

**PREVZEMNA PONUDBA IN PROSPEKT ZA ODKUP
DELNIC DRUŽBE ZR INVEST d.d.**

Ljubljana, februar 2020



ILIRIKA

Na podlagi 23. člena Zakona o prevzemih (Ur.l. RS, št. 79/06, 67/07 - ZTFI, 1/08, 68/08, 35/11 - ORZPre75, 105/11 - odl. US, 10/12, 38/12, 56/13, 63/13 - ZS-K, 25/14 in 75/15; v nadaljevanju »ZPre1«) daje ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d., Slovenska cesta 54a, 1000 Ljubljana, v imenu in za račun prevzemnikov

PREVZEMNO PONUDBO ZA ODKUP DELNIC DRUŽBE ZR INVEST d.d.

na podlagi dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev št. 40201-2/2020-8 z dne 05.03.2020
(v nadaljevanju »prevzemna ponudba«)

1. PREVZEMNIKI

Firma prevzemnika: KOMPAS KAPITAL, investicije in svetovanje d.o.o.
Kratka firma prevzemnika: KOMPAS KAPITAL d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »KOMPAS KAPITAL d.o.o.«

Firma prevzemnika: IBL CROMING društvo s ograničenom odgovornostjo izgradnja
investicijskih objektov
Kratka firma prevzemnika: IBL CROMING d.o.o.
Sedež: Zagreb
Poslovni naslov: Margaretska 3, 10000 Zagreb, Hrvaška
V nadaljevanju: »IBL CROMING d.o.o.«

(KOMPAS KAPITAL d.o.o. in IBL CROMING d.o.o. v nadaljevanju skupaj »prevzemnika«)

Prevzemnika nastopata tudi v imenu in za račun naslednjih oseb, s katerimi delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 na podlagi Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu družbe ZR INVEST d.d. z dne 06.02.2020 (v nadaljevanju: »Sporazum o prevzemu«):

Ime in Priimek: Tomaž Završnik
Naslov: Rožna dolina, Cesta XII 4, 1000 Ljubljana

Ime in Priimek: Igor Janežič
Naslov: Žeje 57, 1233 Dob

Ime in Priimek: Samo Gostič
Naslov: Opekarska cesta 15B, 1000 Ljubljana

Ime in Priimek: Aco Kabanica
Naslov: Prade – cesta XVI 14, 6000 Koper - Capodistria

2. VREDNOSTNI PAPIRJI, KI SO PREDMET PREVZEMNE PONUDBE

Firma ciljne družbe: ZR INVEST nepremičninska družba d.d.
Kratka firma ciljne družbe: ZR INVEST d.d.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »ZR INVEST d.d.« ali »izdajatelj« ali »ciljna družba«

Vrednostni papirji:

Prezemna ponudba se nanaša na 112.405 delnic ciljne družbe z oznako ZRHG in ISIN kodo SI0031111485 (v nadaljevanju »delnice ZRHG«), ki so navadne, prosto prenosljive, imenske, kosovne delnice z glasovalno pravico, izdane v nematerializirani obliki, vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD - Centralna klirinško depotna družba, zmanjšano za 100.937 delnic ZRHG, katerih imetnika sta v času objave te prevzemne ponudbe že prevzemnika ter osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

Prezemna ponudba se tako nanaša na preostalih 11.468 delnic ZRHG, katerih imetnika nista prevzemnika ter osebe, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

3. POGOJI PREVZEMNE PONUDBE

Prevzemnika za odkup vseh delnic, ki so predmet prevzemne ponudbe, v skladu s prevzemno ponudbo ponujata 25,00 EUR za vsako posamezno delnico ciljne družbe z oznako ZRHG. Prevzemnika za delnice ciljne družbe, ki so predmet prevzemne ponudbe, ponujata plačilo celotne kupnine v denarju.

4. VELJAVNOST PONUDBE

Veljavnost prevzemne ponudbe je od vključno 06.03.2020 do vključno 06.04.2020, razen če se veljavnost ponudbe podaljša v skladu z ZPre-1.

5. PRAG USPEŠNOSTI

Prevzemnika ne določata praga uspešnosti ponudbe in najnižjega odstotka vseh delnic, ki bi ga morala pridobiti na podlagi prevzemne ponudbe, da bi se ponudba štela za uspešno.

6. OBVEZNI RAZVEZNI POGOJ

Ker za pridobitev delnic ciljne družbe, ki so predmet te prevzemne ponudbe, poleg dovoljenja iz 32. člena ZPre-1 ni potrebno dovoljenje ali soglasje drugega organa, predmet prevzemne ponudbe pa tudi niso novi nadomestni vrednostni papirji, ta prevzemna ponudba ne vsebuje razveznega pogoja iz prvega oziroma drugega odstavka 20. člena ZPre-1.

7. IZPOLNITEV OBVEZNOSTI IZ USPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE

Če je prevzemna ponudba uspešna, mora KDD - Centralna klirinško depotna družba delniška družba (v nadaljevanju »CDD«) v osmih delovnih dneh po prejemu odločbe Agencije za trg vrednostnih papirjev o uspešnosti prevzemne ponudbe v imenu in za račun prevzemnikov izpolniti denarno obveznost, pri čemer CDD to obveznost prevzemnikov izpolni v dobro namenskega denarnega računa DCA člana CDD, iz 3. člena ZPre-1, ki vodi akceptantov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke, v dobro katerega so vpisane delnice ciljne družbe, ki so predmet akceptantove izjave o sprejemu ponudbe (v nadaljevanju: »član CDD«).

Družba KOMPAS KAPITAL je, v skladu s 4. odstavkom 36. člena ZPre-1, z namenom izpolnitve denarnih obveznosti po tej prevzemni ponudbi, pred objavo prevzemne ponudbe na fiduciarni račun CDD deponirala denarni znesek, in sicer v skupnem znesku, ki je potreben za izpolnitev obveznosti plačila akceptantom.

8. PRAVNE POSLEDICE NEUSPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE

Če prevzemna ponudba ni uspešna:

- pogodbe, ki so bile sklenjene na podlagi neuspešne prevzemne ponudbe, se štejejo za razvezane;
- omejitve razpolaganja akceptantov z vrednostnimi papirji ciljne družbe in prevzemnikov ter oseb, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, z deponiranimi vrednostnimi papirji ciljne družbe in izdanimi nadomestnimi vrednostnimi papirji prenehajo.

V primeru neuspešne prevzemne ponudbe je CDD dolžna v roku 8 dni po prejemu odločbe ATVP o neuspešnosti prevzemne ponudbe:

- vrednostne papirje akceptantov prenesti v dobro njihovih računov iz prvega odstavka 40. člena ZPre-1;
- prevzemnikoma, ter osebam, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, vrniti deponirana denarna sredstva, bančno garancijo, deponirane vrednostne papirje ciljne družbe ali deponirane nadomestne vrednostne papirje.

Če je prevzemna ponudba neuspešna, prevzemnika in osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, 12 mesecev od izdaje odločbe o uspešnosti te prevzemne ponudbe ne smejo dati nove prevzemne ponudbe in ne smejo kupovati vrednostnih papirjev, na katere se je ta ponudba nanašala, tako da bi skupaj z drugimi vrednostnimi papirji, ki jih že imajo, presegli prevzemni prag.

9. DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO

Trgovanje z delnicami ciljne družbe

Z delnicami ZRHG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE, d.d., Ljubljana ali na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana, SIENTER.

Prevzemna namera

Prevzemnika sta dne 07.02.2020 objavila namero za prevzem vseh delnic ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnikov ali oseb, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1. Na dan objave prevzemne namere sta imela prevzemnika skupaj z osebami, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, v lasti 100.937 delnic ciljne družbe, kar predstavlja 89,80 % vseh izdanih delnic ciljne družbe.

Druge pomembne informacije

Prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, so v obdobju 12 mesecev pred objavo te prevzemne ponudbe, pridobivali delnice ciljne družbe kot je opisano v nadaljevanju. Družba KOMPAS KAPITAL d.o.o. je dne 27.03.2019 sklenila Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 16.04.2019 pridobila 4.687 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Družba IBL CROMING d.o.o. je dne 27.03.2019 sklenila Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 11.04.2019 pridobila 1.850 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Poleg tega je družba IBL CROMING d.o.o. dne 17.06.2019 sklenila Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 19.06.2019 pridobila 1.200 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Tomaž Završnik je dne 13.03.2019 sklenil Pogodbo o prodaji in nakupu 5.500 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 4.675 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in

nakupu 3.216 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 2.716 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 2.688 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 2.239 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 1.922 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 823 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 149 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico in Pogodbo o prodaji in nakupu 98 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, na podlagi katerih je dne 18.03.2019 pridobil skupaj 24.026 delnic z oznako ZRHG. Aco Kabanica je dne 30.09.2019 sklenil Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 10.10.2019 pridobil 4.000 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Poleg tega je Aco Kabanica dne 30.09.2019 sklenil Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 11.10.2019 pridobil 4.000 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico.

Agencija za trg vrednostnih papirjev je v postopku, ki se vodi pod opr. št. 0600-14/2019 opozorila na obveznost prevzemnikov in oseb, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, glede podaje prevzemne ponudbe za delnice ciljne družbe. Vsled navedenega sta prevzemnika ter osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, z namenom ravnanja skladno z določbami ZPre-1 dne 06.02.2020 sklenila Sporazum o prevzemu, s katerim so podpisniki Sporazuma o prevzemu uredili medsebojne pravice in obveznosti v zvezi s prevzemom ciljne družbe. Prevzemnika in osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, so bili v času sklenitve Sporazuma o prevzemu imetniki skupaj 100.937 delnic ZRHG, kar predstavlja 89,80% vseh delnic ciljne družbe. S Sporazumom o prevzemu so se pogodbeni stranke dogovorile, da bosta prevzemnika skupaj ali posamično eden ali drugi v imenu in za račun vseh strank Sporazuma o prevzemu izpolnila vse obveznosti v zvezi s prevzemno ponudbo za delnice ciljne družbe z oznako ZRHG, pri čemer je družba KOMPAS KAPITAL zagotovila celotna sredstva za plačilo delnic ZRHG, ki so se skladno 4. odstavkom 36. člena ZPre-1, z namenom izpolnitve denarnih obveznosti po tej prevzemni ponudbi, pred objavo prevzemne ponudbe deponirale na fiduciarni račun CDD, in bo na podlagi te prevzemne ponudbe pridobila tudi vse delnice, za katere bo sprejeta prevzemna ponudba.

V skladu z 38. členom ZPre-1 od dneva objave prevzemne ponudbe do izteka roka za sprejem prevzemne ponudbe prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, zunaj postopka prevzemne ponudbe ne smejo kupovati delnic, na katere se nanaša prevzemna ponudba.

Prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, za pridobitev finančnih virov za plačilo vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba (torej za plačilo kupnine za delnice ciljne družbe akceptantom, ki bodo sprejeli prevzemno ponudbo), niso na nikakršen način, posredno ali neposredno, dali ali se zavezali dati v zastavo ali zavarovanje vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika ali oseb, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, in za plačilo vrednostnih papirjev ciljne družbe niso na nikakršen način, posredno ali neposredno, dali ali se zavezali dati v zastavo ali zavarovanje premoženje ciljne družbe.

Prevzemnika lahko prekličeta prevzemno ponudbo v skladu z ZPre-1, če bi nastopile okoliščine iz točke 1.6. prospekta, pri čemer bosta prevzemnika nosila vse posledice, če bi pristojno sodišče odločilo, da je tak odstop neupravičen v smislu določb ZPre-1.

10. BORZNO POSREDNIŠKA DRUŽBA OZIROMA BANKA, KI V IMENU IN ZA RAČUN PREVZEMNIKOV DAJE PREVZEMNO PONUDBO

V imenu in za račun prevzemnikov daje prevzemno ponudbo ILIRIKA, borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 54A, 1000 Ljubljana, matična številka: 5831652000, ID za DDV: SI 95168222 (v nadaljevanju »ILIRIKA d.d.«).

11. ODDAJA IZJAVE O SPREJEMU PONUDBE

Akceptant sprejme prevzemno ponudbo s pisno izjavo o sprejemu prevzemne ponudbe na ustrezno izpolnjenem in podpisanem obrazcu IZJ-DEN iz Priloge 5 prevzemnega prospekta, ki jo pod pogoji in v času trajanja prevzemne ponudbe in v delovnem času posameznih sprejemnih mest predloži članu CDD, ki vodi njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke. Član CDD, ki vodi akceptantov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke, mora na podlagi izjave o sprejemu prevzemne ponudbe v centralni register posredovati nalog za prenos vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki so predmet izjave o sprejemu prevzemne ponudbe, v dobro akceptantovega računa za prevzem ter hkrati ILIRIKI borzno posredniški hiši d.d. posredovati akceptantovo izjavo o sprejemu prevzemne ponudbe. Informativni seznam bank in borznoposredniških družb, pri katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, je naveden v Prilogi 3 prevzemnega prospekta. Mesta pooblaščenega člana ILIRIKE borzno posredniške hiše d.d., na katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, so navedena v Prilogi 4 prevzemnega prospekta.

