobje)} + \text{amortizacija}$, kjer PPE pomeni nepremičnine, naprave in oprema;

b) **DSCR** (Debt-Service Coverage Ratio) znašal najmanj 1,2 za IMO-RENT INVEST d.o.o. in BIRAL d.o.o. skupaj, pri čemer velja formula za izračun $\text{DSCR} = (\text{EBITDA} - \text{CapEx} - \text{davek od dobička}) / (\text{zapadli del glavnice finančnih obveznosti} + \text{zapadle obresti od finančnih obveznosti})$. Zgolj v izogib dvomu se v znesek dolga ne všteva vrednost glavnice obveznic IMI3 in del obresti od obveznic IMI3, ki zapade ob končni dospelosti;

c) kot edini družbenik družbe BRE d.o.o. vsako leto predlagal izplačilo **udeležbe v dobičku** družbe BRE d.o.o. edinemu družbeniku v znesku najmanj 200.000,00 EUR letno.

Izračun zavez iz predhodnega odstavka se opravi enkrat letno, takoj, ko so izdelani računovodski izkazi izdajatelja za preteklo poslovno leto. Pri izračunu postavk iz predhodnega odstavka se upoštevajo vrednosti postavk v posameznem koledarskem letu oziroma na dan 31.12.

IV. Uporaba prihodkov iz obveznic

Izdajatelj bo prihodke od obveznic uporabil izključno za namene iz točke »Namen izdaje obveznic« na način, da bodo na podlagi izdaje obveznic IMI2 in IMI3 poravnane vse obstoječe obveznosti izdajatelja na podlagi: a) obveznic IMI1, v zavarovanje katerih je na nepremičninah izdajatelja ustanovljena hipoteka z ID pravice 24192326, b) posojilne pogodbe opr. št. SV 271/2024 z dne 20.04.2024, sklenjene s posojilodajalci Prva Skladi d.o.o., Prva pokojninska družba d.d., Prva osebna zavarovalnica d.d., Glen BP d.o.o., Glen DP d.o.o., Glen AS d.o.o., Glen RM d.o.o., Glen BC d.o.o., Polfin d.o.o., Versum d.o.o. in Pokojninska družba A d.d., katerih terjatve so zavarovane s hipotekama z ID pravice 22295669 in 24219591, c) posojilne pogodbe opr. št. SV 624/2024 z dne 19.08.2024 z aneksi, sklenjene s posojilodajalcem TMJB d.o.o. ter d) pogodbe o nakupu nepremičnine »TUŠ Center« Mozirje z dne 03.06.2025, sklenjene s prodajalcem AH INVEST 1, družba za investiranje, d.o.o., po kateri se kupnina plačuje neposredno na računa upnikov PKA d.o.o. in BEKRA NEPREMIČNINE d.o.o., v zavarovanje katerih sta na nepremičninah: katastrska občina 920 MOZIRJE parcela 88/4 (ID 6642772), katastrska občina 920 MOZIRJE parcela 88/5 (ID 6642771) in katastrska občina 920 MOZIRJE parcela 88/6 (ID 6642770), ustanovljeni hipoteka z ID pravice/zaznambe 24066716 in 24100216, poplačane v celoti in da bodo vsa dana zavarovanja za navedene obveznosti prenehala ter bodo izbrisana iz javnih registrov oz. bodo ustrezno deponirana dovoljenja za izbris teh zavarovanj.

Vsi prihodki od obveznic IMI2 in IMI3, ki se bodo vplačevali v denarju, se bodo nakazovali izključno na Fiduciarni račun. Navedeni prihodki od obveznic bodo s strani notarja nakazani:

- v znesku 2.650.000,00 EUR za plačilo kupnine za nakup nepremične »TUŠ Center« Mozirje po prodajni pogodbi z dne 03.06.2025, pri čemer se kupnina plačuje neposredno na računa upnikov PKA d.o.o. in BEKRA NEPREMIČNINE d.o.o., v zavarovanje katerih sta na nepremičninah katastrska občina 920 MOZIRJE parcela 88/4 (ID 6642772), katastrska občina 920 MOZIRJE parcela 88/5 (ID 6642771) in katastrska občina 920 MOZIRJE parcela 88/6 (ID 6642770) ustanovljeni hipoteka z ID pravice/zaznambe 24066716 in 24100216,
- v znesku 2.684.016,67 EUR na račun posojilodajalca po posojilni pogodbi opr. št. SV 271/2024 z dne 20.04.2024, za poplačilo celotnih obveznosti po navedeni pogodbi, ki se plača na dan 15.09.2025,

- v znesku 888.966,80 EUR na račun posojilodajalca po posojilni pogodbi opr. št. SV 624/2024 z dne 19.08.2024 z aneksi, za poplačilo celotnih obveznosti po navedeni pogodbi, ki se plača na dan 15.09.2025,
- v preostanku 777.016,50 EUR na transakcijski račun izdajatelja IMO-RENT INVEST d.o.o.

Opomba: znesek obresti od obveznic IMI1 za obdobje od 31.07.2025 do 15.09.2025 bo izdajatelj poravnal iz lastnih sredstev.

V. 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 v najem nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje, »PLANET TUŠ« Novo mesto in »TUŠ Center« Mozirje:

- priliv v skupni višini najmanj 275.000,00 EUR mesečno, pri čemer se navedeni 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,
- izterjavo terjatev iz najemnin v roku najkasneje 30 dni od zapadlosti (v kolikor najemnine do datuma zapadlosti ne bodo poplačane z denarnim nakazilom najemnika, jih je izdajatelj do poteka roka dolžan odprodati oziroma jih pobotati z nasprotnimi terjatvami najemodajalca iz naslova stroškov obratovanja nepremičnin (kot ustrezno)).

VI. 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 (*v zvezi z navedenim velja, da je položaj imetnikov obveznic IMI2 enak ter nadrejen položaju imetnikov obveznic IMI3*) 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.

VII. Poplačilo obveznic

Izdajatelj bo celotne obveznosti iz nadrejenih obveznic IMI2 (glavnica z obrestmi) izplačal pred kakršnimkoli poplačilom obveznosti (glavnica z obrestmi) podrejenih

obveznic IMI3 - z izjemo kvartalnih obresti na podrejene obveznice po obrestni meri 5% p. a., ki se izplačujejo tekoče. Poplačilo kakršnihkoli obveznosti iz podrejenih obveznic IMI3 bo izdajatelj izvedel šele po izplačilu celotnih obveznosti iz nadrejenih obveznic IMI2, z izjemo predhodno navedenih kvartalnih obresti.

1.6.7. 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. **V zvezi z navedenim v izogib vsakršnemu dvomu velja, da predstavlja kršitev celotnih obveznosti iz obveznic že, v kolikor izdajatelj ne izplača kakšnega zneska glavnice ali obresti zgolj iz ene vrste obveznic (ali iz obveznic IMI2 ali iz obveznic IMI3, cross-default obveznic);** 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 1.6.1. 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. **V zvezi z navedenim v izogib vsakršnemu dvomu velja, da predstavlja kršitev celotnih obveznosti iz obveznic že, v kolikor izdajatelj ne izpolni kakšne druge svoje obveznosti zgolj iz ene vrste obveznic (ali iz obveznic IMI2 ali iz obveznic IMI3, cross-default obveznic);** 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.

1.6.8. Spremembe pogojev in druge odločitve imetnikov obveznic

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

Pogoji Obveznic se lahko spremenijo na podlagi sklepa imetnikov obveznic, ki je 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 »Obvestila«, vsaj 25 dni pred dnem zasedanja in vsebuje (i) datum, uro in kraj zasedanja: (ii) celotno besedilo predlaganih sklepov in (iii) način in rok za prijavo udeležbe in imenovanje pooblaščenecv. Zasedanje imetnikov vodi oseba, ki jo imenuje izdajatelj. Zasedanja imetnikov se lahko udeležijo imetniki, njihovi pooblaščeneci, predstavniki izdajatelja, pravni in finančni svetovalci imetnikov oziroma izdajatelja ter vabljeni notar. Sklepi zasedanja imetnikov se sprejemajo v obliki notarskega zapisnika.

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

1.7. Nominalna obrestna mera

Obrestna mera obveznic IMI2 je fiksna in znaša **6,00% letno** na glavnico obveznice.

Obrestna mera obveznic IMI3 je fiksna in znaša **15,00% letno** na glavnico obveznice.

V primeru nastopa Kršitve iz točke 1.6.7. tega prospekta (»Kršitve izdajatelja«) se obrestna mera na dan nastopa kršitve in do dneva odprave Kršitve zviša za 2 odstotni točki letno. Obrestna mera obveznic IMI2 po takšnem dnevu znaša **8,00% letno**, obrestna mera obveznic IMI3 pa znaša **17% letno** na glavnico obveznice, in se obračunava vse do dneva odprave Kršitve. V kolikor je za primer Kršitve določena višja kazenska obrestna mera, se upošteva in na glavnico obveznic obračunava slednja.

1.8. Obrestne obveznosti

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 365 dni v letu.

Obresti se izračunajo z uporabo naslednje formule:

$$O = \left(\frac{OM}{100} \times \frac{di}{365} \right) \times G$$

Pri čemer je:

<i>O</i>	obresti v obdobju, za katerega se računajo obresti, zaokrožene na štiri decimalna mesta,
<i>OM</i>	letna kuponska obrestna mera (6% pri obveznicah IMI2 oz. 15% pri obveznicah IMI3)
<i>di</i>	dejansko število dni v obdobju, za katerega se računajo obresti, od vključno prvega dne takega obdobja do zadnjega dne takega obdobja (vendar zadnjega dne obdobja ne vključuje)
<i>G</i>	stanje dolga (nominalna vrednost glavnice obveznice)
365	število dni v letu

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

Zaokroževanje se ob izplačilu obresti opravi na najbližji celi cent po posameznem relevantnem pravnem položaju

1.9. Dospelost obveznic

Obveznice IMI2 dospejo v končno plačilo dne **15.03.2031** (**dan dospelosti**). Izdajatelj bo poplačeval glavnico obveznic IMI2 kvartalno v skladu z amortizacijskim načrtom, ki je predstavljen v točki 1.9.2.1. tega prospekta, ob končni zapadlosti obveznic dne 15.03.2031 pa bo poplačal celotni preostali znesek glavnice obveznic IMI2. Za vsako izplačilo dela glavnice se zmanjša (preostali) nominalni znesek glavnice obveznic.