Imetniki delnic ciljne družbe, na katere se nanaša prevzemna ponudba, ki še nimajo odprtega računa stranke pri članu CDD in želijo sprejeti prevzemno ponudbo prevzemnika za delnice ciljne družbe, morajo predhodno odpreti račun stranke pri kateremkoli članu CDD in prenesti delnice ciljne družbe na svoj račun stranke pri tem članu CDD. Akceptant mora izjavo o sprejemu ponudbe predložiti članu CDD, ki vodi njegov račun stranke, sicer se taka izjava ne šteje za pravilno oddano.

Za pravilno oddane in pravočasno posredovane pooblaščenemu članu ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. se štejejo popolne, pravilno izpolnjene in podpisane izjave o sprejemu ponudbe, ki bodo do pooblaščenega člana ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. prispele do vključno zadnjega dne veljavnosti prevzemne ponudbe, to je do 06.04.2020.

Niti pooblaščen član ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d., niti prevzemnika ne odgovarjajo za morebitne motnje oz. prekinitve na telekomunikacijskem omrežju, za napake, nastale pri prenosu podatkov po telekomunikacijskih omrežjih ali za onemogočen dostop do pooblaščenega člana ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d., v posledici česar posredovanje izjave o sprejemu ponudbe pooblaščenemu članu ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. ne bi bilo mogoče oz. jih pooblaščen član ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. ne bi prejel oz. ne bi prejel pravočasno, niti za kakršnokoli neposredno oz. posredno škodo, ki bi nastala v posledici navedenega ali v povezavi z navedenim.

Če se izjava o sprejemu ponudbe nanaša na katerekoli delnice ciljne družbe, ki so obremenjene s pravicami tretjih, vpisanimi v centralnem registru pri CDD na dan sprejema ponudbe, so delnice, za katere je sprejeta prevzemna ponudba, primerne za prenos v dobro akceptantovega računa za prevzem le, če so obremenjene z vpisi takšne narave, ki ob prenosu delnic na prevzemnika prenehajo.

Če je potrebno na delnicah, ki so predmet izjave o sprejemu prevzemne ponudbe in so bile že prenesene v dobro akceptantovega računa za prevzem, opraviti vpis bremena na podlagi odločbe sodišča ali drugega državnega organa, za katerega prepoved razpolaganja ni ovira, se šteje, da ta izjava o sprejemu prevzemne ponudbe že od začetka ni veljavna.

Stroški, ki bremenijo akceptanta, so podrobneje predstavljeni v točki 1.3.5. prevzemnega prospekta, podrobnejši postopek in pogoji za veljaven sprejem prevzemne ponudbe s strani akceptantov pa so pojasnjeni v točki 1.5.1. prevzemnega prospekta.

12. DOSTOPNOST PROSPEKTA

Prevzemni prospekt je v tiskani obliki dostopen na vpogled pri vseh borznoposredniških družbah in bankah, ki so upravičene opravljati investicijske storitve na območju Republike Slovenije, kot so navedene v Prilogi 3 prospekta.

Borznoposredniške družbe ali banke morajo vsakemu imetniku delnic ciljne družbe, katerega račun vodijo, na njegovo zahtevo takoj in brezplačno izročiti izvod prospekta.

Prospekt je javno objavljen na spletni strani ILIRIKE d.d., <http://www.ilirika.si>.

**PREVZEMNA PONUDBA IN PROSPEKT ZA ODKUP DELNIC DRUŽBE
ZR INVEST d.d.**



Ljubljana, februar 2020

1.	PREVZEMNIKI.....	1
2.	VREDNOSTNI PAPIRJI, KI SO PREDMET PREVZEMNE PONUDBE.....	1
3.	POGOJI PREVZEMNE PONUDBE.....	2
4.	VELJAVNOST PONUDBE.....	2
5.	PRAG USPEŠNOSTI	2
6.	OBVEZNI RAZVEZNI POGOJ	2
7.	IZPOLNITEV OBVEZNOSTI IZ USPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE	2
8.	PRAVNE POSLEDICE NEUSPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE	3
9.	DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO.....	3
10.	BORZNO POSREDNIŠKA DRUŽBA OZIROMA BANKA, KI V IMENU IN ZA RAČUN PREVZEMNIKOV DAJE PREVZEMNO PONUDBO	5
11.	ODDAJA IZJAVE O SPREJEMU PONUDBE	5
12.	DOSTOPNOST PROSPEKTA	6
1.	PODROBNEJŠI PODATKI O PREVZEMNI PONUDBI	4
1.1.	PODATKI O CILJNI DRUŽBI IN VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA.....	4
1.1.1.	<i>Firma in sedež ciljne družbe</i>	4
1.1.2.	<i>Vrednostni papirji, na katere se nanaša prevzemna ponudba.....</i>	4
1.2.	PODATKI O PREVZEMNIKIH	4
1.2.1.	<i>Firma in sedež prevzemnikov</i>	4
1.2.2.	<i>Firma in sedež borzno posredniške družbe oziroma banke, ki v imenu prevzemnikov daje prevzemno ponudbo</i>	5
1.3.	POGOJI PREVZEMNE PONUDBE	5
1.3.1.	<i>Cena</i>	5
1.3.2.	<i>Datum začetka in konca roka za sprejem prevzemne ponudbe.....</i>	5
1.3.3.	<i>Prag uspešnosti ponudbe.....</i>	5
1.3.4.	<i>Podroben opis načina določitve ponujene cene.....</i>	5
1.3.5.	<i>Stroški, ki bremenijo imetnika vrednostnih papirjev, ki sprejme prevzemno ponudbo.....</i>	5
1.4.	OBVEZNI RAZVEZNI POGOJ	6
1.5.	POSTOPEK ZA SPREJEM PREVZEMNE PONUDBE IN OPIS IZPOLNITVE	6
1.5.1.	<i>Postopek za sprejem prevzemne ponudbe.....</i>	6
1.5.2.	<i>Način deponiranja denarnega zneska oziroma bančne garancije in natančen opis postopka in rokov za plačilo cene ali izročitev nadomestnih vrednostnih papirjev akceptantom</i>	7
1.6.	POGOJI ZA PREKLIC PREVZEMNE PONUDBE IN POGOJI ZA ODSTOP OD PREVZEMNE PONUDBE	8
1.7.	DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO	8
1.8.	UPORABLJENO PRAVO IN PRISTOJNO SODIŠČE.....	9
2.	PODATKI O IZDAJATELJU IN VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA	9
2.1.	OSNOVNI PODATKI O CILJNI DRUŽBI.....	9
2.2.	OSNOVNI PODATKI O VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA	9
2.2.1.	<i>Skupna nominalna vrednost in število vrednostnih papirjev po posameznem razredu</i>	9
2.2.2.	<i>Mesto trgovanja z vrednostnimi papirji po posameznem razredu</i>	10
2.2.3.	<i>Podatki o trgovanju z vrednostnimi papirji.....</i>	10
2.2.4.	<i>Zadnja izračunana knjigovodska vrednost vrednostnih papirjev po posameznem razredu</i>	10
2.2.5.	<i>Izplačane dividende na delnico v zadnjih dveh letih</i>	10
2.3.	FINANČNI PODATKI O CILJNI DRUŽBI.....	10
2.3.1.	<i>Finančni izkazi za obdobje od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.....</i>	10
3.	PODATKI O PREVZEMNIKIH	13

3.1.	OSNOVNI PODATKI O PREVZEMNIKIH	13
3.1.1.	<i>Firma in sedež prevzemnikov</i>	13
3.1.2.	<i>Osnovna dejavnost prevzemnikov</i>	13
3.1.3.	<i>V sodni register vpisani osnovni kapital.....</i>	13
3.1.4.	<i>Imetniki poslovnih deležev prevzemnika, ki imajo 10 in več odstotkov glasovalnih pravic oziroma najmanj 10 imetnikov z največjimi deleži glasovalnih pravic.....</i>	13
3.1.5.	<i>Člani nadzornih svetov prevzemnikov.....</i>	13
3.1.6.	<i>Člani uprav oziroma poslovodstev prevzemnikov.....</i>	13
3.2.	PODATKI O OSEBAH, KI V SMISLU 8. ČLENA ZPRE-1 DELUJEJO USKLAJENO S PREVZEMNIKOMA.....	14
3.2.1.	<i>Osebe, ki v smislu 8.člena ZPre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikoma</i>	14
3.3.	PODATKI O DOSEDANJIH PRIDOBITVAH VREDNOSTNIH PAPIRJEV	14
3.3.1.	<i>Podatki o dosedanjih pridobitvah vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba</i>	14
3.3.2.	<i>Podatki o dosedanjih pridobitvah ostalih vrednostnih papirjev ciljne družbe.....</i>	14
3.4.	OSNOVNI FINANČNI PODATKI O PREVZEMNIKIH.....	14
3.4.1.	<i>Izkaz finančnega položaja prevzemnikov.....</i>	14
3.4.2.	<i>Izkaz poslovnega izida prevzemnikov v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018.....</i>	17
3.5.	OPIS DOSEDANJIH POMEMBNEJŠIH STIKOV, TRANSAKCIJ ALI POGAJANJ PREVZEMNIKOV S CILJNO DRUŽBO	19
4.	PREDVIDENE POSLEDICE PREVZEMNE PONUDBE	19
4.1.	CILJ PREVZEMNE PONUDBE.....	19
4.2.	VIR FINANCIRANJA IN VPLIV FINANCIRANJA ODKUPA VREDNOSTNIH PAPIRJEV NA PODLAGI TE PREVZEMNE PONUDBE NA NADALJNJE POSLOVANJE CILJNE DRUŽBE	19
4.3.	POSLOVNA POLITIKA PO PREVZEMU.....	19
4.3.1.	<i>Prestrukturiranje ciljne družbe in njeno prihodnje poslovanje.....</i>	19
4.3.2.	<i>Politika zaposlovanja</i>	19
4.3.3.	<i>Spremembe statuta</i>	19
4.3.4.	<i>Delitev dobička.....</i>	19
4.4.	VPLIV NA NADALJNJE TRGOVANJE Z VREDNOSTNIMI PAPIRIJ CILJNE DRUŽBE NA ORGANIZIRANEM TRGU	19
4.5.	DRUGE POSLEDICE PREVZEMA	20
5.	PODATKI O OSEBAH, ODGOVORNIH ZA IZDAJO CELOTNEGA PROSPEKTA	20
6.	POROČILO O DELNICAH CILJNE DRUŽBE, KI STA JIH PREVZEMNIKA IN OSEBE, KI S PREVZEMNIKOMA DELUJEJO USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPRE-1 PRIDOBILA V ZADNJIH 12 MESECIH.....	21
	PRILOGA 1: REVIZORJEVO POROČILO O PRIMERNOSTI CENE.....	27
	PRILOGA 2: SEZNAM POVEZANIH OSEB S PREVZEMNIKOM.....	38
	PRILOGA 3: SEZNAM BORZNOPOSREDNIŠKIH DRUŽB, KI IMAJO POLOŽAJ SISTEMSKEGA ČLANA CDD.....	39
	PRILOGA 4: SEZNAM POSLOVALNIC ILIRIKE D.D., LJUBLJANA, KJER JE MOGOČA ODDAJA PISNE IZJAVE O SPREJEMU PREVZEMNE PONUDBE	40

1. PODROBNEJŠI PODATKI O PREVZEMNI PONUDBI

1.1. Podatki o ciljni družbi in vrednostnih papirjih, na katere se nanaša prevzemna ponudba

1.1.1. Firma in sedež ciljne družbe

Firma ciljne družbe: ZR INVEST nepremičninska družba d.d.
Kratka firma ciljne družbe: ZR INVEST d.d.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »ZR INVEST d.d.« ali »izdajatelj« ali »ciljna družba«

1.1.2. Vrednostni papirji, na katere se nanaša prevzemna ponudba

Prevzemna ponudba se nanaša na 112.405 delnic ciljne družbe z oznako ZRHG in ISIN kodo SI0031111485 (v nadaljevanju »delnice ZRHG«), ki so navadne, prosto prenosljive, imenske, kosovne delnice z glasovalno pravico, izdane v nematerializirani obliki, vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD - Centralna klirinško depotna družba, zmanjšano za 100.937 delnic ZRHG, katerih imetnika sta v času objave te prevzemne ponudbe že prevzemnika ter osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

Prevzemna ponudba se tako nanaša na preostalih 11.468 delnic ZRHG, katerih imetnika nista prevzemnika ter osebe, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

1.2. Podatki o prevzemnikih

1.2.1. Firma in sedež prevzemnikov

Firma prevzemnika: KOMPAS KAPITAL, investicije in svetovanje d.o.o.
Kratka firma prevzemnika: KOMPAS KAPITAL d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »KOMPAS KAPITAL d.o.o.«

Firma prevzemnika: IBL CROMING društvo s ograničenom odgovornostjo za izgradnjo investicijskih objektov
Kratka firma prevzemnika: IBL CROMING d.o.o.
Sedež: Zagreb
Poslovni naslov: Margaretska 3, 10000 Zagreb, Hrvaška
V nadaljevanju: »IBL CROMING d.o.o.«

(KOMPAS KAPITAL d.o.o. in IBL CROMING d.o.o. v nadaljevanju skupaj »prevzemnika«)

Prevzemnika nastopata tudi v imenu in za račun naslednjih oseb, s katerimi delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 na podlagi Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu družbe ZR INVEST d.d. z dne 06.02.2020 (v nadaljevanju: »Sporazum o prevzemu«):

Ime in Priimek: Tomaž Završnik
Naslov: Rožna dolina, Cesta XII 4, 1000 Ljubljana

Ime in Priimek: Igor Janežič
Naslov: Žeje 57, 1233 Dob

Ime in Priimek: Samo Gostič
Naslov: Opekarska cesta 15B, 1000 Ljubljana

Ime in Priimek: Aco Kabanica
Naslov: Prade – cesta XVI 14, 6000 Koper – Capodistria

1.2.2. Firma in sedež borzno posredniške družbe oziroma banke, ki v imenu prevzemnikov daje prevzemno ponudbo

V imenu in za račun prevzemnikov daje prevzemno ponudbo ILIRIKA, borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 54A, 1000 Ljubljana, matična številka: 5831652000, ID za DDV: SI 95168222 (v nadaljevanju »ILIRIKA d.d.«).

1.3. Pogoji prevzemne ponudbe

1.3.1. Cena

Prevzemnika za odkup vseh delnic, ki so predmet prevzemne ponudbe, v skladu s prevzemno ponudbo ponujata 25,00 EUR za vsako posamezno delnico ciljne družbe z oznako ZRHG.

Prevzemnika za delnice ciljne družbe, ki so predmet prevzemne ponudbe, ponujata plačilo celotne kupnine v denarju.

1.3.2. Datum začetka in konca roka za sprejem prevzemne ponudbe

Veljavnost prevzemne ponudbe je od vključno 06.03.2020 do vključno 06.04.2020, razen če se veljavnost ponudbe podaljša v skladu z ZPre-1.

1.3.3. Prag uspešnosti ponudbe

Prevzemnika ne določata praga uspešnosti ponudbe in najnižjega odstotka vseh delnic, ki bi ga morala pridobiti na podlagi prevzemne ponudbe, da bi se ponudba štela za uspešno.

1.3.4. Podroben opis načina določitve ponujene cene

Prevzemnika sta določila ceno na podlagi interne ocene vrednosti ciljne družbe in sicer na podlagi predhodno opravljenega skrbnega pregleda ciljne družbe in glede na najvišjo ceno na delnico ZHRG, po kateri sta jih prevzemnika, oziroma osebe, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, pridobila v roku 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe. V skladu s 13. točko drugega odstavka 28. člena ZPre-1, sta prevzemnika pridobila pisno poročilo pooblaščenega revizorja o primernosti cene v prevzemni ponudbi, ki je podal mnenje, da **cena je primerna**. Pooblaščen revizorko Jovito Ažman iz revizijske družbe AA Revizija, revizija in poslovno svetovanje, d.o.o., Dolenjska cesta 156B, 1000 Ljubljana je na predlog družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o. imenovalo Okrožno sodišče v Ljubljani s sklepom opr. št. Ng 11/2020 z dne 12.02.2020. Poročilo o reviziji primernosti prevzemne cene v prevzemni ponudbi za odkup delnic ciljne družbe prilagamo v prilogi 1 tega prospekta.

1.3.5. Stroški, ki bremenijo imetnika vrednostnih papirjev, ki sprejme prevzemno ponudbo

Imetnik delnic ciljne družbe sprejme prevzemno ponudbo tako, da v času trajanja prevzemne ponudbe odda pravilno izpolnjeno in podpisano izjavo o sprejemu ponudbe na obrazcu »IZJ-DEN« (Priloga 5 prospekta) v ILIRIKI d.d., ali drugi borzno-posredniški družbi oziroma banki. Imetniki delnic, na katere se nanaša prevzemna ponudba, ki še nimajo odprtega trgovalnega računa nematerializiranih vrednostnih papirjev pri borzno-posredniški družbi ali banki, ki je član CDD, morajo predhodno odpreti trgovalni račun nematerializiranih vrednostnih papirjev (v nadaljevanju »račun nematerializiranih vrednostnih papirjev«) pri kateremkoli članu CDD iz seznama v Prilogi 3 prospekta in izpolniti obrazec za prenos vrednostnih papirjev iz namenskega računa za prenos na KAD pri CDD na račun nematerializiranih vrednostnih papirjev imetnika pri članu CDD.

Akceptanta pri sprejemu prevzemne ponudbe bremenijo stroški, povezani z odprtjem računa nematerializiranih vrednostnih papirjev ali vzpostavitvijo poslovnega razmerja, stroški prenosa delnic ciljne družbe z namenskega računa za prenos na KAD pri CDD na njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke, morebitni stroški, povezani s sprejemom prevzemne ponudbe, ter morebitni drugi stroški in nadomestila, ki jih zaračunavajo posamezni člani CDD.

Stroški, povezani s sprejemom prevzemne ponudbe, ki jih v trenutku izdelave prospekta zaračunava ILIRIKA d.d., so naslednji:

- Prenos vrednostnih papirjev iz namenskega računa za prenos na KAD pri CDD na račun vrednostnih papirjev istega imetnika pri registrskem članu: 30,00 EUR;
- Zapiranje računa imetnika: 1,11 EUR;
- Sprejem ponudbe za prevzem, če akceptant sprejme prevzemno ponudbo pri družbi ILIRIKA d.d.: do vrednosti 5.000 EUR - 15,00 EUR; nad vrednostjo 5.000 EUR do vrednosti 30.000 EUR – 30,00 EUR; nad vrednostjo 30.000

EUR – 80,00 EUR (nadomestilo ILIRIKA d.d. imetniku zaračuna ne glede na to, ali bo prevzemna ponudba veljala za uspešno ali neuspešno);

- Stroški povezani s trgovalnim računom zavisijo od vrste paketa, ki ga fizična oseba ob vzpostavitvi poslovnega razmerja izbere. Fizične osebe lahko izbirajo med osnovnim paketom ter trgovalnim paketom. Pravnim osebam je namenjen poslovni paket. Podrobnosti so opredeljene v vsakokratno veljavnem ceniku družbe (povezava do cenika družbe:

<https://www.ilirika.si/Data/Documents/CENIK%20STORITEV%20ILIRIKE%20D.D.%20LJUBLJANA%20-%20dopolnitev%20cenika%20-%207.2.2020.pdf>).

Če bo v času trajanja prevzemne ponudbe prišlo do spremembe cenika ILIRIKE d.d., zaradi katerih bi se spremenila tudi višina stroškov, povezanih z odprtjem računa nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke in sprejemom prevzemne ponudbe, bo ILIRIKA d.d. te stroške obračunala v višini skladno s spremenjenim cenikom.

1.4. Obvezni razvezni pogoji

Ker za pridobitev delnic ciljne družbe, ki so predmet te prevzemne ponudbe, poleg dovoljenja iz 32. člena ZPre-1 ni potrebno dovoljenje ali soglasje drugega organa, predmet prevzemne ponudbe pa tudi niso novi nadomestni vrednostni papirji, ta prevzemna ponudba ne vsebuje razveznega pogoja iz prvega oziroma drugega odstavka 20. člena ZPre-1.

1.5. Postopek za sprejem prevzemne ponudbe in opis izpolnitve

1.5.1. Postopek za sprejem prevzemne ponudbe

Akceptant sprejme prevzemno ponudbo s pisno izjavo o sprejemu prevzemne ponudbe na ustrezno izpolnjenem in podpisanem obrazcu IZJ-DEN iz Priloge 5 prevzemnega prospekta, ki ga pod pogoji in v času trajanja prevzemne ponudbe in v delovnem času posameznih sprejemnih mest predloži članu CDD, ki vodi njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke. Informativni seznam bank in borznoposredniških družb, pri katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, je naveden v Prilogi 3 prevzemnega prospekta. Mesta pooblaščenega člana ILIRIKE borzno posredniške hiše d.d., na katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, so navedena v Prilogi 4 prevzemnega prospekta.

Imetniki delnic ciljne družbe, na katere se nanaša prevzemna ponudba, ki še nimajo odprtega računa stranke pri članu CDD in želijo sprejeti prevzemno ponudbo prevzemnika za delnice ciljne družbe, morajo predhodno odpreti račun stranke pri kateremkoli članu CDD in prenesti delnice ciljne družbe na svoj račun stranke pri tem članu CDD. Akceptant mora izjavo o sprejemu ponudbe predložiti članu CDD, ki vodi njegov račun stranke, sicer se taka izjava ne šteje za pravilno oddano.

Za pravilno oddane in pravočasno posredovane pooblaščenemu članu ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. se štejejo popolne, pravilno izpolnjene in podpisane izjave o sprejemu ponudbe, ki bodo do pooblaščenega člana ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. prispele do vključno zadnjega dne veljavnosti prevzemne ponudbe, to je do 06.04.2020.

Če se izjava o sprejemu ponudbe nanaša na katerekoli delnice ciljne družbe, ki so obremenjene s pravicami tretjih, vpisanimi v centralnem registru pri CDD na dan sprejema ponudbe, so delnice, za katere je sprejeta prevzemna ponudba, primerne za prenos v dobro akceptantovega računa za prevzem le, če so obremenjene z vpisi takšne narave, ki ob prenosu delnic na prevzemnika prenehajo.

Če je potrebno na delnicah, ki so predmet izjave o sprejemu prevzemne ponudbe in so bile že prenesene v dobro akceptantovega računa za prevzem, opraviti vpis bremena na podlagi odločbe sodišča ali drugega državnega organa, za katerega prepoved razpolaganja ni ovira, se šteje, da ta izjava o sprejemu prevzemne ponudbe že od začetka ni veljavna.

Stroški, ki bremenijo akceptanta, so podrobneje predstavljeni v točki 1.3.5. prevzemnega prospekta, podrobnejši postopek in pogoji za veljaven sprejem prevzemne ponudbe s strani akceptantov pa so pojasnjeni v točki 1.5.1. prevzemnega prospekta.

Pisna izjava o sprejemu ponudbe (obrazec »IZJ DEN«) mora vsebovati:

- oznako in količino vrednostnih papirjev, ki so predmet te izjave;
- nalog za prenos teh vrednostnih papirjev v dobro akceptantovega računa za prevzem (v nadaljnjem besedilu »akceptantov nalog«);
- številko akceptantovega denarnega računa, v dobro katerega naj se opravi plačilo cene ali razlike v ceni;

- priimek in ime oziroma firmo akceptanta;
- naslov oziroma sedež akceptanta;
- EMŠO oziroma matično številko akceptanta;
- davčno številko oziroma identifikacijsko številko za DDV akceptanta;
- lastnoročni podpis akceptanta.

Akceptantov član CDD mora na podlagi akceptantove izjave o sprejemu prevzemne ponudbe v centralni register posredovati nalog za prenos delnic ciljne družbe v dobro akceptantovega računa za prevzem. Član CDD mora hkrati s posredovanjem naloga za prenos delnic ciljne družbe posredovati ILIRIKI d.d. izjavo o sprejemu prevzemne ponudbe.

Akceptantova izjava o sprejemu ponudbe začne učinkovati s trenutkom, ko je v centralnem registru izvršen akceptantov nalog. Če v skladu z zakonom, ki ureja nematerializirane vrednostne papirje, in pravili poslovanja CDD ne pride do prenosa vrednostnih papirjev v dobro akceptantovega računa za prevzem, se šteje, da izjava o sprejemu ponudbe ni bila dana. V primeru, da se izjava o sprejemu prevzemne ponudbe nanaša na katerekoli delnice, ki so obremenjene s pravicami tretjih, vpisanimi v centralnem registru pri CDD na dan sprejema ponudbe, ki ob prenosu vrednostnih papirjev na prevzemnika ne prenehajo, te delnice niso ustrezne za prenos v dobro akceptantovega računa za prevzem, zaradi česar se šteje, da izjava o sprejemu prevzemne ponudbe za te delnice ni bila dana.

Z začetkom učinkovanja izjave o sprejemu ponudbe nastanejo naslednje pravne posledice:

- na podlagi akceptantove izjave o sprejemu ponudbe se v centralnem registru opravi prenos vrednostnih papirjev v dobro akceptantovega računa za prevzem,
- če v skladu z zakonom, ki ureja nematerializirane vrednostne papirje, in pravili poslovanja CDD ne pride do prenosa vrednostnih papirjev, ki so predmet izjave o sprejemu ponudbe, v dobro akceptantovega računa za prevzem, se šteje, da izjava o sprejemu ponudbe ni bila dana,
- z vrednostnimi papirji, vpisanimi v dobro akceptantovega računa za prevzem, akceptant ne more več razpolagati,
- pogodba o prodaji vrednostnih papirjev, ki so predmet te izjave, velja za sklenjeno v trenutku izteka roka za njen sprejem, in sicer glede tistih vrednostnih papirjev, ki so v tem trenutku vpisani v dobro akceptantovega računa za prevzem.