Nominalna vrednost glavnice obveznic IMI3 dospe v končno izplačilo v celoti v enkratnem znesku dne **15.03.2031** (**dan dospelosti**).

1.9.1. Obrestovanje obveznic

Glavnica obveznic se obrestuje **od dne 15.09.2025 dalje** (**dan izdaje in začetek obrestovanja**) po obrestni meri iz točke 1.7. tega prospekta.

Obresti se plačujejo za nazaj kvartalno, **15.12., 15.03., 15.06. in 15.09. vsakega leta**, začnši s 15.09.2025 (v nadaljevanju vsak takšen dan: dan dospelosti plačila obresti), pri čemer velja:

- obresti od obveznic IMI2 se izplačujejo kvartalno v celoti, v višini **6,00 % letno**,
- obresti od obveznic IMI3 se izplačujejo tako, da:
 - o se del obresti v višini **5,00 % letno** plačuje kvartalno,
 - o del obresti v višini **10,00% letno** zapade v plačilo obenem z glavnico obveznic,

Vse preostale obresti od obveznic IMI2 in IMI3, ki niso fiksne in presegajo predhodno navedene obresti (npr. zamudne obresti, obrestna mera za čas trajanja kršitve iz 1.6.7. točke tega prospekta), zapadejo v plačilo obenem z glavnico obveznic.

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 (15.09.2025, če gre za prvo izplačilo obresti od obveznice) in konča na dan dospelosti plačila obresti (15.12.2025, če gre za prvo izplačilo obresti od obveznice), vendar dneva dospelosti plačila obresti ne vključuje.

1.9.2. Obdobje in način izplačila obveznosti

1.9.2.1. Obdobje izplačila obveznosti

Izdajatelj bo izplačeval obresti in glavnico iz nadrejenih obveznic IMI2 (obveznosti iz obveznic) kvartalno, v skladu s spodnjim amortizacijskim načrtom:

Št. kupona	Datum dospelosti obveznosti	Stanje glavnice	Izplačilo obresti	Vračilo glavnice	Anuiteta
1	15.12.2025	50.000,00	747,95	656,00	1.403,95
2	15.03.2026	49.344,00	730,02	722,00	1.452,02
3	15.06.2026	48.622,00	735,32	722,00	1.457,32
4	15.09.2026	47.900,00	724,41	722,00	1.446,41
5	15.12.2026	47.178,00	705,73	722,00	1.427,73
6	15.03.2027	46.456,00	687,29	797,00	1.484,29
7	15.06.2027	45.659,00	690,51	797,00	1.487,51
8	15.09.2027	44.862,00	678,46	797,00	1.475,46
9	15.12.2027	44.065,00	659,16	797,00	1.456,16
10	15.03.2028	43.268,00	647,24	862,00	1.509,24
11	15.06.2028	42.406,00	641,32	862,00	1.503,32
12	15.09.2028	41.544,00	628,28	862,00	1.490,28
13	15.12.2028	40.682,00	608,56	862,00	1.470,56
14	15.03.2029	39.820,00	589,12	910,00	1.499,12
15	15.06.2029	38.910,00	588,45	910,00	1.498,45
16	15.09.2029	38.000,00	574,68	910,00	1.484,68
17	15.12.2029	37.090,00	554,83	910,00	1.464,83
18	15.03.2030	36.180,00	535,27	984,00	1.519,27
19	15.06.2030	35.196,00	532,28	984,00	1.516,28
20	15.09.2030	34.212,00	517,40	984,00	1.501,40
21	15.12.2030	33.228,00	497,05	984,00	1.481,05
22	15.03.2031	32.244,00	477,03	32.244,00	32.721,03
SKUPAJ			13.750,37	50.000,00	63.750,37

Za izplačilo dela glavnice se zmanjša (preostali) nominalni znesek glavnice obveznic. Izdajatelj bo ob končni zapadlosti obveznic dne 15.03.2031 poplačal celotni preostali znesek glavnice obveznic.

V primeru nastopa katere od okoliščin iz tretjega odstavka točke 1.7. tega prospekta (»Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti«), se znesek pripadajočih obresti na obveznico, ki je naveden v zgornji tabeli, temu ustrezno zviša.

Glavnica podrejenih obveznic IMI3 zapade v celoti v plačilo ob končni dospelosti obveznic dne 15.03.2031.

1.9.2.2. Način izplačila obveznosti

Vse obveznosti iz obveznic se izplačujejo v evrih.

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

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

Upravičenec v zvezi s posamezno denarno obveznostjo na podlagi obveznice je oseba, ki je na presečni dan, 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 služi plačilni sistem Trans-European Automated Real-Time Gross

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

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

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

Če izdajatelj zamudi z izplačilom obveznosti iz obveznic, je upravičencu dolžan plačati tudi zamudne obresti po obrestni meri 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.

1.10. Donosnost obveznic

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

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

Pri čemer je:

PC Prodajna cena obveznice

O_n Izplačilo obresti in glavnice v obdobju *n*

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

Ob upoštevanju prodajne cene v višini 100 odstotkov donosnost obveznic IMI2 znaša 6,00 % letno in donosnost obveznic IMI3 znaša 15,00 % letno. Navedene donosnosti ni mogoče šteti kot napoved donosnosti na katerikoli kasnejši dan in/ali ob upoštevanju kakšne druge prodajne cene obveznic.

1.11. Zastopanje imetnikov obveznic

V razmerju do izdajatelja nobena organizacija ne zastopa imetnikov obveznic.

1.12. Datum izdaje obveznic

Obveznice so bile dne 15.09.2025 izdane v nematerializirani obliki z vpisom na račune imetnikov obveznic v Centralnem Registru, v skladu s pravili KDD. 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.

1.13. 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.

1.15. 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 tem prospektu takšna oseba: imetnik). Potrdilo ali druga listina, s katero KDD potrdi, da je na računu posamezne osebe vpisano določeno število obveznic, bo v ta namen veljala kot dokončna in zavezujoča potrditev tega dejstva.

4.16. Objave in obvestila

Izdajatelj bo izpolnjeval obveznosti razkrivanja informacij, kot jih za izdajatelje obveznic za trgu SI ENTER, segment Advance, predpisujejo zakonski, podzakonski in evropski predpisi, ki veljajo neposredno, ter Pravila SI ENTER. Izdajatelj bo nadzorovane informacije objavljali na spletni strani Seonet (<http://seonet.ljse.si/>) ali na njeni morebitni naslednici, preko katere Ljubljanska borza, d.d. Ljubljana zagotavlja storitev javnih objav.

Izdajatelj lahko imetnike ali upravičence dodatno obvešča na naslov, ki je vpisan v Centralnem Registru ali pisno sporočen izdajatelju s strani imetnika ali upravičenca (pri čemer se takšno obvestilo šteje za dano na osmi dan po dnevu, ko je bilo oddano na pošto priporočeno s povratnico).

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.

2. INFORMACIJE O IZDAJATELJU

2.1. Poslovna preteklost in razvoj

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila ustanovljena dne 23.01.2018 kot projektno podjetje. Na podlagi pravnomočne pripojitve, izvedene na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 05.11.2020, se je družbi IMO-RENT INVEST d.o.o., matična številka 8131473000 kot prevzemni družbi pripojila prevzeta družba IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka 1491806000, ki je zaradi izvedbe pripojitve prenehala. V posledici pripojitve je postala družba IMO-RENT INVEST d.o.o. lastnica velikega trgovskega centra »PLANET TUŠ« Celje, ki predstavlja glavno naložbo družbe. 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. Nadalje je družba dne 19.08.2024 za kupnino v višini 8.580.000,00 EUR pridobila 100% poslovni delež v družbi BRE d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, matična številka: 8584257000, ki je lastnica štirih trgovskih centrov TUŠ (v Ljubljani BTC, Gornji Radgoni, Oplotnici in Slovenski Bistrici) in katere vrednost kapitala je znašala 5.710.442,03 EUR na dan 31.12.2024. Družba je dne 03.06.2025 s prodajalcem AH INVEST 1, družba za investiranje, d.o.o., Resljeva ulica 16, 3000 Celje, ID št. za DDV: SI 61700797, matična številka: 2244764000 sklenila pogodbo o nakupu nepremičnine, na podlagi katere bo proti plačilu kupnine v znesku 2.650.000 EUR družba postala tudi lastnica bremen prostih nepremičnin »TUŠ Center« Mozirje

Dejavnost družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., kot lastnice nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje, »PLANET TUŠ« Novo mesto, poslovnega deleža v družbi BRE d.o.o. ter v bodoče nepremičnin TUŠ Center« Mozirje, je upravljanje in oddaja trgovskih centrov TUŠ v najem. Letni prihodki od oddaje navedenih nepremičnin v najem dosegajo na podlagi trenutno dogovorjenih najemnin skupno 3,09 milijonov EUR. Skupaj z nepremičnino »TUŠ Center« Mozirje bodo prihodki iz najemnin znašali 3,19 milijonov EUR. Poleg tega pa hčerinska družba BRE d.o.o. ustvari še dodatne prihodke iz najemnin v višini 1,41 milijonov EUR.

Družba nima podružnic.

2.1.1. Pravno in poslovno ime izdajatelja

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

2.1.2. 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.)

2.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja

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

2.1.4. Osnovni podatki izdajatelja

Sedež izdajatelja: Ljubljana, Slovenija
Pravna oblika poslovanja: družba z omejeno odgovornostjo
Osnovni kapital: 100.000,00 EUR, vplačan v celoti
Zakonodaja, po kateri posluje: slovenska
Država registracije: Republika Slovenija
Poslovni naslov: Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje
Telefonska številka: 059/731-581
Spletno mesto izdajatelja: www.imorent.si*

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

2.1.5. 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 2024 ter v računovodskem poročilu izdajatelja na dan 30.06.2025, ni drugih pomembnejših dejstev o njegovem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju, ki bi v bistvenem obsegu vplivali na oceno izdajateljeve plačilne sposobnosti ali solventnosti.