Ne ILIRIKA d.d. ne prevzemnika ne odgovarjajo za morebitne motnje oz. prekinitev na telekomunikacijskem omrežju, za napake, nastale pri prenosu podatkov po telekomunikacijskih omrežjih ali za onemogočen dostop do pooblaščenega člana ILIRIKA d.d., zaradi česar posredovanje izjave o sprejemu ponudbe na obrazcu »IZJ-DEN« družbi ILIRIKA d.d. ne bi bilo mogoče oz. jih ILIRIKA d.d. ne bi prejela oz. ne bi prejela pravočasno, niti za kakršnokoli neposredno oz. posredno škodo, ki bi nastala zaradi tega ali v povezavi s tem.

V vseh primerih, ko je izjava o sprejemu ponudbe neveljavna ali se šteje, da izjava o sprejemu ponudbe ni bila dana oziroma delnice, ki so predmet izjave o sprejemu prevzemne ponudbe, niso ustrezne za prenos v dobro akceptantovega računa za prevzem, zaradi česar se šteje, da izjava o sprejemu prevzemne ponudbe ni bila dana, mora akceptant sam poskrbeti za ustrezno oddajo izjave o sprejemu ponudbe oz. predhodno poskrbeti za izbris pravice tretjih na delnicah ciljne družbe, za katere želi sprejeti prevzemno ponudbo prevzemnika, oz. za prenos delnic ciljne družbe, za katere želi sprejeti prevzemno ponudbo prevzemnika, z namenskega računa za prenos na KAD pri CDD na imetnikov račun stranke pri članu CDD, pri katerem želi akceptant predložiti izjavo o sprejemu ponudbe, ipd.

1.5.2. Način deponiranja denarnega zneska oziroma bančne garancije in natančen opis postopka in rokov za plačilo cene ali izročitev nadomestnih vrednostnih papirjev akceptantom

Če je prevzemna ponudba uspešna, mora CDD v osmih delovnih dneh po prejemu odločbe Agencije za trg vrednostnih papirjev o izidu prevzemne ponudbe v imenu in za račun prevzemnikov izpolniti denarno obveznost, pri čemer CDD to obveznost prevzemnikov izpolni v dobro namenskega denarnega računa DCA sistemskega člana CDD, ki vodi akceptantov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke.

Prevzemnika morata v treh dneh od izteka roka za sprejem prevzemne ponudbe objaviti obvestilo o njenem izidu ter ga v enakem roku posredovati Agenciji za trg vrednostnih papirjev. Agencija za trg vrednostnih papirjev izda odločbo, s katero ugotovi uspešnost ali neuspešnost ponudbe, najpozneje v treh delovnih dneh, pri čemer prične omenjeni rok teči od dneva, ko Agencija za trg vrednostnih papirjev prejme obvestilo prevzemnika o izidu prevzemne ponudbe.

Družba KOMPAS KAPITAL d.o.o. je, v skladu s 4. odstavkom 36. člena ZPre-1, z namenom izpolnitve denarnih obveznosti po tej prevzemni ponudbi, pred objavo prevzemne ponudbe na fiduciarni račun CDD deponiral denarni znesek, in sicer v skupnem znesku, ki je potreben za izpolnitev obveznosti plačila akceptantom.

1.6. Pogoji za preklic prevzemne ponudbe in pogoji za odstop od prevzemne ponudbe

Prevzemnika lahko v skladu z 52. členom ZPre-1 po objavi prevzemne ponudbe do izteka roka za sprejem ponudbe prekličeta ponudbo v naslednjih primerih:

- če druga oseba da konkurenčno ponudbo v skladu s IV. poglavjem ZPre-1, ali
- če nastopijo dogodki ali okoliščine, ki tako otežujejo izpolnitev obveznosti prevzemnikov, da nakup delnic, ki so predmet prevzemne ponudbe, ne ustreza več njunim pričakovanjem in bi bilo po splošnem mnenju neupravičeno ohraniti ponudbo v veljavi.

Morebitni preklic ponudbe pod zgoraj navedenimi pogoji bosta prevzemnika objavila na enak način, kot sta objavila prevzemno ponudbo. Morebitni preklic ponudbe začne veljati z dnem objave preklica. Z dnem objave preklica prevzemne ponudbe se štejejo izjave o sprejemu prevzemne ponudbe za preklicane.

Akceptanti lahko prekličejo izjave o sprejemu prevzemne ponudbe v naslednjih primerih:

- če po krivdi prevzemnikov, CDD ne more izpolniti obveznosti prevzemnikov do akceptantov v rokih iz točke 1.5.2 tega prospekta;
- če je podana konkurenčna ponudba v skladu s IV. poglavjem ZPre-1, akceptant pa obenem sprejme konkurenčno ponudbo.

1.7. Druga pomembna dejstva v zvezi s prevzemno ponudbo

Trgovanje z delnicami ciljne družbe

Z delnicami ZRHG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE, d.d., Ljubljana ali na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana, SIENTER.

Prevzemna namera

Prevzemnika sta dne 07.02.2020 objavila namero za prevzem vseh delnic ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnikov ali oseb, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1. Na dan objave prevzemne namere sta imela prevzemnika skupaj z osebami, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, v lasti 100.937 delnic ciljne družbe, kar predstavlja 89,80 % vseh izdanih delnic ciljne družbe.

Druge pomembne informacije

Prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, so v obdobju 12 mesecev pred objavo te prevzemne ponudbe, pridobivali delnice ciljne družbe kot je opisano v nadaljevanju. Družba KOMPAS KAPITAL d.o.o. je dne 27.03.2019 sklenila Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 16.04.2019 pridobila 4.687 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Družba IBL CROMING d.o.o. je dne 27.03.2019 sklenila Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 11.04.2019 pridobila 1.850 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Poleg tega je družba IBL CROMING d.o.o. dne 17.06.2019 sklenila Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 19.06.2019 pridobila 1.200 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Tomaž Završnik je dne 13.03.2019 sklenil Pogodbo o prodaji in nakupu 5.500 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 4.675 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 3.216 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 2.716 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 2.688 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 2.239 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 1.922 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 823 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, Pogodbo o prodaji in nakupu 149 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico in Pogodbo o prodaji in nakupu 98 delnic ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico, na podlagi katerih je dne 18.03.2019 pridobil skupaj 24.026 delnic z oznako ZRHG. Aco Kabanica je dne 30.09.2019 sklenil Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 10.10.2019 pridobil 4.000 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico. Poleg tega je Aco Kabanica dne 30.09.2019 sklenil

Pogodbo o prodaji in nakupu delnic, s katero je dne 11.10.2019 pridobil 4.000 delnic z oznako ZRHG po ceni 25,00 EUR na delnico.

Agencija za trg vrednostnih papirjev je v postopku, ki se vodi pod opr. št. 0600-14/2019 opozorila na obveznost prevzemnikov in oseb, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, glede podaje prevzemne ponudbe za delnice ciljne družbe. Vsled navedenega sta prevzemnika ter osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, z namenom ravnanja skladno z določbami ZPre-1 dne 06.02.2020 sklenila Sporazum o prevzemu, s katerim so podpisniki Sporazuma o prevzemu uredili medsebojne pravice in obveznosti v zvezi s prevzemom ciljne družbe. Prevzemnika in osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, so bili v času sklenitve Sporazuma o prevzemu imetniki skupaj 100.937 delnic ZRHG, kar predstavlja 89,80% vseh delnic ciljne družbe. S Sporazumom o prevzemu so se pogodbeni stranke dogovorile, da bosta prevzemnika skupaj ali posamično eden ali drugi v imenu in za račun vseh strank Sporazuma o prevzemu izpolnila vse obveznosti v zvezi s prevzemno ponudbo za delnice ciljne družbe z oznako ZRHG, pri čemer je družba KOMPAS KAPITAL zagotovila celotna sredstva za plačilo delnic ZRHG, ki so se skladno 4. odstavkom 36. člena ZPre-1, z namenom izpolnitve denarnih obveznosti po tej prevzemni ponudbi, pred objavo prevzemne ponudbe deponirale na fiduciarni račun CDD, in bo na podlagi te prevzemne ponudbe pridobila tudi vse delnice, za katere bo sprejeta prevzemna ponudba.

V skladu z 38. členom ZPre-1 od dneva objave prevzemne ponudbe do izteka roka za sprejem prevzemne ponudbe prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, zunaj postopka prevzemne ponudbe ne smejo kupovati delnic, na katere se nanaša prevzemna ponudba.

Prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, za pridobitev finančnih virov za plačilo vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba (torej za plačilo kupnine za delnice ciljne družbe akceptantom, ki bodo sprejeli prevzemno ponudbo), niso na nikakršen način, posredno ali neposredno, dali ali se zavezali dati v zastavo ali zavarovanje vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika ali oseb, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, in za plačilo vrednostnih papirjev ciljne družbe niso na nikakršen način, posredno ali neposredno, dali ali se zavezali dati v zastavo ali zavarovanje premoženje ciljne družbe.

Prevzemnika lahko prekličeta prevzemno ponudbo v skladu z ZPre-1, če bi nastopile okoliščine iz točke 1.6. prospekta, pri čemer bosta prevzemnika nosila vse posledice, če bi pristojno sodišče odločilo, da je tak odstop neupravičen v smislu določb ZPre-1.

1.8. Uporabljen pravo in pristojno sodišče

Za pogodbe, sklenjene na podlagi prevzemne ponudbe, se uporablja zakonodaja Republike Slovenije. Za reševanje morebitnih sporov v zvezi s sklenjenimi pogodbami je pristojno sodišče v Ljubljani.

2. PODATKI O IZDAJATELJU IN VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA

2.1. Osnovni podatki o ciljni družbi

Firma ciljne družbe:	ZR INVEST nepremičninska družba d.d.
Kratka firma ciljne družbe:	ZR INVEST d.d.
Matična številka:	1786121000
Davčna številka:	SI 36382965
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana
Osnovna dejavnost:	L 68.200 (Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin)
Osnovni kapital:	937.971,02 EUR

2.2. Osnovni podatki o vrednostnih papirjih, na katere se nanaša prevzemna ponudba

2.2.1. Skupna nominalna vrednost in število vrednostnih papirjev po posameznem razredu

Osnovni kapital ciljne družbe znaša 937.971,02 EUR in je razdeljen na 112.405 navadnih, prosto prenosljivih, imenskih, kosovnih delnic istega razreda z glasovalno pravico, izdanih v nematerializirani obliki, vpisanih v centralnem registru

vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD – Centralna klirinška depotna družba, d.d., Ljubljana z oznako ZRHG in ISIN kodo SI0031111485.

Delnice ciljne družbe dajejo njihovim imetnikom naslednje pravice:

- pravico do udeležbe pri upravljanju družbe,
- pravico do dela dobička (dividende),
- pravico do ustreznega dela preostalega premoženja po likvidaciji ali stečaju družbe.

2.2.2. Mesto trgovanja z vrednostnimi papirji po posameznem razredu

Z delnicami ZRHG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE, d.d., Ljubljana ali na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana, SIENTER.

2.2.3. Podatki o trgovanju z vrednostnimi papirji

Z vrednostnimi papirji ciljne družbe se ne trguje na organiziranem trgu.

2.2.4. Zadnja izračunana knjigovodska vrednost vrednostnih papirjev po posameznem razredu

Knjigovodska vrednost delnice oznake ZRHG je na dan 31.12.2018 znašala 42,37 EUR.

(Vir: Izračunano po podatkih o številu vseh delnic na dan 31.12.2018 in knjigovodske vrednosti kapitala iz bilance stanja na dan 31.12.2018, www.ajpes.si)

2.2.5. Izplačane dividende na delnico v zadnjih dveh letih

Dividende, ki jih je ciljna družba izplačala v poslovnem letu, ki se je končalo		
POSTAVKE	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Skupni znesek dividend (v EUR)	0	0
Dividenda na delnico (v EUR)	0	0

(Vir: Zapisniki skupščin ciljne družbe, www.ajpes.si; Obvestila v zvezi z vrednostnim papirjem z oznako ZRHG, www.kdd.si)

2.3. Finančni podatki o ciljni družbi

2.3.1. Finančni izkazi za obdobje od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

2.3.1.1. Izkaz finančnega položaja družbe ZR INVEST d.d. na dan 31. 12. 2018

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
SREDSTVA	5.082.755,98	4.899.036,24
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	3.213.181,54	3.174.560,81
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
1. Neopredmetena sredstva	0,00	0,00
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
II. Opredmetena osnovna sredstva	1.632.936,19	1.652.459,46
III. Naložbene nepremičnine	834.029,86	834.029,86
IV. Dolgoročne finančne naložbe	675.102,44	656.958,44
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	675.102,44	656.958,44
2. Dolgoročna posojila	0,00	0,00
V. Dolgoročne poslovne terjatve	40.000,00	0,00
VI. Odložene terjatve za davek	31.113,05	31.113,05
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	1.869.574,44	1.720.879,49
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	456.975,00	456.975,03
II. Zaloge	533,56	533,56
III. Kratkoročne finančne naložbe	1.221.914,48	972.914,48

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	58.763,94	58.763,94
2. Kratkoročna posojila	1.163.150,54	914.150,54
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	180.993,03	160.314,73
V. Denarna sredstva	9.158,37	130.141,69
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	3.595,94
Zunajbilančna sredstva	0,00	345.178,84
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	5.082.755,98	4.899.036,24
A. KAPITAL	4.762.196,67	4.668.475,62
I. Vpoklicani kapital	937.971,02	1.011.334,12
1. Osnovni kapital	937.971,02	1.011.334,12
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
II. Kapitalske rezerve	3.619.944,55	3.546.581,45
III. Rezerve iz dobička	83.309,40	83.309,40
IV. Revalorizacijske rezerve	0,00	0,00
V. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti	0,00	0,00
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	0,00	7.272,77
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	120.971,70	19.977,88
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	11.261,40	11.261,40
1. Rezervacije	11.261,40	11.261,40
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	0,00	0,00
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	0,00	0,00
I. Dolgoročne finančne obveznosti	0,00	0,00
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	0,00	0,00
III. Odložene obveznosti za davek	0,00	0,00
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	309.297,91	219.299,22
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0,00	0,00
II. Kratkoročne finančne obveznosti	180.729,50	1.462,54
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	128.568,41	217.836,68
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	0,00
Zunajbilančne obveznosti	0,00	345.178,84

(Vir: Bilanca stanja družbe ZR INVEST d.d. na dan 31.12.2018, www.ajpes.si)

2.3.1.2. Izkaz poslovnega izida družbe ZR INVEST d.d. za obdobje od 01.01.2018 do 31.12.2018

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	590.720,57	500.593,66
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0,00	0,00
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0,00	0,00
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	19.148,39	441.139,43
5. Stroški blaga, materiala in storitev	418.482,33	444.427,84
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	152.883,30	164.972,48
b) Stroški storitev	265.599,03	279.455,36

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
6. Stroški dela	94.790,09	56.604,91
a) Stroški plač	56.748,27	17.622,60
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	5.034,79	1.559,59
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	4.119,37	1.277,64
č) Drugi stroški dela	28.887,66	36.145,08
7. Odpisi vrednosti	19.941,03	29.532,91
a) Amortizacija	19.941,03	27.687,32
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	600,75
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	1.244,84
8. Drugi poslovni odhodki	59.367,94	60.063,20
9. Finančni prihodki iz deležev	101.210,00	1.055,41
10. Finančni prihodki iz danih posojil	10.265,23	34.799,78
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1,25	0,19
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0,00	335.493,10
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	3.891,25	8.092,17
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	48,03	39,74
15. DRUGI PRIHODKI	0,00	0,31
16. DRUGI ODHODKI	0,00	23.357,03
17. DAVEK IZ DOBIČKA	3.853,07	0,00
18. ODLOŽENI DAVKI	0,00	0,00
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	120.971,70	19.977,88
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	3,00	3,00
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	0,00	7.272,77
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0,00	0,00
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) zmanjšanje statutarne rezerv	0,00	0,00
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) povečanje statutarne rezerv	0,00	0,00
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN	0,00	0,00
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	120.971,70	27.250,65

(Vir: Izkaz poslovnega izida družbe ZR INVEST d.d. v obdobju od 1.1. do 31.12.2018, www.ajpes.si)

3. PODATKI O PREVZEMNIKIH

3.1. Osnovni podatki o prevzemnikih

3.1.1. Firma in sedež prevzemnikov

Firma prevzemnika: KOMPAS KAPITAL, investicije in svetovanje d.o.o.
Kratka firma prevzemnika: KOMPAS KAPITAL d.o.o.
Matična številka: 5521670000
Davčna številka: SI 64634078
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana

Firma prevzemnika: IBL CROMING društvo s ograničenom odgovornostjo izgradnja investicijskih objektov
Kratka firma prevzemnika: IBL CROMING d.o.o.
Osebna identifikacijska številka: 78362744978
Sedež: Zagreb
Poslovni naslov: Margaretska 3, 10000 Zagreb, Hrvaška

3.1.2. Osnovna dejavnost prevzemnikov

Osnovna dejavnost družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o., kot je razvidna iz vpogleda v poslovni register AJPES, je M 70.220 - Drugo podjetniško in poslovno svetovanje.

Osnovna dejavnost družbe IBL CROMING d.o.o., kot je razvidna iz vpogleda v sodni register ministrstva za pravosodje Republike Hrvaške, je 74.14 Svetovanje v zvezi s poslovanjem in upravljanjem.

3.1.3. V sodni register vpisani osnovni kapital

Osnovni kapital družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o., kot je vpisan v sodni register Republike Slovenije, znaša 195.869,01 EUR.

Osnovni kapital družbe IBL CROMING d.o.o., kot je vpisan v sodni register Republike Hrvaške, znaša 186.000,00 HRK oziroma 24.854,68 EUR.¹

3.1.4. Imetniki poslovnih deležev prevzemnika, ki imajo 10 in več odstotkov glasovalnih pravic oziroma najmanj 10 imetnikov z največjimi deleži glasovalnih pravic

10 imetnikov največjih deležev glasovalnih pravic v prevzemniku KOMPAS KAPITAL d.o.o.	
IMETNIK	DELEŽ GLASOVALNIH PRAVIC V %
IBL CROMING d.o.o.	80,90
Republika Slovenija	19,10

10 imetnikov največjih deležev glasovalnih pravic v prevzemniku IBL CROMING d.o.o.	
IMETNIK	DELEŽ GLASOVALNIH PRAVIC V %
Boštjan Kralj	100

3.1.5. Člani nadzornih svetov prevzemnikov

Tako družba KOMPAS KAPITAL d.o.o. kot prevzemnik IBL CROMING d.o.o. nimata nadzornega sveta.

3.1.6. Člani uprav oziroma poslovodstev prevzemnikov

Član poslovodstva družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o., je Boštjan Kralj, direktor.

Član poslovodstva družbe IBL CROMING d.o.o. je Boštjan Kralj, direktor.

¹ Izračunano glede na dnevno tečajnico valut HRK/EUR, v višini 7,4835 na dan 02.03.2020 (objavljeno za spletni strani Banke Slovenije, www.bsi.si).

3.2. Podatki o osebah, ki v smislu 8. člena ZPre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikoma

3.2.1. Osebe, ki v smislu 8. člena ZPre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikoma

Popis povezanih oseb prevzemnika razkrivata v Prilogi 2 tega prevzemnega prospekta.

3.3. Podatki o dosedanjih pridobitvah vrednostnih papirjev

3.3.1. Podatki o dosedanjih pridobitvah vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba

3.3.1.1. Podatki o dosedanjih pridobitvah prevzemnikov

Vrsta oziroma razred vrednostnega papirja	Prevzemnik	Število vrednostnih papirjev, pridobljenih več kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Število vrednostnih papirjev pridobljenih manj kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Število vrednostnih papirjev odsvojenih manj kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Skupno število vrednostnih papirjev imetnika
ZRHG	KOMPAS KAPITAL d.o.o.	35.587	4.687	3.050	37.224
ZRHG	IBL CROMING d.o.o.	19.535	3.050	0	22.585

3.3.1.2. Podatki o dosedanjih pridobitvah oseb, ki v smislu 8. člena ZPre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikoma

Vrsta oziroma razred vrednostnega papirja	Oseba, ki v smislu 8. člena ZPre-1 deluje usklajeno s prevzemnikom	Število vrednostnih papirjev, pridobljenih več kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Število vrednostnih papirjev pridobljenih manj kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Število vrednostnih papirjev odsvojenih manj kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Skupno število vrednostnih papirjev imetnika
ZRHG	Tomaž Završnik	0	24.026	0	24.026
ZRHG	Igor Janežič	12.849	0	4.174	8.675
ZRHG	Samo Gostič	14.428	0	9.500	4.928
ZRHG	Aco Kabanica	0	8.000	0	8.000

3.3.2. Podatki o dosedanjih pridobitvah ostalih vrednostnih papirjev ciljne družbe

3.3.2.1. Podatki o dosedanjih pridobitvah prevzemnikov

Prevzemnika nista pridobivala in nista imetnika ostalih vrednostnih papirjev ciljne družbe.

3.3.2.2. Podatki o dosedanjih pridobitvah oseb, ki v smislu 8. člena ZPre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikoma

Osebe, ki v smislu 8. člena ZPre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikoma, niso pridobivale in niso imetniki drugih vrednostnih papirjev izdajatelja.

3.4. Osnovni finančni podatki o prevzemnikih

3.4.1. Izkaz finančnega položaja prevzemnikov

3.4.1.1. Izkaz finančnega položaja družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o. na dan 31.12.2018

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
SREDSTVA	1.660.398,50	1.639.692,42
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	802.342,08	808.703,58
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	220,33
1. Neopredmetena sredstva	0,00	220,33
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
II. Opredmetena osnovna sredstva	1.567,42	7.608,44
III. Naložbene nepremičnine	0,00	0,00
IV. Dolgoročne finančne naložbe	737.110,03	737.210,18
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	737.110,03	737.210,18
2. Dolgoročna posojila	0,00	0,00
V. Dolgoročne poslovne terjatve	63.664,63	63.664,63
VI. Odložene terjatve za davek	0,00	0,00
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	857.767,70	830.522,00
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0,00	0,00
II. Zaloge	0,00	0,00
III. Kratkoročne finančne naložbe	772.478,48	593.378,48
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Kratkoročna posojila	772.478,48	593.378,48
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	56.868,60	127.267,30
V. Denarna sredstva	28.420,62	109.876,22
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	288,72	466,84
Zunajbilančna sredstva	0,00	0,00
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	1.660.398,50	1.639.692,42
A. KAPITAL	462.976,68	392.198,77
I. Vpoklicani kapital	195.868,89	195.868,89
1. Osnovni kapital	195.868,89	195.868,89
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
II. Kapitalske rezerve	293.742,78	293.742,78
III. Rezerve iz dobička	19.586,88	19.586,88
IV. Revalorizacijske rezerve	0,00	0,00
V. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti	0,00	0,00
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	(-46.221,87)	0,00
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	0,00	(-116.999,78)
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	0,00
1. Rezervacije	0,00	0,00
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	0,00	0,00
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	690,27	4.712,71
I. Dolgoročne finančne obveznosti	0,00	0,00
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	690,27	4.712,71
III. Odložene obveznosti za davek	0,00	0,00

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	1.174.994,73	1.235.447,46
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0,00	0,00
II. Kratkoročne finančne obveznosti	1.076.593,84	784.593,84
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	98.400,89	450.853,62
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	21.736,82	7.333,48
Zunajbilančne obveznosti	0,00	0,00

(Vir: Bilanca stanja družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o. na dan 31.12.2018, www.ajpes.si)

3.4.1.2. Izkaz finančnega položaja družbe IBL CROMING d.o.o. na dan 31.12.2018²

Postavka	Predhodno leto (HRK)	Predhodno leto (EUR)	Tekoče leto (HRK)	Tekoče leto (EUR)
AKTIVA				
A) TERJATVE ZA VPISANI IN NEVPLAČANI KAPITAL	-	-	-	-
B) DOLGOROČNA SREDSTVA	3.043.467	410.585,77	3.013.051	406.482,43
I. NEOPREDMETENA SREDSTVA	-	-	-	-
II. OPREDMETENA SREDSTVA	45.415	6.126,81	58.877	7.942,93
III. DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	2.998.052	404.458,95	2.954.174	398.539,49
IV. TERJATVE	-	-	-	-
V. ODLOŽENA DAVČNA SREDSTVA	-	-	-	-
C) KRATKOROČNA SREDSTVA	570.551	76.971,47	566.721	76.454,77
I. ZALOGE	-	-	-	-
II. TERJATVE	301.338	40.652,68	304.067	41.020,84
III. KRATKOROČNA FINANČNA SREDSTVA	195.814	26.416,73	201.425	27.173,69
IV. DENAR V BANKI IN BLAGAJNI	73.399	9.902,06	61.229	8.260,24
D) PLAČANI STROŠKI PRIHODNJEGA OBDOBJA IN OBRAČUNANI DOHODKI	680	91,74	680	91,74
E) AKTIVA SKUPAJ	3.614.698	487.648,97	3.580.452	483.028,94
F) ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	-	-	-	-
PASIVA				
A) KAPITAL IN REZERVE	95.896	12.937,07	111.233	15.006,14
I. OSNOVNI (VPISANI) KAPITAL	252.075	34.006,75	252.075	34.006,75
II. KAPITALSKE REZERVE	-	-	-	-
III. REZERVE IZ DOBIČKA	-	-	-	-
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	-	-	-	-
V. REZERVE ZA PREVREDNOTENJE PO POŠTENI VREDNOSTI	-	-	-	-
VI. ZADRŽANI DOBIČEK ALI PRENESENA IZGUBA	-222.195	-29.975,72	-156.179	-21.069,68
VII. DOBIČEK ALI IZGUBA POSLOVNEGA LETA	66.016	8.906,04	15.337	2.069,07
VIII. MANJŠINSKI (NEOBVLADUJOČI) INTERES	-	-	-	-
B) REZERVACIJE	-	-	-	-
C) DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	-	-	-	-
D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	3.518.802	474.711,91	3.469.219	468.022,80

² Vrednosti v EUR so Izračunane glede na dnevno tečajnico valut HRK/EUR, v višini 7,4125 na dan 31.12.2018 (objavljeno za spletni strani Banke Slovenije, www.bsi.si).