2.1.6. Bonitetna ocena

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

3. PREGLED POSLOVANJA

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

Izdajatelj opravlja dejavnosti, kot so določene v Družbeni pogodbi družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. SV 703/2023 z dne 16.08.2023 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. Obenem je družba lastnica 100% poslovnega deleža v družbi BRE d.o.o., ki se ukvarja z oddajo v najem naslednjih trgovskih centrov TUŠ: 1) poslovno - trgovski center »TUŠ - LJUBLJANA BTC« na Bratislavski 9 v Ljubljani; 2) trgovski center »TUŠ – GORNJA RADGONA« z naslovom Ljutomerska cesta 10, Gornja Radgona, 3) trgovski center »TUŠ – OPLOTNICA« na Partizanski cesti 31a v Oplotnici in 4) trgovski center »TUŠ – SLOVENSKA BISTRICA« na naslovu Plečnikova ulica 25, Slovenska Bistrica).

3.2. Ključne številke in podatki o poslovanju izdajatelja

3.2.1. »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 750/14, parcela 1074 797/5, parcela 1074 800/1, parcela 1074 800/3, parcela 1074 807/7, parcela 1074 807/9, parcela 1074 807/10, parcela 1074 807/12, parcela 1074 808/4, parcela 1074 808/8, parcela 1074 819/4, parcela 1074 822/8 in parcela 1074 822/13, kar skupaj predstavlja 30.672,00 m² zemljišč. »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), površina NTP celotne stavbe znaša 33.899 m².

Najemna površina »PLANETA TUŠ« Celje znaša 20.383 m² v dveh nadstropjih centra. Poleg poslovno-trgovskih prostorov spada v kompleks še 1.240 parkirnih mest, kar omogoča udoben dostop za obiskovalce in učinkovito logistiko za najemnike.

»PLANET TUŠ« Celje je sodoben poslovno-trgovski center, ki je bil odprt leta 2002. Trenutno ima 50 različnih najemnikov. Poleg Tuševega supermarketa ponuja še modne in športne

trgovine, drogerijo in pester nabor storitvenih dejavnosti. Ponudbo zaokrožuje 8 modernih in tehnološko dovršenih kinodvoran in fitnes center, kar dodatno prispeva k visoki obiskovanosti objekta. Lociran je na severno – vzhodnem delu Celja na Mariborski cesti, eni najprometnejših cest, kar mu omogoča odločno vidnost, dostopnost in visoko frekvenco obiskovalcev.

Prostori v trgovskem centru so oddani različnim pravnim osebam: Cineplexx, ENGROTUŠ d.o.o., NEW YORKER, DECHALTOLN, PEPCO d.o.o. in ostali (46,38%).

Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje znaša 30.164.000 EUR na dan 01.05.2025 na podlagi poročila z naslovom "Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine – SKLOP 1: Planet Center Celje, SKLOP 2: Planet center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 09.05.2025, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Miha Erbežnik pri KF FINANCE d.o.o. Ker je predmet ocenjevanja nepremičnina, ki je povezana s trgovanjem, je ocenjena na donosu zasnovanem načinu (metoda kapitalizacije donosa). Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ Novo mesto v najem (najemnine) letno 2.762.088 EUR prihodkov.

3.2.2. »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 m². Trgovski center predstavlja le del poslovnega objekta z ID številko stavbe 223 k o. 1484 Šmihel pri Novem Mestu, ki stoji na navedeni parceli. Gre za dele stavbe ID znak: 1484-223 s številkami 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. Nepremičnina, stavba ID znak: 1484-223, je namreč po mikrolokacijski zasnovi razdeljena na 5 barvno označenih sklopov: rdeči, zeleni, rumeni, modri in sivi del, kar omogoča jasnejšo prostorsko identifikacijo posameznih funkcionalnih enot. 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, ter nudi obilo parkirnih mest za obiskovalce in uporabnike centra. 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 m², od česar je 7.370 m² namenjeno oddaji, 11.395 m² je pa skupnih prostorov. Tuš Supermarket je lociran v pritličju desno in obsega 2.831 m² prostorov. Drugi del trgovskega dela zasedajo multikino ter ostali najemniki v skupni površini najetih prostorov 4.539 m².

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 (26,01%) so: Maxim Sevnica, Plesni center dolenske Gregor Vovk s.p., 3Dva, Sandra Belcl s.p., CERESA – Zavarovalno zastopništvo d.o.o. Sklenjene so še pogodbe za začasno uporabo prostora, trženje oglasnega prostora ter bazno postajo.

Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine PLANET TUŠ« Novo mesto znaša 8.721.000 EUR na dan 01.05.2025 na podlagi poročila z naslovom "Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine – SKLOP 1: Planet Center Celje, SKLOP 2: Planet center Novo mesto" z datumom Ljubljana, 09.05.2025, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Miha Erbežnik pri KF FINANCE d.o.o. Ker je ocenjevano nepremičnino možno oddajati in tako ustvarjati določen denarni tok, je ocenjena na donosu zasnovanem načinu (metoda kapitalizacije donosa). Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ Novo mesto v najem (najemnine) letno 531.019 EUR prihodkov.

3.2.3. »TUŠ Center« Mozirje

Poslovno-trgovski center z imenom »TUŠ Center« Mozirje, na naslovu Na trgu 33, Mozirje sestavljajo nepremičnine z ID znaki: parcela 920 88/6, parcela 920 88/4 in parcela 920 88/5 v skupni izmeri zemljišč 11.075 m². Površina NTP celotne stavbe znaša 2.585,80 m². Oddaji v najem je namenjenih 5.216,78 m² površin.

Nepremičnina v naravi predstavlja nakupovalni center, kjer so poleg marketa TUŠ in servisnih prostorov v stavbi tudi lokali za opravljanje trgovinske in gostinske dejavnosti. Nepremičnina se nahaja ob glavni vpadnici v naselje. Na razdalji 1 km se nahaja vsa potrebna infrastruktura. Dostop do nepremičnine je urejen po asfaltirani lokalni cesti. V bližini so trgovine, poslovni prostori in gostinski lokali. Nepremičnina je bila zgrajena leta 2004, z daljšo stranico je orientirana v smeri S-J, glavni vhod v stavbo z zahodne strani, kjer je fasada zastekljena z dvoslojnimi fiksnimi okni.

Okolica objekta je urejena, okoli stavbe so na parceli urejeni parkirni prostori. Dostop do objekta je po asfaltirani cesti s pločniki, je neoviran in ustrezno dimenzioniran.

Prostori v trgovskem centru so oddani Engrotušu d.o.o., Tuš drogerija d.o.o., Metro d.d., Pami d.o.o., ter ostalim manjšim najemnikom.

Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine »TUŠ Center« Mozirje mesto znaša 2.688.000 EUR na dan 03.06.2025 na podlagi poročila z naslovom "Poročilo o oceni tržne vrednosti Trgovski center TUŠ, Mozirje " z datumom 06.06.2025, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Marko Klobas. Ker se podjetja redkeje odločajo za nakup primerljivih nepremičnin in se raje odločajo za njihov najem, je nepremičnina ocenjena na donosu zasnovanem načinu. Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine »TUŠ Center« Mozirje v najem (najemnine) letno 202.370 EUR prihodkov.

3.2.4. Hčerinska družba BRE d.o.o.

Družba se je dne 17.7.2024 dodatno zadolžila v višini 8.580.000 EUR za namene nakupa 100% lastniškega deleža v podjetju BRE upravljanje z nepremičninami d.o.o., matična številka

8584257000, pri čemer je posojilo podrejeno obstoječim upnikom. Družba je dne 19.8.2024 pridobila 100% lastniški delež v družbi BRE upravljanje z nepremičninami d.o.o., matična številka 8584257000.

Hčerinska družba BRE d.o.o. ima v lasti:

- poslovno - trgovski center »TUŠ - LJUBLJANA BTC« na Bratislavski 9 v Ljubljani. Nepremičnina predstavlja sodobno zasnovan nakupovalni center, ki se nahaja na izjemno ugodni mikrolokaciji za trgovinsko dejavnost – v poslovno-trgovski coni BTC ob Bratislavski cesti. V neposredni bližini je urejen priključek na avtocesto, kar zagotavlja odlično prometno povezljivost. Cestna infrastruktura je dobro urejena in omogoča enostaven dostop do objekta, obiskovalcem pa so na voljo prostorne zunanje parkirne površine. V bližnji okolici se nahajajo številni primerljivi trgovski centri, poslovne stavbe, hoteli, banke ter zabaviščni center Arena, kar še dodatno povečuje pretočnost ljudi in potencial za poslovno uspešnost. Celotno območje ima dolgoročno stabilen razvojni potencial. Obstoječa raba in vsebina prostora sta skladni z veljavnimi prostorskimi akti, ter ustrezata merilom za najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Oddaji v najem je namenjenih 7.711,28 m² površin, glavni najemniki so ENGROTUŠ d.o.o. (36,29%), JYSK d.o.o. (19,87%), KIK d.o.o. (8,34%), DEICHMANN, prodaja obutve d.o.o. (7,42%) in ostali (28,09%);
- trgovski center »TUŠ – GORNJA RADGONA« z naslovom Ljutomerska cesta 10 se nahaja južno od mestnega središča. Lokacija je strateško umeščena v razvito urbano območje, v bližino drugih trgovskih centrov, poslovnih stavb in stanovanjskih objektov. Prostor je namensko opredeljen za poslovno rabo, izvedeni objekt pa se funkcionalno dopolnjuje s sosednjimi stavbami. Obstoječa raba nepremičnine je v celoti skladna z veljavnimi prostorskimi akti in ustreza merilom najgospodarnejše izrabe zemljišča. Oddaji v najem je namenjenih 2.273,20 m² površin, glavni najemniki so ENGROTUŠ d.o.o. (85,87%), in ostali (14,13%);
- trgovski center »TUŠ – OPLOTNICA« na Partizanski cesti 31a predstavlja živilsko trgovino. Nahaja se v naselju Oplotnica, manjšem kraju med Slovensko Bistrico in Slovenskimi Konjicami. Objekt je umeščen v južni del naselja, v pretežno stanovanjskem okolju, obdanem z enostanovanjskimi hišami. Prostor je namenjen trgovinski dejavnosti, obstoječa raba in funkcionalna zasnovane premičnine pa sta skladni z veljavnimi prostorskimi akti, ter ustrezata načelom najgospodarnejše izrabe zemljišča. Oddaji v najem je namenjenih 2.273,20 m² površin, glavni najemniki so ENGROTUŠ d.o.o. (98,74%) in OTP d.o.o. (1,26%);
- trgovski center »TUŠ – SLOVENSKA BISTRICA« na naslovu Plečnikova ulica 25 v naravi predstavlja trgovski center. Nahaja se v poslovno-obrtni coni mesta, neposredno ob glavni cesti in v neposredni bližini avtocestnega izvoza, kar predstavlja izjemno ugodno mikrolokacijo za trgovsko dejavnost. V okolici se nahaja večje število primerljivih poslovno-trgovskih objektov, medtem ko je središče naselja oddaljeno približno 500 metrov, kar zagotavlja dobro dostopnost tako za lokalne prebivalce kot tudi za mimoidoči promet. Pred objektom so urejene parkirne površine za obiskovalce, dostop je enostaven, lokacija pa dobro vidna in frekventna. Prostor je namenjen poslovni rabi, obstoječa raba nepremičnine pa je v skladu z veljavnimi prostorskimi akti in ustreza

merilom najgospodarnejše izrabe zemljišča. Oddaji v najem je namenjenih 3.699,20 m² površin, glavni najemniki so ENGROTUŠ d.o.o. (79,98%), PAMI d.o.o. (11,10%) in ostali (8,92%).