Postavka	Predhodno leto (HRK)	Predhodno leto (EUR)	Tekoče leto (HRK)	Tekoče leto (EUR)
E) ODLOŽENO PLAČILO STROŠKOV IN PRIHODKI PRIHODNEJGA OBDOBJA	-	-	-	-
F) PASIVA SKUPAJ	3.614.698	487.648,97	3.580.452	483.028,94
G) ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	-	-	-	-

(Vir: Bilanca stanja družbe IBL CROMING d.o.o. na dan 31.12.2018, www.fina.hr)

3.4.2. Izkaz poslovnega izida prevzemnikov v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018

3.4.2.1. Izkaz poslovnega izida družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o. v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	356.957,08	504.655,55
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0,00	0,00
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0,00	0,00
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	0,00	0,00
5. Stroški blaga, materiala in storitev	170.650,58	270.197,41
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	1.437,79	4.350,55
b) Stroški storitev	169.212,79	265.846,86
6. Stroški dela	70.473,42	376.252,45
a) Stroški plač	55.676,97	357.780,52
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	4.649,91	4.981,14
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	2.724,46	4.075,49
č) Drugi stroški dela	7.422,08	9.415,30
7. Odpisi vrednosti	6.261,35	9.029,72
a) Amortizacija	6.261,35	9.029,72
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	0,00
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	0,00
8. Drugi poslovni odhodki	27.673,57	7.602,95
9. Finančni prihodki iz deležev	0,00	412,30
10. Finančni prihodki iz danih posojil	7.552,62	7.089,83
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0,00	3,03
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0,00	0,00
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	0,00	32.611,40
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	18.672,87	32.466,56
15. DRUGI PRIHODKI	0,00	99.000,00
16. DRUGI ODHODKI	0,00	0,00
17. DAVEK IZ DOBIČKA	0,00	0,00
18. ODLOŽENI DAVKI	0,00	0,00
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	70.777,91	(-116.999,78)
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	2,00	2,95
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	(-116.999,78)	0,00

Podatki so v EUR s centi	2018	2017
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0,00	0,00
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) povečanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN	0,00	0,00
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	(-46.221,87)	(-116.999,78)

(Vir: Izkaz poslovnega izida družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o. v obdobju od 1.1. do 31.12.2018, www.ajpes.si)

3.4.2.2. Izkaz poslovnega izida družbe IBL CROMING d.o.o. v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018³

Postavka	Predhodno leto (HRK)	Predhodno leto (EUR)	Tekoče leto (HRK)	Tekoče leto (EUR)
I. POSLOVNI PRIHODKI	167.456	22.591,03	69.166	9.330,99
II. POSLOVNI ODHODKI	33.680	4.543,68	45.579	6.148,94
III. FINANČNI PRIHODKI	585.020	78.923,44	44.857	6.051,53
IV. FINANČNI ODHODKI	643.778	86.850,32	51.015	6.882,29
V. DELEŽ V DOBIČKU DRUŽB POVEZANIH S SKUPNIM INTERESOM	-	-	-	-
VI. DELEŽ V DOBIČKU PODJETIJ V SKUPINI	-	-	-	-
VII. DELEŽ V IZGUBI DRUŽB, POVEZANIH S SKUPNIM INTERESOM	-	-	-	-
VIII. DELEŽ V IZGUBI PODJETIJ V SKUPINI	-	-	-	-
IX. SKUPNI PRIHODKI	752.476	101.514,47	114.023	15.382,53
X. SKUPNI ODHODKI	677.458	91.394,00	96.594	13.031,23
XI. DOBIČEK ALI IZGUBA PRED OBDAVČENJEM	75.018	10.120,47	17.429	2.351,30
XII. DAVEK NA DOBIČEK	9.002	1.214,44	2.091	282,09
XIII. DOBIČEK ALI IZGUBA OBDOBJA	66.016	8.906,04	15.338	2.069,21

(Vir: Izkaz poslovnega izida družbe IBL CROMING d.o.o. v obdobju od 1.1. do 31.12.2018, www.fina.hr)

³ Vrednosti v EUR so Izračunane glede na dnevno tečajnico valut HRK/EUR, v višini 7,4125 na dan 31.12.2018 (objavljeno za spletni strani Banke Slovenije, www.bsi.si).

3.5. Opis dosedanjih pomembnejših stikov, transakcij ali pogajanj prevzemnikov s ciljno družbo

Prevzemnika in osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, so se kot delničarji ciljne družbe udeleževali skupščin ciljne družbe in na njih uveljavljali svojo glasovalno pravico. Poleg tega sta prevzemnika z osebami, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, dne 06.02.2020 sklenila Sporazum o prevzemu, s katerim so se podpisniki Sporazuma o prevzemu dogovorili, da bodo skupaj nastopali pri prevzemu ciljne družbe, in na podlagi katerega prevzemnika podajata to prevzemno ponudbo. Poleg tega Boštjan Kralj, ki opravlja funkcijo direktorja družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o. in funkcijo direktorja družbe IBL CROMING d.o.o., opravlja tudi funkcijo predsednika upravnega odbora ciljne družbe.

4. PREDVIDENE POSLEDICE PREVZEMNE PONUDBE

4.1. Cilj prevzemne ponudbe

Prevzemnika z objavo prevzemne ponudbe izpolnjujeta obveznosti skladno z ZPre-1, ki jih imata prevzemnika in osebe, ki s prevzemnikoma delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, glede podaje prevzemne ponudbe zaradi doseganja prevzemnega pragu. Cilj prevzemne ponudbe je tudi pridobiti čim večje število delnic ciljne družbe. V primeru, da bi prevzemnika in osebe, ki z njima delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, dosegli zadostno število glasovalnih pravic, bodo po zaključenem prevzemnem postopku izvedli postopek izključitve manjšinskih delničarjev.

4.2. Vir financiranja in vpliv financiranja odkupa vrednostnih papirjev na podlagi te prevzemne ponudbe na nadaljnje poslovanje ciljne družbe

Pri financiranju odkupa delnic ciljne družbe, ki so predmet te ponudbe, ciljna družba ne bo sodelovala s svojimi viri sredstev. Tako financiranje odkupa vrednostnih papirjev na podlagi te ponudbe ne bo vplivalo na poslovanje ciljne družbe.

Prevzem po tej prevzemni ponudbi bo financiran z lastnimi likvidnimi viri družbe KOMPAS KAPITAL d.o.o., ki bo za delnice, ki so predmet te prevzemne ponudbe zagotovila celotna denarna sredstva, ki so potrebna za plačilo obveznosti akceptantom.

Prevzemnika za plačilo vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba, nista na nikakršen način, posredno ali neposredno, dala ali se zavezala dati v zastavo ali zavarovanje vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnikov. Prevzemnika za plačilo vrednostnih papirjev ciljne družbe nista na nikakršen način, posredno ali neposredno, dala ali se zavezala dati v zastavo ali zavarovanje premoženje ciljne družbe.

4.3. Poslovna politika po prevzemu

4.3.1. Prestrukturiranje ciljne družbe in njeno prihodnje poslovanje

Prevzemnika ne načrtujeta prestrukturiranja, združevanja poslovnih funkcij ali spremembe lokacije oziroma sedeža poslovanja ciljne družbe.

4.3.2. Politika zaposlovanja

Prevzemna ponudba ne bo vplivala na obstoječa delovna mesta delavcev in posloводства ciljne družbe. Prevzemnika ne načrtujeta takojšnjih sprememb pogojev zaposlovanja po končanem prevzemu.

4.3.3. Spremembe statuta

Prevzemnika bosta spremenila posamezne določbe statuta ciljne družbe, v kolikor bosta ocenila, da je to potrebno.

4.3.4. Delitev dobička

Prevzemnika bosta s preudarnostjo dobrega gospodarja določala politiko izplačevanja dividend ciljne družbe.

4.4. Vpliv na nadaljnje trgovanje z vrednostnimi papirji ciljne družbe na organiziranem trgu

Z vrednostnimi papirji ciljne družbe se ne trguje na organiziranem trgu.

4.5. Druge posledice prevzema

Prevzemnika razen posledic, ki so opisane v prospektu, ne pričakujeta drugih posledic prevzema.

5. PODATKI O OSEBAH, ODGOVORNIH ZA IZDAJO CELOTNEGA PROSPEKTA

»Izjavljamo, da prospekt vsebuje resnične, točne, popolne in vse bistvene podatke, ki so pomembni za odločanje investitorjev o sprejemu prevzemne ponudbe.«

Ljubljana, 02.03.2020

KOMPAS KAPITAL d.o.o.

IBL CROMING d.o.o.

Boštjan Kralj, direktor

Boštjan Kralj, direktor

6. POROČILO O DELNICAH CILJNE DRUŽBE, KI STA JIH PREVZEMNIKA IN OSEBE, KI S PREVZEMNIKOMA DELUJEJO USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1, PRIDOBILA V ZADNJIH 12 MESECIH

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA PREVZEMNIKA: KOMPAS KAPITAL d.o.o.

2. NASLOV OZ. SEDEŽ PREVZEMNIKA: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	O	ZRHG	1.850	25,00	46.250,00	11.4.2019	35.587	33.737
2	P	ZRHG	4.687	25,00	117.175,00	16.4.2019	33.737	38.424
3	O	ZRHG	1.200	25,00	30.000,00	19.6.2019	38.424	37.224

$P/O = \text{pridobitev}(P) / \text{odsvojitev}(O)$

Ljubljana, 26.02.2020

KOMPAS KAPITAL d.o.o.

Boštjan Kralj, direktor

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA PREVZEMNIKA: IBL CROMING d.o.o.

2. NASLOV OZ. SEDEŽ PREVZEMNIKA: Margaretska 3, 10000 Zagreb, Hrvatska

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	P	ZRHG	1.850	25,00	46.250,00	11.4.2019	19.535	21.385
2	P	ZRHG	1.200	25,00	30.000,00	19.6.2019	21.385	22.585

$P/O = \text{pridobitev}(P) / \text{odsvojitev}(O)$

Ljubljana, 26.02.2020

IBL CROMING d.o.o.

Boštjan Kralj, direktor

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Tomaž Završnik

2. NASLOV OZ. SEDEŽ OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Rožna dolina, Cesta XII 4, 1000 Ljubljana

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	P	ZRHG	5.500	25,00	137.500,00	18.3.2019	0	5.500
2	P	ZRHG	4.675	25,00	116.875,00	18.3.2019	5.500	10.175
3	P	ZRHG	3.216	25,00	80.400,00	18.3.2019	10.175	13.391
4	P	ZRHG	2.716	25,00	67.900,00	18.3.2019	13.391	16.107
5	P	ZRHG	2.688	25,00	67.200,00	18.3.2019	16.107	18.795
6	P	ZRHG	2.239	25,00	55.975,00	18.3.2019	18.795	21.034
7	P	ZRHG	1.922	25,00	48.050,00	18.3.2019	21.034	22.956
8	P	ZRHG	823	25,00	20.575,00	18.3.2019	22.956	23.779
9	P	ZRHG	149	25,00	3.725,00	18.3.2019	23.779	23.928
10	P	ZRHG	98	25,00	2.450,00	18.3.2019	23.928	24.026

P/O = pridobitev(P) / odsvojitev(O)

Ljubljana, 26.02.2020

Tomaž Završnik

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Igor Janežič

2. NASLOV OZ. SEDEŽ OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Žeje 57, 1233 Dob

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	O	ZRHG	4.675	25,00	116.875,00	18.3.2019	12.849	8.174
2	O	ZRHG	4.000	25,00	100.000,00	11.10.2019	8.174	4.174

$P/O = \text{pridobitev}(P) / \text{odsvojitev}(O)$

Ljubljana, 26.02.2020

Igor Janežič

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Samo Gostič

2. NASLOV OZ. SEDEŽ OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Opekarska cesta 15B, 1000 Ljubljana

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	O	ZRHG	5.500	25,00	137.500,00	18.3.2019	14.428	8.928
2	O	ZRHG	4.000	25,00	100.000,00	10.10.2019	8.928	4.928

$P/O = \text{pridobitev}(P) / \text{odsvojitev}(O)$

Ljubljana, 26.02.2020

Samo Gostič

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Aco Kabanica

2. NASLOV OZ. SEDEŽ OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJE USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Prade – cesta XVI 14, 6000 Koper - Capodistria

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	P	ZRHG	4.000	25,00	100.000,00	10.10.2019	0	4.000
2	P	ZRHG	4.000	25,00	100.000,00	11.10.2019	4.000	8.000

$P/O = \text{pridobitev}(P) / \text{odsvojitev}(O)$

Ljubljana, 26.02.2020

Aco Kabanica

PRILOGE

Priloga 1: Revizorjevo poročilo o primernosti cene



Poročilo o reviziji primernosti cene delnic v prevzemni ponudbi prevzemnikov

**KOMPAS KAPITAL d.o.o. in IBL CROMING d.o.o glede delnic
ciljne družbe ZR INVEST d.d.**

Ljubljana, marec 2020



VSEBINA

1	UVOD	3
2	UPORABLJENE METODE OCENE VREDNOSTI KAPITALA DRUŽB	5
3	IZRAČUNANA PRIMERNA CENA DELNIC V PREVZEMNI PONUDBI IN UTEMELJITEV PRIMERNOSTI CENE V PREVZEMNI PONUDBI	7
3.1	Izračunana primerna cena delnic v prevzemni ponudbi	7
3.2	Utemeljitev izračuna primerne cene delnic v prevzemni ponudbi	7
4	REVIZORJEVO POROČILO	10

1 Uvod

Družba AA REVIZIJA d.o.o. je bila na predlog družbe KOMPAS KAPITAL, investicije in svetovanje d.o.o. Dimičeva ulica 12, Ljubljana, matična št. 5521670000 (v nadaljevanju KOMPAS KAPITAL d.o.o. ali »prevzemnik«) s sklepom Okrožnega sodišča v Ljubljani opr.št. NG 11/2020 z dne 12.2.2020 imenovana za izvedbo revizije primernosti cene v prevzemni ponudbi za delnice družbe ZR INVEST nepremičninska družba d.d. s sedežem v Ljubljani, Dimičeva ulica 12, matična št. 1786121000 (v nadaljevanju ZR INVEST d.d. ali »ciljna družba«)

Uprava družb KOMPAS KAPITAL in IBL CROMING je sprejela sklep, da družbi KOMPAS KAPITAL d.o.o. in IBL CROMING d.o.o. kot prevzemnika v skladu z Zakonom o prevzemih (ZPre_1) izpeljeta postopek prevzema za pridobitev (odkup) delnic ciljne družbe ZR INVEST d.d. Prevzemnika nastopata tudi v imenu in za račun oseb, s katerimi delujeta usklajeno v smislu 8.člena ZPre_1 na podlagi Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu družbe ZR INVEST z dne 6.2.2020.

Prevzemna ponudba se nanaša na 112.405 delnic ciljne družbe z oznako ZRHG in ISIN SI0031111485 (v nadaljevanju delnice ZRHG), ki so navadne, prosto prenosljive, imenske, kosovne delnice z glasovalno pravico, izdane v nematerializirani obliki, vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD-centralna klirinško depotna družba, zmanjšano za 100.937 delnic ZRHG, katerih imetnika sta v času objave te prevzemne ponudbe že prevzemnika ter osebe, s katerimi prevzemnika delujeta usklajeno v smislu 8.člena ZPre-1.

Prevzemna ponudba se tako nanaša na preostalih 11.468 delnic ZRHG, katerih imetnik nista prevzemnika ter osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8.člena ZPre_1.

V imenu in za račun prevzemnikov daje prevzemno ponudbo ILIRIKA, borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 54A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju »ILIRIKA«).

Revizorjevo poročilo o primernosti cene v prevzemni ponudbi je pripravljeno na podlagi 28.člena Zakona o prevzemih (ZPre_1) v povezavi s 583.členom Zakona o gospodarskih družbah (ZGD_1), ki določa, da mora višino primernosti cene v prevzemni ponudbi pregledati pooblaščen revizor.

Poročilo revizorja mora vsebovati mnenje revizorja o tem, ali je v prevzemni ponudbi ponujena cena za delnice ciljne družbe primerna.

Pri tem je treba zlasti razložiti:

- z uporabo katerih metod ocenjevanja vrednosti podjetij je bila določena primerna cena delnic v prevzemni ponudbi ;
- razloge, zaradi katerih je uporaba teh metod v konkretnem primeru primerna za določitev primerne cene delnic v prevzemni ponudbi;
- kadar je bilo za določitev primerne cene delnic v prevzemni ponudbi uporabljenih več metod: kakšna višina primerne cene v prevzemni ponudbi bi bila ugotovljena pri uporabi posamezne od teh metod; hkrati je treba razložiti, v kakšnem deležu je bila upoštevana posamezna od teh metod pri določitvi primerne cene delnic v prevzemni ponudbi in katere posebne težave so se pokazale pri ocenjevanju vrednosti družbe.

Revizorjevo poročilo o primernosti cene v prevzemni ponudbi temelji na:

- pregledu postavk v računovodskih izkazov na dan 30.9.2019,
- pregledu Poročila o oceni vrednosti lastniškega kapitala ocenjevane družbe ZR INVEST NEPREMIČNINSKA DRUŽBA d.d. iz februarja 2020,
- pregledu transakcij z vrednostnimi papirji družbe ZR INVEST d.d. v letu 2019,
- pregledu dokumenta Prezemna ponudba in prospekt za odkup delnic družbe ZR INVEST d.d. iz februarja 2020,

2 Uporabljene metode ocene vrednosti kapitala družb

1. Na sredstvih zasnovan način vrednotenja, in sicer metoda prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metoda seštevanja) ob predpostavki delujočega podjetja

Pri tej metodi vsa sredstva (aktivne postavke bilance stanja) in obveznosti do tujih virov sredstev (torej brez kapitala) ocenimo po njihovi tržni vrednosti na datum ocenjevanja. Vrednost lastniškega kapitala po tej metodi se dobi tako, da se tržna vrednost sredstev zmanjša za tržno vrednost obveznosti. Poleg tega se oceni tudi vrednosti morebitnih sredstev ali obveznosti, ki v bilanci stanja sicer niso izkazane oz. je njihova knjigovodska vrednost enaka nič. Metoda seštevanja se lahko uporablja ob:

- predpostavki delujočega podjetja (going concern) za holdinge,
- ob predpostavki likvidacije podjetja.

Navedena metoda zahteva sodelovanje specialistov, kot so pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin in pooblaščenec ocenjevalci vrednosti opreme in strojev.

Pri uporabi metode seštevanja je potrebno upoštevati načelo 3 korakov. Prvi korak je zagotovitev bilance stanja na določen dan. V drugem koraku morajo biti vsa sredstva in obveznosti ocenjenega podjetja prilagojena v skladu z ustrežno podlago in predpostavko vrednosti. V tretjem koraku se morajo upoštevati vsa sredstva in vse obveznosti, tudi tiste, ki niso vključene v bilanco stanja.

Na sredstvih zasnovan način vrednotenja sredstev ob predpostavki delujočega podjetja temelji na ocenjevanju vrednosti podjetja, ki mu je osnova netržni standard. Glede na namen ocenjevanja in značilnosti ocenjevanega podjetja je vrednost lastniškega kapitala ocenjevanega podjetja ocenjena z uporabo na sredstvih zasnovanega načina vrednotenja sredstev ob predpostavki delujočega podjetja. Tako so ocenjene vrednosti sredstev in obveznosti do virov sredstev. Vrednost posameznih postavk je natančneje opredeljena s pomočjo knjigovodskih listin in tržnih prijemov. Čista vrednost sredstev oziroma vrednost lastniškega kapitala je ocenjena tako, da je od prevrednotene vrednosti sredstev odšteta prevrednotena vrednost obveznosti do virov sredstev. Pri ocenjevanju vrednosti podjetja, za namene določitve menjalnega razmerja, so upoštevana določila korporacijskega prava.

Uporaba na sredstvih zasnovanega pristopa je statična metoda izkazovanja vrednosti podjetja.

2. Na donosu zasnovan način oziroma metoda diskontiranega denarnega toka (metoda sedanje vrednosti pričakovanega prostega denarnega toka)

Ta metoda poskuša na podlagi analize preteklega poslovanja in ocene poslovnih možnosti v prihodnosti, načrtovati prihodnje donose lastnikom v obliki denarja, ki jih nato z ustrežno diskontno stopnjo prevede na sedanjo vrednost. Tako izračunana vrednost podjetja na podlagi neto (prostih) denarnih tokov predstavlja donos, ki se zahteva za tveganje, ki ga predstavlja naložba v obravnavano podjetje. Gre za teoretično najbolj ustrezno in tudi najbolj aplikativno metodo ocenjevanja vrednosti podjetja, saj se osredotoča na tisto, kar je za investitorja najbolj bistveno, in sicer donos v obliki denarnega toka.

3. Tržni način (metoda primerljivih podjetij, uvrščenih na borzi in metoda primerljivih poslov (transakcij))

Ta metoda na tržnih podatkih služi za določanje vrednosti podjetja na osnovi primerjave konkretnega podjetja s primerljivimi podjetji, ki so bila kupljena ali prodana v relativno kratkem obdobju pred datumom ocenjevanja vrednosti.

3 Izračunana primerna cena delnic v prevzemni ponudbi in utemeljitev primernosti cene v prevzemni ponudbi

3.1 Izračunana primerna cena delnic v prevzemni ponudbi

3.1.1 Primerna cena v prevzemni ponudbi, izračunana po metodi prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metoda seštevanja) ob predpostavki delujočega podjetja

Tabela: Metoda ocenjene vrednosti lastniškega kapitala

v EUR

ZR INVEST d.d.	Ocenjena vrednost kapitala, ki se prevzema	Število navadnih imenskih kosovnih delnic (brez lastnih delnic)	Ocenjena vrednost na delnico	Primerna cena delnic v prevzemni ponudbi (zaokroženo na nič decimal)
Ocenjena vrednost po metodi prilagojene knjigovodske vrednosti	2.715.225	109.089	24,89	25

Pri številu delnic se ne upošteva 3.316 lastnih delnic, ker te zmanjšujejo kapital družbe

Pri izračunu so uporabljeni računovodski izkazi na dan 30.9.2019.

3.1.2. Primerna cena v prevzemni ponudbi, izračunana po metodi tržnega načina (metoda primerljivih podjetij, uvrščenih na borzi) in metoda primerljivih poslov (transakcij)

Tabela: Metoda tržnega načina

v EUR

ZR INVEST d.d.	Ocenjena vrednost kapitala	Število navadnih imenskih kosovnih delnic (brez lastnih delnic)	Ocenjena vrednost na delnico (povprečna vrednost transakcij)	Primerna cena delnic v prevzemni ponudbi (zaokroženo na nič decimal)
Tržna vrednost - neorganiziran trg	2.727.225	109.089	25,00	25

Pri številu delnic se ne upošteva 3.316 lastnih delnic, ker te zmanjšujejo kapital družbe

Pri izračunu so upoštevane transakcije (brez lastnih delnic) v letu 2019 v številu 39.763 delnic v skupni vrednosti 994.075 EUR

3.2 Utemeljitev izračuna primerne cene delnic v prevzemni ponudbi

3.2.1. Metode uporabljene pri izračunu primerne cene delnic

1. Povzetek ocene vrednosti primerne cene delnic v prevzemni ponudbi po metodi prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metoda seštevanja) ob predpostavki delujočega podjetja

Pri tej metodi se vsa sredstva in obveznosti do tujih sredstev (razen kapitala) oceni po njihovi tržni vrednosti na datum ocenjevanja. Poleg tega se oceni tudi vrednosti morebitnih sredstev ali obveznosti, ki v bilanci stanja sicer niso izkazane oz. je njihova knjigovodska vrednost nič. Vrednost lastniškega kapitala predstavlja razlika med tržno vrednostjo sredstev in tržno vrednostjo obveznosti. Ocena je temeljila na bilanci stanja na dan 30.9.2019. Ključno postavko sredstev predstavljajo:

- opredmetena osnovna sredstva in nepremičnine na Dimičevi 12, Ljubljana,
- dolgoročne finančne naložbe, ki se nanašajo na 100% lastniški delež v družbi Gras d.o.o., 100% lastniški delež v družbi ZR Real d.o.o., 100% lastniški delež v družbi PH Amfora d.o.o., terjatve za odkup terjatev in terjatve za dane varščine in naložbe v lastne delnice,
- kratkoročno dana posojila povezanim osebam,
- družba nima dodatnih potencialnih obveznosti, ki bi lahko bistveno vplivale na oceno vrednosti.

Zemljišča in zgradbe družbe ZR INVEST d.d. so ocenjena po tržni vrednosti na podlagi pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Vrednost nepremičnin znaša 2.184.581 EUR. Opredmetena osnovna sredstva v pridobivanju so vrednotena po knjigovodski vrednosti v višini 81.587 EUR. Dolgoročne finančne naložbe družbe ZR INVEST d.d. se nanašajo na naložbe v delnice v skupini in naložbe v druge delnice in deleže. Družba Gras d.o.o. je storitveno podjetje, ki generira čiste prihodke od prodaje z izvajanjem sanacij na objektih in izvajanjem inženiringa in je bila ocenjena po metodi diskontiranih denarnih tokov in znaša 609.118 EUR. Naložbi v družbo ZR Real in PH Amfora sta ocenjeni po metodi neto vrednosti sredstev, njihova vrednost znaša skupaj 25.613 EUR. Vrednost sredstev iz naslova odkupa terjatev znaša 911.423 EUR. Ostala sredstva družb ter finančne in poslovne obveznosti ter rezervacije, ki so predmet cenitve, so v cenitvi v glavnem upoštevana po knjigovodski vrednosti. Z upoštevanjem diskonta za manjšinskega lastnika in tržljivost znaša vrednost delnice ZR INVEST d.d. 24,89 EUR.