Poslovanje družbe BRE d.o.o. v obdobju od 2020 do 2024 je prikazano v spodnjih razpredelnicah:

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

v 000 €

	PL20	PL21	PL22	PL23	Bilance 24
Čisti prihodki od prodaje	1.008	1.531	1.626	1.752	1.866
Stroški proizvodnje	-41	-77	-126	-228	-136
Kosmati donos	966	1.454	1.500	1.524	1.730
Drugi poslovni prihodki	0	0	0	0	4
Stroški storitev	-88	-160	-151	-174	-161
Stroški dela	-0	-0	-0	-0	-0
Drugi poslovni odhodki	-58	-90	-138	-152	-159
EBITDA	820	1.204	1.211	1.198	1.414
Amortizacija	-183	-245	-245	-245	-245
Prevr posl odhodki (NS, OOS)	-2	-1	-0	-0	-0
Prevr posl odhodki (NWC)	-0	-0	-24	-0	-0
Odpisi vrednosti	-184	-246	-270	-245	-245
EBIT	635	958	941	953	1.169
Finančni prihodki	0	0	0	0	0
Finančni odhodki	-70	-85	-88	-353	-384
Drugi prihodki	0	0	0	0	0
Drugi odhodki	-0	-0	-0	-0	-0
Poslovni izid	565	874	854	599	785
Davki	-108	-166	-167	-114	-169
Čisti poslovni izid	457	708	687	485	616

KAZALNIKI

Kosmata marža	95,9%	95,0%	92,2%	87,0%	92,7%
EBITDA marža	81,4%	78,7%	74,5%	68,4%	75,8%
NFD / EBITDA	12,6x	7,7x	6,9x	6,6x	5,4x
DSCR	3,3x	N/A	1,5x	1,2x	2,4x
ICR	9,0x	11,3x	10,7x	2,7x	3,0x

v 000 €	Dec 20	Dec 21	Dec 22	Dec 23	Dec 24
Neopredmetena	0	0	0	0	0
Opredmetena	6.176	6.160	6.158	6.158	6.167
Naložbene nepremičnine	8.015	7.769	7.524	7.279	7.033
Dolgoročne finančne naložbe	0	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	0	0	0
Odložene terjatve za davek	0	0	0	0	0
Dolgoročna sredstva	14.190	13.930	13.682	13.437	13.200
Sredstva za prodajo	0	0	0	0	0
Zaloge	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne naložbe	0	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	140	149	107	292	331
Denarna sredstva	836	278	444	412	107
Kratkoročna sredstva	976	427	551	704	438
Kratkoročne AČR	2	27	1	2	2
Sredstva	15.168	14.383	14.234	14.143	13.641
Kapital	3.864	4.572	5.259	5.744	5.710
Rezervacije in dolgoročne PČR	0	0	0	0	0
Dolgoročne finančne obveznosti	10.894	9.549	8.059	7.288	7.147
Dolgoročne poslovne obveznosti	20	21	24	24	46
Odložene obveznosti za davek	0	0	0	0	0
Dolgoročne obveznosti	10.914	9.570	8.083	7.312	7.193
Obveznosti za odtujitev	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti	246	0	793	983	597
Kratkoročne poslovne obveznosti	144	223	98	104	140
Kratkoročne obveznosti	390	223	892	1.087	737
Kratkoročne PČR	0	18	1	0	0
Obveznosti do virov sredstev	15.168	14.383	14.234	14.143	13.641
KAZALNIKI					
Kapital/sredstva	25,5%	31,8%	36,9%	40,6%	41,9%
Neto obratni kapital	-2	-65	9	191	193
Neto dolg	-10.304	-9.271	-8.408	-7.859	-7.637
Kratkoročni koeficient	2,5x	1,9x	0,6x	0,6x	0,6x
Dolgoročni koeficient	1,3x	1,5x	1,7x	1,8x	1,8x

3.3. Preteklo poslovanje izdajatelja

Poslovanje družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. v obdobju od 2020 do 2024 je prikazano v spodnjih razpredelnicah:

v 000 €	PL18	PL19	PL20	PL21	PL22	PL23	Balance 24
Čisti prihodki od prodaje	0	210	712	1.623	2.393	3.145	4.693
Stroški proizvodnje	0	-82	-12	-4	-335	-595	-968
Kosmati donos	0	128	700	1.619	2.057	2.550	3.725
Drugi poslovni prihodki	0	0	3.719	0	0	0	0
Stroški storitev	-32	-21	-66	-99	-278	-571	-1.171
Stroški dela	-0	-0	-0	-0	-0	-4	-54
Drugi poslovni odhodki	-0	-0	-1	-3	-11	-3	-1
EBITDA	-32	107	4.352	1.517	1.769	1.972	2.499
Amortizacija	-0	-1	-153	-352	-480	-492	-495
Prevr posl odhodki (NS, OOS)	-0	-0	-8	-0	-0	-0	-48
Prevr posl odhodki (NWC)	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Odpisi vrednosti	-0	-1	-162	-352	-480	-492	-543
EBIT	-32	106	4.191	1.165	1.289	1.480	1.956
Finančni prihodki	0	0	12	6	0	0	200
Finančni odhodki	-10	-3	-624	-2.334	-1.447	-1.448	-1.744
Drugi prihodki	0	1	0	0	2	71	0
Drugi odhodki	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-1
Poslovni izid	-42	105	3.579	-1.163	-157	102	410
Davki	-0	-12	-40	-91	-0	-39	-122
Čisti poslovni izid	-42	93	3.540	-1.254	-157	64	288

KAZALNIKI

Kosmata marža	N/A	60,9%	98,3%	99,7%	86,0%	81,1%	79,4%
EBITDA marža	N/A	50,9%	611,2%	93,5%	73,9%	62,7%	53,2%
NFD / EBITDA	-6,5x	0,1x	3,3x	11,4x	10,0x	9,3x	7,3x
DSCR	N/A	10,7x	4,4x	1.949,8x	17,4x	19,4x	3.211,3x
ICR	-3,0x	40,1x	6,7x	0,5x	0,9x	1,0x	1,1x

v 000 €	Dec 18	Dec 19	Dec 20	Dec 21	Dec 22	Dec 23	Dec 24
Neopredmetena	0	0	1.453	0	0	0	0
Opredmetena	0	109	76	66	61	86	952
Naložbene nepremičnine	0	0	15.862	20.162	19.693	20.809	20.322
Dolgoročne finančne naložbe	181	44	0	23	23	23	8.548
Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	0	0	0	0	0
Odložene terjatve za davek	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročna sredstva	181	153	17.391	20.251	19.777	20.918	29.821
Sredstva za prodajo	0	0	0	0	0	0	0
Zaloge	0	0	0	0	0	12	0
Kratkoročne finančne naložbe	0	52	1.028	79	30	96	0
Kratkoročne poslovne terjatve	1	24	200	195	699	572	663
Denarna sredstva	0	30	399	399	496	72	115
Kratkoročna sredstva	1	107	1.627	673	1.225	751	779
Kratkoročne AČR	0	3	2	26	31	29	4
Sredstva	182	263	19.021	20.950	21.033	21.698	30.604
Kapital	-32	151	3.690	2.436	2.279	2.343	10.631
Rezervacije in dolgoročne PČR	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne finančne obveznosti	205	34	13.654	17.743	18.012	18.240	18.280
Dolgoročne poslovne obveznosti	0	0	482	482	501	444	111
Odložene obveznosti za davek	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne obveznosti	205	34	14.136	18.225	18.513	18.684	18.391
Obveznosti za odtujitev	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti	0	10	1.000	1	102	102	1
Kratkoročne poslovne obveznosti	9	68	195	288	138	569	1.581
Kratkoročne obveznosti	9	78	1.195	289	239	671	1.582
Kratkoročne PČR	0	0	0	0	1	0	0
Obveznosti do virov sredstev	182	263	19.021	20.950	21.033	21.698	30.604

KAZALNIKI

Kapital/sredstva	-17,7%	57,3%	19,4%	11,6%	10,8%	10,8%	34,7%
Neto obratni kapital	-8	-41	8	-67	591	43	-914
Neto dolg	-205	83	-13.227	-17.321	-17.595	-18.247	-18.142
Kratkoročni koeficient	0,1x	1,4x	1,4x	2,4x	5,2x	1,2x	0,5x
Dolgoročni koeficient	0,9x	4,5x	1,2x	1,1x	1,1x	1,1x	1,6x

3.4. Načrt poslovanja izdajatelja

Načrt poslovanja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. v prihodnosti temelji na projekcijah poslovanja, ki so bile pripravljene za obdobje od 2025 do 2031, kot sledi:

TEUR	PL22	PL23	PL24	PL25	PL26	PL27	PL28	PL29	PL30	PL31
Prihodki - doma	2.393	3.145	4.693	5.167	5.271	5.376	5.484	5.593	5.705	5.819
Prihodki - EU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki - izven EU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čisti prihodki od prodaje	2.393	3.145	4.693	5.167	5.271	5.376	5.484	5.593	5.705	5.819
Sprememba zalog	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabavna vrednosti in stroški materiala	0	-595	-968	0	0	0	0	0	0	0
Stroški proizvodnje	0	-595	-968	0	0	0	0	0	0	0
Kosmati donos	2.393	2.550	3.725	5.167	5.271	5.376	5.484	5.593	5.705	5.819
Usredstveni učinki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stroški storitev	-278	-571	-1.171	-2.119	-2.161	-2.204	-2.249	-2.293	-2.339	-2.386
Stroški dela	0	-4	-54	-198	-198	-198	-198	-198	-198	-198
Drugi poslovni odhodki	-11	-3	-1	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-3
EBITDA	2.105	1.972	2.499	2.846	2.908	2.970	3.033	3.098	3.164	3.232
Amortizacija	-480	-492	-495	-614	-627	-640	-654	-667	-680	-693
Prevr poslovni odhodki pri stalnih sredstvih	0	0	-48	0	0	0	0	0	0	0
Prevr poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisi vrednosti	-480	-492	-543	-614	-627	-640	-654	-667	-680	-693
EBIT	1.625	1.480	1.956	2.232	2.280	2.329	2.380	2.431	2.484	2.539
Finančni prihodki	0	0	200	200	200	200	200	200	200	200
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	-1.447	-1.448	-1.744	-1.758	-1.963	-1.904	-1.846	-1.772	-1.699	-407
Redne				-1.524	-1.263	-1.204	-1.144	-1.072	-999	-235
PIK				-234	-700	-700	-702	-700	-700	-173
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	1
Finančni odhodki	-1.447	-1.448	-1.745	-1.758	-1.963	-1.904	-1.846	-1.772	-1.699	-405
Drugi prihodki	2	71	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi odhodki	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
Poslovni izid	179	102	410	674	517	625	734	859	985	2.334
Davki	0	0	-78	-148	-114	-137	-161	-189	-217	-513
Čisti poslovni izid	179	102	332	525	404	487	572	670	768	1.820
FCF (Net+PIK+amort-CAPEX)				973	1.131	1.228	1.328	1.437	1.548	2.086
1,2 DSCR				811	942	1023	1107	1197	1290	1738
				280	924	1020	1104	1164	1260	315
FCF after repayment				693	207	208	224	273	288	1.771

TEUR	Dec 22	Dec 23	Dec 24	Dec 25	Dec 26	Dec 27	Dec 28	Dec 29	Dec 30	Dec 31
Neopredmetena	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne AČR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neopredmetena	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nepremičnine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprema	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opredmetena	61	86	952	0	0	0	0	0	0	0
Naložbene nepremičnine	19.693	20.809	20.322	23.310	23.082	22.842	22.588	22.322	22.042	21.748
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	0	0	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525
Dolgoročna posojila	23	23	23	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne finančne naložbe	23	23	8.548	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525	8.525
Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odložene terjatve za davek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročna sredstva	19.777	20.918	29.821	31.834	31.607	31.367	31.113	30.846	30.566	30.273
Sredstva za prodajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hedokončana proizvodnja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proizvodi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trgovsko blago	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prejumi za zaloge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaloge	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	30	96	0	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročna posojila	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne naložbe	30	96	0	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	699	572	540	550	550	550	550	550	550	550
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	0	0	123	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	699	572	663	550	550	550	550	550	550	550
Donarna sredstva	496	72	115	143	350	558	782	1.055	1.342	3.114
Kratkoročna sredstva	1.225	751	779	693	900	1.108	1.332	1.605	1.892	3.664
Kratkoročne AČR	31	29	4	0	0	0	0	0	0	1
Sredstva	21.033	21.698	30.604	32.528	32.507	32.475	32.445	32.451	32.459	33.938

TEUR	Dec 22	Dec 23	Dec 24	Dec 25	Dec 26	Dec 27	Dec 28	Dec 29	Dec 30	Dec 31
Vpoklicani kapital	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Kapitalske rezerve	0	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Rezerve iz dobička	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Revalorizacijske rezerve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vredn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Preneseni čisti poslovni izid	2.169	2.169	2.233	2.521	3.046	3.450	3.937	4.510	5.180	5.948
Čisti poslovni izid poslovnega leta	0	64	288	525	404	487	572	670	768	1.820
Kapital	2.279	2.343	10.631	11.156	11.560	12.047	12.620	13.290	14.058	15.878
Rezervacije	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne PCR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezervacije in dolgoročne PCR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	16.000	16.000	16.000	15.720	14.796	13.776	12.672	11.508	10.248	9.933
Druge dolgoročne finančne obveznosti	2.012	2.240	2.280	7.234	7.934	8.634	9.336	10.036	10.736	10.908
Dolgoročne finančne obveznosti	18.012	18.240	18.280	22.954	22.730	22.410	22.008	21.544	20.984	20.842
Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	0	444	0	0	0	0	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne obveznosti	501	444	111	0	0	0	0	0	0	0
Odložene obveznosti za davek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Dolgoročne obveznosti	18.513	18.684	18.391	22.954	22.730	22.410	22.008	21.544	20.984	20.843
Obveznosti za odtujitev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	102	96	0	0	0	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne finančne obveznosti	102	102	1	0	0	0	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	138	437	0	0	0	0	0	0	0	0
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	0	133	1.581	500	500	500	500	500	500	500
Kratkoročne poslovne obveznosti	138	569	1.581	500	500	500	500	500	500	500
Kratkoročne obveznosti	240	671	1.582	500	500	500	500	500	500	500
Kratkoročne PCR	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Obveznosti do virov sredstev	21.033	21.698	30.604	34.610	34.790	34.957	35.128	35.334	35.542	37.222
Kapital/sredstva	11%	11%	35%	32%	33%	34%	36%	38%	40%	43%
Neto obratni kapital	591	43	-913	50	50	50	50	50	50	50
Neto dolg	-17.595	-18.247	-18.143	-22.811	-22.380	-21.852	-21.226	-20.489	-19.641	-17.729
Kratkoročni koeficient	5,2x	1,2x	0,5x	1,4x	1,8x	2,2x	2,7x	3,2x	3,8x	7,3x
Dolgoročni koeficient	1,1x	1,1x	1,6x	1,4x	1,4x	1,4x	1,4x	1,4x	1,5x	1,5x

Po projekcijah izdajatelju letno ostaja med 1,3 in 1,4 mio EUR presežne likvidnosti, ki bo namenjena poplačilu glavnice obveznic IMI2. S tem se bo (neodplačana) glavnica posamezne obveznice IMI2 zmanjšala od 50.000,00 EUR na 32.244,00 EUR do dne 11.03.2031, kvartalno pa se bodo poravnale tudi obresti od obveznic IMI2 in IMI3 (slednje do višine 5% p.a.).

Pojasnila k projekcijam poslovanja (POVZETEK):

v TEUR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PRIHODKI POSLOVANJA	5.167	5.271	5.376	5.484	5.593	5.705	5.819
STROŠKI	2.321	2.363	2.406	2.451	2.495	2.541	2.587
AMORTIZACIJA	614	627	640	654	667	680	693
FINANČNI PRIHODKI	200	200	200	200	200	200	200
FINANČNI ODHODKI	1.758	1.963	1.904	1.846	1.772	1.699	405
DAVEK	148	114	137	161	189	217	513
DOBIČEK/IZGUBA	526	404	489	572	670	768	1.821

IMO-RENT INVEST d.o.o. vseskozi v času do dospelosti obveznic načrtuje pozitivno poslovanje. Na izdajatelja je imela epidemija korona virusa neznaten vpliv. Podjetje se je zaradi covidnih ukrepov z najemniki dogovorilo za zamik plačil, ki so bili že v celoti poravnani. Rast cen energentov skladno z najemnimi pogodbami prevzemajo najemniki. V najemnih pogodbah, ki jih

ima izdajatelj sklenjene z najemniki, so indikacijske klavzule, na osnovi katerih se dvig cen energentov prenese na najemnike. Dvig cen energentov zato v manjši meri vpliva na izdajatelja.

V obdobju od 2025 do 2031 je predvideno stabilno poslovanje izdajatelja na naslednjih podlagah:

- IMO-RENT INVEST d.o.o. bo glavnino prihodka ustvarjal iz naslova oddajanja nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje, »PLANET TUŠ« Novo mesto in »TUŠ Center« Mozirje v najem različnim najemnikom. Za leto 2025 je predvidenih 5.271 TEUR prilivov iz naslova najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov najemnikom. Najemnina je fiksna in se letno indeksira. Zaradi indeksacije je planirana rast prihodkov s stopnjo 2% letno. Prihodki iz obratovalnih stroškov so na drugi strani enaki stroškom nepremičnin.
- Dodatno je predviden priliv iz naslova prejetih dividend družbe BRE d.o.o. (finančni prihodki) v višini 200.000 EUR letno, katera bo potrebna sredstva za izplačilo dividend ustvarila z oddajo v najem trgovskih centrov TUŠ v njeni lasti, ki so: 1) poslovno - trgovski center »TUŠ - LJUBLJANA BTC« na Bratislavski 9 v Ljubljani; 2) trgovski center »TUŠ – GORNJA RADGONA« z naslovom Ljutomerska cesta 10, Gornja Radgona, 3) trgovski center »TUŠ – OPLOTNICA« na Partizanski cesti 31a v Oplotnici in 4) trgovski center »TUŠ – SLOVENSKA BISTRICA« na naslovu Plečnikova ulica 25, Slovenska Bistrica.
- Na stroškovni strani sta najvišji postavki strošek obresti ter strošek amortizacije. Ostali stroški so vezani na stroške upravljanja nepremičnin in na splošne stroški podjetja.
- Strošek obresti, ki je vključen v tabelo od leta 2025 dalje, izhaja iz naslova obveznic IMI2, katerih nominalna vrednost znaša 17.000.000 EUR, obrestna mera pa 6% ip.a. n se poplačujejo v skladu z amortizacijskim načrtom (kvartalno se poplačujeta del glavnice in kvartalne obresti) ter iz naslova obveznic IMI3, katerih nominalna vrednost znaša 6.000.000 EUR, obrestna mera pa 15% p.a. in se poplačajo v celoti ob zapadlosti (tekoče se poplačujejo le kvartalne obresti v višini 5% p.a.). Predmetna izdaja obveznic bo v celoti nadomestila vse obstoječe dolžniške vire financiranja izdajatelja (obveznice IMI1, podrejeni dolg in posojilo družbe TMJB d.o.o.). V obdobju 2025 - 2031 bodo stroški obresti znašali, kot razvidno iz projekcij, v letu 2031 so nižji zaradi načrtovanega dokončnega poplačila obveznic.
- Nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje, »PLANET TUŠ« Novo mesto in »TUŠ Center« Mozirje se bodo amortizirale po 3% stopnji (nabavna vrednost stavb). Znesek amortizacije je razviden iz zgorje tabele.

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

Dejavnost družbe je financirana z lastniškimi in dolžniškimi viri. Izdajatelj v bilanci stanja na dan 31.12.2024 izkazuje kapital v višini 10.631.101 EUR. Kapital družbe se je v primerjavi z letom 2023 povečal za 8.288.170 EUR, kar je posledica konverzije posojila družbe TMJB d.o.o. v kapitalske rezerve v višini 8.000.000 EUR ter dobička tekočega leta v višini 288.170 EUR.

Dolgoročne poslovne obveznosti so na dan 31.12.2024 izkazane v znesku 111.007 EUR ter jih predstavljajo dolgoročno dobljeni predujmi in varščine.

Poslovodstvo izvaja ukrepe za izboljšanje finančnega stanja družbe in njeno čim boljšo dobičkonosnost poslovanja. Ključno premoženje družbe predstavljajo trgovski centri TUŠ (katerih lastnik je izdajatelj neposredno oziroma prek odvisne družbe BRE d.o.o.). Iz Cenitvenih poročil izhaja, da znaša skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin 41.573 TEUR in je višja od njihove knjigovodske vrednosti. V obdobju 2025 - 2031 so načrtovane dodatne investicije, ki bi povečale vrednost naložbenih nepremičnin in sicer: preureditev/priprava prostorov za dodatne (boljše) najemnike, izgradnja sončne elektrarne ipd. Tekoče se bo preučevala možnost za pridobitev cenejšega vira financiranja pri komercialnih bankah, s katerim bi se poplačale denarne obveznosti iz naslova obveznic IMI2 ter IMI3. Nadalje se bo periodično testiral interes na trgu glede prodaje trgovskih centrov TUŠ, z izkupičkom katerega bi se poplačale vse obveznosti iz obveznic.

3.5. Konkurenčni položaj izdajatelja

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 4,3km, središče mesta pa 600m. Koncentracija trgovskih centrov je večja na drugem (jugovzhodnem) delu mesta.
- se nepremičnina »CENTER TUŠ« Mozirje nahaja na izjemno frekventni lokaciji v mestu Mozirje in ima odličen dostop. Na območju Mozirja je gradnja dodatnih trgovskih nepremičnin praktično nemogoča zaradi ukrepov, povezanih s poplavami v letu 2023, zaradi česar se konkurenčnost centra ne more zmanjšati.

4. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZDAJATELJA

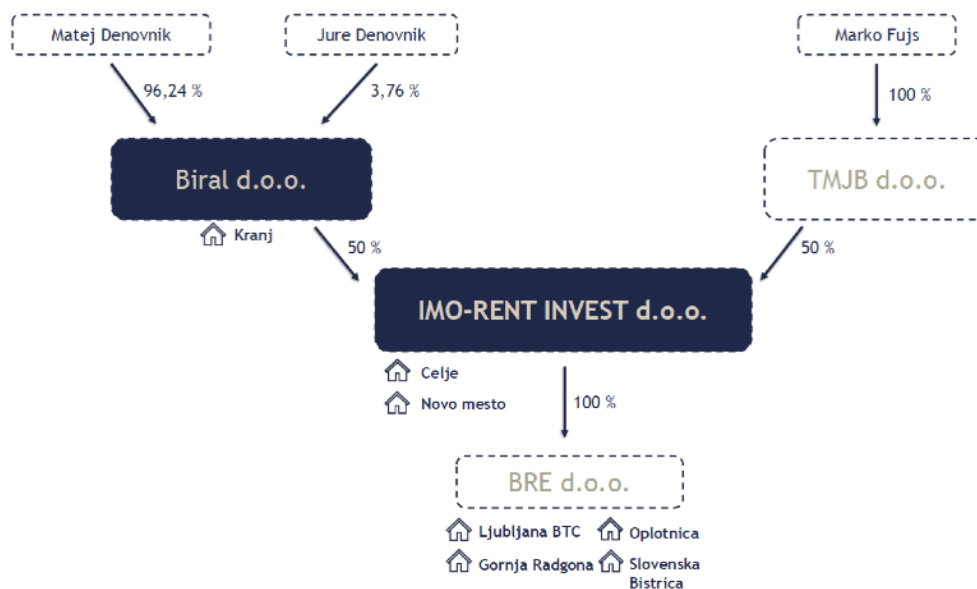
Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. ni del skupine podjetij.

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.

LASTNIŠKA STRUKTURA



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 nepremičnino »PLANET TUŠ« Kranj, ki je sodoben trgovsko-zabavišni center, zgrajen leta 2009, ki na skoraj 40.000 m² ponuja široko paleto storitvenih in trgovskih lokalov različnih velikosti. V njem delujejo številne priznane domače in mednarodne blagovne znamke. V središču dogajanja je kompleks 5 vrhunsko opremljenih kinodvoran, pred katerimi se nahaja gostinska avla z raznoliko kulinarično ponudbo. Dodatno razvedrilo ponuja moderna bowling dvorana s 14 elektronskimi vodenimi stezami, ki omogočajo sočasno zabavo več kot 70 obiskovalcem. Zabavno ponudbo dopolnjujejo fitness center, biljardne mize in nedavno odprt plezalni center, kar ustvarja celovit prostor za aktivno preživljanje prostega časa. Obiskovalci lahko uživajo tudi v piceriji, slaščičarni in več prijetnih barih. V objektu je velika garažna hiša, ki skupaj s parkirišči na prostem obiskovalcem centra ponuja skoraj 800 parkirnih mest. Ocenjena poštena tržna vrednost nepremičnine »PLANET TUŠ« Kranj mesto znaša 22.930.000 EUR na dan 19.06.2025 na podlagi poročila z naslovom "Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini Planet Kranj s pripadajočim zemljiščem na naslovu Cesta Jaka Platiše 18, 4000 Kranj", ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Jure Fleischman pri NAI SIGNIFICA d.o.o. Pri ocenjevanju vrednosti je bil uporabljen na donosu zasnovan način, ki je po mnenju ocenjevalca najprimernejši in najbolj zanesljiv za ta tip nepremičnine. Izdajatelj ustvari iz naslova oddaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Kranj v najem in uporabo (najemnine in uporabnine) letno 2.149.685 EUR prihodkov.

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 MD Invest d.o.o. ter Everent d.o.o.

Strategija družbenikov v zvezi z naložbo v IMO-RENT INVEST d.o.o. je upravljanje naložbe (100% lastniškega deleža v družbi) s ciljnim donosom. S tem namenom družbenika izvajata ukrepe za izboljšanje finančnega stanja družbe in njeno čim boljše dobičkonosnost poslovanja. Ključno premoženje družbe predstavljajo trgovski centri TUŠ (katerih lastnik je izdajatelj neposredno oziroma prek odvisne družbe BRE d.o.o.). Iz Cenitvenih poročil izhaja, da znaša skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin 41.573 TEUR in je višja od njihove knjigovodske vrednosti. V obdobju 2025 - 2031 so načrtovane dodatne investicije, ki bi povečale vrednost naložbenih nepremičnin in sicer: preureditev/priprava prostorov za dodatne (boljše) najemnike, izgradnja sončne elektrarne ipd. Tekoče se bo preučevala možnost za pridobitev cenejšega vira financiranja pri komercialnih bankah, s katerim bi se poplačale denarne obveznosti iz naslova obveznic IMI2 ter IMI3. Nadalje se bo periodično testiral interes na trgu glede prodaje trgovskih centrov TUŠ, z izkupičkom katerega bi se poplačale vse obveznosti iz obveznic.

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.

5. INFORMACIJE O TRENDIH

5.1. 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 IMI2 in IMI3 se povprečna obrestna mera ne bo bistveno spremenila.

Družba namerava obveznice poplačati z refinanciranjem svojih finančnih obveznosti po ugodnejši obrestni meri, s posojilom, pridobljenim pri komercialni banki, s čimer bi lahko izdajatelj občutno povečal tudi dobičkonosnost poslovanja.

5.2. Spremembe obetov

Nerevidirani računovodski podatki izdajatelja na dan 31.12.2024 ter računovodski podatki izdajatelja na dan 30.06.2025 so predstavljeni v tem prospektu prospekta. Od datuma sestave slednjih računovodskih izkazov ni prišlo do bistvenega poslabšanja obetov izdajatelja ali bistveno neugodnih sprememb v njegovih pričakovanjih glede razmer, v katerih opravlja svojo osnovno dejavnost.

Izdajatelj na dan 15.09.2025 nima nobenih neporavnanih zapadlih obveznosti. Izdajatelj izjavlja, da je kratkoročno in dolgoročno plačilno sposoben. Izdajatelju niso znana nobena dejstva, ki bi lahko bistveno neugodno vplivala na poslovanje ali finančno stanje izdajatelja ter ogrozila njegovo likvidnost in poravnavo prevzetih obveznosti družbe iz naslova teh obveznic ali poravnavo drugih obveznosti družbe ob njihovi zapadlosti.

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

6.1. Pretekle finančne informacije

6.1.1. Nerevidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2024

7.1.1. Bilanca stanja na dan 31.12.2024

v EUR

	POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2024	31.12.2023
	SREDSTVA		30.604.309	21.697.906
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	7.3.1. (a)	29.821.318	20.918.014
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR		0	0
II.	Opredmetena osnovna sredstva		951.518	86.395
4.	Druge naprave in oprema, DI in druga opredmetena OS		39.518	86.395
6.	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		912.000	-
III.	Naložbene nepremičnine		20.322.036	20.808.673
IV.	Dolgoročne finančne naložbe		8.547.764	22.946
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		8.524.818	-
	b) Druge delnice in deleži		8.524.818	-
2.	Dolgoročna posojila		22.946	22.946
	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini		22.946	22.946
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek		0	0
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	7.3.1. (b)	778.538	751.369
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge		0	11.923
III.	Kratkoročne finančne naložbe		0	95.997
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	95.997
	c) Druge kratkoročne finančne naložbe		0	95.997
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve		663.189	571.802
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	0
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		540.135	493.076
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		123.054	78.726
V.	Denarna sredstva		115.349	71.647
C.	KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.3.1. (c)	4.453	28.523
D.	ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	7.3.1. (d)	17.700.000	17.700.000

	POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2024	31.12.2023
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		30.604.309	21.697.906
A.	KAPITAL	7.3.1. (e)	10.631.101	2.342.931
I.	Vpoklicani kapital		100.000	100.000
1.	Osnovni kapital		100.000	100.000
II.	Kapitalske rezerve		8.000.000	0
III.	Rezerve iz dobička		10.000	10.000
1.	Zakonske rezerve		10.000	10.000
IV.	Revalorizacijske rezerve		0	0
V.	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		0	0
VI.	Preneseni čisti dobiček		2.232.931	2.169.383
VII.	Prenesena čista izguba		0	0
VIII.	Čisti dobiček poslovnega leta		288.170	63.548
IX.	Čista izguba poslovnega leta		0	0
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PAS.ČAS. RAZMEJITVE		0	0
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (f)	19.190.007	18.683.935
I.	Dolgoročne finančne obveznosti		19.079.000	18.239.750
1.	Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini		580.000	0
3.	Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		16.000.000	16.000.000
4.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		2.499.000	2.239.750
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti		111.007	444.185
5.	Druge dolgoročne poslovne obveznosti		111.007	444.185
III.	Odložene obveznosti za davek		0	0
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (g)	783.201	671.040
I.	Obveznosti vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti		101.330	101.614
3.	Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		96.444	96.444
4.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		4.886	5.170
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti		681.871	569.426
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		221.530	436.902
3.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		460.341	132.524
D.	KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.3.1. (h)	0	0
E.	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (i)	17.700.000	17.700.000

7.1.2. Izkaz poslovnega izida za leto 2024

	POSTAVKA	Pojasnila	2024	2023
1.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	7.3.2. (a)	4.692.889	3.145.238
a)	Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu		327.947	451.025
b)	Čisti prihodki od najemnin na domačem trgu		4.333.303	2.665.542
c)	Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na dom. trgu		31.639	28.671
4.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (S PREVREDNOTOVALNIMI POSLOVNIMI PRIHODKI)		0	0
5.	STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	7.3.2. (b)	2.139.381	1.166.287
a)	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala		30.206	27.821
b)	Stroški porabljenega materiala		938.000	567.089
c)	Stroški storitev		1.171.175	571.377
6.	STROŠKI DELA	7.3.2. (c)	54.079	3.785
a)	Stroški plač		41.284	2.962
b)	Stroški socialnih zavarovanj		6.647	477
c)	Drugi stroški dela		6.148	346
7.	ODPISI VREDNOSTI	7.3.2. (d)	543.056	492.453
a)	Amortizacija		495.071	492.393
b)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih		47.833	-
c)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		152	60
8.	DRUGI POSLOVNI ODHODKI	7.3.2. (e)	711	2.793
9.	FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV		200.000	0
a)	Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		200.000	0
10.	FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL		0	0
11.	FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	7.3.2. (f)	4	9
b)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		4	9
12.	FINANČNI ODHODKI IZ OSLABITVE IN ODPISOV FINANČNIH NALOŽB		0	0
13.	FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	7.3.2. (g)	1.743.397	1.447.557
c)	Finančni odhodki iz izdanih obveznic		1.138.666	1.135.555
č)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		604.731	312.002
14.	FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	7.3.2. (h)	648	609
b)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		648	609
15.	DRUGI PRIHODKI	7.3.2. (i)	4	71.089
16.	DRUGI ODHODKI	7.3.2. (j)	1.428	374
17.	DAVEK IZ DOBIČKA		122.027	38.930
19.	ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		288.170	63.548

7.1.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

19.	ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		288.170	63.548
24.	CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		288.170	63.548

6.1.2. Revidirani računovodski izkazi za poslovno leto 2023

7.1. RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE ZA LETO 2023

7.1.1. Bilanca stanja na dan 31.12.2023

v EUR

	POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
	SREDSTVA		21.697.906	21.032.575
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	7.3.1. (a)	20.918.014	19.776.713
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev		0	0
II.	Opredmetena osnovna sredstva		86.395	61.099
4.	Druge naprave in oprema, DI in druga opredmetena osnovna sredstva		86.395	61.099
III.	Naložbene nepremičnine		20.808.673	19.692.668
IV.	Dolgoročne finančne naložbe		22.946	22.946
2.	Dolgoročna posojila		22.946	22.946
	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini		22.946	22.946
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek		0	0
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	7.3.1. (b)	751.369	1.225.213
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge		11.923	0
III.	Kratkoročne finančne naložbe		95.997	30.418
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		95.997	30.418
	c) Druge kratkoročne finančne naložbe		95.997	30.418
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve		571.802	699.083
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	0
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		493.076	611.470
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		78.726	87.613
V.	Denarna sredstva		71.647	495.713
C.	KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.3.1. (c)	28.523	30.649
D.	ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	7.3.1. (d)	17.700.000	17.700.000

	POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		21.697.906	21.032.575
A.	KAPITAL	7.3.1. (e)	2.342.931	2.279.383
I.	Vpoklicani kapital		100.000	100.000
1.	Osnovni kapital		100.000	100.000
II.	Kapitalske rezerve		0	0
III.	Rezerve iz dobička		10.000	10.000
1.	Zakonske rezerve		10.000	10.000
IV.	Revalorizacijske rezerve		0	0
V.	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		0	0
VI.	Preneseni čisti dobiček		2.169.383	2.169.383
VII.	Prenesena čista izguba		0	0
VIII.	Čisti dobiček poslovnega leta		63.548	0
IX.	Čista izguba poslovnega leta		0	0
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PAS.ČAS. RAZMEJITVE		0	0
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (f)	18.683.935	18.512.908
I.	Dolgoročne finančne obveznosti		18.239.750	18.012.241
3.	Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		18.000.000	18.000.000
4.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		2.239.750	2.012.241
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti		444.185	500.667
5.	Druge dolgoročne poslovne obveznosti		444.185	500.667
III.	Odložene obveznosti za davek		0	0
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (g)	671.040	239.488
I.	Obveznosti vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti		101.614	101.614
3.	Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		96.444	96.444
4.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		5.170	5.170
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti		569.426	137.874
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		436.902	98.153
3.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		132.524	39.721
D.	KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.3.1. (h)	0	796
E.	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (i)	17.700.000	17.700.000

7.1.2. Izkaz poslovnega izida za leto 2023

	POSTAVKA	Pojasnila	2023	2022
1.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	7.3.2. (a)	3.145.238	2.392.506
a)	Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu		451.025	11.017
b)	Čisti prihodki od najemnin na domačem trgu		2.665.542	2.204.465
c)	Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na dom. trgu		28.671	177.024
4.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (S PREVREDNOTOVALNIMI POSLOVNIMI PRIHODKI)		0	0
5.	STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	7.3.2. (b)	1.166.287	613.300
a)	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala		27.821	175.423
b)	Stroški porabljenega materiala		567.089	160.029
c)	Stroški storitev		571.377	277.848
6.	STROŠKI DELA	7.3.2. (c)	3.785	0
a)	Stroški plač		2.962	0
b)	Stroški socialnih zavarovanj		477	0
c)	Drugi stroški dela		346	0
7.	ODPISI VREDNOSTI	7.3.2. (d)	492.453	479.647
a)	Amortizacija		492.393	479.647
c)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		60	
8.	DRUGI POSLOVNI ODHODKI	7.3.2. (e)	2.793	10.567
9.	FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV		0	0
d)	Finančni prihodki iz drugih naložb		0	0
10.	FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL		0	0
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		0	0
11.	FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	7.3.2. (f)	9	11
b)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		9	11
12.	FINANČNI ODHODKI IZ OSLABITVE IN ODPISOV FINANČNIH NALOŽB		0	0
13.	FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	7.3.2. (g)	1.447.557	1.447.452
c)	Finančni odhodki iz izdanih obveznic		1.135.555	1.135.555
č)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		312.002	311.897
14.	FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	7.3.2. (h)	609	18
b)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		609	18
15.	DRUGI PRIHODKI	7.3.2. (i)	71.089	1.920
16.	DRUGI ODHODKI	7.3.2. (j)	374	34
17.	DAVEK IZ DOBIČKA		38.930	0
19.	ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		63.548	-156.581

7.1.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

19.	ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		63.548	-156.581
24.	CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		63.548	-156.581

6.1.3. Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2023



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Grant Thornton Audit d.o.o.
Linhartova 11a
1000 Ljubljana

Reg. št.: 1/29721/00
Os. kapital: EUR 8.763,00
Št. vpisa v reg. rev. družb:
RD-A-48/97

T +386 1 434 18 00
E office@si.gt.com
W grantthornton.si
L grant-thornton-slovenia

POROČILO O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2023 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., na dan 31. decembra 2023, ter njene finančne uspešnosti in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016).

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zadevah v povezavi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (Uredba). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov.

V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe, in da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Ključna revizijska zadeva

Ključna revizijska zadeva je tista, ki je bila po naši strokovni presoji najbolj pomembna pri reviziji računovodskih izkazov za tekoče obdobje. Ta zadeva je bila obravnavana v okviru revizije računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh računovodskih izkazih, zato o tej zadevi ne podajamo ločenega mnenja.

grantthornton.si

Izpolnili smo vse svoje obveznosti, ki so opisane v poglavju *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*, vključno s tistimi, ki so povezane s to zadevo. Zato je revizija vključevala izvedbo postopkov, ki smo jih določili na podlagi naše ocene tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih. Rezultati naših revizijskih postopkov, vključno s postopki, ki smo jih opravili v zvezi s to zadevo, ki jih navajamo v nadaljevanju, služijo kot podlaga za naše revizijsko mnenje o priloženih računovodskih izkazih.

Presoja indikatorjev oslabiljenosti in razkritje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin

Naložbene nepremičnine na dan 31. decembra 2023 znašajo 20.808.673 EUR in so pomembna postavka računovodskih izkazov, saj predstavljajo 95,9% vseh sredstev družbe na dan 31. decembra 2023.

Ključna revizijska zadeva

Družba je v povezavi s pripravo računovodskih izkazov za leto 2023 izvedla presojo, ali obstajajo morebitni znaki oslabilte naložbenih nepremičnin.

Ker naložbene nepremičnine predstavljajo pretežni del sredstev družbe in ker je preverjanje potrebe po oslabilvi naložbenih nepremičnin povezano s pomembnimi presojami posloводства pri oceni nadomestljive vrednosti, smo preveritev morebitnih znakov oslabilte naložbenih nepremičnin določili kot ključno revizijsko zadevo.

Posloводство je za potrebe razkrivanja poštene vrednosti na podlagi zahtev Slovenskih računovodskih standardov (2016), kot tudi za potrebe presoje oslabiltev sredstev na podlagi zahtev Slovenskih računovodskih standardov (2016), pridobilo od zunanjih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin. Ocenjevanje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin je v veliki meri odvisno od ocen in predpostavk, kot so ponudba nepremičnin na trgu, primerljive transakcije, višina najemnin, stopnje zasedenosti, mere kapitalizacije, status vzdrževanja in pretekle transakcije.

Naš odziv

Naši revizijski postopki so med drugim vključevali:

- Seznanili smo se z najemnimi pogodbami za posamezne naložbene nepremičnine in prihodki, ki jih družba ustvari z njihovim oddajanjem.
- Ocenili smo presojo posloводства glede indikatorjev slabitev naložbenih nepremičnin.
- Pregledali smo ceno naložbenih nepremičnin in presojali njihovo ustreznost za potrebe presoje oslabiljenosti sredstev, vključno z objektivnostjo, neodvisnostjo in strokovnostjo zunanjih ocenjevalcev vrednosti.
- Pregledali in ocenili smo tudi ustreznost razkritij družbe v računovodskem poročilu v povezavi s preveritvijo znakov oslabilte naložbenih nepremičnin v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016).

Na presojo znakov slabitve naložbenih nepremičnin se nanašajo pojasnila 7.3.1 Pojasnilo postavk v bilanci stanja.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo Poslovno poročilo, Poročilo uprave, Obvladovanje finančnih tveganj, Izjavo o upravljanju družbe, Izjavo poslovodstva in Dogodke po dnevu bilance stanja, ki so sestavni del letnega poročila družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja družbe in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost poslovodstva, revizijske komisije in nadzornega sveta za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016), in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

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

Revizijska komisija in nadzorni svet sta odgovorna za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja 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 MSR in Uredbo, 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 računovodskih izkazov.

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

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

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

Prav tako revizijski komisiji in nadzornemu svetu zagotovimo izjavo, da izpolnujemo ustrezne etične zahteve glede neodvisnosti, in z njimi komuniciramo o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere se lahko utemeljeno domneva, da vplivajo na našo neodvisnost, in kadar je to primerno, o zaščitnih ukrepih, ki so s tem povezani.

Izmed zadev, o katerih se pogovorimo z revizijsko komisijo in nadzornim svetom, določimo tiste zadeve, ki so bile pri reviziji računovodskih izkazov v sedanjem obdobju najbistvenejše in so ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v revizorjevem poročilu, razen če zakon ali predpis preprečuje javno razkritje teh zadev ali kadar se v izjemno redkih okoliščinah odločimo, da zadev ne objavimo v našem poročilu, ker utemeljeno pričakujemo, da bi bile škodljive posledice takega ravnanja večje od javne koristi takšnega sporočanja.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Imenovanje za revizorja

Družbenika družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. sta nas za revizorja računovodskih izkazov družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. za leto, ki se je končalo 31. decembra 2023, imenovala v avgustu 2023 (datum podpisa pogodbe je bil 1. avgust 2023).

Obdobje neprekinjenega izvajanja traja tri leta, in sicer od 31. decembra 2022 do 31. decembra 2024.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Potrjujemo, da je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. dne 8. oktobra 2024.

Izvajanje nerevizijskih storitev

Potrjujemo, da nismo izvajali nedovoljenih nerevizijskih storitev, kot so navedene v 5. členu Uredbe EU št. 537/2014. Tudi med izvedbo revizije družbe smo ostali neodvisni.

Za revidirano družbo v obdobju, na katero se nanašajo računovodski izkazi, poleg obvezne revizije in drugih storitev, razkritih v poslovnem poročilu ali računovodskih izkazih, nismo opravili nobenih drugih storitev.

Grant Thornton Audit d.o.o.

Pooblaščen revizor:

Ljubljana, 8. oktober 2024

Tomaž Mahnič



6.1.5. 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),
- b) revidirana dostopna na sedežu izdajatelja.

6.1.6. Računovodski standardi

Računovodski izkazi družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. so sestavljeni v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016), ki jih je izdal Slovenski institut za revizijo in v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah. Pri tem so upoštevane temeljne računovodske predpostavke: upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov in časovna neomejenost delovanja.

Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodja, so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost. Na ustreznost postavk vpliva njihova bistvenost (pomembnost). Znesek je bistven, če bi opustitev njegovega pripoznanja lahko vplivala na poslovne odločitve uporabnikov, ki temeljijo na računovodskih izkazih..

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

Računovodski podatki za leto 2023 so revidirani, revizorjevo poročilo vsebuje pritrdilno mnenje brez pridržka.

Družba v letu 2024 ni odobrila predujmov oziroma posojil članom posloводства in članom nadzornega sveta.

Družba nima obveznosti z rokom dospelosti daljšim od 5 let.

6.2. Vmesne finančne informacije na dan 30.06.2025

V nadaljevanju so predstavljeni računovodski izkazi družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. na dan 30.06.2025 oz. za obdobje 01.01.2025 – 30.06.2025.

Vmesni računovodski podatki izdajatelja na dan 30.06.2025, ki jih je pripravilo posloводство, 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 30.06.2025

Naziv	Tekoče leto
SREDSTVA (002+032+053)	31.403.598,15
A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	29.867.344,44
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve (004+009)	
1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	
a) Dolgoročne premoženjske pravice	
b) Dobro ime	
c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	
č) Druga neopredmetena sredstva	
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	
II. Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	395.307,51
1. Zemljišča	
2. Zgradbe	
3. Proizvajalne naprave in stroji	57.714,61
4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	7.886,35
5. Biološka sredstva	
6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	329.706,55
7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	
III. Naložbene nepremičnine	20.924.272,73
IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	8.547.764,20
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	8.524.818,00
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	
b) Druge delnice in deleži	8.524.818,00
c) Druge dolgoročne finančne naložbe	
2. Dolgoročna posojila (025+026)	22.946,20
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	22.946,20
b) Druga dolgoročna posojila	
V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	
1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	
2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	
VI. Odložene terjatve za davek	
B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	1.385.502,81
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	
II. Zaloge (035 do 039)	
1. Material	
2. Nedokončana proizvodnja	
3. Proizvodi	
4. Trgovsko blago	
5. Predujmi za zaloge	
III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	
b) Druge delnice in deleži	

Naziv	Tekoče leto
c) Druge kratkoročne finančne naložbe	
2. Kratkoročna posojila (046+047)	
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	
b) Druga kratkoročna posojila	
IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	1.349.849,36
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	1.119.501,69
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	230.347,67
V. Denarna sredstva	35.653,45
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	150.750,90
Zunajbilančna sredstva	17.700.000,00
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	31.403.598,15
A. KAPITAL (057+060+061+067+301+068-069+070-071)	10.976.661,74
I. Vpoklicani kapital (058-059)	100.000,00
1. Osnovni kapital	100.000,00
2. Nepoklicani kapital (kot odbitna postavka)	
II. Kapitalske rezerve	8.000.000,00
III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	10.000,00
1. Zakonske rezerve	10.000,00
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	
4. Statutarne rezerve	
5. Druge rezerve iz dobička	
IV. Revalorizacijske rezerve	
V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	
VI. Preneseni čisti dobiček	2.521.101,36
VII. Prenesena čista izguba	
VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	345.560,38
IX. Čista izguba poslovnega leta	
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	
1. Rezervacije	
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	18.419.262,44
I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	18.280.000,00
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	2.280.000,00
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	16.000.000,00
II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	139.262,44
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	
3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	139.262,44
III. Odložene obveznosti za davke	
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	2.007.673,97
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	
II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	778,10
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	778,10
III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	2.006.895,87
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	723.263,98
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.283.631,89
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	
Zunajbilančne obveznosti	17.700.000,00

Poslovni izid za obdobje 01.01.2025 – 30.06.2025

Naziv	Tekoče obdobje
A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	2.461.661,27
I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	2.461.661,27
1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	123.222,30
2. Čisti prihodki od najemnin	2.318.566,97
3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	19.872,00
II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	
1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	
2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	
III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	
1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	
2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	
B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	
C. ZMANOŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	
Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	
D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	
E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	21.500,00
F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	2.483.161,27
G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	1.543.686,71
I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	1.156.774,96
1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	19.872,00
2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	607.415,38
a) stroški materiala	
b) stroški energije	596.694,93
c) drugi stroški materiala	10.720,45
3. Stroški storitev (135 do 138)	529.487,58
a) transportne storitve	55,10
b) najemnine	2.935,89
c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	
č) drugi stroški storitev	526.496,59
II. Stroški dela (140 do 143)	28.807,66
1. Stroški plač	20.370,28
2. Stroški pokojninskih zavarovanj	1.476,87
3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	1.802,75
4. Drugi stroški dela	5.157,76
III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	289.240,93
1. Amortizacija	264.040,93
2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	25.200,00
3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	
IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	68.863,16
1. Rezervacije	
2. Drugi stroški	68.863,16

Naziv	Tekoče obdobje
H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	939.474,56
I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	
J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	1,44
Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	1,44
I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	
1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	
2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	
3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	
4. Finančni prihodki iz drugih naložb	
II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	
1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	
2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	
III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	1,44
1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	
2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1,44
K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	594.687,51
Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)	594.687,51
I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	
II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	594.543,20
1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	
2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	
3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	466.666,57
4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	127.876,63
III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	144,31
1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	
2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	16,62
3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	127,69
L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	774,90
I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	
II. Ostali prihodki	774,90
M. DRUGI ODHODKI	3,01
N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	345.560,38
O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	
P. DAVEK IZ DOBIČKA	
R. ODLOŽENI DAVKI	
S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	345.560,38
Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185 oz. 184-182+185)	
***POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimali)	1,00
ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	12,00

6.3. 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.

6.4. Bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja

Po koncu zadnjega finančnega obdobja, za katerega so bile objavljene finančne informacije izdajatelja na spletnih straneh AJPES (to je po 31.12.2024) ni prišlo do nobene bistvene spremembe finančnega položaja izdajatelja.