Po metodi prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metoda seštevanja) ob predpostavki delujočega podjetja znaša ocenjena vrednost 100% lastniškega kapitala družbe ZR INVEST d.d. (izraženo na delnico)

24,89 EUR/delnico (zaokroženo na nič decimalk 25EUR/delnico)

2. Povzetek ocene vrednosti po metodi tržnega načina (metoda primerljivih podjetij, uvrščenih na borzi in metoda primerljivih poslov (transakcij) kapitalizacije (uglavničenja)

Tržni način vrednotenja ni uporabljen, ker je to pristop, zasnovan na predpostavki, da dajejo nakupi oziroma prodaje ocenjevanemu podjetju podobnih podjetij, ki so bila kupljena v relativno kratkem obdobju pred datumom ocenjevanja vrednosti, zadovoljive informacije za vrednotenje podjetij. V zadnjem letu 2019 so bili opravljeni nakupi in prodaje delnic družbe ZR INVEST d.d. na neorganiziranem trgu. Povprečna cena transakcije je bila 24,94 EUR/ delnico (skupaj z upoštevanjem lastnih delnic), najvišja cena na transakcijo pa 25,00 EUR/delnico. Ker tekom cenitve ni bilo identificiranih primerljivih borznih podjetij, ki bi podprli ceno transakcij na neorganiziranem trgu, metode tržnega načina pri določanju primerne cene v prevzemni ponudbi nismo uporabili.



3. Povzetek ocene na donosu zasnovanega načina oziroma metoda diskontiranega denarnega toka (metoda sedanje vrednosti pričakovanega prostega denarnega toka)

Ta metoda poskuša na podlagi analize preteklega poslovanja in ocene poslovnih možnosti v prihodnosti, načrtovati prihodnje donose lastnikom v obliki denarja, ki jih nato z ustrezno diskontno stopnjo prevede na sedanjo vrednost. Tako izračunana vrednost podjetja na podlagi neto (prostih) denarnih tokov predstavlja donos, ki se zahteva za tveganje, ki ga predstavlja naložba v obravnavano podjetje. Gre za teoretično najbolj ustrezno in tudi najbolj aplikativno metodo ocenjevanja vrednosti podjetja, saj se osredotoča na tisto, kar je za investitorja najbolj bistveno, in sicer donos v obliki denarnega toka. V konkretnem primeru je vrednost sredstev in potencialni denarni tok od prodaje teh sredstev višji kot denarni tok iz poslovanja, zato je omenjena metoda manj primerna in se ni uporabila pri določitvi primerne cene delnice ob prevzemu.

3.2.2. Končna utemeljitev primerne cene delnic družbe ZR INVEST d.d. v prevzemni ponudbi

Metoda prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metoda seštevanja) ob predpostavki delujočega podjetja

Za potrebe opredelitve primerne cene delnic družbe ZR INVEST d.d. v prevzemni ponudbi smo pri oceni poštene vrednosti izhajali iz vrednosti delnice ugotovljene na podlagi metode na sredstvih zasnovanega načina vrednotenja, ob predpostavki delujočega podjetja. S to metodo so prilagojena vsa materialna in nematerialna sredstva in obveznosti v bilanci stanja na ocenjeno tržno vrednost. Ta metoda je tako po zanesljivosti kot tudi po namenu glede na dejavnost družbe ZR INVEST d.d. in z njo povezanih družb najbolj primerna. Primernost cene delnic, ki temelji na prilagojeni knjigovodski vrednosti potrjuje tudi tržna vrednost delnic na neorganiziranem trgu, ki je v letu 2019 v povprečju znašala 24,94 EUR/delnico.

Na podlagi uporabe metode prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metode seštevanja) znaša tržna vrednost posamezne delnice ZR INVEST d.d., ki predstavlja manjšinski delež v ocenjeni družbi, ki je predmet nakupa v sklopu prevzemne ponudbe, za namen preveritve primernosti cene v prevzemni ponudbi

24,89 EUR na delnico, zaokroženo na nič decimal 25 EUR/delnico.

4 REVIZORJEVO POROČILO

Upravama družb KOMPAS KAPITAL d.o.o. in IBL CROMING d.o.o.

Na podlagi pogodbe, sklenjene z družbo KOMPAS KAPITAL d.o.o. z dne 20.2.2020, smo skladno s 583. členom Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in 28.členom Zakona o prevzemih (ZPre-1) opravili revizijo primernosti cene, ki jo bosta v postopku prevzemne ponudbe za odkup delnic družbe ZR INVEST d.d. ponudili prevzemni družbi KOMPAS KAPITAL d.o.o., Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana in IBL CROMING d.o.o., Margaretska 3, 10000 Zagreb, Hrvaška.

Odgovornost posloводства za poročilo

Upravi družba sta odgovorni za posredovanje podatkov, potrebnih za izdelavo predloga za določitev primerne cene delnic v prevzemni ponudbi družbe ZR INVEST d.d., Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da izrazimo sklep o sprejemljivem zagotovitju za poročilo o primernosti cene delnic v prevzemni ponudbi, ki smo jih opravili, in dokazov, ki smo jih pridobili. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – *Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000)*, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo o tem, da nismo opazili ničesar, zaradi česar bi verjeli, da primerna cena delnic v prevzemni ponudbi vsebuje pomembno napačne navedbe.

Po tem standardu smo bili dolžni izvesti revidiranje tako, da bi pridobili sprejemljivo zagotovilo da:

- višina primerne cene v prevzemni ponudbi za odkup delnic ZR INVEST d.d. ustreza sodilom iz 28.člena Zakona o prevzemih (ZPre-1),
- višina primerne cene v prevzemni ponudbi za odkup delnic ZR INVEST d.d. ustreza sodilom iz 583.člena Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1),
- je višina primerne cene v prevzemni ponudbi za odkup delnic ZR INVEST d.d. ugotovljena z ustrežno metodo vrednotenja.

Sklep

Menimo, da predlagana prevzemna cena delnic družbe ZR INVEST d.d. v višini 25,00 EUR na delnico predstavlja primerno ceno delnic, ki sta jo družbi KOMPAS KAPITAL d.o.o. in IBL CROMING d.o.o. zagotovili v prevzemni ponudbi imetnikom delnic ciljne družbe ZR INVEST d.d..



Višina primerne cene v prevzemni ponudbi ustreza sodilom iz 28.člena Zakona o prevzemih (ZPre-1) in 583.člena Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1). Za opredelitev višine primerne cene v prevzemni ponudbi je bila uporabljena metoda prilagojenih knjigovodskih vrednosti (metoda seštevanja) ob predpostavki delujočega podjetja. Tržna cena delnic manjšinskega deleža v ocenjeni družbi ZR INVEST temelji na ocenjeni vrednosti družbe, ki jo je pripravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij.

AA REVIZIJA D.O.O.

Dolenjska cesta 156b, 1000 Ljubljana

Jovita Ažman

Pooblaščen revizorka

Partner

Ljubljana, 3.3.2020

AA REVIZIJA d.o.o.²

Priloga 2: Seznam povezanih oseb s prevzemnikom

Ime in Priimek: Tomaž Završnik

Naslov stalnega ali začasnega prebivališča: Rožna dolina, Cesta XII 4, 1000 Ljubljana

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu ciljne družbe ZR INVEST d.d. z dne 06.02.2020

Ime in Priimek: Igor Janežič

Naslov stalnega ali začasnega prebivališča: Žeje 57, 1233 Dob

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu ciljne družbe ZR INVEST d.d. z dne 06.02.2020

Ime in Priimek: Samo Gostič

Naslov stalnega ali začasnega prebivališča: Opekarska cesta 15B, 1000 Ljubljana

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu ciljne družbe ZR INVEST d.d. z dne 06.02.2020

Ime in Priimek: Aco Kabanica

Naslov stalnega ali začasnega prebivališča: Prade – cesta XVI 14, 6000 Koper - Capodistria

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Sporazuma o skupnem nastopu pri prevzemu ciljne družbe ZR INVEST d.d. z dne 06.02.2020

Priloga 3: Seznam borznoposredniških družb, ki imajo položaj sistemskega člana CDD

1. **Ilirika borzno posredniška hiša, d. d., Slovenska cesta 54 a, 1000 Ljubljana**
2. BKS Bank AG, bančna podružnica, Dunajska cesta 161, 1102 Ljubljana
3. INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o., Masarykova ul. 1, 10000, Zagreb, Hrvaška
4. NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d. d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor
5. NOVA LJUBLJANSKA BANKA d. d., Trg republike 2, 1000 Ljubljana
6. SKB BANKA d.d., LJUBLJANA, Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana
7. UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana

Vir: CDD, www.kdd.si

Priloga 4: Seznam poslovalnic ILIRIKE d.d., Ljubljana, kjer je mogoča oddaja pisne izjave o sprejemu prevzemne ponudbe

LJUBLJANA	ILIRIKA d. d. – sedež družbe	Slovenska cesta 54a, Ljubljana	01 300 22 70 in 080 21 09	pon – čet.: 8.00 – 17.00, pet.: 8.00 – 16.00
MARIBOR	ILIRIKA d. d. – poslovalnica Maribor	Trg Leona Štuklja 12, Maribor	08 200 37 55	pon. – pet.: 08:00 – 12:00 in 12:30 – 16:00

Obrazec za sprejem ponudbe IZJ-DEN



ILIRIKA

borzno posredniška hiša d. d.
Slovenska cesta 54a
1000 Ljubljana
Slovenia
www.ilirika.si
info@ilirika.si

Št. transakcije:

Št. sprejema:

IZJ-DEN (OBRAZEC IZJAVE O SPREJEMU DENARNE PONUDBE)

ŠIFRA PREVZEMA: 236, ŠIFRA PONUDBE: 279, ŠIFRA PODPONUDBE: 281

AKCEPTANT (IMETNIK DELNIC, KI SPREJME PONUDBO)

Priimek in ime oziroma firma: _____

Priimek in ime ter EMŠO zakonitega zastopnika: _____

Naslov oz. sedež: _____

EMŠO oz. matična številka: _____

Davčna št. oziroma identifikacijska št. za DDV: _____

Denarni račun, v dobro katerega naj se opravi plačilo kupnine za delnice ciljne družbe, ki so predmet te izjave:

a. Transakcijski račun št.: _____

odprt pri banki: _____

b. Podračun stranke na denarnem računu strank, odprt pri _____, št.: _____

sklic: _____ odprt pri članu CDD: _____

koda člana CDD: _____

Izjava o sprejemu ponudbe

Akceptant izjavljam, da sprejemam »Prevzemno ponudbo za odkup delnic ZR INVEST d.d., prevzemnikov družb KOMPAS KAPITAL d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana ter IBL CROMING d.o.o., s sedežem v Zagrebu in poslovnim naslovom Margaretska 3, 10000 Zagreb, Hrvaška (v nadaljevanju »prevzemnika«), dano na podlagi dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev št. 40201-2/2020-8 z dne 05.03.2020, katere predmet so navadne imenske kosovne delnice istega razreda z glasovalno pravico z oznako ZRHG ciljne družbe ZR INVEST nepremičninska družba d.d., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom: Dimičeva ulica 12, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju »ciljna družba«), pod pogoji, kot jih v svoji ponudbi določa prevzemnik.

Prevzemnika za delnice ciljne družbe, ki so predmet prevzemne ponudbe, ponujata plačilo celotne cene v denarju. Cena, ki jo ponujata prevzemnika za plačilo vsake delnice ciljne družbe z oznako ZRHG, znaša 25,00 EUR.

Ponudbo sprejemam za _____ (število) delnic z oznako ZRHG in ISIN kodo SI0031111485, izdajatelja ZR INVEST d.d.

Nalog za sprejem ponudbe

Akceptant pooblašča:

- Člana CDD _____ (firma in sedež borzno posredniške družbe ali banke), da v centralni register CDD vnese moj nalog za prenos vrednostnih papirjev, ki so predmet te izjave o sprejemu ponudbe, v breme mojega računa nematerializiranih vrednostnih papirjev _____ (številka računa) pri članu CDD _____ (koda člana) in v dobro mojega računa za prevzem, in nalog za vpis prepovedi razpolaganja v korist CDD pri tem računu za prevzem,
- CDD, da v primeru uspešne prevzemne ponudbe prenese vrednostne papirje, ki so predmet te izjave o sprejemu ponudbe, v breme mojega računa za prevzem in v dobro računa prevzemnika oziroma v primeru neuspešne prevzemne ponudbe v breme mojega računa za prevzem in v dobro mojega računa nematerializiranih vrednostnih papirjev, v breme katerega so bili preneseni,
- Člana CDD, da v mojem imenu in za moj račun pošlje izjavo o sprejemu ponudbe pooblaščenemu članu, to je ILIRIKA, borzno posredniška hiša d.d., Slovenska 54a, 1000 Ljubljana na faks: 01 234 33 58 oziroma skenirano na elektronski naslov prevzem@ilirika.si.

Kraj in datum:

Podpis akceptanta: