



**PROSPEKT
ZA PRVO PONUDBO OBVEZNIC
DRUŽBE Linhartov kvart, razvoj
nepremičninskih projektov, d.o.o.
Z OZNAKO LHK1
JAVNOSTI IN UVRSTITEV V TRGOVANJE**

Pri sprejemanju odločitve o vlaganjih v Obveznice naj se potencialni vlagatelji zanašajo na lasten pregled Izdajatelja in vsebino tega Prospekta, vključno s prisotnimi tveganji. Informacije v Prospektu niso naložbena priporočila, ne investicijsko ali osebno svetovanje, niti pravni, davčni ali drugačni strokovni nasveti. Za takšne nasvete se mora vsak potencialni vlagatelj obrniti na svojega odvetnika, davčnega svetovalca oziroma na drugega ustreznega strokovnjaka. Vlagatelji morajo pred odločitvijo o investiciji v Obveznice ta Prospekt prebrati v celoti (predvsem pogoje Obveznic, način ustanovitve zavarovanj, ustreznost zagotovljenega zavarovanja, vključno s prisotnimi tveganji, itd.) in se o tem tudi ustrezno poučiti (primeroma s pomočjo pravnega strokovnjaka). Ob tem se morajo vlagatelji zavedati, da Prospekt ne vsebuje nujno vseh informacij, ki bi lahko bile potrebne za presojo smotrnosti nakupa Obveznic in s tem povezanih tveganj. Potencialni vlagatelj je tako v celoti sam odgovoren za pridobitev vseh dodatnih informacij, za oblikovanje analiz ter ocen finančnega stanja in tveganosti Izdajatelja, Obveznic in ustanovljenih zavarovanj, v obsegu in na način, ki ga ocenjuje za potrebnega ali primernega, kot tudi za oceno primernosti in tveganosti njegove naložbe v Obveznice. Ob tem se mora potencialni vlagatelj tudi zavedati, da so se poslovanje, rezultati poslovanja, finančno stanje in obeti Izdajatelja od datuma priprave Prospekta lahko spremenili. Izdajatelj tega Prospekta navkljub temu ne bo spreminjal ali dopolnjeval. O vseh pomembnih poslovnih dogodkih bo sicer Izdajatelj obveščal javnost z objavo na svoji spletni strani <https://www.corwin.sk/en/> in na sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze d.d. Ljubljana SEOnet dostopnem na elektronskem naslovu <https://seonet.ljse.si/>.

Prospekt so pripravile odgovorne osebe Izdajatelja Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., ki kot Izdajatelj Obveznic sprejema vso odgovornost za pravilnost in popolnost informacij, podanih oziroma prikazanih v tem Prospektu na dan priprave tega Prospekta.

Odgovorne osebe Izdajatelja z vso primerno skrbnostjo zagotavljajo, da so po njihovem najboljšem vedenju informacije, vsebovane v Prospektu, po tem, ko so za to poskrbeli po svojih najboljših močeh in z vso primerno skrbnostjo, v skladu z dejstvi in da ni bil izpuščen noben pomemben podatek, ki bi lahko vplival na pomen teh informacij oziroma Prospekta.

Izdajatelj je za strokovno svetovanje in storitve s področja ZTFI-1 v zvezi s prvo ponudbo Obveznic ter njihovo izdajo v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD - Centralna klirinško depotna družba, d.o.o. (v nadaljevanju: Centralni register) sklenil pogodbo z ILIRIKA d.d. Ljubljana (v nadaljevanju: organizator izdaje), storitve pravnega svetovanja v zvezi z izdajo Obveznic pa je v omejenem obsegu izvajala Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ - Podružnica v Sloveniji (v nadaljevanju: pravni svetovalec). Organizator izdaje, pravni svetovalec in Agent ne prevzemajo odgovornosti za pravilnost, resničnost ali popolnost podatkov vsebovanih v Prospektu, kot tudi ne za strokovno svetovanje in pripravljene dokumente v razmerju do potencialnih vlagateljev. Strokovno svetovanje in pripravljene dokumenti s strani organizatorja izdaje in pravnega svetovalca za Izdajatelja niso zavezujoči in se Izdajatelj po lastni presoji odloča, ali bo predlagane rešitve in pojasnila oziroma pripombe organizatorja izdaje in pravnega svetovalca sprejel v vsebino svojih dokumentov ali ne. Prav tako Izdajatelj po lastni presoji določi končno vsebino vseh dokumentov, povezanih z izdajo Obveznic, vključno s tem Prospektom. Organizator izdaje in pravni svetovalec ne dajeta nobenih zagotovil ali jamstev, bodisi izrecnih ali implicitnih, glede točnosti ali popolnosti informacij v tem Prospektu in na nič v tem Prospektu se ni možno sklicevati ali karkoli šteti kot obljubo, dano s strani organizatorja izdaje in pravnega svetovalca.

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

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

Izdajatelj. Če pride do izročitve tega Prospekta ali do prodaje v skladu z njim, to v nobenem primeru ne vključuje predpostavke, da v času od datuma priprave tega Prospekta ni prišlo do nobene spremembe v zvezi z Izdajateljem, niti ne pomeni, da so informacije v Prospektu točne na kateri koli datum, ki je kasnejši od datuma priprave tega Prospekta.

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

Ta Prospekt lahko vsebuje napovedi ali ocene dobička oziroma »projekcije prihodnosti«, ki se ne nanašajo na pretekla dejstva. Navedbe o projekcijah prihodnosti vključujejo besede »načrtuje«, »ocenjuje«, »verjame«, »pričakuje«, »cilja«, »namerava«, »bo«, »lahko«, »predvideva«, »bi«, »bi lahko« ali podobne izraze ali njihove negacije. Takšne projekcije prihodnosti vključujejo znana in neznana tveganja, negotovosti in ostale pomembne dejavnike, na katere Izdajatelj nima vpliva in bi lahko povzročili, da bodo njegovi dejanski rezultati, poslovanje ali dosežki bistveno drugačni od katerihkoli bodočih rezultatov, poslovanja ali dosežkov, izraženih ali vsebovanih v teh projekcijah prihodnosti. Takšne projekcije prihodnosti temeljijo na številnih predpostavkah glede sedanje in bodoče poslovne strategije Izdajatelja ter okolja, v katerem Izdajatelj posluje sedaj in bo posloval v prihodnosti. Med pomembnimi dejavniki, ki lahko povzročijo, da bodo dejanski rezultati, poslovanje ali dosežki Izdajatelja bistveno drugačni od tistih, ki so izraženi v projekcijah prihodnosti, so tisti, ki so opisani v poglavju 2. (»Dejavniki tveganja«) in na drugih mestih v tem Prospektu. Te projekcije prihodnosti veljajo samo na datum priprave tega Prospekta.

Izdajatelj izrecno zavrača kakršnokoli obveznost ali zavezo razposlati kakršnekoli posodobitve ali popravke projekcij prihodnosti, vsebovanih v tem Prospektu, ki bi odražale spremembe v njegovih napovedih glede takih projekcij, ali kakršnekoli spremembe dogodkov, pogojev ali okoliščin, na podlagi katerih so projekcije bile narejene, razen če to zahteva zakonodaja.

Potencialni vlagatelji se morajo zavedati, da lahko več pomembnih dejavnikov povzroči, da bodo dejanski rezultati bistveno drugačni od načrtov, ciljev, pričakovanj, ocen in napovedi, izraženih v takšnih projekcijah prihodnosti.

Ta Prospekt je pripravljen v skladu s prilogama 6 in 14 Delegirane Uredbe (EU) 2019/980.

Ta Prospekt je potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, e-mail: info@atvp.si, tel.: +386 (0)1 280 04 00 (v nadaljevanju: ATVP) dne 19.10.2023 kot pristojni organ v skladu z Uredbo (EU) 2017/1129. Potrditev s strani ATVP pomeni, da ta Prospekt izpolnjuje standarde glede popolnosti, razumljivosti in doslednosti, ki jih določa Uredba (EU) 2017/1129, pri čemer se takšna potrditev ne sme obravnavati kot odobritev Izdajatelja ali kakovosti Obveznic, na katere se ta Prospekt nanaša.

Izdajatelj bo z uvrstitvijo obveznic na Ljubljanski borzi postal javna družba ter bo zato zanj veljala obveznost razkrivanja nadzorovanih informacij, kot to določa 3. poglavje ZTFI-1.

Prospekt je objavljen na spletni strani Izdajatelja: <https://www.corwin.sk/en/>, na strani <http://hartenbergcapital.com/en/about/> in na strani organizatorja izdaje <https://www.ilirika.si/sl-sj>. Izdajatelj obvešča javnost o vseh pomembnih poslovnih dogodkih z objavo na svoji spletni strani <https://www.corwin.sk/en/> in na sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze d.d. Ljubljana SEOnet dostopnem na elektronskem naslovu <https://seonet.ljse.si/>.

POVZETEK

UVOD Z OPOZORILI

Ta »Prospekt za prvo ponudbo Obveznic družbe Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. z oznako LHK1 javnosti in uvrstitev v trgovanje« (v nadaljevanju: Prospekt) je veljaven 12 mesecev od njegove potrditve s strani Agencije za trg vrednostnih papirjev. Dopolnitev Prospekta je možna le v roku iz prvega odstavka 23. člena Uredbe 2017/1129/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o Prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES (v nadaljevanju tudi: Prospektna uredba).

Ta Prospekt je pripravljen za namen prve ponudbe Obveznic z oznako LHK1 in ISIN kodo SI0032104430 (v nadaljevanju: Obveznice) Izdajatelja Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, matična številka: 8920419000, Identifikator pravnih subjektov izdajatelja (LEI): 485100HNLDDBSJ110B647, <https://www.corwin.sk/en>, e-mail: info@corwin.si, tel: 08 201 69 22 (v nadaljevanju: Izdajatelj oziroma Linhartov kvart d.o.o. ali družba) javnosti in uvrstitev Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu, ki ga upravlja Ljubljanska borza, d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: Ljubljanska borza) v segmentu Obveznic, za zagotovitev informacij o Izdajatelju in Obveznicah bodočim imetnikom Obveznic.

Obveznice bodo ponujene javnosti v Republiki Sloveniji.

Ponudba oziroma prva prodaja (v nadaljevanju tudi: ponudba oziroma prodaja) Obveznic Izdajatelja bo izvedena v Republiki Sloveniji skladno z določbami Zakona o trgu finančnih instrumentov (Uradni list RS, št. 77/18 s spremembami, v nadaljevanju: ZTFI-1) in Prospektno uredbe, pri čemer ni bila uporabljena nobena izjema glede obveznosti objave Prospekta za ponudbo vrednostnih papirjev, zaradi česar se je tudi pripravil ta Prospekt.

Povzetek je potrebno brati kot uvod v Prospekt. Pred vsako odločitvijo o naložbi v Obveznice mora vlagatelj preučiti celoten Prospekt. Vlagatelj lahko izgubi ves vloženi kapital pri naložbi v Obveznice.

V primeru, da se pri pristojnem sodišču vloži zahtevek v zvezi z informacijami iz Prospekta, mora vlagatelj, ki je tožnik, v skladu z nacionalnim pravom morda kriti stroške prevoda Prospekta pred začetkom sodnega postopka.

Civilno odgovornost nosijo samo osebe, ki so predložile povzetek Prospekta, vključno z njegovim morebitnim prevodom, vendar le, kadar je povzetek Prospekta zavajajoč, netočen ali neskladen, ko se bere skupaj z drugimi deli Prospekta, ali kadar ne vsebuje ključnih informacij, ki vlagateljem pomagajo sprejeti odločitev o naložbi v Obveznice, ko se bere skupaj z drugimi deli Prospekta.

KLJUČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJU

a) Kdo je Izdajatelj vrednostnih papirjev?

Polni naziv Izdajatelja: Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.

Skrajšani naziv Izdajatelja: Linhartov kvart d.o.o.

Sedež Izdajatelja: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija

Pravna oblika Izdajatelja: Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.

Identifikator pravnih subjektov Izdajatelja (LEI): 485100HNLDDBSJ110B647

Pravo v skladu s katerim posluje Izdajatelj: slovensko

Država registracije Izdajatelja: Slovenija

Glavne dejavnosti Izdajatelja: 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov

Direktorji Izdajatelja: Martina Špacírova, Róbert Mitterpach, Barbara Brvar Perko, Michal Maco
Zakoniti revizor v letu 2022: RÖDL & PARTNER d. o. o., Litostrojska cesta 44D, 1000 Ljubljana

Glavni družbeniki Izdajatelja:

CORWIN SK A.S., NÁMESTIE MATEJA KORVINA 1, 811 07 BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ STARÉ MESTO, SLOVAŠKA, 50,00 % delež v kapitalu Izdajatelja in 50,00 % glasovalnih pravic v Izdajatelju in HARTENBERG HOLDING, S.R.O., NA PŘÍKOPĚ 859/22, 110 00 PRAHA 1, ČEŠKA REPUBLIKA 50,00 % delež v kapitalu Izdajatelja in 50,00 % glasovalnih pravic v Izdajatelju.

Lastnika CORWIN SK A.S. sta CORWIN j. s. a. z 90,00 % deležem v kapitalu in Realitné investičné Družstvo z 10,00 % deležem v kapitalu.

Lastniki HARTENBERG HOLDING, S.R.O. so: SynBiol, a.s. z 87,50 % deležem v kapitalu, Hartenberg Capital, s.r.o. z 10,00 % deležem v kapitalu in Jozef Janov z 2,25 % deležem v kapitalu.

Posredni dejanski lastniki Izdajatelja so fizične osebe Marian Hlavačka, Jozef Janov in Zbyněk Průša.

Ocena kreditne sposobnosti, pripisane Izdajatelju ali njegovim dolžniškim vrednostnim papirjem na zahtevo ali s sodelovanjem Izdajatelja v postopku ocenjevanja

Izdajatelj oziroma njegove Obveznice nimajo bonitetne ocene, dodeljene s strani rating agencije.

b) Katere so ključne finančne informacije o Izdajatelju?

Bilanca stanja

v EUR	2021	2022	30.06.2023
Sredstva	6.474,39	9.674.541,23	10.275.297,94
Naložbene nepremičnine	0	9.127.775,70	9.151.250,70
Kapital	5.487,37	9.004.099,37	9.614.323,94
Osnovni kapital	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Dolgoročne obveznosti	0	0	0
Kratkoročne obveznosti	455,52	21.875,04	50.713,11
Neto finančni dolg	-6.018,87	-65.334,50	-621.428,67

Izkaz poslovnega izida

v EUR	2021	2022	30.06.2023	30.06.2022
Čisti prihodki od prodaje	0	188.053,44*	134.108,70	72.140,22
Stroški blaga, materiala in storitev	2.012,63	95.452,47	65.840,01	50.366,76
Odpisi vrednosti	0	0	0	0
Drugi poslovni odhodki	0	35.499,43	19.001,34	1.500,00
Davek iz dobička	0	10.461,97		
Čisti poslovni izid	-2.012,63	46.612,00	56.224,57**	20.267,17**

*Izdajatelj trenutno ustvarja prihodke iz naslova oddajanja zemljišča za potrebe parkirišča.

**Medletni izkazi ne vključujejo izračuna davka iz dobička.

Izkaz denarnih tokov

v EUR	2021	2022	30.06.2023	30.06.2022
Neto denarni tokovi iz poslovnih dejavnosti	-1.025,61	256.510,85	54.407,24	23.350,68
Neto denarni tokovi iz dejavnosti financiranja	7.500,00	621.176,75	554.000,00	521.176,75
Neto denarni tokovi iz naložbenih dejavnosti	0,00	-796.952,45	-23.475,00	-236.297,61

c) Katera ključna tveganja so specifična za Izdajatelja?

i. Tržno tveganje

Tržno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi spremembe cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na nepremičninskem trgu. Navedeno tveganje Izdajatelj že od začetka obvladuje z rednim spremljanjem dogajanj na nepremičninskem trgu in s hitrim prilagajanjem razmeram na trgu. Izdajatelj iz navedenih razlogov ocenjuje to tveganje kot zmerno, poleg tega pa beleži prestolnica Ljubljana pomanjkanje novogradenj.

ii. Obrestno in tečajno tveganje

Izdajatelj ni izpostavljen obrestnemu tveganju, saj so vse obveznosti Izdajatelja vezane na fiksno obrestno mero. Enako velja tudi za obveznosti iz Obveznic LHK1, katerih obrestna mera je fiksno določena in Izdajatelj s tem v zvezi ni izpostavljen nobenemu tveganju spremembe obrestne mere. Zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

Izdajatelj ni izpostavljen tečajnemu tveganju, saj so vsi prihodki in obveznosti Izdajatelja nominirani v isti valuti (EUR). Zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

iii. Operativna tveganja

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

Tveganje s področja varnosti in zdravja pri delu je tveganje, ki lahko vodi v nastanek nezgode ali poškodbe na delovnem mestu (gradbišču). Izdajatelj bo za zmanjšanje navedenega tveganja skladno z zakonskimi predpisi sklenil pogodbo s koordinatorjem za varstvo pri delu, ki nadzoruje področje varnosti in zdravja pri delu na gradbišču. Izdajatelj iz navedenih razlogov to tveganje ocenjuje kot **nizko**.

Izdajatelj je izpostavljen okoljskemu tveganju, saj bo imel Projekt Linhartov kvart glede na velikost skladno z gradbeno zakonodajo določen vpliv na okolje. V integralnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja (ki vključuje tudi postopek presoje vplivov na okolje) bo s strani neodvisnih strokovnjakov pripravljeno poročilo o vplivih na okolje skladno z okoljevarstveno in gradbeno zakonodajo ter bodo določeni omilitveni ukrepi za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če bodo ti potrebni, in jih bo Izdajatelj zavezan upoštevati, s čimer znižuje navedeno tveganje. Izdajatelj iz navedenih razlogov to tveganje ocenjuje kot **nizko**.

Izdajatelj je izpostavljen **nizkemu tveganju prenehanja poslovanja**, ki bi lahko nastalo zaradi uničenja nepremičnine (naravnih nesreč), saj so tovrstne nesreče statistično malo pogoste, poleg tega pa bodo nepremičnine, povezane s stanovanjskim-poslovnim Projektom Linhartov kvart za takšne primere zavarovane.

iv. Likvidnostno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen **zmernemu likvidnostnemu tveganju** (oziroma tveganju plačilne nesposobnosti). Izdajatelj trenutno nima zagotovljenih sredstev, namenjenih za dokončanje Projekta Linhartov kvart. Sredstva, potrebna za dokončanje projekta, se bodo zagotovila predvsem iz prihodkov iz izdaje Obveznic. Po dokončanju Projekta Linhartov kvart, likvidnost Izdajatelja odvisna od priliva načrtovanih kupnin od prodaje stanovanjskih enot Projekta Linhartov kvart in od priliva najemnin iz naslova oddaje poslovnih prostorov.

v. Tveganje pri notranji kontroli

Izdajatelj ni izpostavljen tveganjem pri notranji kontroli, saj nadzor nad njegovim poslovanjem vrši več neodvisnih zunanjih organov. Zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

vi. Pravno in regulatorno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen **zmernemu pravnemu in regulatornemu tveganju** v zvezi s postopki sprejema podrobnega prostorskega načrta in pridobitve gradbenih in uporabnih dovoljenj ter s spremembo predpisov, ki urejajo gradnjo objektov za trg in prodajo ter predajo nepremičnin končnim kupcem oziroma najemnikom. Izdajatelj sproti spremlja in usklajuje skladnost lastnega poslovanja z vsakokrat veljavnimi predpisi.

vii. Tveganje spremembe kontrole nad Izdajateljem

Družbe Linhartov kvart d.o.o. njena lastnika v času izdaje Prospekta ne nameravata proda(ja)ti, zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

KLJUČNE INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH

Katere so glavne značilnosti vrednostnih papirjev?

a) Tip finančnega instrumenta

Obveznice so navadne, imenske, izdane v nematerializirani obliki in tvorijo isti razred. Oznaka Obveznic je LHK1. ISIN koda Obveznic je SI0032104430.

b) Skupna nominalna vrednost izdaje in nominalna vrednost Obveznice

Predvidena skupna nominalna vrednost celotne izdaje Obveznic je do 9.500.000,00 EUR. Obveznica bo izdana v nominalni vrednosti 10.000,00 EUR za vsako Obveznico. Celotna izdaja Obveznic tako obsega do 950 apoenov po 10.000,00 EUR.

c) Dan izdaje in dan dospelosti Obveznice

Dan izdaje Obveznic je 15.01.2024. Dan dospelosti Obveznic je 15.01.2029.

d) Valuta, v kateri so izdane Obveznice

Obveznice bodo vplačane v valuti evro (EUR).

e) Relativna prednost Obveznic v kapitalski strukturi Izdajatelja v primeru insolventnosti Izdajatelja

Terjatve imetnikov Obveznic imajo status navadnih in nezavarovanih terjatev. V primeru stečaja Izdajatelja veljajo za terjatve iz naslova Obveznic naslednja pravila glede vrstnega reda izplačil:

- I. podrejene so vsem zavarovanim terjatvam do Izdajatelja;
- II. podrejene so vsem terjatvam do Izdajatelja, ki se v primeru stečaja štejejo za prednostne;
- III. enakovredne so med seboj in s terjatvami, ki so v primeru stečaja Izdajatelja namenjene za izplačilo v enakem vrstnem redu kot terjatve iz Obveznic; in
- IV. pri izplačilu imajo prednost pred kakršnikoli zahtevki iz naslova poslovnih deležev Izdajatelja ali terjatvami na podlagi drugih instrumentov, ki so v primeru stečaja Izdajatelja namenjene za izplačilo šele po poplačilu terjatev iz Obveznic.

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

Ne glede na zgoraj navedeno, bo imel Agent na podlagi Zavarovanja, ki ga bo Izdajatelj v zvezi z izdajo Obveznic ustanovil na Nepremičninah Linhartov kvart v korist Agenta, v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije Izdajatelja položaj ločitvenega upnika, kar pomeni, da bo imel Agent pravico do prednostnega poplačila njegove terjatve iz Nepremičnin Linhartov kvart pred plačilom terjatev drugih upnikov Izdajatelja iz tega premoženja. Imetniki Obveznic pa bodo imeli terjatev na plačilo (torej pogodbeno pravico zahtevati plačilo) do Agenta na podlagi Medupniškega sporazuma, v primeru, da bodo izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu.

f) Minimalna nakupna količina

Minimalna količina za nakup Obveznic znaša 10.000,00 EUR nominalne vrednosti Obveznice oziroma 1 Obveznica (apoen).

g) Izdaja ter opis kakršnihkoli omejitev glede proste prenosljivosti Obveznic

Obveznice se glasijo na ime in bodo izdane v nematerializirani obliki ter vpisane v Centralni register, ki se vodi pri KDD – Centralni klirinško depotni družbi d.o.o. (v nadaljevanju: KDD).

Obveznice so po izdaji prosto prenosljive v skladu z določili Zakona o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Uradni list RS, št. 75/15 s spremembami in dopolnitvami, ZNVP-1) ter drugih predpisov in pravil in navodil, ki urejajo poslovanje KDD ali jih sprejema KDD. Obveznice se prenašajo z vpisom prenosa v Centralnem registru.

Pravice iz Zavarovanja, ki so opisane spodaj v oddelku »Ključne informacije o vrednostnih papirjih« v točki h) povzetka in točki 5.6.1 tega Prospekta, se ne prenašajo avtomatično z vpisom prenosa Obveznic v Centralnem registru, ampak mora novi imetnik Obveznic pristopiti k Medupniškemu sporazumu, kot opisano v nadaljevanju.

h) Opis pravic, ki izhajajo iz Obveznic

Vsaka Obveznica daje imetniku pravico do obresti, do izplačila glavnice ob dospelosti, pravico razpolaganja z Obveznicami oziroma zastavitve Obveznic ter druge pravice v skladu z veljavnimi predpisi o vrednostnih papirjih.

Za obveznosti, ki izhajajo iz Obveznic, jamči Izdajatelj imetnikom z vsem svojim premoženjem. Obveznosti Izdajatelja iz Obveznic so neposredne in nepogojne.

V zvezi z izdanimi Obveznicami bo Izdajatelj zagotovil v korist Agenta naslednje Zavarovanje:

- a) ustanovitev Hipoteke prvega vrstnega reda na Nepremičninah Linhartov kvart v korist Agenta na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa za zavarovanje terjatve, ki bo ustanovljena v korist Agenta na podlagi Medupniškega sporazuma z izdajo ene lastne menice v korist Agenta v višini, ki bo enaka višini skupne nominalne vrednosti izdaje Obveznic z vsemi obrestmi in stroški, skupaj z ustrezno menično izjavo, kot je določena v Medupniškemu sporazumu.

Agent bo imetnik menične terjatve na podlagi lastne menice do Izdajatelja in imetnik Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart.

Obveznosti Izdajatelja iz Obveznic bodo glede vrstnega reda poplačila vselej enakovredne (pari passu) med seboj in vsaj enakovredne vsem drugim obveznostim Izdajatelja nasproti upnikom, ki imajo enak položaj.

Drugih pravic, vključno z možnostjo zamenjave za druge vrste vrednostnih papirjev, Obveznice ne zagotavljajo.

Obveznice ne dajejo pravice do udeležbe pri dobičku Izdajatelja. Imetnik Obveznic nima pravice zahtevati od Izdajatelja predčasnega unovčenja svojih terjatev iz naslova Obveznic oziroma unovčenja terjatev iz naslova Obveznic pred njihovo dospelostjo.

i) Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti

Obrestna mera Obveznic je fiksna in znaša 6,00 % letno na glavnico Obveznic.

Obresti se obračunavajo od nominalne vrednosti Obveznic na linearni način tako, da se obrestna mera pomnoži z nominalno vrednostjo Obveznic, pri čemer se upošteva dejansko število dni v obrestnem obdobju, ki predstavlja obdobje od dneva izdaje Obveznic do prvega dneva dospelosti plačila obresti in obdobja od dneva dospelosti plačila obresti do prvega naslednjega dneva dospelosti (vključno s prvim dnem takega obdobja, vendar brez vključitve zadnjega dne takega obdobja) in dejansko število dni v letu. Znesek obresti iz Obveznic se izračuna od zneska glavnice vsakega posameznega apoenja Obveznic in se pomnoži s številom apoenov v lasti imetnika. Obresti se zaokrožijo na dve decimalni mesti in se začnejo obračunavati na dan izdaje.

Obresti iz Obveznic tečejo od datuma izdaje Obveznic dne 15.01.2024 dalje in se plačujejo za nazaj 15.01. vsakega leta, začenši z 15.01.2025.

Obveznice dospejo v plačilo dne 15.01.2029 (dan dospelosti Obveznic).

Če Obveznice ne bodo izplačane pred tem, bo glavnica Obveznic izplačana dne 15.1.2029. Obresti iz Obveznic prenehajo teči z dnem dospelosti izplačila glavnice Obveznic.

Izdajatelj si pridržuje pravico, da lahko kadar koli po datumu 31. 12. 2025 in do vključno dospelosti Obveznic odkupi celotno emisijo Obveznic pred njihovo dospelostjo (t.j. predčasni odkup Obveznic), pri čemer je v tem primeru cena za eno Obveznico enaka ali višja od vsote (1) 100 % nominalne vrednosti Obveznic in (2) natečenih obresti, obračunanih za obdobje od zadnjega dneva dospelosti plačila obresti do dneva odkupa Obveznic. V kolikor se Izdajatelj odloči za predčasni odkup Obveznic, so imetniki Obveznic dolžni sprejeti predčasni odkup.

Izdajatelj bo izplačeval obresti in glavnico (obveznosti iz Obveznic) v skladu s spodnjim amortizacijskim načrtom, ki prikazuje amortizacijski načrt za 1 apoen ob predpostavki, da bodo Obveznice dospele v plačilo na dan dospelosti Obveznic:

Št.	Datum dospelosti	Obresti (EUR)	Glavnica (EUR)	Skupaj (EUR)
	obveznosti			
1	15.01.2025	600,00	0,00	600,00
2	15.01.2026	600,00	0,00	600,00
3	15.01.2027	600,00	0,00	600,00
4	15.01.2028	600,00	0,00	600,00
5	15.01.2029	600,00	10.000,00	10.600,00
	SKUPAJ	3.000,00	10.000,00	13.000,00

V primeru predčasnega odkupa, predčasnega odpoklica Obveznic ali predčasnega plačila imetnikom Obveznic zaradi prodaje posameznih stanovanjskih enot in parkirnih prostorov končnim kupcem, lahko pride do predčasnega poplačila pred datumom dospelosti.

Obveznosti iz Obveznic se izplačujejo v evrih.

Terjatve za plačilo glavnice in obresti iz Obveznic zastarajo v rokih kot so določeni v Obligacijskem zakoniku (Uradni list RS, št. 97/07 s spremembami in dopolnitvami, OZ).

j) Donosnost Obveznic

Ob upoštevanju prodajne cene v višini 100 odstotkov je donosnost Obveznic 6,00 odstotka letno. Navedena donosnost je izračunana na Dan Izdaje ob upoštevanju cene, po kateri se Obveznice ponudijo v prvi prodaji, in je ni mogoče šteti kot napoved donosnosti na katerikoli kasnejši dan in/ali ob upoštevanju kakšne druge prodajne cene Obveznic.

k) Zastopanje imetnikov Obveznic

V razmerju do Izdajatelja nobena organizacija ne zastopa imetnikov Obveznic.

Z Medupniškim sporazumom bo določen Agent, ki bo imel vlogo agenta za zavarovanje, ki (i) bo imel v imetništvu menično terjatev iz naslova lastne menice do Izdajatelja in Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart, (ii) bo odgovoren za uveljavljanje terjatve iz naslova lastne menice in unovčenje Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart, (iii) bo dolžan prihodke iz naslova uveljavljanja terjatve iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart hraniti na svojem fiduciarnem računu in razdeliti med imetnike Obveznic, ki so vpisani v Centralni register, sorazmerno (*pro rata*), kot je opisano v oddelku »Ključne informacije o vrednostnih papirjih« v točki h) povzetka in točki 5.6.1 tega Prospekta in kot je to podrobneje urejeno v Medupniškemu sporazumu, ter (iv) bo v določenih primerih, kot je to urejeno v Medupniškemu sporazumu in v tem Prospektu, organiziral odločanje imetnikov Obveznic, ki so vpisani v Centralni register, pod pogojem da so pred odločanjem izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu.

Pogodbena določila o Agentu v ničemer ne posegajo v pravice imetnikov Obveznic iz 153. člena ZTFI – 1. Agenti imetniki Obveznic LHK1 imenujejo z Medupniškim sporazumom in bo s tem sporazumom in s Sporazumom o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart določen kot imetnik lastne menice in Hipoteke, ki je upravičen unovčiti Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart.

Kje se bo trgovalo z vrednostnimi papirji?

Obveznice bodo uvrščene v trgovanje na borznem trgu Obveznic Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana.

Razen organiziranega trga vrednostnih papirjev, ki poteka preko Ljubljanske borze, d.d., v Sloveniji ni drugega organiziranega trga vrednostnih papirjev, kjer bi se trgovalo z vrednostnimi papirji oziroma Obveznicami.

Izdajatelj ni sklenil dogovora z nobenim subjektom v zvezi s posredovanjem na sekundarnem trgu in v zvezi z zagotavljanjem likvidnosti Obveznic.

Katera ključna tveganja so specifična za vrednostne papirje?

i. Tveganje neplačila

Imetniki Obveznic so soočeni s tveganjem, da Izdajatelj ne bo sposoben poravnati obveznosti, ki izhajajo iz Obveznic. Za obveznosti, ki izhajajo iz Obveznic, jamči Izdajatelj imetnikom Obveznic z vsem svojim premoženjem.

Izdajatelj bo v zvezi z Obveznicami zagotovil Zavarovanje z ustanovitvijo Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart v korist Agenta. Zaradi določenih omejitev po slovenskem pravu v zvezi z ustanovitvijo zavarovanj terjatev iz naslova obveznic v korist agenta, bo Izdajatelj za namene ustanovitve Hipoteke v korist Agenta izdal eno lastno menico v znesku, ki bo ustrezal višini obveznosti, ki jih bo imel Izdajatelj do imetnikov Obveznic. Hipoteka bo tako ustanovljena za zavarovanje terjatev iz naslova lastne menice, izdane v korist Agenta. Na tej podlagi bo imel Agent v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije Izdajatelja položaj ločitvenega upnika, prihodke iz unovčitve Zavarovanja pa bo zavezan razdeliti med imetnike Obveznic. Terjatve imetnikov Obveznic ne bodo neposredno zavarovane s Hipoteko in s tem imetniki Obveznic tudi ne bodo imeli ločitvene pravice (torej prednostne pravice do poplačila) v postopku insolventnosti ali prisilne likvidacije Izdajatelja, temveč bodo imeli v takem primeru položaj navadnega nezavarovanega upnika (ne glede na to, ali so podpisali Medupniški sporazum ali ne).

Agent bo imetnik lastne menice in imetnik Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart. Na podlagi Medupniškega sporazuma ima Agent v odnosu do imetnikov Obveznic vlogo prevzemnika naročila (mandatarja), skrbnika in fiduciarja.

Zaradi vsega navedenega Izdajatelj ocenjuje tveganje neplačila s strani Agenta do imetnikov Obveznic kot nizko.

ii. Likvidnost Obveznic

Kljub temu, da Izdajatelj namerava Obveznice uvrstiti v trgovanje na Ljubljansko borzo, d.d., ni nujno, da bo trgovanje preko Ljubljanske borze, d.d., zaživel. Posledično se lahko zgodi, da Imetnik Obveznic ne bo uspel prodati pred zapadlostjo. Nelikvidnost ima lahko tudi negativne posledice za tržno ceno Obveznic.

iii. Tveganje spremembe obrestne mere

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

iv. Tveganje spremembe prodajne cene na organiziranem trgu

Gibanje prodajne cene Obveznic na organiziranem trgu je odvisno od ponudbe in povpraševanja po Obveznicah ter od gibanja obrestnih mer na trgu. Presežno povpraševanje po Obveznicah bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene Obveznic, presežna ponudba pa do znižanja prodajne cene Obveznic. V primeru zvišanja obrestnih mer na trgu bi lahko imetniki Obveznic zahtevali višjo donosnost Obveznic, kar bi lahko vodilo do znižanja prodajne cene Obveznic na organiziranem trgu. V primeru znižanja obrestnih mer na trgu bi lahko imetniki Obveznic pričakovali nižjo donosnost Obveznic, kar bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene Obveznic na organiziranem trgu.

v. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti Obveznice

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

vi. Tveganja zmanjšanja vrednosti zavarovanj

Imetniki Obveznic so soočeni s tveganjem, da se bo vrednost premoženja ali jamstva, ki bo dano v zavarovanje poplačila denarnih obveznosti Izdajatelja iz naslova Obveznic, zaradi spremenjenih tržnih razmer zmanjšala. Posledično se lahko zgodi, da bo realizirano poplačilo iz naslova v zavarovanje danega premoženja manjše.

vii. Tveganje predčasnega odkupa Obveznic s strani Izdajatelja

Izdajatelj si pridržuje pravico, da lahko kadar koli po datumu 31. 12. 2025 in do vključno dospelosti Obveznice odkupi celotno emisijo Obveznic pred njihovo dospelostjo (t.j. predčasni odkup Obveznic), pri čemer je v tem primeru cena za eno

Obveznico enaka ali višja od vsote (1) 100 % nominalne vrednosti Obveznice in (2) natečenih obresti, obračunanih za obdobje od zadnjega dneva dospelosti plačila obresti do dneva odkupa Obveznic. V kolikor se Izdajatelj odloči za predčasni odkup Obveznic, so imetniki Obveznic dolžni sprejeti predčasni odkup.

viii. Tveganje spremembe zakonodaje

Nobenega zagotovila ni mogoče dati, da po datumu tega Prospekta ne bo prišlo do spremembe zakonodaje, sodne ali druge prakse v zvezi z Obveznicami in ustanovljenim Zavarovanjem, ki posledično lahko bistveno vpliva na naložbo imetnika oziroma njeno donosnost.

Če bi ustanovljeno Zavarovanje v korist Agenta bilo iz kakršnegakoli razloga neveljavno ali neizvršljivo, se Izdajatelj zavezuje v razumnem roku ustanoviti novo zavarovanje na Nepremičninah Linhartov kvart neposredno v korist imetnikov Obveznic, ki bodo vpisani v Centralni register, oziroma novo zavarovanje, ki bo skladno s takrat veljavno zakonodajo ali sodno prakso, Agent pa se v tem primeru zavezuje v roku 8 dni po ustanovitvi novega zavarovanja v korist imetnikov Obveznic izbrisati Zavarovanje, ustanovljeno v njegovo korist in vrniti Menico.

Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot nizko, saj mu niso znane nobene pobude za spremembo pravnega režima za v zvezi z Obveznicami in zavarovanjem.

Pod katerimi pogoji in v skladu s katerim časovnim načrtom lahko vlagam v ta vrednostni papir?

a) Pogoji ponudbe in časovni načrt

Ponudba oziroma prva prodaja Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. z oznako LHK1, bo izvedena v Republiki Sloveniji, skladno z določbami ZTFI-1 in Prospektne uredbe. Ponudba Obveznic javnosti bo potekala na podlagi Prospekta za ponudbo Obveznic javnosti, ki ga mora predhodno potrditi ATPV.

Ponudba Obveznic bo potekala v enem krogu. Obveznice se ponudijo v odkup javnosti. Vpisovanje Obveznic bo potekalo na vpisnem mestu pri ILIRIKI, od dneva objave tega Prospekta in obrazca za zavezujočo ponudbo (»Izjava o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o.«) do najkasneje 03.01.2024 do 16:00 ure. Vlagatelji bodo najkasneje dne 05.01.2024 obveščeni o številu dodeljenih Obveznic. Vpisniki, ki jim bodo Obveznice dodeljene, so do dne 15.01.2024 do 12:00 ure dolžni vplačati Obveznice v enkratnem znesku z nakazilom v dobro računa, ki bo naveden v obvestilu o dodelitvi Obveznic. Dodeljene Obveznice štejejo za vpisane samo, če so tudi v celoti vplačane, oziroma za vlagatelja šteje samo tista oseba, ki je Obveznice vpisala in v celoti vplačala. Izdajatelj si pridržuje diskrecijsko pravico za preklic vabila k dajanju ponudb kadarkoli po začetku ponudbe Obveznic do zaključka roka za vpis in vplačilo Obveznic, kakor tudi pravico do spremembe rokov podanih v tem Prospektu, in sicer brez kakršnih koli posledic (odškodninskih ali drugih) do potencialnih vlagateljev oziroma vpisnikov zaradi navedenih ravnanj. Izdajatelj si prav tako pridržuje pravico do skrajšanja rokov, npr. v primeru presežnega interesa potencialnih vlagateljev oziroma vpisnikov ali do podaljšanja rokov, npr. v primeru premajhnega interesa potencialnih vlagateljev oziroma vpisnikov. V primeru presežnega interesa točni datumi v času priprave Prospekta še niso določljivi, zato bo Izdajatelj v primeru skrajšanja roka za vpis Obveznic potencialne vlagatelje o tem obvestil naknadno na enak način, kot je objavljen ta Prospekt. V primeru premajhnega interesa potencialnih vlagateljev, si Izdajatelj pridržuje pravico, da rok za vpis Obveznic podaljša, dokler ne bo zbran interes s strani potencialnih vlagateljev zadoščal za potrebe Izdajatelja, v vsakem primeru pa se rok podaljša največ do 30.06.2024. V primeru podaljšanja roka za vpis Obveznic bodo potencialni vlagatelji o točnih datumih, vezanih na izdajo Obveznic, obveščeni naknadno na enak način, kot je objavljen ta Prospekt. Obveznice bodo posameznim vlagateljem izročene preko poravnalnega sistema KDD z vknjižbo na vlagateljev račun nematerializiranih vrednostnih papirjev.

Imetniki Obveznic so zavezani na vpisnem mestu pri ILIRIKI najkasneje do 15.2.2024 oz. najkasneje do 30.8.2024 v primeru podaljšanja roka za vpis Obveznic, veljavno podpisati Medupniški sporazum. Najkasneje do 29.2.2024 oz. do 30.8.2024 v primeru podaljšanja roka za vpis Obveznic (i) Izdajatelj izda eno lastno menico v korist Agenta s pripadajočo menično izjavo, ki je predvidena v Medupniškemu sporazumu, (ii) Agent in Izdajatelj podpišeta Sporazum o ustanovitvi Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, in (iii) je predlog za vpis Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart vložen pri zemljiški knjigi. ILIRIKA bo imetnike Obveznic obvestila o podpisanem Medupniškemu sporazumu, izdani lastni menici in Sporazumu o ustanovitvi Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart ter na zahtevo imetnikov Obveznic le-tem posredovala kopijo podpisanih sporazumov.

Po uspešni izdaji Obveznic bo Izdajatelj le-te uvrstil v trgovanje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, in sicer z uvrstitvijo na borzni trg Obveznic Ljubljanske borze.

Izdajatelj v povezavi z izdajo Obveznic ne bo zaračunal nobenih stroškov posameznemu Vlagatelju (imetniku Obveznic). Pristop k Medupniškemu sporazumu je za imetnike Obveznic brezplačen in vse morebitne s tem povezane stroške nosi Izdajatelj. Ima pa Vlagatelj v povezavi z vpisom Obveznic določene stroške. Če oseba, ki želi vpisati Obveznice, nima odprtega računa nematerializiranih vrednostnih papirjev (trgovalnega računa) pri borznoposredniški družbi ali banki, ki ima položaj člana KDD, mora pred vpisom Obveznic, ki so predmet ponudbe, odpreti trgovalni račun prek izbranega člana KDD na svoje stroške.

Vlagatelja bremenijo stroški, povezani z odprtjem in vodenjem trgovalnega računa, in vsi ostali stroški, ki jih član KDD, ki vodi Vlagateljev trgovalni račun, zaračunava skladno z vsakokrat veljavnim cenikom (na primer: letno nadomestilo za vodenje trgovalnega računa, nadomestilo za vzdrževanje stanj, nadomestilo za izplačilo obresti in glavnice ob dospelosti Obveznice, itd.).

Poleg tega bremenijo Vlagatelja tudi stroški nadomestila za opravljen plačilni promet v zvezi z vplačilom Obveznic, ki jih zaračunavajo plačilne institucije.

b) Zakaj smo pripravili ta prospekt?

Izdajatelj se je odločil za ponudbo Obveznic z oznako LHK1 za naslednje potrebe:

- I. Za financiranje izvedbe Projekta Linhartov kvart (npr. stroške razvoja občinskega podrobnega prostorskega načrta, razvoja projektne dokumentacije, pridobivanja dovoljenj, gradnje, inženirske stroške, stroške arhitektov in trženja itd.),
- II. Za financiranje izvedbe drugih nepremičninskih projektov skupine Corwin in/ali Hartenberg, kar se lahko izvede preko posojil med povezanimi osebami ali preko vračila/vplačila naknadnih vplačil.

Izdajatelj se je odločil za uvrstitev Obveznic z oznako LHK1 v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze, d.d., zaradi zagotavljanja večje likvidnosti izdanih Obveznic z oznako LHK1.

Izdajatelj ocenjuje, da bodo stroški ponudbe Obveznic javnosti in uvrstitev le-teh v trgovanje znašali okvirno 150.000,00 EUR. Skupni neto prihodek od izdaje Obveznic bo znašal do 9.350.000,00 EUR. V ocenjene stroške ponudbe so vključeni plačana taksa ATVP, stroški izdelave Prospekta, stroški izdaje Obveznic v KDD, stroški LJSE povezani z uvrstitvijo Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu, stroški sodnih taks, stroški notarskih storitev in pravnih svetovalcev, stroški Agenta, stroški izvedbe javne ponudbe in drugi stroški povezani z javno ponudbo in uvrstitvijo Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu.

Ponudba Obveznic ni predmet sporazuma o prevzemu izdaje z obveznostjo odkupa.

Pri ponudbi in uvrstitvi Obveznic v trgovanje nismo zaznali konfliktov interesov.

KAZALO OKRAJŠAV

Okrajšava:	Pomen v tem Prospektu:
Agent	<p>Odvetniška družba Fatur Menard, o.p., d.o.o., Dunajska cesta 22, SI-1000 Ljubljana, matična številka: 8127387000, e-mail: lea@fatur-menard.com in info@fatur-menard.com.</p> <p>Mandatar, skrbnik in fiduciar imetnikov Obveznic in imetnik Zavarovanja po Medupniškemu sporazumu, z nalogami in zadolžitvami, kot je navedeno v točki 4.1.6., 4.6.1., 4.6.4., 4.6.5. in 4.6.7., tega Prospekta.</p>
AJPES	AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNOPRAVNE EVIDENCE IN STORITVE, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana
ATVP	Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, Ljubljana
Centralni register	Centralni register vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD
Dan Izdaje	15.01.2024.
Dan priprave Prospekta	Pomeni datum, ki je en delovni dan pred oddajo Prospekta v odobritev na ATVP.
DDV	Davek na dodano vrednost
Delegirana uredba komisije (EU) 2019/980	Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/980 z dne 14. marca 2019 o dopolnitvi Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z obliko, vsebino, pregledom in potrditvijo Prospekta, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Uredbe Komisije (ES) št. 809/2004 (Besedilo velja za EGP) (OJ L 166, 21.6.2019, s spremembami in dopolnitvami)
Dovoljenje	Katera koli odobritev, priglasitev, pooblastilo, soglasje, dovoljenje, sklep, licenca ali registracija (vključno z, a ne omejeno na gradbeno dovoljenje za Projekt Linhartov kvart)
EU	Evropska unija
EUR	Evro
FURS	MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
Hipoteka	Skupna hipoteka prvega vrstnega reda na Nepremičninah Linhartov kvart, ustanovljena in vpisana v zemljiško knjigo v korist Agentu z zaznambo neposredne izvršljivosti.
Izdajatelj	Družba Linhartov kvart d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, matična številka: 8920419000
KDD	KDD – Centralna klirinško depotna družba, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana
Ljubljanska borza ali LJSE	Ljubljanska borza, d.d. Ljubljana, Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana
Medupniški sporazum	Pogodba, s katero se Izdajatelj, imetniki Obveznic LHK1 in Agent dogovorijo o imenovanju Agentu, mandatnem, skrbniškem in fiduciarnem razmerju med Agentom in imetniki Obveznic LHK1, ustanovitvi Zavarovanja v korist Agentu, pooblastilih in zadolžitvah Agentu, medsebojnih pravicah in obveznostih imetnikov Obveznic LHK1,

	kot navedeno v točki 4.6.1., 4.6.4., 4.6.5. in 4.6.7. tega Prospekta.
Nepremičnine Linhartov kvart	<p>Zemljišča:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ID znak: parcela 2636 1880 (ID 4994000), • ID znak: parcela 2636 1879 (ID 3184712), • ID znak: parcela 2636 1878 (ID 3987872), • ID znak: parcela 2636 1877 (ID 1802795), • ID znak: parcela 2636 1875 (ID 3147237), • ID znak: parcela 2636 1874/2 (ID 3993713), • ID znak: parcela 2636 1874/1 (ID 120936), • ID znak: parcela 2636 1873/2 (ID 4486846), • ID znak: parcela 2636 1873/1 (ID 4324254), • ID znak: parcela 2636 1872 (ID 4993999), • ID znak: parcela 2636 1871 (ID 3314835), • ID znak: parcela 2636 1870 (ID 2975215), • ID znak: parcela 2636 1869/1 (ID 4155554), • ID znak: parcela 2636 1868/1 (ID 3987870), • ID znak: parcela 2636 1864/1 (ID 1128426), • ID znak: parcela 2636 1863/1 (ID 3143546), • ID znak: parcela 2636 1856/5 (ID 4612723), • ID znak: parcela 2636 1855/1 (ID 126054). <p>na katerih se načrtuje gradnja Projekta Linhartov kvart (Hipoteka v korist Agenta na Zemljišču se v celoti razteza na objekte, ki bodo zgrajeni nad in pod zemljišči Projekta Linhartov kvart), skupaj s stvarnimi in obligacijski pravicami, kot so na Dan priprave Prospekta razvidne iz Zemljiške knjige in temu Prospektu priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.</p>
Obveznice LHK1 ali Obveznice	Obveznice Izdajatelja z oznako LHK1 in ISIN kodo SI SI0032104430
OECD	Organizacija za ekonomsko sodelovanje in razvoj
Organizator izdaje	ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 54a, 1000 Ljubljana, Matična številka: 5831652000.
OZ	Obligacijski zakonik (Ur. L. RS, št. 83/2001 in nadaljnji)
Pogoji Obveznic	Obveznosti Izdajatelja in pravice iz Obveznic, ki veljajo za vsako izmed Obveznic in so v celoti navedeni v 4. poglavju tega Prospekta.
Pravni svetovalec	Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ - Podružnica v Sloveniji, Bleiweisova 30, 1000 Ljubljana, Matična številka: 6820611000.
Projekt Linhartov kvart	Projekt izgradnje stanovanjsko-poslovnega kompleksa na Nepremičninah Linhartov kvart v Ljubljani ter prodaje in oddaje v najem posameznih nepremičninskih enot tega projekta (stanovanja, poslovni prostori, trgovski prostori in parkirna mesta).
Prospekt	Ta Prospekt za nelastniške vrednostne papirje za vlagatelje, za prvo ponudbo Obveznic javnosti in uvrstitev Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. z oznako LHK1 v trgovanje na organiziranem trgu.

Prospektna uredba	Uredba (EU) št. 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o Prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES (OJ L 168, 30. 6. 2017, s spremembami in dopolnitvami).
Relevantni čas	Zaključek zadnjega KDD delovnega dne pred dnevom dospelosti posamezne obveznosti iz Obveznic.
SEOnet	Informacijski sistem elektronskih objav Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana (http://seonet.ljse.si)
Skupni Znesek Terjatev	Pomeni kot je določeno v točki III. G) povzetka tega Prospekta.
Sporazum o ustanovitvi Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart	Sporazum, s katerim se Izdajatelj in Agent v povezavi z Medupniškim sporazumom dogovorita o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart, v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v korist Agenta.
SRS	Slovenski računovodski standardi (SRS 2016)
Terjatve	Terjatve imetnikov Obveznic LHK1 do Izdajatelja.
Upniki	Imetniki Obveznic LHK1
Upravičenec	Oseba, ki je ob Relevantnem času v Centralnem registru vpisana kot oseba, ki ima pravico prejeti izpolnitev denarne obveznosti iz Obveznice.
Zavarovanje	Zavarovanje, navedeno v točki 4.6.1. tega Prospekta, ustanovljeno v korist Agenta.
Zban-1	Zakon o bančništvu (Ur.l. RS 113/2006 in nadaljnji)
ZdavP-2	Zakon o davčnem postopku (Ur. L. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)
ZDDPO-2	Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Ur. L. RS, št. 117/2006 in nadaljnji)
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. L. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)
Zdoh-2	Zakon o dohodnini (Ur. L. RS, št. 13/2011 in nadaljnji)
Zemljiška knjiga	Pomeni javno knjigo, namenjeno vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami v Republiki Sloveniji, kot je javno dostopna preko spletnega portala e-Sodstvo (https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html), s katerim upravlja Vrhovno sodišče v Ljubljani.
ZGD-1	Zakon o gospodarskih družbah (Ur. L. RS, št. 65/2009 in nadaljnji)
ZNVP-1	Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Ur. L. RS, št. 75/2015 in nadaljnji)
ZTFI-1	Zakon o trgu finančnih instrumentov (Ur. L. RS, št. 77/2018 in nadaljnji)

KAZALO SKLICEVANJ

SKLICEVANJE:	PODATKI:
https://www.corwin.sk/en/ http://hartenbergcapital.com/en/	Spletne strani Izdajatelja
https://www.corwin.sk/en/ http://hartenbergcapital.com/en/ https://www.ilirika.si/	Spletne strani Izdajatelja za vlagatelje

KAZALO

POVZETEK	4
1. ODGOVORNE OSEBE, INFORMACIJE TRETJIH OSEB, POROČILA STROKOVNJAKOV IN POTRDITEV PRISTOJNIH ORGANOV	22
2. ZAKONITI REVIZORJI.....	23
2.1. Imena in naslovi revizorjev	23
2.2. Spremembe pri revizorjih	23
3. DEJAVNIKI TVEGANJA	24
3.1. Tveganja, povezana z Izdajateljem	24
3.1.1. Tveganja, povezana s finančnim položajem Izdajatelja	25
3.1.2. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo Izdajatelja	26
3.2. Tveganja, povezana z Obveznicami.....	28
3.2.1. Tveganja, povezana z naravo vrednostnih papirjev	28
3.2.2. Tveganja, povezana z Zavarovanjem	31
3.2.3. Tveganje nelikvidnosti Obveznic	32
3.2.4. Tveganje spremembe obrestne mere	32
3.2.5. Tveganje spremembe tečaja Obveznic	32
3.2.6. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti Obveznice.....	32
3.2.7. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic	32
3.2.8. Tveganje spremembe zakonodaje	33
4. BISTVENE INFORMACIJE.....	33
4.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo.....	33
4.2. Razlogi za izdajo in uporaba prihodkov	34
4.3. Razlogi za uvrstitev v trgovanje	34

5. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI SO PREDMET PONUDBE JAVNOSTI IN UVRSTITVE V TRGOVANJE	35
5.1. Opis vrednostnih papirjev	35
5.1.1. Dan izdaje in dan dospelosti Obveznice	35
5.1.2. Podatki glede prodajne cene in obrestne mere.....	35
5.1.3. Skupna nominalna vrednost izdaje in nominalna vrednost Obveznice.....	35
5.1.4. Kotacija	35
5.1.5. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev.....	35
5.1.6. Mednarodna identifikacijska številka Obveznic („ISIN“) in oznaka Obveznic	35
5.2. Zakonodaja, v skladu s katero so bili izdani vrednostni papirji.....	36
5.3. Oblika vrednostnih papirjev	36
5.4. Valuta, v kateri bodo izdani vrednostni papirji	36
5.5. Razvrščanje	36
5.6. Opis pravic, vključno z njihovimi omejitvami, ki izhajajo iz Obveznic, in postopek za uveljavljanje teh pravic	37
5.6.1. Status obveznosti iz Obveznic.....	37
5.6.2. Druge pravice iz Obveznic	41
5.6.3. Uveljavljanje pravic iz Obveznic	41
5.6.4. Zastopanje imetnikov Obveznic.....	41
5.6.5. Predčasen odpoklic Obveznic	41
5.6.6. Predčasen odkup Obveznic	42
5.6.7. Zaveze in omejitve Izdajatelja v zvezi z izdajo Obveznic in Zavarovanja.....	42
5.6.8. Kršitve Izdajatelja in drugi dogodki	45
5.6.9. Spremembe Pogojev Obveznic in druge odločitve imetnikov Obveznic.....	46
5.7. Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti	47
5.8. Dospelost Obveznic	47
5.9. Odkup Obveznic	48
5.10. Obrestovanje Obveznic	48
5.10.1. Obdobje in način izplačila obveznosti	48
5.11. Donosnost Obveznic	49
5.12. Način izdaje Obveznic	49
5.13. Datum izdaje Obveznic	50
5.14. Prenosljivost Obveznic	50
5.15. Imetnik Obveznic	50

5.16. Nadzorovane informacije.....	50
5.17. Informacije o davkih	51
5.17.1. Obdavčitev obresti	51
5.17.2. Obdavčitev dobička iz kapitala.....	52
5.17.3. Davek na dodano vrednost.....	52
6. POGOJI PONUDBE VREDNOSTNIH PAPIRJEV JAVNOSTI.....	53
6.1. Pogoji, statistika ponudbe, pričakovani časovni raspored in postopek sprejema ponudbe.....	53
6.1.1. Pogoji, ki veljajo za ponudbo	53
6.1.2. Obdobje, vključno z morebitnimi spremembami, v katerem bo ponudba odprta.....	54
6.1.3. Opis možnosti za zmanjšanje vpisov in načina vračila presežnih zneskov, ki jih plačajo Vlagatelji	54
6.1.4. Podrobnosti o najmanjšem in/ali največjem znesku vloge.....	54
6.1.5. Način in roki za vplačilo vrednostnih papirjev ter izročitev vrednostnih papirjev.....	55
6.1.6. Poln opis načina in datuma javne objave rezultatov ponudbe	55
6.1.7. Postopek za uveljavljanje prednostne pravice.....	55
6.2. Načrt za distribucijo in dodelitev	55
6.2.1. Različne kategorije potencialnih vlagateljev, ki so jim Obveznice ponujene.....	55
6.2.2. Postopek obveščanja o dodeljenem znesku.....	55
6.3. Oblikovanje cene	56
6.3.1. Cena ter povezani stroški in davki.....	56
6.4. Plasiranje in prevzem izdaje	56
6.4.1. Seznam vpisnih mest	56
6.4.2. Prevzem izdaje.....	56
7. UVRSTITEV V TRGOVANJE.....	57
7.1. Uvrstitev Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu	57
7.2. Trgovanje na drugih organiziranih trgih.....	57
7.3. Posredniki na sekundarnem trgu glede zagotavljanja likvidnosti	57
7.4. Emisijski znesek Obveznic	57
8. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH IN TRETJIH OSEBAH	57
8.1. Podatki o revizorjih	57
8.2. Spremembe na strani revizorjev	58
8.3. Izjave strokovnjakov oziroma tretjih oseb.....	58
9. INFORMACIJE O IZDAJATELJU	59

9.1.	Zgodovina in razvoj Izdajatelja.....	59
9.1.1.	Pravno in poslovno ime Izdajatelja.....	59
9.1.2.	Kraj registracije Izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI).....	59
9.1.3.	Datum registracije in trajanje obstoja Izdajatelja.....	59
9.1.4.	Osnovni podatki Izdajatelja.....	59
9.1.5.	Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za Izdajatelja in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti.....	60
9.1.6.	Bonitetne ocene, dodeljene Izdajatelju ali Obveznicam.....	60
10.	PREGLED POSLOVANJA.....	60
10.1.	Glavne dejavnosti.....	60
10.1.1.	Kratek opis glavne dejavnosti Izdajatelja z navedbo najpomembnejših kategorij prodanih produktov in/ali opravljenih storitev.....	60
10.1.2.	Ključne številke in podatki o Projektu Linhartov kvart in poslovanju Izdajatelja.....	61
10.1.3.	Ocenjena tržna vrednost zemljišča Projekta Linhartov kvart.....	62
10.1.4.	Spremembe zadolževanja in financiranja.....	62
10.1.5.	Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov in poslovanje Izdajatelja.....	62
10.1.6.	Osnova kakršnih koli Izdajateljevih izjav v zvezi z njegovim konkurenčnim položajem.....	62
11.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA.....	63
11.1.	Položaj Izdajatelja v skupini podjetij.....	63
11.2.	Odvisnost Izdajatelja od drugih subjektov znotraj skupine.....	69
12.	INFORMACIJE O TRENDIH.....	72
12.1.	Izjava Izdajatelja o trendih, negotovostih, povpraševanju, obvezah ali dogodkih, ki lahko pomembno vplivajo na Izdajateljeva pričakovanja.....	72
13.	UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI.....	72
13.1.	Poslovodstvo in družbeniki.....	72
13.2.	Nasprotja interesov pri poslovodstvu in družbenikih.....	74
14.	GLAVNI DRUŽBENIKI.....	75
14.1.	Informacije o lastništvu.....	75
14.2.	Dogovor med družbenikoma.....	75
14.3.	Sprememba nadzora Izdajatelja.....	75
15.	FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH.....	76
15.1.	Pretekle finančne informacije.....	76

15.1.1.	Revidirani računovodski izkazi Izdajatelja za poslovni leti 2021 in 2022	76
15.1.2.	Poročilo neodvisnega revizorja za Izdajatelja za poslovni leti 2021 in 2022	81
15.1.3.	Vmesne finančne informacije Izdajatelja.....	84
15.1.4.	Revidirani računovodski izkazi družbe CORWIN SK a.s. za poslovno leto 2022	88
15.1.5.	Revidirani računovodski izkazi družbe Hartenberg Holding S.R.O. za poslovno leto 2022	92
15.1.6.	Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2022 – Corwin SK A.S. in prevod v slovenščino	96
15.1.7.	Poročilo neodvisnega revizorja za poslovno leto 2022 – Hartenberg Holding S.R.O. in prevod v slovenščino.....	104
15.1.8.	Navedba drugih informacij	110
15.2.	Pravni in arbitražni postopki	110
15.3.	Bistvene spremembe finančnega položaja Izdajatelja	110
16.	DODATNE INFORMACIJE	110
16.1.	Delniški kapital	110
16.2.	Akt o ustanovitvi in statut.....	110
17.	BISTVENE POGODBE	110
18.	RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI	111

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

Osebe, ki so na strani Izdajatelja Linhartov kvart d.o.o. odgovorne za pravilnost in popolnost vseh informacij, vsebovanih v tem Prospektu za prvo ponudbo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. z oznako LHK1 javnosti in uvrstitev v trgovanje z datumom 01.09.2023, so direktorji Izdajatelja: Michal Maco, Barbara Perko Brvar, Róbert Mitterpach in Martina Špacírová.

»Spodaj podpisani direktorji Izdajatelja Linhartov kvart d.o.o., Michal Maco, Barbara Perko Brvar, Róbert Mitterpach in Martina Špacírová kot odgovorne osebe za ta Prospekt z vso potrebno skrbnostjo zagotavljamo, da so po našem najboljšem vedenju informacije v Prospektu v skladu z dejstvi in da v Prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi morda lahko vplivala na njegov pomen.«

Ljubljana, 19.10.2023

Podpis:

Michal Maco, direktor

Róbert Mitterpach, direktor

Martina Špacírová, direktorica

Barbara Perko Brvar, direktorica

V ta Prospekt in sicer v njegovo točko 10.1.3. je vključen povzetek Cenitvenega poročila (deli, ki niso vključeni, niso pomembni za vlagatelja), ki ga je v mesecu aprilu 2023 izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin S-INVEST, družba za svetovanje pri trgovanju z nepremičninami, d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana in ki je podal soglasje za njegovo vključitev v Prospekt. V Prospektu niso vključene informacije pridobljene od tretjih oseb.

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

Vlagatelji bi morali v zvezi z naložbo v vrednostne papirje pripraviti svojo oceno primernosti.

2. ZAKONITI REVIZORJI

2.1. Imena in naslovi revizorjev

Oseba, odgovorna za revizijo posameznih računovodskih izkazov Izdajatelja za leti 2021 in 2022, je družba RÖDL & PARTNER Družba za revizijo in davčno svetovanje, d. o. o., Litostrojska cesta 44D, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: RÖDL & PARTNER d. o. o.). Družba RÖDL & PARTNER d. o. o. je registrirana v Registru revizijskih družb in je član Slovenskega inštituta za revizijo.

2.2. Spremembe pri revizorjih

Izdajatelju niso znane informacije o odpovedih delovnih razmerij, odpustitvah ali ponovnih ne imenovanjih pri revizorjih.

3. DEJAVNIKI TVEGANJA

Naložba v Obveznice je podvržena tveganjem. Potencialni vlagatelji morajo pred odločitvijo o naložbi v Obveznice natančno preučiti vse informacije, ki so navedene v tem Prospektu ali so v Prospekt vključene s sklicevanjem, vključno s spodaj navedenimi dejavniki tveganj in negotovosti. Pojav katerega koli od spodaj navedenih dogodkov lahko pomembno negativno vpliva na Izdajateljevo poslovanje, njegov finančni položaj, uresničevanje zastavljenih ciljev in njegove rezultate poslovanja, kar vse lahko negativno vpliva na Izdajateljevo sposobnost izplačevanja oziroma izpolnjevanja obveznosti na podlagi Obveznic, zaradi česar jih morajo potencialni vlagatelji preučiti in upoštevati pri sprejemanju odločitve o naložbi v Obveznice.

Dejavniki tveganj, opisani v tem poglavju, predstavljajo omejen nabor tveganj, ki so po mnenju Izdajatelja specifična za Izdajatelja in predmetne Obveznice, saj lahko vplivajo na Izdajateljevo zmožnost izpolnjevanja obveznosti iz naslova Obveznic. Navedena so z vidika Izdajatelja vsa najpomembnejša tveganja ob upoštevanju negativnega vpliva na Izdajatelja in verjetnosti njihovega pojava ter najpomembnejša tveganja, ki so specifična za Obveznice, uvrščene v trgovanje (navedena tveganja Izdajatelj tudi redno spremlja, ne glede na to, ali jih ocenjuje za visoka, zmerna ali nizka). K opisu posameznega tveganja je dodano pojasnilo, kako posamezen dejavnik vpliva na Izdajatelja in vrednostne papirje.

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

V nadaljevanju so navedena in podrobneje opisana tveganja, ki lahko vplivajo na Izdajateljevo sposobnost izpolnjevanja obveznosti do vlagateljev v vrednostne papirje. Navedena tveganja so specifična za Izdajatelja in vrednostne papirje ter so pomembna za sprejetje odločitve vlagateljev o naložbi. K opisu posameznega tveganja je dodano pojasnilo, kako posamezen dejavnik vpliva na Izdajatelja in vrednostne papirje.

V okviru vsakega poglavja Izdajatelj navaja tveganja, ki se mu zdijo pomembna in specifična in jih Izdajatelj redno spremlja, ne glede na to, ali jih ocenjuje za visoka, zmerna ali nizka, z namenom, da vlagatelji v vrednostne papirje lažje oblikujejo presojo za sprejem odločitve o naložbi.

3.1. Tveganja, povezana z Izdajateljem

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

3.1.1. Tveganja, povezana s finančnim položajem Izdajatelja

3.1.1.1. Kreditno tveganje

Izdajatelj bo v zvezi s prodajnimi pogodbami za nakup stanovanj in parkirnih prostorov ter z najemnimi pogodbami za poslovne in trgovske prostore, povezanimi s Projektom Linhartov kvart, izpostavljen **zmernemu kreditnemu tveganju**, da nasprotna stranka, vključena v pogodbo (kupec ali najemnik), ne bo izpolnila svoje obveznosti. Izdajatelj to tveganje ocenjuje kot nizko, saj običajno vse prodajne pogodbe vsebujejo določilo o plačilu are v višini 10 % celotne kupnine ob sami sklenitvi prodajne pogodbe, kar predstavlja ob upoštevanju pogodbene vrednosti nepremičnin visok denarni znesek. Prav tako Izdajatelj običajno v najemne pogodbe vključi določilo o varščini ali bančni garanciji v višini nekaj mesečnih najemnin, kot zavarovanju za primer neplačila najemnin. Izdajatelj meni, da je na ta način v veliki meri odpravil predmetno tveganje ter se (z določitvijo are in varščine/bančne garancije) ustrezno zavaroval, da bo imela nasprotna stranka interes pogodbo izpolniti oziroma jo spoštovati. V primeru nastopa tega dejavnika tveganja pa bi to za Izdajatelja predstavljalo izpad načrtovanih prihodkov ter potrebo po ponovni prodaji nepremičnin, za katere kupci niso plačali kupnine, po tržnih cenah na dan prodaje, pri čemer pa bi Izdajatelj obdržal znesek že plačane are oziroma po ponovni oddaji poslovnih prostorov, za katere najemniki niso plačali najemnine po takratni tržni ceni najemnine, pri čemer pa bi Izdajatelj zadržal varščino ali unovčil bančno garancijo.

3.1.1.2. Likvidnostno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen **zmernemu likvidnostnemu tveganju** (oziroma tveganju plačilne nesposobnosti). Izdajatelj trenutno nima zagotovljenih sredstev, namenjenih za dokončanje Projekta Linhartov kvart. Sredstva, potrebna za dokončanje projekta, se bodo zagotovila predvsem iz prihodkov iz izdaje Obveznic. Izdajateljeva zmožnost uporabe sredstev iz naslova izdaje Obveznic je odvisna od različnih dejavnikov, vključno z odobritvami regulatornih organov, tržnimi pogoji in povpraševanjem vlagateljev. Zamude v postopku izdaje Obveznic lahko vplivajo na časovno razpoložljivost sredstev za dokončanje Projekta Linhartov kvart. Tekom gradnje lahko pride do zamud ali nepredvidenih izzivov, kar lahko vpliva na časovni potek denarnih odlivov in prilivov, povezanih s projektom. Učinkovito upravljanje denarnih tokov je ključnega pomena za zagotovitev, da lahko Izdajatelj izpolni svoje finančne obveznosti, vključno s plačili obresti in glavnice Obveznic. Izdajatelj je pripravil načrte ukrepov ob nepredvidljivih dogodkih za odpravo morebitnih zamud pri projektu in primanjkljajev denarnih tokov. Ti načrti vključujejo črpanje posojil in alternativne vire financiranja, če je to potrebno. Za spremljanje in upravljanje likvidnostnih potreb se izvaja natančno napovedovanje denarnih tokov. Izdajatelj bo pozorno spremljal mejnike projekta in roke izdaje Obveznic, da bi ustrezno prilagodil denarne tokove. V primeru, da bo povpraševanje po Obveznicah oziroma vpis manjši od ponudbe, bo preostali del investicije v razvoj Projekta Linhartov kvart zagotavljal Izdajatelj sam z naknadnimi vplačili kapitala s strani družbenikov (491. člen ZGD-1).

Po dokončanju Projekta Linhartov kvart bo likvidnost Izdajatelja odvisna od priliva načrtovanih kupnin od prodaje stanovanjskih enot Projekta Linhartov kvart in priliva načrtovanih najemnin od oddaje poslovnih prostorov. V primeru večjih zamud pri izgradnji Projekta Linhartov kvart ali zamud pri plačilu kupnin s strani kupcev ali nižjega interesa po najemu poslovnih prostorov, pa bi to pomenilo povišanje likvidnostnega tveganja. V tem primeru bi bilo dokončno poplačilo vseh dolžniških obveznosti Izdajatelja (za celoto ali del obveznosti, odvisno od obsežnosti pojava dejavnika tveganja) mogoče zgolj na način dodatnega zadolževanja ali refinanciranja obveznosti. Izdajatelj se zavezuje, da bo imetnike Obveznic redno obveščal o stanju projekta, porabi sredstev iz Obveznic in vseh bistvenih spremembah likvidnostnega tveganja. Izdajatelj se zaveda trenutnega likvidnostnega tveganja, povezanega z zanašanjem na prihodke od Obveznic za dokončanje projekta, aktivno si prizadeva zmanjšati ta

tveganja in zagotoviti učinkovito upravljanje denarnih tokov. Izdajatelj ostaja zavezan zagotavljanju točnih in pravočasnih informacij imetnikom Obveznic, s čimer spodbuja preglednost in zaupanje vlagateljev. Likvidnostno tveganje ocenjuje kot **zmerno** zaradi morebitnih sprememb časovnice in razpoložljivosti sredstev, ki je povezana predvsem z izdajo Obveznic in dokončanjem Projekta Linhartov kvart.

3.1.1.3. Obrestno tveganje

Izdajatelj **ni izpostavljen obrestnemu tveganju**, saj so vse obveznosti Izdajatelja vezane na fiksno obrestno mero. Enako velja tudi za obveznosti iz Obveznic LHK1, katerih obrestna mera je fiksno določena in Izdajatelj s tem v zvezi ni izpostavljen nobenemu tveganju spremembe obrestne mere.

3.1.1.4. Tečajno tveganje

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

3.1.2. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo Izdajatelja

3.1.2.1. Tržno tveganje

Tržno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi spremembe cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na nepremičninskem trgu. Navedeno tveganje Izdajatelj že od začetka obvladuje z rednim spremljanjem dogajanj na nepremičninskem trgu in s hitrim prilagajanjem razmeram na trgu. Izdajatelj tveganje ocenjuje zgolj kot **zmerno**, saj beleži prestolnica Ljubljana pomanjkanje novogradenj.

3.1.2.2. Cenovno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen **zmernemu cenovnemu tveganju** v zvezi z naraščanjem cen gradbenih materialov. Navedeno tveganje Izdajatelj obvladuje z dogovarjanjem fiksnih cen in cen »ključ v roke« z izvajalci in podizvajalci gradbenih del, prav tako pa je že prejel zavezujoče ponudbe izvajalcev arhitekturnih in inženirskih storitev, ki veljajo do dokončanja Projekta Linhartov kvart. Strošek celotne izvedbe projekta je tako vnaprej znan in Izdajatelj ne pričakuje večjih odstopanj.

3.1.2.3. Informacijsko tveganje

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

3.1.2.4. 3.1.2.4. Tveganje varnosti in zdravja pri delu

Tveganje s področja varnosti in zdravja pri delu je tveganje, ki lahko vodi v nastanek nezgode ali poškodbe na delovnem mestu (gradbišču). Izdajatelj bo za zmanjšanje navedenega tveganja skladno z zakonskimi predpisi

sklenil pogodbo s koordinatorjem za varstvo pri delu, ki nadzoruje področje varnosti in zdravja pri delu na gradbišču. Izdajatelj tudi vse izvajalce in podizvajalce zaveže k spoštovanju predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih. Izdajatelj iz navedenih razlogov to tveganje ocenjuje kot **nizko**.

3.1.2.5. Okoljsko tveganje

Izdajatelj je izpostavljen **okoljskemu tveganju**, saj bo imel Projekt Linhartov kvart glede na velikost skladno z gradbeno zakonodajo določen vpliv na okolje. V integralnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja (ki vključuje tudi postopek presoje vplivov na okolje) bo s strani neodvisnih strokovnjakov pripravljeno poročilo o vplivih na okolje skladno z okoljevarstveno in gradbeno zakonodajo, v katerem bodo opredeljena morebitna tveganja ter bodo določeni omilitveni ukrepi za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če bodo ti glede na presojo vplivov na okolje potrebni, Izdajatelj pa jih bo zavezan upoštevati.

Posledično Izdajatelj okoljsko tveganje ocenjuje kot nizko.

3.1.2.6. Tveganje prenehanja poslovanja

Izdajatelj je izpostavljen **nizkemu tveganju prenehanja poslovanja**, ki bi lahko nastalo zaradi uničenja nepremičnine (naravnih nesreč), saj so tovrstne nesreče statistično malo pogoste, poleg tega pa bodo nepremičnine povezane s Projektom Linhartov kvart za takšne primere zavarovane.

3.1.2.7. Tveganje pri notranji kontroli

Izdajatelj ni izpostavljen tveganjem pri notranji kontroli, saj nadzor nad njegovim poslovanjem vrši več neodvisnih zunanjih organov. Zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

3.1.2.8. Pravno in regulatorno tveganje

Izdajatelj je izpostavljen **zmernemu pravnemu in regulatornemu tveganju** v zvezi s postopki sprejema podrobnega prostorskega načrta in pridobitve gradbenih in uporabnih dovoljenj ter s spremembo predpisov, ki urejajo gradnjo objektov za trg in prodajo ter predajo nepremičnin končnim kupcem oziroma najemnikom. Izdajatelj sproti spremlja in usklajuje skladnost lastnega poslovanja z vsakokrat veljavnimi predpisi.

3.1.2.9. Tveganje spremembe kontrole nad Izdajateljem

Družbe Linhartov kvart d.o.o. njena lastnika v času izdaje Prospekta ne nameravata proda(ja)ti, zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

3.1.2.10. Tveganje nesprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta in neizdaje gradbenega dovoljenja

Izdajatelj je izpostavljen tveganju nesprejetja OPPN in neizdaje gradbenega dovoljenja. Projekt Linhartov kvart namreč stoji na lokaciji, za katero je predviden Občinski podrobni prostorski načrt 16 Baragovo semenišče in

Gospodarsko razstavišče (v nadaljevanju: OPPN ali občinski podrobni prostorski načrt), ki je trenutno v pripravi, natančneje v fazi dopolnjenega osnutka. Takoj po sprejetju OPPN bo Izdajatelj vložil vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja v integralnem postopku in pričel z gradnjo takoj po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Izdajatelj v fazi sprejemanja OPPN aktivno sodeluje z Mestno občino Ljubljana in drugimi relevantnimi nosilci urejanja prostora. Prav tako bo dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja pripravljena s strani zunanjih neodvisnih strokovnjakov in bo upoštevala prostorske izvedbene pogoje iz OPPN in druge pogoje, določene s strani nosilcev urejanja prostora. Skupina CORWIN, katere član je tudi Izdajatelj, ima dolgoletne izkušnje s postopki sprejemanja prostorskih aktov in izdaje gradbenih dovoljenj, saj v Mestni občini Ljubljana na podlagi pravnomočnih gradbenih dovoljenj gradi projekta Kvartet in Vilharia. Posledično Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

3.2. Tveganja, povezana z Obveznicami

3.2.1. Tveganja, povezana z naravo vrednostnih papirjev

Imetniki Obveznic so soočeni s tveganjem, da Izdajatelj ob dospelosti ne bi bil zmožen izplačati glavnice iz Obveznic (v celoti ali delno), kar za vlagatelja predstavlja tveganje izgube naložbe v Obveznice (v celoti ali delno) oziroma zamik pričakovane velikosti in časovnega razporeda izplačila. Nadalje so imetniki Obveznic soočeni s tveganjem, da Izdajatelj ob dospelosti ne bi bil zmožen izplačati obresti iz Obveznic (začasno ali trajno).

V takem primeru je vlagatelj soočen s tveganjem, da bo Izdajatelj natečene in dospele obresti izplačal imetniku oziroma Upravičencu z zamudo, kar bo pri vlagatelju vplivalo na pričakovano velikost in časovni razpored plačil. V primeru, da obresti iz Obveznic niso poravnane niti v roku 90 dni od dospelosti, zapade v vračilo tudi celotna glavnica Obveznic.

Za obveznosti, ki izhajajo iz Obveznic (kar vključuje tudi poplačilo glavnice Obveznic), jamči Izdajatelj imetnikom oziroma Upravičencem z vsem svojim premoženjem. Izdajatelj se zavezuje, da do poplačila obveznosti iz Obveznic ne bo dajal nobenih poroštev, garancij ali posojil tretjim osebam, ki niso povezane družbe iz skupine CORWIN, z namenom, da bi sam zmanjšal tveganje neizplačila glavnice in obresti iz Obveznic.

Izdajatelj bo v zvezi z Obveznicami zagotovil Zavarovanje z ustanovitvijo Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart v korist Agent, kar zmanjšuje tveganje neplačila glavnice in obresti iz naslova Obveznic (v skladu s cenitvenim poročilom predstavlja znesek obveznosti iz Obveznic do 50 % vrednosti nepremičnin v času vrednotenja). Zaradi določenih omejitev po slovenskem pravu v zvezi z ustanovitvijo zavarovanj terjatev iz naslova obveznic v korist agenta, bo Izdajatelj za namene ustanovitve Hipoteke v korist Agent, izdal eno lastno menico v znesku, ki bo ustrezal višini obveznosti, ki jih bo imel Izdajatelj do imetnikov Obveznic. Hipoteka bo tako ustanovljena za zavarovanje terjatev iz naslova lastne menice, izdane v korist Agent. Na tej podlagi bo imel Agent v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije Izdajatelja položaj ločitvenega upnika, prihodke iz unovčitve Zavarovanja pa bo zavezan razdeliti med imetnike Obveznic. **Terjatve imetnikov Obveznic ne bodo neposredno zavarovane s Hipoteko in s tem imetniki Obveznic tudi ne bodo imeli ločitvene pravice (torej prednostne pravice do poplačila) v postopku insolventnosti ali prisilne likvidacije Izdajatelja, temveč bodo imeli v takem primeru položaj navadnega nezavarovanega upnika (ne glede na to, ali so podpisali Medupniški sporazum ali ne).**

Na podlagi Medupniškega sporazuma bo imel Agent v odnosu do imetnikov Obveznic vlogo prevzemnika naročila (mandatarja), skrbnika in fiduciarja. Navedena pogodbeno razmerja med Agentom in imetniki Obveznic bodo ustanovljena zato, da se zagotovi dodatna varnost imetnikov Obveznic in s tem vzpostavijo dolžnosti ter odgovornost Agentu do imetnikov Obveznic, ki so širše, kot je običajno v praksi, kadar je imenovan agent pooblaščenec, ki ima vlogo agenta za zavarovanje.

V kolikor imetnik Obveznic ne izpolni svoje obveznosti pristopa k Medupniškemu sporazumu, nima pravice do plačila s strani Agentu na podlagi Medupniškega sporazuma in svojih pravic ne bo mogel uveljavljati v okviru relevantnih postopkov zoper Agentu. Pristop k Medupniškemu sporazumu je za imetnike Obveznic brezplačen.

Agent bo na podlagi Medupniškega sporazuma zavezan uveljavljati terjatev iz naslova lastne menice do Izdajatelja in unovčiti Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart le v primeru, kadar zapadejo v plačilo terjatve imetnikov Obveznic do Izdajatelja v skladu s členom 5.6.8 v povezavi s členom 5.6.5 tega Prospekta. V primeru uveljavljanja terjatve iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart bo Agent na podlagi Medupniškega sporazuma zavezan prihodke, ki jih je dolžan poplačati imetnikom Obveznic, hraniti na ločenem fiduciarnem računu in jih razdeliti med imetnike Obveznic, ki so vpisani v Centralni register, sorazmerno (*pro rata*), kot je to opisano v točki 5.6.1 tega Prospekta in kot je to podrobneje urejeno v Medupniškemu sporazumu. S slednjim sporazumom je med drugim dogovorjen sorazmerni (*pro rata*) način poplačila obveznosti, izhajajočih iz Obveznic, ki sledi po (i) plačilu vseh stroškov in izdatkov, obveznih pristojbin ter davkov povezanih z uveljavitvijo terjatve iz naslova lastne menice in unovčenjem Hipoteke ali katere koli razdelitve in plačila na podlagi Prospekta in/ali Medupniškega sporazuma, in (ii) po plačilu nagrade, stroškov in izdatkov Agentu v primeru, da le-teh po Medupniškemu sporazumu in sporazumu o nagradi, ki je ločeno sklenjen z Agentom, Izdajatelj Agentu ni plačal. Imetniki Obveznic imajo torej terjatev na plačilo do Agentu (torej pogodbeno pravico zahtevati plačilo od Agentu) na podlagi Medupniškega sporazuma, če so izpolnili svojo obveznost pristopa k slednjemu.

Tveganje neplačila terjatev imetnikov Obveznic, ki so izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu, v zvezi z ustanovljeno Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart obstaja v primeru (i) če Agent ne izpolni svoje obveznosti plačila imetnikov Obveznic iz prihodkov, pridobljenih z unovčitvijo lastne menice in Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart na podlagi Medupniškega sporazuma do imetnikov Obveznic, (ii) insolventnosti ali prisilne likvidacije Agentu in (iii) neuspešne izterjave lastne menice zoper Izdajatelja ali neuspešne unovčitve Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart.

Z namenom, da se prej omenjena tveganja pod točkama (i) in (ii) omilijo, je bila za Agentu imenovana Odvetniška družba Fatur Menard, o.p., d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, ki je dolžna pri opravljanju odvetniške dejavnosti ravnati strokovno, vestno in pošteno, ter je zavezana ravnati skladno s pravili Zakona o odvetništvu, Kodeksa odvetniške poklicne etike in Statuta Odvetniške zbornice Slovenije. Agent ima svojo poklicno odgovornost za odvetniško dejavnost zavarovano v višini 3.000.000 EUR. Medupniški sporazum bo sicer odškodninsko odgovornost Agentu do imetnikov Obveznic omejeval in v določenih primerih tudi izključeval, in sicer (i) v primeru, da Agent ravna po navodilih imetnikov Obveznic, (ii) v primeru, da se Agent zanaša na nasvete ali storitve katerih koli odvetnikov, računovodij, finančnih svetovalcev, davčnih svetovalcev, sodnih izvedencev, geodetov ali drugih strokovnih svetovalcev ali strokovnjakov, (iii) izključuje odgovornost Agentu za dokumentacijo, (iv) izključuje odgovornost Agentu za kakršno koli škodo, stroške ali izgube za katero koli osebo, kakršno koli zmanjšanje

vrednosti ali kakršno koli odgovornost, ki je posledica sprejetja ali nesprejetja kakršnega koli ukrepa na podlagi ali v zvezi s katerim koli Finančnim dokumentom (tj. ta Prospekt, Medupniški sporazum, Menica, Hipotekarna pogodba ali drug dokument, kot ga določijo stranke Medupniškega sporazuma), razen če je neposredno posledica njegove goljufije, hude malomarnosti ali namerne kršitve, (v) izključuje odgovornost Agenta za izvajanje ali neizvajanje katere koli pravice, pooblastila, pristojnosti ali diskrecijske pravice, ki mu je bila dana s katerim koli Finančnim dokumentom ali katerim koli drugim sporazumom, dogovorom ali dokumentom, sklenjenim, izdelanim ali izvedenim v pričakovanju, na podlagi ali v povezavi s katerim koli Finančnim dokumentom ali v zvezi z njim, razen v primeru njegove goljufije, hude malomarnosti ali namerne kršitve, ter (vi) izključuje odgovornost Agenta za kakršno koli škodo, stroške ali izgube, ki jih utrpi katera koli oseba, kakršno koli zmanjšanje vrednosti ali kakršno koli odgovornost, ki nastane zaradi kakršnega koli dejanja, dogodka ali okoliščine, na katero nima razumnega vpliva; ali splošnih tveganj, povezanih z naložbami. Vsaka odgovornost Agenta, ki bo izhajala iz ali v zvezi s katerim koli Finančnim dokumentom, je po višini omejena na 3.000.000 EUR in dejansko škodo, za katero je bilo pravnomočno sodno ugotovljeno, da je nastala. Agent v nobenem primeru ni odgovoren za izgubo dobička, dobrega imena, ugleda, poslovne priložnosti ali pričakovanih prihrankov ali za posebno, kazensko, posredno ali posledično škodo, ne glede na to, ali so bili imetniki Obveznic obveščeni o možnosti takšne škode ali ne. Vse naloge in dolžnosti, ki jih bo imel Agent na podlagi Medupniškega sporazuma, sicer ne spadajo pod odvetniško dejavnost, in tako niso zavarovane v okviru poklicne odgovornosti, vendar bi vsakršno ravnanje Agenta, ki bi predstavljalo kršitev Medupniškega sporazuma negativno vplivalo na ugled Odvetniške družbe Fatur Menard, o.p., d.o.o. in njenih odvetnikov, odvetniških kandidatov ter odvetniških pripravnikov. Slednje je relevantno, ker je eden od pogojev za opravljanje odvetniškega poklica po Zakonu o odvetništvu, da je odvetnik vreden zaupanja za opravljanje odvetniškega poklica.

Medupniški sporazum bo tudi urejal pravila zamenjave Agenta v primeru, da Agent krši obveznosti Agenta po Prospektu in/ali Medupniškemu sporazumu, odločitve Izdajatelja o zamenjavi Agenta brez posebnega razloga, in o zamenjavi Agenta v primeru insolventnosti Agenta, prisilne likvidacije ali druge vrste prenehanja Agenta. Če v prej navedenih primerih ne pride do zamenjave Agenta, bodo imetniki Obveznic, ki so izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu, svoje pravice do plačila od Agenta na podlagi Medupniškega sporazuma morali uveljavljati v okviru relevantnih postopkov nad Agentom. Glede na to, da je med Agentom in imetniki Obveznic, ki so izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu, vzpostavljeno fiduciarno in mandatno razmerje, bi lahko imetniki Obveznic na tej podlagi v primeru insolventnega postopka Agenta v skladu s 3. točko prvega odstavka 22. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (veljavnega na Dan priprave Prospekta) uveljavljali izločitveno pravico v zvezi s prihodki iz unovčenja Hipoteke, pri čemer obstaja tveganje, da izločitvene pravice v takem postopku ne bodo mogli uspešno uveljavljati in bodo obravnavani kot navadni nezavarovani upniki. V primeru insolventnosti Agenta, prisilne likvidacije ali druge vrste prenehanja Agent si Izdajatelj pridržuje pravico do predčasnega odkupa Obveznic, pri čemer se v tem primeru smiselno uporablja točka 5.6.6. tega Prospekta.

Agent bo tudi zavezan vse prihodke, ki jih je dolžan poplačati imetnikom Obveznic iz naslova uveljavljanja terjatve iz naslova lastne Menice in unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart, hraniti na svojem fiduciarnem računu, ki je skladno z Zakonom o odvetništvu poseben transakcijski račun, na katerem se zbirajo sredstva strank, ki so ločena od drugih računov odvetnika oziroma odvetniške družbe in z njimi Agent ne more prosto razpolagati. Prav tako izvršba na fiduciarni račun odvetnika oziroma odvetniške pisarne ni dovoljena, kar pomeni, da upniki Agent ne morejo poseči na prihodke, ki bi jih Agent pridobil iz naslova uveljavljanja terjatve iz lastne menice in

unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart za poplačilo imetnikov terjatev, ki se hranijo na fiduciarnem računu.

Zaradi vsega navedenega Izdajatelj ocenjuje tveganje neplačila s strani Agentu kot **nizko**.

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

Izdajatelj ocenjuje tveganje neplačila obresti iz Obveznic kot **nizko**, saj vse aktivnosti povezane s Projektom Linhartov kvart potekajo v skladu z načrtovano časovnico. Tveganje neplačila glavnice Obveznic Izdajatelj ocenjuje kot zmerno, iz razlogov, ki so predstavljeni v opisu likvidnostnega tveganja v točki 3.1.1.2. tega Prospekta.

3.2.2. Tveganja, povezana z Zavarovanjem

Imetniki Obveznic so soočeni s tveganjem, da se bo vrednost Nepremičnin Linhartov kvart, ki bo dano v Zavarovanje poplačila denarnih obveznosti Izdajatelja, zaradi spremenjenih tržnih razmer zmanjšala.

Izdajatelj ocenjuje tveganje zmanjšanja vrednosti zemljišča, na katerih je predvidena gradnja stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, ki predstavljajo glavno Zavarovanje, kot **nizko**, iz razlogov, ki so predstavljeni v opisu tržnega tveganja v točki 3.1.2.1. tega Prospekta ter ob upoštevanju dejstva, da ocenjena tržna vrednost nepremičnin pomembno presega znesek denarnih obveznosti iz Obveznic LHK1.

V primeru potrebe po unovčenju Zavarovanja v primeru kršitve s strani Izdajatelja so vlagatelji, ki bodo izpolnili svojo obveznost pristopiti k Medupniškemu sporazumu, soočeni s tveganjem (i) da Agent ne bo izpolnil svoje obveznosti plačila imetnikov Obveznic iz prihodkov, pridobljenih z unovčitvijo lastne menice in Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart na podlagi Medupniškega sporazuma, (ii) insolventnosti ali prisilne likvidacije Agentu in s tem povezanim tveganjem neplačila po Medupniškemu sporazumu iz naslova uveljavljanja terjatve iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart, (iii) tveganjem časovno dolgotrajnejšega poteka postopkov unovčevanja Zavarovanja in nastanka stroškov v zvezi z unovčevanjem Zavarovanja, kar lahko vpliva na realizirano poplačilo iz naslova v zavarovanje danega premoženja ali danega jamstva (npr. v primeru, da izvršba na Nepremičninah Linhartov kvart oziroma njihova izvensodna prodaja, v kolikor bi šlo za tak primer, traja daljši čas, je v tem času potrebno zagotavljati njihovo vzdrževanje), (iv) neuspešne izterjave lastne menice zoper Izdajatelja ali neuspešne unovčitve Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart. V zvezi z riziki neplačila s strani Agentu prosim glejte točko 3.2.1 tega Prospekta.

Nobenega zagotovila ni mogoče dati, da po datumu tega Prospekta ne bo prišlo do spremembe zakonodaje, sodne ali druge prakse v zvezi z Zavarovanjem, ki bo ustanovljen, kar lahko privede do neuspešne izterjave lastne menice zoper Izdajatelja ali neuspešne unovčitve Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart. Če bi ustanovljeno Zavarovanje v korist Agentu bilo iz kakršnegakoli razloga neveljavno ali neizvršljivo (v izogib dvomu vključno s prenehanjem veljavnosti po Medupniškem sporazumu, razen v primeru popolnega poplačila terjatev imetnikov Obveznic), se Izdajatelj zavezuje v razumnem roku ustanoviti novo zavarovanje na Nepremičninah Linhartov kvart neposredno v korist imetnikov Obveznic, ki bodo vpisani v Centralni register, oziroma novo zavarovanje, ki bo skladno s takrat veljavno zakonodajo ali sodno prakso, Agent pa se v tem primeru zavezuje v roku 8 dni po ustanovitvi novega zavarovanja v korist imetnikov Obveznic izbrisati Zavarovanje, ustanovljeno v njegovo korist, in

vrniti Menico.

3.2.3. Tveganje nelikvidnosti Obveznic

Obveznice bodo po izdaji uvrščene na trg vrednostnih papirjev v upravljanju Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana. Kljub temu ni zagotovila, da se bo razvilo aktivno trgovanje z Obveznicami oziroma da bo trgovanje z Obveznicami trajalo do končne dospelosti Obveznic. V primeru, da ne bo aktivnega trgovanja z Obveznicami, lahko to negativno vpliva na likvidnost Obveznic. Posledično se lahko zgodi, da imetnik Obveznic ne bo uspel prodati Obveznic pred dospelostjo. Nelikvidnost ima lahko tudi negativne posledice za tržno ceno Obveznic. Izdajatelj ni sklenil nobene pogodbe z vzdrževalcem likvidnosti za trgovanje z Obveznicami Izdajatelja. Ker je v primerjavi z delnicami likvidnost pri Obveznicah na splošno nižja, ker je apoen Obveznic LHK1 relativno visok (10.000,00 EUR) ter je količina izdanih apoenov Obveznic LHK1 manjšega obsega (skupno bo izdanih do 950 apoenov), Izdajatelj iz navedenih razlogov to tveganje ocenjuje kot **zmerno**.

3.2.4. Tveganje spremembe obrestne mere

Obresti iz Obveznic se obračunavajo od nominalne vrednosti Obveznic na podlagi nespremenljive obrestne mere, zato je višina obveznosti iz Obveznic fiksno določena ter **ni izpostavljena tveganju** spremembe obrestne mere. Zato Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**.

3.2.5. Tveganje spremembe tečaja Obveznic

Gibanje prodajne cene Obveznic na trgu je odvisno od ponudbe in povpraševanja po Obveznicah, gibanja obrestnih mer na trgu ter morebitnih sprememb bonitete Izdajatelja ali vrednosti Zavarovanja. Presežno povpraševanje po Obveznicah, znižanje splošnega nivoja obrestnih mer ali izboljšanje bonitete Izdajatelja oziroma vrednosti Zavarovanja bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene Obveznic, presežna ponudba, zvišanje splošnega nivoja obrestnih mer ali poslabšanje bonitete Izdajatelja oziroma vrednosti Zavarovanja pa do znižanja prodajne cene Obveznic. Na ceno Izdajateljevih Obveznic lahko vplivajo širše tržne razmere, vključno s spremembami razpoložanja vlagateljev oziroma njihove pripravljenosti na vlaganje v Obveznice, gospodarskimi dejavniki in geopolitičnimi dogodki. Ti zunanji dejavniki lahko vplivajo na cene Obveznic ne glede na kreditno sposobnost in druge lastnosti Izdajatelja. Izdajatelj iz navedenih razlogov tveganje spremembe tečaja Obveznic ocenjuje kot **zmerno**.

3.2.6. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti Obveznic

V primeru predčasnega odpoklica ali odkupa Obveznic s strani Izdajatelja ali v primeru predčasnega pro rata poplačila s sredstvi, pridobljenimi s prodajo posameznih delov, zgrajenih v okviru projekta Linhartov kvart skladno z določili tega Prospekta, je vlagatelj izpostavljen tveganju reinvestiranja. Gre za tveganje, da bo moral imetnik Obveznic izplačilo glavnice in pridobljene obresti reinvestirati po nižji obrestni meri od tiste v času nakupa. Posledično se lahko zgodi, da vlagatelj teoretično izračunane donosnosti do dospelosti ne bo dosegel. Izdajatelj iz navedenih razlogov tveganje reinvestiranja glavnice in obresti Obveznic ocenjuje kot **zmerno**.

3.2.7. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic

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

3.2.8. Tveganje spremembe zakonodaje

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

Nobenega zagotovila ni mogoče dati, da po datumu tega Prospekta ne bo prišlo do spremembe zakonodaje, sodne ali druge prakse v zvezi z Obveznicami in ustanovljenim Zavarovanjem, ki posledično lahko bistveno vpliva na naložbo imetnika oziroma njeno donosnost. Izdajatelj navedeno tveganje ocenjuje kot **nizko**, saj mu niso znane nobene pobude za spremembo pravnega režima v zvezi z Obveznicami in zavarovanji.

4. BISTVENE INFORMACIJE

4.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo

Izdajatelj je za strokovno svetovanje in storitve s področja ZTFI-1 v zvezi s prvo prodajo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. ter njihovo izdajo v Centralnem registru in uvrstitvijo na organizirani trg Ljubljanske borze sklenil pogodbo z družbo ILIRIKA d.d. Ljubljana (v nadaljevanju: organizator izdaje), storitve pravnega svetovanja v zvezi z izdajo Obveznic pa je v omejenem obsegu izvajala Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ – Podružnica v Sloveniji (v nadaljevanju: pravni svetovalec). Storitve Agenta bo v zvezi z zavarovanji glede izdanih Obveznic opravljala Odvetniška družba Fatur Menard o.p. d.o.o.

Pravni svetovalec, organizator izdaje in Agent ne prevzemajo odgovornosti za pravilnost, resničnost ali popolnost podatkov, vsebovanih v tem Prospektu, kot tudi ne za strokovno svetovanje in pripravljene dokumente v razmerju do vlagateljev.

Pri tem strokovno svetovanje in pripravljene dokumenti s strani organizatorja izdaje oziroma pravnega svetovalca za Izdajatelja niso zavezujoči in se Izdajatelj po lastni presoji odloča, ali bo predlagane rešitve in pojasnila oziroma pripombe organizatorja izdaje in/ali pravnega svetovalca sprejel v vsebino svojih dokumentov ali ne in sam po lastni prosti presoji določi končno vsebino vseh dokumentov, vključno s tem Prospektom. Tako organizator izdaje kot pravni svetovalec ne odgovarjata za vsebino Prospekta in podatke v njem, poleg tega pa tudi podatkov, navedenih v tem Prospektu, nista ločeno oziroma neodvisno preverjala. Organizator izdaje in pravni svetovalec ne dajeta nobenih zagotovil ali jamstev, bodisi izrecnih ali implicitnih, glede točnosti ali popolnosti informacij v tem

Prospektu, in na nič v tem Prospektu se ni možno sklicevati ali karkoli šteti kot obljubo, dano s strani organizatorja izdaje oziroma pravnega svetovalca.

Izdajatelj z organizatorjem izdaje ni sklenil nobenega dogovora o prevzemu izdaje (prva prodaja Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o.bo izvedena brez obveznosti odkupa).

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

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

Izdajatelj ni sklenil nobene pogodbe z vzdrževalcem likvidnosti za trgovanje z Obveznicami Izdajatelja.

4.2. Razlogi za izdajo in uporaba prihodkov

Obveznice LHK1 bodo izdane za naslednje potrebe:

- I. Za financiranje izvedbe Projekta Linhartov kvart (npr. stroške razvoja občinskega podrobnega prostorskega načrta, razvoja projektne dokumentacije, pridobivanja dovoljenj, gradnje, inženirske stroške, stroške arhitektov in trženja itd.),
- II. Za financiranje izvedbe drugih projektov skupine Corwin in/ali Hartenberg, kar se lahko izvede preko posojil med povezanimi osebami ali preko vračila/vplačila naknadnih vplačil.

Izdajatelj ocenjuje, da bodo stroški ponudbe Obveznic javnosti in uvrstitev le-teh v trgovanje znašali okvirno 150.000,00 EUR. Skupni neto prihodek od izdaje Obveznic bo znašal do 9.350.000,00 EUR. V ocenjene stroške ponudbe so vključeni plačana taksa ATVP, stroški izdelave Prospekta, stroški izdaje Obveznic v KDD, stroški LJSE povezani z uvrstitvijo Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu, stroški sodnih taks, stroški notarskih storitev in pravnih svetovalcev, stroški Agenta, stroški izvedbe javne ponudbe in drugi stroški povezani z javno ponudbo in uvrstitvijo Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu.

4.3. Razlogi za uvrstitev v trgovanje

Izdajatelj se zaveže vlagateljem, ki bodo kupili Obveznice z oznako LHK1 na podlagi tega Prospekta, da bo Obveznice po njihovi izdaji v Centralnem registru uvrstil v trgovanje na trgu vrednostnih papirjev v upravljanju Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana.

Ta Prospekt je potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev in gre za Prospekt na podlagi določb Uredbe 2017/1129/EU Evropskega parlamenta in sveta z dne 14. junij 2017 o Prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu.

Izdajatelj se je odločil za uvrstitev Obveznic z oznako LHK1 v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze, d.d., zaradi zagotavljanja večje likvidnosti izdanih Obveznic z oznako LHK1 in ker ocenjuje, da bo uvrstitev Obveznic na organiziranem trgu ter s tem večja prisotnost Izdajatelja na kapitalskem trgu pomemben element za nadaljnji načrtovani razvoj Izdajatelja (prepoznavnost Izdajatelja in odpiranje novih možnosti financiranja).

5. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI SO PREDMET PONUDBE JAVNOSTI IN UVRSTITVE V TRGOVANJE

5.1. Opis vrednostnih papirjev

5.1.1. Dan izdaje in dan dospelosti Obveznice

Obveznice bodo izdane dne 15.01.2024 in bodo dospele dne 15.01.2029.

5.1.2. Podatki glede prodajne cene in obrestne mere

Prodajna cena Obveznice znaša 100 % njene nominalne vrednosti oziroma 10.000,00 EUR za eno Obveznico.

Obrestna mera znaša 6,00 % letno in je nespremenljiva. Dan dospelosti plačila obresti je 15.01. vsakega leta vključno do dospelosti Obveznice začenši z dnem 15.01.2025.

Obresti iz Obveznic tečejo od datuma izdaje Obveznic dne 15.01.2024 dalje in se plačujejo za nazaj 15.01. vsakega leta, začenši z 15.01.2025.

5.1.3. Skupna nominalna vrednost izdaje in nominalna vrednost Obveznice

Predvidena skupna nominalna vrednost izdaje Obveznic je do 9.500.000,00 EUR. Obveznica bo izdana v nominalni vrednosti 10.000,00 EUR za vsako Obveznico. Predvidena celotna izdaja Obveznic obsega do 950 apoenov Obveznic po 10.000,00 EUR. Izdajatelj si pridržuje pravico izdati Obveznice v nižji ali višji skupni nominalni vrednosti celotne izdaje od predvidene.

Minimalna količina za nakup Obveznic znaša 10.000,00 EUR nominalne vrednosti Obveznice oziroma 1 Obveznica (apoen).

5.1.4. Kotacija

Obveznice bodo v roku 6 mesecev od dneva izdaje uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana.

5.1.5. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev

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

5.1.6. Mednarodna identifikacijska številka Obveznic („ISIN“) in oznaka Obveznic

ISIN koda Obveznic je SI0032104430. Oznaka Obveznic je LHK1.

5.2. Zakonodaja, v skladu s katero so bili izdani vrednostni papirji

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

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

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

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

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

5.3. Oblika vrednostnih papirjev

Obveznice so imenske in bodo izdane v obliki nematerializiranih vrednostnih papirjev v skladu z Zakonom o nematerializiranih vrednostnih papirjih (ZNVP-1) ter vpisane v Centralni register, ki ga upravlja KDD – Centralna klirinško depotna družba, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana.

Obveznice bodo po izdaji prenosljive v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi ter pravili KDD.

5.4. Valuta, v kateri bodo izdani vrednostni papirji

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

5.5. Razvrščanje

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

Izdajatelj bo zagotovil Zavarovanje, kot je podrobneje navedeno v točki 5.6.1. tega Prospekta, z ustanovitvijo Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart v korist Agenta za zavarovanje terjatve iz naslova lastne menice izdane v korist Agenta, kot bo dogovorjeno v Medupniškemu sporazumu. Agent bo na podlagi Medupniškega sporazuma zavezan uveljavljati terjatev iz naslova lastne menice do Izdajatelja in unovčiti Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart le v primeru, kadar zapadejo v plačilo terjatve imetnikov Obveznic do Izdajatelja v skladu s členom 5.6.8 v povezavi s členom 5.6.5 tega Prospekta. Glede uveljavljanja terjatve iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart in načinom plačila imetnikom Obveznic prosim glejte točko 5.6.1 tega Prospekta.

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

Opis pravic iz Obveznic, vsebovan v tem poglavju 5. (»Informacije o vrednostnih papirjih, ki so predmet ponudbe javnosti in uvrstitve v trgovanje«), povzema vsa določila Pogojev Obveznic. Izdajatelja to besedilo Pogojev Obveznic pravno zavezuje.

Zavarovanje, ki ga je Izdajatelj zagotovil v zvezi z obveznostmi Izdajatelja iz naslova ponudbe Obveznic javnosti in uvrstitve v trgovanje, je navedeno v točki 5.6.1. tega Prospekta, zaradi sklicevanja na Pogoje Obveznic ni vpisano v Centralnem registru med drugimi bistvenimi sestavinami Obveznic, in se v tem delu neposredno upoštevajo Pogoji Obveznic iz tega Prospekta.

5.6.1. Status obveznosti iz Obveznic

Obveznosti Izdajatelja iz Obveznic so neposredne in nepogojne.

Obveznice LHK1 so prosto prenosljive. Za kotacijo Obveznic LHK1 na organiziranem trgu Ljubljanske borze ne obstajajo nobene omejitve oz. posebni pogoji/režim. Prenos lastništva v Centralnem registru iz starega na novega lastnika Obveznic LHK1 ni pogojen s predhodnim pristopom k Medupniškemu sporazumu in je prenos v Centralnem registru izvršen ne glede na to, ali je navedeni pristop novega imetnika Obveznic LHK1 že izvršen ali ne.

Za obveznosti, ki izhajajo iz Obveznic, jamči Izdajatelj imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem. V zvezi z izdanimi Obveznicami bo Izdajatelj zagotovil v korist Agenta naslednje Zavarovanje:

- a) ustanovitev Hipoteke v korist Agenta na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa, to je na nepremičninah z ID znaki:
 - i. ID znak: parcela 2636 1880 (ID 4994000),
 - ii. ID znak: parcela 2636 1879 (ID 3184712),
 - iii. ID znak: parcela 2636 1878 (ID 3987872),
 - iv. ID znak: parcela 2636 1877 (ID 1802795),
 - v. ID znak: parcela 2636 1875 (ID 3147237),
 - vi. ID znak: parcela 2636 1874/2 (ID 3993713),
 - vii. ID znak: parcela 2636 1874/1 (ID 120936),
 - viii. ID znak: parcela 2636 1873/2 (ID 4486846),
 - ix. ID znak: parcela 2636 1873/1 (ID 4324254),
 - x. ID znak: parcela 2636 1872 (ID 4993999),
 - xi. ID znak: parcela 2636 1871 (ID 3314835),

- xii. ID znak: parcela 2636 1870 (ID 2975215),
- xiii. ID znak: parcela 2636 1869/1 (ID 4155554),
- xiv. ID znak: parcela 2636 1868/1 (ID 3987870),
- xv. ID znak: parcela 2636 1864/1 (ID 1128426),
- xvi. ID znak: parcela 2636 1863/1 (ID 3143546),
- xvii. ID znak: parcela 2636 1856/5 (ID 4612723),
- xviii. ID znak: parcela 2636 1855/1 (ID 126054),

za zavarovanje terjatve iz ločenega dolga, ki bo ustanovljen v korist Agentu na podlagi Medupniškega sporazuma z izdano lastno menico v korist Agentu v višini, ki bo enaka višini skupne nominalne vrednosti izdaje Obveznic z vsemi obrestmi in stroški, skupaj z ustrezno menično izjavo, kot bo določena v Medupniškemu sporazumu.

Agent bo imetnik menične terjatve na podlagi lastne menice do Izdajatelja in imetnik Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart.

Terjatev Agentu do Izdajatelja na podlagi lastne menice bo ločen dolg od dolga, ki ga ima Izdajatelj do imetnikov Obveznic in zato terjatev imetnikov Obveznic do Izdajatelja ne bo neposredno zavarovana v korist imetnikov Obveznic. Vendar bodo imeli imetniki Obveznic terjatev na plačilo do Agentu (torej pogodbeno pravico zahtevati plačilo od Agentu na podlagi Medupniškega sporazuma) pod pogoji in v primeru, da pride do unovčenja Hipoteke na podlagi Medupniškega sporazuma zaradi kršitve obveznosti Izdajatelja iz tega Prospekta, kar bo bolj podrobno urejeno v Medupniškemu sporazumu, katerega podpisniki in stranke so tudi imetniki Obveznic, ki so Medupniški sporazum tudi zavezani podpisati.

Takšno Zavarovanje bo ustanovljeno iz razloga, ker so določene omejitve po slovenskem pravu v zvezi z ustanovitvijo zavarovanja terjatev iz naslova Obveznic v korist Agentu, čeprav je ustanovitev zavarovanj v korist agentu uveljavljena struktura pri sindiciranih bančnih posojilih in v številnih tujih jurisdikcijah. V skladu s slovenskim pravom je imetnik terjatve iz vrednostnega papirja lahko le imetnik vrednostnega papirja, kar je v tem primeru le imetnik Obveznic. Iz tega razloga solidarnega upništva, ki omogoča ustanovitev zavarovanja v korist Agentu, v tem primeru ni moč ustanoviti, saj le-ta ni hkrati imetnik vseh Obveznic. Ustanovitev hipoteke neposredno v korist imetnikov Obveznic za zavarovanje njihovih posameznih terjatev brez Agentu pa bi ovirala učinkovito izvedbo nepremičninskega projekta Linhartov kvart in prodajo posameznih stanovanjskih enot, saj bi le-to pomenilo večje število vpisov v zemljiško knjigo (med drugim tudi zaradi morebitne prodaje Obveznic in spremembe imetnikov Obveznic), kar bi upočasnilo zemljiškoknjižno izvedbo postopkov, ki so potrebni za izvedbo nepremičninskega projekta in prodajo posameznih stanovanjskih enot. Prav tako dejstvo, da bo Zavarovanje ustanovljeno v korist Agentu, omogoča, da imena in nazivi imetnikov Obveznic ter višina njihovih posameznih terjatev niso razkriti pri vpisani Hipoteki v Zemljiški knjigi ter zaradi tega ti podatki niso javno dostopni.

Na podlagi Medupniškega sporazuma bo imel Agent v odnosu do imetnikov Obveznic vlogo prevzemnika naročila (mandatarja), skrbnika in fiduciarja. Navedena pogodbeno razmerja med Agentom in imetniki Obveznic bodo ustanovljena zato, da se zagotovi dodatna varnost imetnikov Obveznic in s tem vzpostavijo dolžnosti ter odgovornost Agentu do imetnikov Obveznic, ki so širše, kot je običajno v praksi, kadar je imenovan agent pooblaščenec, ki ima vlogo agentu za zavarovanje.

Agent bo na podlagi Medupniškega sporazuma zavezan uveljavljati terjatev iz naslova lastne menice do Izdajatelja in unovčiti Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart le v primeru, kadar zapadejo v plačilo terjatve imetnikov Obveznic do Izdajatelja v skladu s členom 5.6.8 v povezavi s členom 5.6.5 tega Prospekta. Vsi prihodki, ki jih je

Agent dolžan poplačati imetnikom Obveznic iz uveljavljanja terjatve iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke se hranijo na ločenem fiduciarnem računu Agentu in se bodo delili med imetnike Obveznic, ki so vpisani v Centralni register, pod pogojem, da so imetniki Obveznic izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu. S slednjim sporazumom bo med drugim dogovorjen sorazmerni (*pro rata*) način poplačila obveznosti, izhajajočih iz Obveznic, ki sledi po (i) plačilu vseh stroškov in izdatkov, obveznih pristojbin ter davkov povezanih z uveljavitvijo terjatve iz naslova lastne menice in unovčenjem Hipoteke ali katere koli razdelitve in plačila na podlagi Prospekta in/ali Medupniškega sporazuma, in (ii) po plačilu nagrade, stroškov in izdatkov Agentu v primeru, da le-teh po Medupniškemu sporazumu in sporazumu o nagradi, ki je ločeno sklenjen z Agentom, Izdajatelj Agentu ni plačal.

Sorazmerni (*pro rata*) način poplačila obveznosti izhajajoč iz Obveznic, ki ga opravi Agent na podlagi Medupniškega sporazuma, se izvede tako, da Agent v skladu z določili Medupniškega sporazuma, ugotovi Skupni Znesek Terjatev. Delež, ki ga predstavlja, skupni znesek zapadlih in neplačanih terjatev iz naslova Obveznic posameznega imetnika Obveznic v Skupnem Znesku Terjatev, je delež plačila do katerega je upravičen tak posamezni imetnik Obveznic. V kolikor Agent pri pripravi sorazmernega (*pro rata*) plačila na podlagi Medupniškega sporazuma ugotovi, da vsi imetniki Obveznic, ki so kot taki vpisani v Centralnem registru niso izpolnili svoje obveze pristopiti k Medupniškemu sporazumu, take imetnike Obveznic Agent pozove, da morajo pristopiti k Medupniškemu sporazumu v naknadnem roku, ki ne bo daljši od enega leta od datuma, ko so bil s strani Agentu obveščeni, da je prišlo do unovčenja Hipoteke in pozvani s strani Agentu, da morajo uveljavljati plačilo njim pripadajočega deleža v Skupnem Znesku Terjatev, ki je na voljo za plačilo imetnikom Obveznic po Medupniškemu sporazumu od Agentu. V kolikor takšen imetnik Obveznic niti v takem naknadnem roku (ki se izteče na datum prejema obvestila Agentu v letu, ki sledi letu obvestila) ne pristopi k Medupniškemu sporazumu, Agent sredstva, ki bi pripadla takemu imetniku Obveznic, plača Izdajatelju, ki je dolžan nemudoma poplačati takšnega imetnika Obveznic.

V predhodnem odstavku navedeno Zavarovanje bo ustanovljeno za znesek, ki je enak višini celotnega nominalnega zneska izdaje Obveznic LHK1 s pripadajočimi pripadki in stroški. Vsebina in obseg upravičenj, ki jih vključuje Zavarovanje, ostane enako ne glede na to, če se število imetnikov Obveznic LHK1 spreminja. Za ustanovitev in izvrševanje Zavarovanja iz predhodnega odstavka se med Izdajateljem, Agentom in Upniki (imetniki Obveznic LHK1), sklenejo in izdajo naslednji dokumenti, na podlagi katerih se ustanovi Zavarovanje: Medupniški sporazum, lastna menica izdana v korist Agentu s strani Izdajatelja skupaj z ustrežno menično izjavo, kot bo določena v Medupniškemu sporazumu, Sporazum o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa z vpisom Hipoteke in zaznambe neposredne izvršljivosti v zemljiško knjigo v korist Agentu, kot je podrobneje urejeno v Medupniškemu sporazumu.

Zavarovanje zagotovljeno z ustanovljeno Hipoteko za zavarovanje terjatve iz naslova lastne menice izdane v korist Agentu, varuje imetnike Obveznic na podlagi Medupniškega sporazuma v določeni meri pred tveganjem Izdajateljeve neizpolnitve denarnih obveznosti iz Obveznic ob njihovi zapadlosti, če so izpolnili svojo obveznost pristopa k Medupniškemu sporazumu. S prenosom Obveznic LHK1 pridobi novi imetnik vse pravice iz Obveznic, ki jih je imel prejšnji imetnik (223. člen OZ), vendar s prenosom Obveznic novi imetnik Obveznic ne pridobi avtomatično pravic iz Medupniškega sporazuma in s tem med drugim ne pridobi pravice do zahtevka do plačila s strani Agentu iz naslova Zavarovanja po Medupniškemu sporazumu. Za pridobitev pravice do zahtevka do plačila s strani Agentu in drugih pravic po Medupniškemu sporazumu mora novi imetnik Obveznic obvezno pristopiti k Medupniškemu sporazumu. V kolikor novi imetnik Obveznic svoje obveznosti pristopa ne izpolni, novi imetnik Obveznic ne bo imel nobenih pravic iz naslova Zavarovanja in Medupniškega sporazuma.

V Medupniškemu sporazumu bodo (skladno s Pogoji Obveznic) obstoječi imetniki Obveznic LHK1 in Izdajatelj podali vnaprejšnje soglasje za pristop novega imetnika k Medupniškemu sporazumu. Pristop k Medupniškemu sporazumu bo v praksi potekal na način, da bosta kupec in prodajalec Obveznic LHK1 dogovor o pristopu, ki je priloga 3 k Medupniškemu sporazumu, vključila že v besedilo pogodbe o prodaji Obveznic, tak dogovor podpisala in ga poslala Agentu. V primeru prodaje Obveznic na organiziranem trgu je stari imetnik Obveznic zavezan Agentu obvestiti o prodaji Obveznic najkasneje v roku 3 dni od prodaje. Po Medupniškemu sporazumu je Agent pooblaščen podpisati dogovor o pristopu v imenu in za račun starega imetnika Obveznic in le-tega poslati novemu imetniku Obveznic. Ko je Agent obveščen o taki prodaji bodisi s strani starega imetnika Obveznic bodisi novega imetnika Obveznic ali Izdajatelja, je le-ta v roku 5 dni od obvestila dolžan novemu imetniku Obveznic (kot je razviden na podlagi stanja v Centralnem registru) posredovati podpisan dogovor o pristopu, ki bo priloga 3 k Medupniškemu sporazumu, s pozivom novemu imetniku Obveznic na podpis navedenega dogovora o pristopu najkasneje v roku 20 dni od prejema dogovora o pristopu, pri čemer je novi imetnik Obveznic dolžan k Medupniškemu sporazumu pristopiti in tak dogovor o pristopu podpisati v danem roku ter ga poslati nazaj Agentu. Podpis dogovora o pristopu k Medupniškemu sporazumu je pogoj za uresničevanje pravic iz naslova Zavarovanja novega imetnika Obveznic v razmerju do Agentu in za pridobitev pravic na podlagi Medupniškega sporazuma v zvezi z ustanovljenim Zavarovanjem.

V kolikor nov imetnik Obveznic kljub pozivu Agentu k podpisu dogovora o pristopu le-tega v danem roku ne podpiše in pošlje nazaj Agentu, ter pride do uveljavljanja terjatve Agentu iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke, Agent pozove takega imetnika Obveznic, da mora pristopiti k Medupniškemu sporazumu v naknadnem roku, ki ne bo daljši od enega leta od datuma, ko je bil s strani Agentu obveščen, da je prišlo do unovčenja Hipoteke in pozvan s strani Agentu, da mora uveljavljati plačilo njemu pripadajočega deleža v Skupnem Znesku Terjatev, ki je na voljo za plačilo imetnikom Obveznic po Medupniškemu sporazumu od Agentu. V kolikor takšen imetnik Obveznic niti v takem naknadnem roku (ki se izteče na datum prejema obvestila Agentu v letu, ki sledi letu obvestila) ne pristopi k Medupniškemu sporazumu, Agent sredstva, ki bi pripadla takemu imetniku Obveznic, plača Izdajatelju, ki je dolžan nemudoma poplačati takšnega imetnika Obveznic.

Agent bo dolžan v primeru poplačila Terjatev v celoti, vrniti lastno menico Izdajatelju in urediti izbris ustanovljene Hipoteke iz zemljiške knjige (t.j. izdati zemljiškoknjižno dovolilo za izbris Hipoteke v korist Izdajatelja). Imetniki Obveznic so dolžni Obveznice, katerih Terjatve so bile poplačane v celoti v povezavi z unovčenjem Zavarovanja, prenesti na račun nematerializiranih vrednostnih papirjev Izdajatelja.

Do trenutka izdaje Obveznic plačilo stroškov, nagrade in izdatkov Agentu, ki znašajo do največ 20.000 EUR, v celoti krije Izdajatelj in zato le-ti nimajo nobenega vpliva na bodoče imetnike Obveznic. V primeru kasnejše morebitne unovčitve zavarovanj se nagrada Agentu zaračunava glede na dejansko porabljen čas po vnaprej dogovorjeni urni postavki. Tudi v primeru unovčitve zavarovanj Izdajatelj primarno krije vse dokumentirane stroške, izdatke in nagrado Agentu. Šele v primeru neplačila s strani Izdajatelja ima Agent pravico, da od prejetega izkupička iz uveljavljanja Zavarovanja z unovčitvijo Hipoteke poplača svoje dokumentirane stroške, izdatke in nagrado (tj. plačilo za dejansko porabljene ure po vnaprej dogovorjenih urnih postavkah), pri čemer pa tudi slednje lahko vpliva na imetnike Obveznic zgolj, če prejeti prihodki iz uveljavljanja Zavarovanja z unovčitvijo Hipoteke ne bi v celoti zadoščali za poplačilo zapadlih in neplačanih terjatev vseh imetnikov Obveznic.

5.6.2. Druge pravice iz Obveznic

Razen terjatev do Izdajatelja, ki izhajajo iz naslova poplačila glavnice in obresti iz Obveznic, Obveznice imetniku ali drugi upravičeni osebi ne zagotavljajo nobenih drugih pravic, niti pravice zamenjave za druge finančne instrumente. Obveznice ne dajejo pravice do udeležbe pri dobičku Izdajatelja.

Imetnik vsake Obveznice ima pravico zahtevati od Izdajatelja predčasno izplačilo terjatev iz naslova svoje Obveznice pred njihovo dospelostjo pod pogojem v primeru kršitve zavez in omejitev v zvezi z izdajo Obveznic, navedenih v točki 5.6.8. tega Prospekta.

5.6.3. Uveljavljanje pravic iz Obveznic

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

5.6.4. Zastopanje imetnikov Obveznic

V razmerju do Izdajatelja nobena organizacija ne zastopa imetnikov Obveznic.

Z Medupniškim sporazumom bo določen Agent, ki bo imel vlogo agenta za zavarovanje, ki (i) bo imel v imetništvu menično terjatev iz naslova lastne menice do Izdajatelja in Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart, (ii) bo odgovoren za uveljavljanje terjatve iz naslova lastne menice in unovčenje Hipoteke do Izdajatelja na Nepremičninah Linhartov kvart v primeru kršitev Izdajatelja, (iii) bo dolžan prihodke iz uveljavljanja terjatve iz naslova lastne menice in unovčenja Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart hraniti na fiduciarnem računu in jih razdeliti med imetnike Obveznic sorazmerno (*pro rata*), kot je to opisano v točki 5.6.1 tega Prospekta in podrobneje urejeno v Medupniškemu sporazumu, ter (iv) v določenih primerih, kot bo to urejeno v Medupniškemu sporazumu, organizira odločanje imetnikov Obveznic. Z Medupniškim sporazumom bo za Agentu imenovana odvetniška družba Odvetniška družba Fatur Menard, o.p., d.o.o., matična številka: 8127387000, e-mail: lea@fatur-menard.com in info@fatur-menard.com.

Pogodbena določila o Agentu v ničemer ne posegajo v pravice imetnikov Obveznic iz 153. člena ZTFI – 1. Agentu imetniki Obveznic LHK1 imenujejo z Medupniškim sporazumom in je s tem sporazumom in s Sporazumom o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart določen kot imetnik lastne menice in Hipoteke, ki je upravičen unovčiti Hipoteko na Nepremičninah Linhartov kvart.

5.6.5. Predčasen odpoklic Obveznic

Imetnik vsake Obveznice ima pravico od Izdajatelja zahtevati predčasno poplačilo terjatev iz naslova svoje Obveznice pred njihovo dospelostjo in pred dokončanjem gradnje Projekta Linhartov kvart: v primeru nastanka Kršitve iz točke 5.6.8. tega Prospekta in

pod dodatnim pogojem, da z navedenim predčasnim odpoklicem soglašajo imetniki najmanj 51 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh Obveznic v obtoku.

V primeru nastanka Kršitve iz točke 5.6.8. tega Prospekta lahko kateri koli imetnik vsake Obveznice pozove Agenta, da predlaga vsem imetnikom Obveznic sprejem odločitve o predčasnem odpoklicu Obveznic in unovčitvi Zavarovanja ter skliče sestanek za namen glasovanja o sprejemu sklepa. Imetnik vsake Obveznice je upravičen tudi sam podati tak predlog drugim imetnikom Obveznic in sklicati sestanek za namen glasovanja.

Agent ali imetnik Obveznice, kar pride v poštev, skliče sestanek imetnikov Obveznic z obvestilom imetnikom Obveznic, vsaj 5 dni pred dnevom zasedanja in ki vsebuje (i) datum, uro in kraj zasedanja, (ii) celotno besedilo predlaganih sklepov in (iii) način in rok za prijavo udeležbe in imenovanje pooblaščenec.

Zasedanje imetnikov vodi Agent ali oseba, ki jo imenuje Agent ali imetnik Obveznice, ki je sklical sestanek. Zasedanja imetnikov Obveznic se lahko udeležijo imetniki Obveznic, njihovi pooblaščeneci, pravni in finančni svetovalci imetnikov Obveznic ter vabljeni notar. Sklepi zasedanja imetnikov Obveznic se sprejemajo v obliki notarskega zapisnika. Če s tem soglašajo imetniki najmanj 51 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh Obveznic v obtoku, se lahko glasovanje izvede tudi s pomočjo sredstev elektronskega obveščanja, tako da imetniki Obveznic podpišejo predlagan sklep in ga pošljejo Agentu.

Vsak sklep, ki so ga imetniki Obveznic sprejeli na sestanku imetnikov Obveznic s potrebno večino 51 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh Obveznic v obtoku, zavezuje vse imetnike Obveznic, tudi tiste, ki se niso udeležili sestanka oziroma o sklepu niso glasovali oziroma so glasovali proti.

V primeru navedene zahteve imetnikov Obveznic za predčasen odpoklic Obveznic LHK1 je Izdajatelj dolžan v roku 15 dni (od dneva, ko je bila sporočena zahteva imetnikov Obveznic za predčasni odpoklic, skupaj z dokazilom o izpolnitvi pogojev iz te točke) vsem imetnikom izdanih Obveznic LHK1 izplačati celotno glavnico Obveznic skupaj z natečenimi obrestmi do dneva izplačila. V primeru neplačila v navedenem roku je Agent dolžan nemudoma uveljaviti menično terjatev in predlagati unovčenje Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart.

5.6.6. Predčasen odkup Obveznic

Izdajatelj si pridržuje pravico, da lahko kadar koli po datumu 31. 12. 2025 in do vključno dospelosti Obveznice odkupi celotno emisijo Obveznic pred njihovo dospelostjo (t.j. predčasni odkup Obveznic), pri čemer je v tem primeru cena za eno Obveznico enaka ali višja od vsote (1) 100 % nominalne vrednosti Obveznice in (2) natečenih obresti, obračunanih za obdobje od zadnjega dneva dospelosti plačila obresti do dneva odkupa Obveznic. V kolikor se Izdajatelj odloči za predčasni odkup Obveznic, so imetniki Obveznic dolžni sprejeti predčasni odkup.

5.6.7. Zaveze in omejitve Izdajatelja v zvezi z izdajo Obveznic in Zavarovanja

I. Omejitve lastninske pravice Izdajatelja na Nepremičninah Linhartov kvart

Nepremičnine Linhartov kvart so na Dan priprave tega Prospekta obremenjene z več stvarnimi pravicami v korist tretjih oseb, ki po vsebini predstavljajo prave in neprave stvarne služnosti hoje in vožnje v vseh vrstah vozil in/ali služnosti napeljave, vzdrževanja in dostopa do komunalnih vodov, kot vse razvidno iz pripetih zemljiškoknjižnih izpiskov. Omenjene pravice tretjih oseb ne ovirajo ustanovitve Zavarovanja in izvedbe Projekta Linhartov kvart, niti izvršbe nad Nepremičninami Linhartov kvart.

Razen s stvarnimi služnostmi, ki so na Dan priprave Prospekta vpisane v in so razvidne iz Zemljiške knjige, Nepremičnine Linhartov kvart na Dan priprave Prospekta niso obremenjene z drugimi stvarnimi ali obligacijskimi pravicami, ki so predmet vpisa v Zemljiško knjigo.

Izdajatelj lahko svojo lastninsko pravico na Nepremičninah Linhartov kvart nadalje omeji oziroma obremeni s stvarnimi in obligacijskimi pravicami v korist tretjih oseb, vendar le za namen in v obsegu, v katerem je to potrebno ali koristno za izpolnitev prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih bo določal občinski podrobni prostorski načrt ali za izvedbo Projekta Linhartov kvart ali za urejanje razmerij z lastniki sosednjih nepremičnin. Imetniki dajo Izdajatelju na podlagi tega Prospekta soglasje za takšne omejitve lastninske pravice in njihovo ustrezno izvedbo v Zemljiški knjigi.

Izdajatelj bo imetnike Obveznic in Agentu v okviru rednega poročanja ustrezno obvestil o morebitnih omejitvah lastninske pravice na Nepremičninah Linhartov kvart.

II. Razpolaganje z Nepremičninami Linhartov kvart

Izdajatelj lahko razpolaga z nekaterimi ali z deli nekaterih parcel, ki tvorijo Nepremičnine Linhartov kvart tako, da prenese lastninsko pravico na tretje osebe (npr. Mestno občino Ljubljana ali na upravljalca javne komunalne infrastrukture), vendar za namen in (zgolj) v obsegu, ki je potreben ali koristen za izpolnitev prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih bo določal občinski podrobni prostorski načrt ali za izvedbo Projekta Linhartov kvart, predvsem za gradnjo dostopnih cest do Nepremičnin Linhartov kvart in/ali sosednjih objektov (npr. Gospodarsko razstavišče, Triglav poslovna stavba, Baragovo semenišče, Mladinsko gledališče) in za gradnjo druge javne komunalne infrastrukture. Imetniki Obveznic dajo Izdajatelju na podlagi tega Prospekta za tako razpolaganje in ustrezno izvedbo v Zemljiško knjigo vnaprejšnje soglasje.

Izdajatelj bo imetnike Obveznic in Agentu v okviru rednega poročanja obvestil o morebitnem razpolaganju z Nepremičninami Linhartov kvart.

Agent je dolžan v zgoraj opisanem primeru urediti izbris ustanovljene Hipoteke za parcele oziroma dele parcel, ki tvorijo Nepremičnine Linhartov kvart in s katerimi se bo razpolagalo za zgoraj opisan namen, na podlagi ustrezne notarsko overjene izjave Izdajatelja, ki mu je bila vročena, in katere vsebina bo dogovorjena v Medupniškemu sporazumu. Imetniki Obveznic dajo Agentu na podlagi tega Prospekta za tako sprostitev Hipoteke vnaprejšnje soglasje.

III. Katastrski in zemljiškoknjižni postopki

Izdajatelj lahko za namen izvedbe Projekta Linhartov kvart ali za izpolnitev prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih bo določal občinski podrobni prostorski načrt, po lastni presoji predlaga, vodi, izvede ali pooblasti tretje osebe za izvedbo vseh vrst katastrskih in zemljiškoknjižnih postopkov, kot jih določa veljavna zakonodaja, v kolikor je to potrebno ali koristno za izvedbo Projekta Linhartov kvart in/ali za izpolnitev prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih bo določal občinski podrobni prostorski načrt. Imetniki Obveznic dajo Izdajatelju na podlagi tega Prospekta za take postopke vnaprejšnje soglasje.

IV. Razpolaganje z Nepremičninami Linhartov kvart zaradi prodaje posameznih stanovanjskih enot in parkirnih prostorov končnim kupcem ter predčasno plačilo imetnikom Obveznic

Potem ko bo Projekt Linhartov kvart zgrajen in bodo izpolnjeni vsi zakonski pogoji za sklenitev prodajne pogodbe oziroma za prodajo posameznih stanovanj in parkirnih prostorov končnim kupcem, je Izdajatelj upravičen posamezni del v etažni lastnini prodati in izročiti posameznemu kupcu pod pogojem, da so sredstva iz naslova kupnin posameznih stanovanj in parkirnih prostorov oziroma posameznih delov v etažni lastnini namenjena in porabljena za predčasno poplačilo terjatev imetnikov Obveznic sorazmerno (pro rata) tako, da se najprej poplačajo obresti, nato pa tudi glavnica, ki se s poplačilom sorazmerno znižuje, vendar zgolj v višini dejansko prejetih zneskov neto kupnine po plačilu vseh davkov (po takrat veljavni davčni stopnji) in dokumentiranih stroškov povezanih s tako prodajo (v nadaljevanju: Neto Kupnina).

Izdajatelj je zavezan imetnike Obveznic in Agentu nemudoma obvestiti o vseh relevantnih dejstvih glede tovrstne prodaje.

Agent bo dolžan v zgoraj opisanem primeru prodaje posameznih stanovanj in/ali parkirnih prostorov in/ali drugih posameznih delov v etažni lastnini končnim kupcem izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo omogočalo izbris Hipoteke na posameznem delu v etažni lastnini, ki bo prenesen v last posameznega kupca, ter tako izbrisno dovoljenje deponirati pri skrbniškem notarju, ki ga bo izbral Izdajatelj in ki bo sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje. Agent bo prej omenjeno izbrisno dovoljenje za izbris Hipoteke deponiral z navodilom skrbniškemu notarju, da le-ta na podlagi deponiranega izbrisnega dovoljenja vloži ustrezen zemljiškoknjižni predlog za izbris Hipoteke na posameznem stanovanju in/ali parkirnem prostoru in/ali drugem posameznem delu v etažni lastnini v korist kupca ob izpolnitvi naslednjih pogojev: (i) veljavno sklenjena prodajna pogodba, in (ii) pravočasno plačilo celotne kupnine za nakup relevantnega posameznega dela v etažni lastnini, pri čemer bo kupec (ali v njegovem imenu kupčeva banka, ki bo financirala nakup) celotno kupnino nakazal na fiduciarni račun skrbniškega notarja. Skrbniški notar bo prejeto Neto Kupnino imetnikom Obveznic sorazmerno (pro rata) nakazal zgolj pod pogojem predhodne ustrezne hrambe izbrisnega dovoljenja, primerne za izbris Hipoteke na vseh relevantnih etažnih delih Projekta Linhartov kvart.

Sorazmerni (pro rata) način poplačila obveznosti izhajajoč iz Obveznic, ki ga opravi skrbniški notar, se izvede tako, da skrbniški notar, ugotovi skupni nominalni znesek Obveznic v obtoku in delež vsakega posameznega imetnika Obveznic v takšnem skupnem nominalnem znesku Obveznic, upoštevajoč nominalni znesek števila Obveznic, ki jih ima tak imetnik Obveznic v imetništvu, kot je to razvidno iz Centralnega registra.

V primeru zapadlih in neplačanih terjatev iz naslova Obveznic agent obvesti notarja o Skupnem Znesku Terjatev in deležu posameznega imetnika Obveznic v Skupnem Znesku Terjatev, pri čemer Agent le-to pripravi v skladu s točko 5.6.1. tega Prospekta.

Imetniki Obveznic dajo Agentu na podlagi tega Prospekta za tako sprostitev Hipoteke vnaprejšnje soglasje. Agent bo na podlagi zahteve Izdajatelja izdal izjavo o nameravani izdaji zemljiškoknjižnega dovoljenja za izbris Hipoteke.

V. Pari passu razvrstitev

Izdajatelj bo pri izvrševanju svojih obveznosti do imetnikov Obveznic zagotovil vsakemu imetniku Obveznic enak položaj in najmanj enak položaj, kot ga imajo drugi njegovi upniki, ki so v enakem položaju in bo opustil vsa dejanja,

ki bi imela za posledico neenakomerno poplačilo terjatev ali ugodnejši položaj posameznih imetnikov Obveznic ali drugih njegovih upnikov (pri čemer lahko veljajo določene izjeme v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo le glede Finančne uprave RS in terjatev, ki so prednostne na podlagi zakona), razen če bo istočasno zagotovil imetnikom Obveznic najmanj enak položaj oziroma Zavarovanje, v obliki in vsebini sprejemljivi za imetnike Obveznic in brez kakršnihkoli stroškov zanje.

VI. Obveščanje vlagateljev

Izdajatelj se zavezuje, da bo na zahtevo katerega koli vlagatelja za potrebe obveščanja o porabi finančnih sredstev, zbranih z izdajo Obveznic ter o napredku razvoja Projekta Linhartov kvart in prodaje stanovanjskih enot Projekta Linhartov kvart (vključno s stanjem terjatev do kupcev), pripravil poročilo v roku 45 delovnih dni, šteto od dneva zahteve, ki bo vsebovalo vse relevantne podatke o porabi finančnih sredstev in o napredku Projekta Linhartov kvart. Izdajatelj bo poročilo poslal vsem imetnikom Obveznic priporočeno po pošti ali preko elektronskega sporočila.

Izdajatelj je dolžan vse imetnik Obveznic in Agenta nemudoma obvestiti o vseh relevantnih dejstvih glede poslov oziroma postopkov opisanih pod I., II., III. in IV.

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

Po uvrstitvi Obveznic LHK1 na organiziran trg bo Izdajatelj postal javna družba in bo razkrivanje zgoraj navedenih informacij zagotavljal v skladu z ZTFI-1 (vključujoč področje nadzorovanih/notranjih informacij).

5.6.8. Kršitve Izdajatelja in drugi dogodki

Če nastopi kateri od spodaj navedenih dogodkov (v nadaljevanju: Kršitev), pri čemer je rok za odpravo Kršitve 30 dni, v kolikor ni pri posamezni Kršitvi določeno drugače, je vsak imetnik Obveznic upravičen v skladu s pogoji določenimi v točki 5.6.5. tega Prospekta zahtevati predčasni odpoklic Obveznic v primeru, da Kršitev v predhodno navedenem roku 30 dni s strani Izdajatelja ni bila odpravljena:

I. Neplačilo

Izdajatelj ne plača kakršnega koli zneska glavnice ali obresti iz Obveznic v roku 30 dni od dneva njegove dospelosti;

II. Kršitev drugih obveznosti

Izdajatelj ne izpolni oziroma ne izpolni pravilno in pravočasno kakršnekoli druge svoje obveznosti iz ali v zvezi z Obveznicami LHK1, ki izhajajo iz tega Prospekta oziroma iz Medupniškega sporazuma ali Sporazuma o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart iz točke 5.6.1 tega Prospekta ali jih krši in takšne kršitve ni mogoče odpraviti, ali pa jo je mogoče odpraviti, pa ni odpravljena v roku 30 dni od dne, ko ga k odpravi kršitve z obvestilom pozove katerikoli imetnik Obveznic ali Agent – gre predvsem vendar ne izključno za kršitve določil točke 5.6.1. tega Prospekta ter točke 5.6.7. tega Prospekta (Zaveze in omejitve Izdajatelja);

III. Insolventnost ipd.

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

IV. Prenehanje

Pristojni organ izda odločbo ali sprejme veljaven sklep o likvidaciji ali drugačnem prenehanju Izdajatelja;

V. Podobne okoliščine

Nastopijo okoliščine, ki imajo podoben učinek kot okoliščine iz predhodnih točk III. (Insolventnost ipd.) ali IV. (Prenehanje) za Izdajatelja;

VI. Zavarovanje

Terjatev na podlagi lastne menice, izdane v korist Agenta in/ali Hipoteka, ustanovljena v skladu s tem Prospektom v korist Agenta, ni ali preneha biti zakonita, veljavna, zavezujoča ali izvršljiva in Izdajatelj skladno s pogoji tega Prospekta ne ustanovi novega Zavarovanja v korist imetnikov Obveznic, ki bo veljavno, zakonito, zavezujoče in izvršljivo v skladu s takrat veljavno zakonodajo; ali

VII. Dovoljenja

Izdajatelj ne izpolnjuje pogojev za izdajo katerega koli dovoljenja oziroma ne izpolnjuje pogojev katerega koli dovoljenja, potrebnega za opravljanje svojih poslov oziroma dejavnosti.

5.6.9. Spremembe Pogojev Obveznic in druge odločitve imetnikov Obveznic

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

Pogoji Obveznic se lahko spremenijo s soglasjem najmanj 51 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh Obveznic v obtoku. Vsak sklep, ki so ga imetniki sprejeli na sestanku imetnikov s potrebno večino, zavezuje vse imetnike Obveznic, tudi tiste, ki se niso udeležili sestanka oziroma o sklepu niso glasovali ali so glasovali proti.

Izdajatelj skliče zasedanje imetnikov z obvestilom imetnikom vsaj 25 dni pred dnem zasedanja in vsebuje (i) datum, uro in kraj ter dnevni red zasedanja; (ii) celotno besedilo predlaganih sklepov in (iii) način in rok za prijavo udeležbe in imenovanje pooblaščenec, (iv) obrazec pooblastila za uresničevanje glasovalne pravice v pisni obliki (»Obvestilo«)

Izdajatelj imetnikom pošlje Obvestilo na naslov, ki je vpisan v Centralnem registru ali pisno sporočen Izdajatelju s strani imetnika (pri čemer se Obvestilo šteje za dano na osmi dan po dnevu, ko je bilo oddano na pošto priporočeno s povratnico) oziroma preko elektronskega sporočila, če so izpolnjeni pogoji iz šestega odstavka 153. člena ZTFI-1.

Imetniki Obveznic Izdajatelju posredujejo odgovore glede Obvestila pisno priporočeno s povratnico na naslov: Linhartov kvart d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija oziroma na morebitni drugi registrirani naslov Izdajatelja. Odgovori Izdajatelju učinkujejo, ko jih Izdajatelj prejme. Ne glede na določila predhodnega stavka se lahko Izdajatelja obvešča tudi preko elektronskega sporočila.

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

Zasedanje imetnikov vodi oseba, ki jo imenuje Izdajatelj. Zasedanja imetnikov se lahko udeležijo imetniki, njihovi pooblaščenca, predstavniki Izdajatelja, pravni in finančni svetovalci imetnikov oziroma Izdajatelja ter vabljeni notar. Sklepi zasedanja imetnikov se sprejemajo v obliki notarskega zapisnika.

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

5.7. Nominalna obrestna mera in obrestne obveznosti

Obrestna mera Obveznic je fiksna in znaša **6,00 % letno** na glavnico Obveznice.

Obresti se obračunavajo od nominalne vrednosti Obveznic na linearni način tako, da se obrestna mera pomnoži z nominalno vrednostjo Obveznic, pri čemer se upošteva dejansko število dni v obrestnem obdobju, ki predstavlja obdobje od dneva izdaje Obveznic do prvega dneva dospelosti plačila obresti in obdobja od dneva dospelosti plačila obresti do prvega naslednjega dneva dospelosti (vključno s prvim dnem takega obdobja, vendar brez vključitve zadnjega dne takega obdobja) in dejansko število dni v letu. Znesek obresti iz Obveznic se izračuna od zneska glavnice vsakega posameznega apoenca Obveznic in se pomnoži s številom apoenov v lasti imetnika. Obresti se zaokrožijo na dve decimalni mesti in se začnejo obračunavati na dan izdaje.

Obresti, ki dospejo v izplačilo na prvi dan dospelosti plačila obresti, se obračunavajo za obrestno obdobje od vključno dneva izdaje do (vendar ne vključno) prvega dneva dospelosti plačila obresti. Obresti, ki dospejo v izplačilo na vsak naslednji dan dospelosti plačila obresti, se obračunavajo za obrestno obdobje od (vključno) posameznega dneva dospelosti plačila obresti do (vendar ne vključno) prvega naslednjega dneva dospelosti plačila obresti.

Obresti se izračunajo z uporabo naslednje formule:

$$obresti = \frac{obr. \text{ mera } (p. a.)}{100} * \frac{\text{št. dni obrestovalnega obdobja}}{\text{dolžina obračunskega obdobja}} * \text{glavnica}$$

Znesek obresti iz Obveznic se izračuna od zneska glavnice Obveznic posameznega imetnika na dve decimalni mesti in se pri izplačilu zaokroži navzdol na najbližji 0,01 EUR. Obresti iz Obveznic tečejo od datuma izdaje Obveznic dne 15.01.2024 dalje in se plačujejo za nazaj 15.01. vsakega leta, začenši z 15.01.2025.

5.8. Dospelost Obveznic

Obveznice dospejo v plačilo dne **15.01.2029 (dan dospelosti Obveznic)**.

Glavnica Obveznice je enaka njenemu nominalnemu znesku in dospe v izplačilo v celoti v enkratnem znesku na dan dospelosti Obveznic. Če Obveznice ne bodo izplačane pred tem, bo glavnica Obveznic izplačana dne 15.01.2029.

5.9. Odkup Obveznic

Izdajatelj lahko kadar koli po datumu 31. 12. 2025 in do vključno dospelosti Obveznice ponudi vsem Imetnikom odkup Obveznic, pri čemer je ponujena cena za eno Obveznico enaka ali višja od vsote (1) 100,00 odstotkov nominalne vrednosti Obveznice in (2) natečenih obresti, obračunanih za obdobje od zadnjega dneva dospelosti plačila obresti do dneva odkupa Obveznic. V kolikor se Izdajatelj odloči za predčasni odkup Obveznic, so imetniki Obveznic dolžni sprejeti predčasni odkup.

5.10. Obrestovanje Obveznic

Glavnica Obveznic se obrestuje od dne 15.01.2024 dalje (dan izdaje in začetek obrestovanja) skladno s točko 5.7. tega Prospekta.

Obresti se plačujejo za nazaj letno in sicer 15.01. vsakega leta, upoštevaje točko 5.7. tega Prospekta, začenši s 15.01.2025 (v nadaljevanju vsak takšen dan: dan dospelosti plačila obresti). Obresti iz Obveznic prenehajo teči z dnem dospelosti izplačila glavnice Obveznic.

5.10.1. Obdobje in način izplačila obveznosti

Izdajatelj bo izplačeval obresti in glavnico (obveznosti iz Obveznic) v skladu s spodnjim amortizacijskim načrtom, ki prikazuje amortizacijski načrt plačila za 1 apoen ob predpostavki, da bodo Obveznice dospele v plačilo na dan dospelosti Obveznic:

Datum dospelosti				
Št.	obveznosti	Obresti (EUR)	Glavnica (EUR)	Skupaj (EUR)
1	15.01.2025	600,00	0,00	600,00
2	15.01.2026	600,00	0,00	600,00
3	15.01.2027	600,00	0,00	600,00
4	15.01.2028	600,00	0,00	600,00
5	15.01.2029	600,00	10.000,00	10.600,00
SKUPAJ		3.000,00	10.000,00	13.000,00

V primeru predčasnega odkupa, predčasnega odpoklica Obveznic ali predčasnega plačila imetnikom Obveznic zaradi prodaje posameznih stanovanjskih enot in parkirnih prostorov končnim kupcem, lahko pride do predčasnega poplačila pred datumom dospelosti.

Vse obveznosti iz Obveznic se izplačujejo v evrih.

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

Skladno z ZNVP-1 je Izdajatelj dolžan vsa korporacijska dejanja, kamor spadajo tudi izpolnitve obveznosti iz Obveznic kot nematerializiranih vrednostnih papirjev, izvesti preko KDD in njenih članov, ki vodijo račune imetnikov. Denarne obveznosti iz Obveznic bo Izdajatelj tako izpolnjeval v skladu s Pravili poslovanja KDD, veljavnimi v času izpolnitve. Na takšen način opravljeno plačilo se šteje za pravilno izpolnitev posamezne denarne obveznosti in z njim preneha obveznost Izdajatelja izplačati takšen znesek. Če iz Pravil poslovanja KDD ne izhaja drugega, je do izplačila obveznosti iz Obveznic na dan dospelosti upravičena oseba, katere pravica prejeti takšno izplačilo izhaja iz stanja vpisov v Centralnem registru na presečni dan, torej ob koncu zadnjega delovnega dneva pred dnevom dospelosti obveznosti iz Obveznice. Če dan dospelosti obveznosti iz Obveznice ni delovni dan v Republiki Sloveniji, se izplačila izvedejo prvi naslednji delovni dan po dnevu dospelosti takšnega izplačila. V tem primeru upravičencu do izplačila obveznosti iz Obveznice ne pripadajo obresti za čas od dospelosti obveznosti iz Obveznice do prvega naslednjega delovnega dne. Delovni dan pomeni katerikoli dan, ko posluje plačilni sistem TARGET 2, ki uporablja enotno deljeno platformo in je začel delovati dne 19.11.2007.

Izdajatelj ne odgovarja za obveznosti KDD in njenih sistemskih članov do imetnikov Obveznic, ki so upravičeni do izplačila denarnih obveznosti iz naslova dospele obveznosti iz Obveznic.

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

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

Terjatve za plačilo glavnice Obveznic in obresti zastarajo v rokih kot so določeni v OZ.

5.11. Donosnost Obveznic

Ob upoštevanju prodajne cene v višini 100 odstotkov je donosnost Obveznic 6,00 odstotka letno. Navedena donosnost je izračunana na Dan Izdaje ob upoštevanju cene, po kateri so bile Obveznice ponujene v prvi prodaji, in je ni mogoče šteti kot napoved donosnosti na katerikoli kasnejši dan in/ali ob upoštevanju kakšne druge prodajne cene Obveznic.

5.12. Način izdaje Obveznic

Izdajatelj je dne 12.10.2023 sprejel sklep o izdaji Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. pod Pogoji Obveznic, ki so razvidni iz tega poglavja 5. Prospekta. Ponudba oziroma prva prodaja Obveznic z oznako LHK1 bo izvedena v Republiki Sloveniji v okviru javne ponudbe Obveznic v skladu z določbami ZTFI-1 in Prospektne uredbe, pri čemer ne bodo uporabljene izjeme glede obveznosti objave Prospekta za ponudbo vrednostnih papirjev v skladu s 1.

členom Prospektne uredbe. Ponudba Obveznic bo potekala v skladu s 1. točko 1. člena Prospektne uredbe, ki ureja obveznost objave Prospekta pri ponudbi vrednostnih papirjev javnosti.

5.13. Datum izdaje Obveznic

Obveznice z oznako LHK1 bodo dne 15.01.2024 izdane v nematerializirani obliki z vpisom na račune imetnikov Obveznic pri KDD, v skladu s pravili KDD. V skladu z ZNVP-1 je zakoniti imetnik nematerializirane Obveznice oseba, v korist katere je Obveznica vknjižena na računu vrednostnih papirjev, ki se vodi pri KDD.

5.14. Prenosljivost Obveznic

Obveznice so prosto prenosljive v skladu z določili ZNVP-1 ter drugih predpisov in pravil in navodil, ki urejajo poslovanje KDD ali jih sprejema KDD. Obveznice se prenašajo z vpisom prenosa v Centralnem registru.

Ob prenosu Obveznic LHK1 na novega lastnika se nanj prenesejo tudi pravice povezane z Zavarovanjem v zvezi z Medupniškim sporazumom in Sporazumom o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart, pri čemer mora novi imetnik za pridobitev pravic iz Zavarovanja pristopiti k Medupniškemu sporazumu, na način, kot je opisan v točki 5.6.1. tega Prospekta. Pristopna listina je kot priloga del Medupniškega sporazuma.

5.15. Imetnik Obveznic

Izdajatelj bo za vse namene štel vsako osebo, v dobro računa katere v Centralnem registru bo ob določenem času vpisana določena Obveznica, za zakonitega imetnika takšnega števila Obveznic (v nadaljevanju vsaka takšna oseba: imetnik). Potrdilo ali druga listina, s katero KDD potrdi, da je na računu posamezne osebe vpisano določeno število Obveznic, bo v ta namen veljala kot dokončna in zavezujoča potrditev tega dejstva.

5.16. Nadzorovane informacije

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

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

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

Izdajatelj lahko imetnike ali upravičence *dodatno* obvešča na naslov, ki je vpisan v Centralnem registru ali pisno sporočen Izdajatelju s strani imetnika ali upravičenca (pri čemer se takšno obvestilo šteje za dano na osmi dan po dnevu, ko je bilo oddano na pošto priporočeno s povratnico) oziroma preko elektronskega sporočila, kadar tako izrecno določa ta Prospekt ali Medupniški sporazum ali Sporazumom o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart.

Obvestila Izdajatelju se dajejo pisno priporočeno s povratnico na naslov: Linhartov kvart d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija oziroma na morebitni drugi registrirani naslov. Obvestila Izdajatelju učinkujejo, ko jih naslovnik prejme. Ne glede na določila predhodnega stavka se lahko Izdajatelja obvešča tudi preko elektronskega

sporočila, kadar tako izrecno določa ta Prospekt ali Medupniški sporazum ali Sporazumom o ustanovitvi hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart.

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

5.17. Informacije o davkih

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

5.17.1. Obdavčitev obresti

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

(a) Obdavčitev uvrščenih Obveznic

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

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

- 1) pravna oseba, ki je rezident Slovenije ali poslovna enota pravne osebe-nerezidenta v Sloveniji, upoštevajo kot dohodek pri določitvi davčne osnove za davek od dohodkov pravnih oseb, od katere se v skladu z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) izračuna in plača davek po davčni stopnji 19 odstotkov;
- 2) fizična oseba, ki je rezident Slovenije, obdavči po stopnji 25 odstotkov na podlagi napovedi za odmero dohodnine od obresti, ki jo je rezident dolžan sam vložiti pri davčnem organu do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto. Ker so izpolnjeni pogoji v zvezi z izključitvijo obresti pri ugotavljanju davčne osnove od dohodka iz dejavnosti, se obresti, izplačane fizične osebi, ki opravlja dejavnost, davčno obravnavajo enako kot pri fizični osebi, ki ne opravlja dejavnosti.

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

(b) Obdavčitev obresti od Obveznic, ki niso uvrščene Obveznice

Če v času, ko plačnik davka izplača obresti od Obveznic, Obveznice niso uvrščene Obveznice:

- 1) se v primeru, če je prejemnik plačila pravna oseba, ki je rezident Slovenije ali poslovna enota pravne osebe-nerezidenta v Sloveniji, in predloži plačniku davka svojo davčno številko: obresti od Obveznic upoštevajo kot dohodek pri določitvi davčne osnove za davek od dohodkov pravnih oseb, od katere se v skladu z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) izračuna in plača davek po davčni stopnji 19 odstotkov;
- 2) je v vsakem drugem primeru plačnik davka pri plačilo obresti od Obveznic dolžan izračunati, odtegniti in za račun prejemnika plačati davek in sicer:
 - a) po davčni stopnji 25 odstotkov, če obstaja razlog za domnevo, da prejemnik plačila prejema obresti od Obveznic za tuj račun, in če prejemnik plačila plačniku davka pred izplačilom ne predloži izjave, da pravice iz Obveznic izvršuje zase, v tem primeru je oseba, za račun katere prejemnik plačila prejel izplačilo obresti, upravičena s pisnim zahtevkom, ki ga vloži pri davčnem organu, zahtevati vračilo presežka odtegnjenega in plačanega davka nad zneskom, obračunanim po davčni stopnji, ki sicer velja zanjo; oziroma
 - b) v vsakem drugem primeru po davčni stopnji, ki velja za obdavčitev prejemnika plačila, in sicer:
 - (i) če je prejemnik plačila pravna oseba, po davčni stopnji 19 odstotkov;
 - (ii) če je prejemnik plačila fizična oseba, po davčni stopnji 25 odstotkov;
 - (iii) oziroma po nižji davčni stopnji, ki se glede na državo rezidentstva ali druge okoliščine uporablja na podlagi posebnega predpisa ali mednarodne pogodbe, v kolikor so izpolnjeni pogoji za takšno uveljavljanje nižje davčne stopnje.

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

5.17.2. Obdavčitev dobička iz kapitala

Pravne osebe

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

Fizične osebe

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

5.17.3. Davek na dodano vrednost

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

6. POGOJI PONUDBE VREDNOSTNIH PAPIRJEV JAVNOSTI

6.1. Pogoji, statistika ponudbe, pričakovani časovni razpored in postopek sprejema ponudbe

6.1.1. Pogoji, ki veljajo za ponudbo

Ta ponudba poteka v skladu s sklepom posloводства Izdajatelja z dne 12.10.2023 ter v skladu s pogoji, zapisanimi v tem Prospektu.

Ponudba oziroma prva prodaja Obveznic bo izvedena v Republiki Sloveniji skladno z določbami ZTFI-1 in Prospektne uredbe, pri čemer ni bila uporabljena izjema glede obveznosti objave Prospekta za ponudbo vrednostnih papirjev. S tem namenom se je tudi pripravil ta Prospekt, saj znaša nominalna vrednost Obveznice 10.000,00 EUR, hkrati pa Izdajatelj s tem Prospektom naslavlja tudi javnost oziroma nepoučene vlagatelje.

Obveznice se ob izdaji ponudijo javnosti, v skladu s predpisi, ki veljajo za trg finančnih instrumentov. Ponudba Obveznic javnosti bo potekala na podlagi Prospekta za ponudbo delnic javnosti, ki ga mora predhodno potrditi ATVP.

Izdajatelj je za strokovno svetovanje in storitve s področja ZTFI-1 v zvezi s prodajo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. ter njihovo izdajo v Centralnem registru in uvrstitvijo v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze sklenil pogodbo z družbo ILIRIKA d.d. Ljubljana (organizator izdaje), storitve pravnega svetovanja v zvezi z izdajo Obveznic pa je v omejenem obsegu izvajala odvetniška pisarna Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ - Podružnica v Sloveniji. Pravni svetovalec in organizator izdaje ne prevzemata odgovornosti za pravilnost, resničnost ali popolnost podatkov, vsebovanih v tem Prospektu.

Izdajatelj z ILIRIKO d.d. Ljubljana (organizatorjem izdaje) ni sklenil nobenega dogovora o prevzemu izdaje (prva prodaja Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. je izvedena brez obveznosti odkupa).

Prodajna cena, po kateri bodo vlagatelji vpisovali in vplačevali Obveznice, bo znašala 100 odstotkov nominalne vrednosti Obveznice. V prvi prodaji Obveznic Izdajatelj predvideva, da bo le-te vpisalo in vplačalo večje število vlagateljev.

Obveznice bodo izdane dne 15.01.2024 v nematerializirani obliki z vpisom na račune imetnikov Obveznic v Centralnem registru, v skladu s pravili KDD.

Imetniki Obveznic so zavezani na vpisnem mestu pri ILIRIKI najkasneje do 15.2.2024 oz. najkasneje do 30.8.2024 v primeru podaljšanja roka za vpis Obveznic, veljavno podpisati Medupniški sporazum. Najkasneje do 29.2.2024 oz. do 30.8.2024 v primeru podaljšanja roka za vpis Obveznic (i) Izdajatelj izda eno lastno menico v korist Agentu s pripadajočo menično izjavo, ki je predvidena v Medupniškem sporazumu, (ii) Agent in Izdajatelj podpišeta Sporazum o ustanovitvi Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, in (iii) je predlog za vpis Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart vložen pri zemljiški knjigi. ILIRIKA bo imetnike Obveznic obvestila o podpisnem Medupniškem sporazumu, izdani lastni menici in Sporazumu o ustanovitvi Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart ter na zahtevo imetnikov Obveznic le-tem posredovala kopijo podpisanih sporazumov.

6.1.2. Obdobje, vključno z morebitnimi spremembami, v katerem bo ponudba odprta

Ponudba Obveznic bo potekala v enem krogu. Vpisovanje Obveznic bo potekalo na vpisnem mestu pri ILIRIKI, od dneva objave tega Prospekta in obrazca za zavezujočo ponudbo (»Izjava o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o.«) do najkasneje 03.01.2024 do 16:00 ure. Izjava o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. se objavi na enak način in istega dne kot Prospekt.

Obveznice se vpisujejo z izpolnitvijo in podpisom Izjave o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. v poslovalnicah organizatorja izdaje, ki so navedene v točki 6.4.1. tega Prospekta, v rednem delovnem času poslovalnic. Vlagatelji bodo morali opraviti tudi identifikacijo, ki jo opravi organizator izdaje v skladu z relevantno zakonodajo.

Izdajatelj si pridržuje diskrecijsko pravico za preklic vabila k dajanju ponudb kadarkoli po začetku ponudbe Obveznic do zaključka roka za vpis in vplačilo Obveznic, kakor tudi pravico do spremembe rokov podanih v tem Prospektu, in sicer brez kakršnih koli posledic (odškodninskih ali drugih) do potencialnih vlagateljev oziroma vpisnikov zaradi navedenih ravnanj. Izdajatelj si prav tako pridržuje pravico do skrajšanja rokov, npr. v primeru presežnega interesa potencialnih vlagateljev oziroma vpisnikov ali do podaljšanja rokov, npr. v primeru premajhnega interesa potencialnih vlagateljev oziroma vpisnikov. V primeru presežnega interesa točni datumi v času priprave Prospekta še niso določljivi, zato bo Izdajatelj v primeru skrajšanja roka za vpis Obveznic potencialne vlagatelje o tem obvestil naknadno na enak način, kot je objavljen ta Prospekt. V primeru premajhnega interesa potencialnih vlagateljev, si Izdajatelj pridržuje pravico, da rok za vpis Obveznic podaljša, dokler ne bo zbran interes s strani potencialnih vlagateljev zadoščal za potrebe Izdajatelja, v vsakem primeru pa se rok podaljša največ do 30.06.2024. V primeru podaljšanja roka za vpis Obveznic bodo potencialni vlagatelji o točnih datumih, vezanih na izdajo Obveznic, obveščeni naknadno na enak način, kot je objavljen ta Prospekt.

6.1.3. Opis možnosti za zmanjšanje vpisov in načina vračila presežnih zneskov, ki jih plačajo Vlagatelji

Število Obveznic, ki so dodeljeni posameznemu Vlagatelju, je na podlagi diskrecijske pravice Izdajatelja lahko enako ali manjše, kot ga je posamezni Vlagatelj navedel na Izjavi o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o., oziroma se vpisane Obveznice posameznemu Vlagatelju lahko sploh ne dodelijo.

Neveljavna vplačila oziroma vplačila, plačana na podlagi Izjave o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o., ki se skladno s tem Prospektom štejejo za neveljavna, oziroma vplačila, ki presegajo dodeljeno število Obveznic, oziroma vplačila Vlagateljev na podlagi Izjav o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o., katerim niso bile dodeljene Obveznice (v nadaljevanju: »Presežna vplačila«), bodo v roku osmih dni po izdaji Obveznic brezobrestno in brez kakršnihkoli drugih nadomestil vrnjena na transakcijske račune Vlagateljev oziroma vplačnikov, kot so navedeni na prejetih Izjavah o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o., s strani Vlagateljev.

6.1.4. Podrobnosti o najmanjšem in/ali največjem znesku vloge

Vpisovanje Obveznic poteka brez omejitev. Najmanjše število apoenov nakupa v posamezni ponudbi je en apoen Obveznice (minimalna nominalna vrednost nakupa je 10.000,00 EUR), medtem ko je največje možno število apoenov nakupa enako številu vseh Obveznic, ki so predmet ponudbe (950 apoenov).

6.1.5. Način in roki za vplačilo vrednostnih papirjev ter izročitev vrednostih papirjev

Vlagatelji bodo najkasneje dne 05.01.2024 obveščeni o številu dodeljenih Obveznic preko elektronske pošte navedene na Izjavi o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. Vpisniki, ki jim bodo Obveznice dodeljene, so do dne 15.01.2024 do 12:00 ure dolžni vplačati Obveznice v enkratnem znesku z nakazilom v dobro računa, ki bo naveden v obvestilu o dodelitvi Obveznic. Vpisniki, ki jim bodo dodeljene Obveznice, bodo obveščeni o številu in skupni nominalni vrednosti dodeljenih Obveznic, o skupnem znesku vplačila za dodeljene Obveznice in bodo pozvani k vplačilu dodeljenih Obveznic. Dodeljene Obveznice štejejo za vpisane samo, če so tudi v celoti vplačane, oziroma za Vlagatelja šteje samo tista oseba, ki je Obveznice vpisala in v celoti vplačala.

Po zaključku ponudbe ter vplačilu Obveznic s strani Vpisnikov bo Izdajatelj na KDD vložil nalog za izdajo Obveznic v Centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev, z vpisom na trgovalne račune Vlagateljev, tako da bodo Obveznice, ki so bile posameznemu Vlagatelju dodeljene, izdane na imena Vlagateljev in vpisane na njihove trgovalne račune. Izdajatelj predvideva, da bodo Obveznice vpisane na trgovalne račune Vlagateljev predvidoma dne 15.01.2024 ali najkasneje naslednji delovni dan po končnem dnevu za vplačilo Obveznic.

6.1.6. Poln opis načina in datuma javne objave rezultatov ponudbe

Izdajatelj bo najkasneje naslednji delovni dan po izdaji Obveznic v Centralnem registru objavil rezultate javne ponudbe na enak način kot je objavil ta Prospekt.

6.1.7. Postopek za uveljavljanje prednostne pravice

Nobena oseba oziroma kategorija vlagateljev nima prednostne pravice do nakupa Obveznic.

6.2. Načrt za distribucijo in dodelitev

6.2.1. Različne kategorije potencialnih vlagateljev, ki so jim Obveznice ponujene

Obveznice so ponujene javnosti na območju Republike Slovenije in jih lahko vpiše katerakoli domača ali tuja fizična ali pravna oseba.

6.2.2. Postopek obveščanja o dodeljenem znesku

Po izdaji Obveznic v Centralnem registru bodo Imetniki Obveznic preko elektronske pošte navedene na Izjavi o vpisu in zavezi za vplačilo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o., obveščeni o dodelitvi Obveznic na njihove trgovalne račune v roku 3 delovnih dni po dnevu javne objave rezultatov ponudbe. Trgovanje se pred obveščanjem ne more začeti.

6.3. Oblikovanje cene

6.3.1. Cena ter povezani stroški in davki

V ponudbi bo cena Obveznice enaka njeni nominalni vrednosti v višini 10.000,00 EUR za vsako Obveznico.

Vlagatelja bremenijo stroški, povezani z vodenjem trgovalnega računa, in vsi ostali stroški, ki jih član KDD, ki vodi Vlagateljev trgovalni račun, zaračunava skladno z vsakokrat veljavnim cenikom (na primer: letno nadomestilo za vodenje trgovalnega računa, nadomestilo za vzdrževanje stanj, nadomestilo za izplačilo obresti in glavnice ob dospelosti Obveznice, itd.).

Poleg tega bremenijo Vlagatelja tudi stroški nadomestila za opravljen plačilni promet v zvezi z vplačilom Obveznic, ki jih zaračunavajo plačilne institucije.

Nakup Obveznic ni predmet posebne davčne obravnave.

6.4. Plasiranje in prevzem izdaje

Vse postopke v zvezi organizacijo ponudbe Obveznic izvaja organizator izdaje ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 54a, 1000 Ljubljana.

Vpis in vplačilo Obveznic izvaja ravno tako organizator izdaje ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana.

6.4.1. Seznam vpisnih mest

Obveznice se vpisujejo na vpisnih mestih v poslovalnicah organizatorja izdaje.

Seznam vpisnih mest organizatorja izdaje:

Naziv vpisnega mesta	Sedež	Kraj	Poslovni čas (samo med delovnikom)
Poslovalnica Ljubljana	Slovenska cesta 54a	1000 Ljubljana	pon. - pet.: 08:00 - 16:00
Poslovalnica Maribor	Glavni trg 17 B	2000 Maribor	pon. - pet.: 08:00 - 12:00 in 12:30 - 16:00

6.4.2. Prevzem izdaje

Izdajatelj ni sklenil dogovora o prevzemu izdaje z obveznostjo odkupa z nobenim subjektom, niti dogovora o plasiranju izdaje brez obveznosti odkupa.

7. UVRSTITEV V TRGOVANJE

7.1. Uvrstitev Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu

Ta Prospekt je namenjen prvi prodaji Obveznic in sicer s ponudbo javnosti. Po uspešni izdaji Obveznic bo Izdajatelj le-te uvrstil v trgovanje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, in sicer z uvrstitvijo na borzni trg Obveznic Ljubljanske borze.

Imetniki Obveznic bodo lahko začeli trgovati z Obveznicami na organiziranem trgu Ljubljanske borze z dnem, ko bodo Obveznice uvrščene v trgovanje. Izdajatelj predvideva, da bodo Obveznice uvrščene v trgovanje na borznem trgu Obveznic Ljubljanske borze v mesecu aprilu 2024, vendar najkasneje v roku 12 mesecev od potrditve tega Prospekta, v kolikor se Izdajatelj odloči za podaljšanje rokov za vpis Obveznic skladno s tem Prospektom.

7.2. Trgovanje na drugih organiziranih trgih

Po vednosti Izdajatelja se z Obveznicami ne bo trgovalo na drugih organiziranih trgih.

Razen organiziranega trga vrednostnih papirjev, ki poteka preko Ljubljanske borze, v Sloveniji ni drugega organiziranega trga vrednostnih papirjev, kjer bi se trgovalo z vrednostnimi papirji oziroma Obveznicami.

7.3. Posredniki na sekundarnem trgu glede zagotavljanja likvidnosti

ILIRIKA d.d. Ljubljana pripravlja in izvaja aktivnosti v zvezi s prvo prodajo Obveznic, kasneje pa bo tudi pripravljala in izvajala aktivnosti v zvezi z uvrstitvijo Obveznic v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Družba Linhartov kvart d.o.o. ni sklenila dogovora z nobenim subjektom v zvezi s posredovanjem na sekundarnem trgu in zagotavljanjem likvidnosti Obveznic.

7.4. Emisijski znesek Obveznic

Predvidena skupna nominalna vrednost celotne izdaje Obveznic je do 9.500.000,00 EUR. Celotna izdaja Obveznic bo tako obsegala do 950 apoenov po 10.000,00 EUR. Celotna izdaja Obveznic bo kasneje predmet uvrstitve v trgovanje.

8. INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH IN TRETJIH OSEBAH

8.1. Podatki o revizorjih

Družba Linhartov kvart d.o.o. oziroma Izdajatelj je bila ustanovljena dne, 28.07.2021 kot projektna družba in kot taka še ni imela revizije posamičnih računovodskih izkazov. Za potrebe potrditve Prospekta je Izdajatelj za revizorja imenoval družbo RÖDL & PARTNER Družba za revizijo in davčno svetovanje, d. o. o., Litostrojska cesta 44D, 1000 Ljubljana.

Revidirani finančni izkazi ter poročilo neodvisnega revizorja k računovodskim izkazom Izdajatelja za poslovni leti 2021 in 2022 so predstavljeni v točkah od 15.1.1. do 15.1.2. tega Prospekta. V poročilu revizorja je po opravljeni reviziji letnih poročil za leti 2021 in 2022 izraženo pritrdilno mnenje brez pridržka.

Oba družbenika družbe Linhartov kvart d.o.o., torej družbi CORWIN SK A.S. in HARTENBERG HOLDING, S.R.O. sta podvrženi reviziji njunih računovodskih izkazov. Revizijska hiša, ki je izvedla revizijo posamičnih računovodskih izkazov družbe CORWIN SK A.S. za poslovno leto 2022, je družba TPA AUDIT, s.r.o. Námestie Mateja Korvina 1, 811 07 Bratislava, Slovaška. Revizijska hiša, ki je izvedla revizijo posamičnih računovodskih izkazov družbe HARTENBERG HOLDING, S.R.O. za poslovno leto 2022, je družba PricewaterhouseCoopers Audit, S.R.O., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praga, Češka.

Revidirani finančni izkazi ter poročilo neodvisnega revizorja k računovodskim izkazom obeh družbenikov Izdajatelja za poslovno leto 2022 so predstavljeni v točkah od 15.1.4. do 15.1.7. tega Prospekta. V poročilu revizorja je po opravljeni reviziji letnih poročil za leto 2022 izraženo pritrdilno mnenje brez pridržka.

8.2. Spremembe na strani revizorjev

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

8.3. Izjave strokovnjakov oziroma tretjih oseb

Kot omenjeno v točki 4.1. tega Prospekta je Izdajatelj za strokovno svetovanje in storitve s področja ZTFI-1 v zvezi s prvo prodajo Obveznic družbe Linhartov kvart d.o.o. ter njihovo izdajo v Centralnem registru in uvrstitvijo na organizirani trg Ljubljanske borze sklenil pogodbo z družbo ILIRIKA d.d. Ljubljana (organizator izdaje), storitve pravnega svetovanja v zvezi z izdajo Obveznic pa je v omejenem obsegu izvajala Odvetniška pisarna CMS REICH-ROHRWIG HAINZ – Podružnica v Sloveniji (pravni svetovalec). Storitve Agenta bo v zvezi z zavarovanji glede izdanih Obveznic opravljala Odvetniška družba Fatur Menard o.p. d.o.o. (Agent).

V ta Prospekt in sicer v njegovo točko 10.1.3. je vključen povzetek Cenitvenega poročila (deli, ki niso vključeni, niso pomembni za vlagatelja), ki ga je v mesecu aprilu 2023 izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin S-INVEST, družba za svetovanje pri trgovanju z nepremičninami, d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana in ki je podal soglasje za njegovo vključitev v Prospekt.

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

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

Takšne informacije, podatki in statistike lahko vsebujejo približke ali ocene oziroma so zaokrožene.
Izdajatelj oziroma Obveznice nimajo bonitetne ocene, dodeljene s strani rating agencije.

9. INFORMACIJE O IZDAJATELJU

9.1. Zgodovina in razvoj Izdajatelja

Družba Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o. je bila ustanovljena dne 28.07.2021 kot projektna družba za razvoj projekta Linhartov kvart, zemljišča v Ljubljani, ki obsega skoraj 16.500 kvadratnih metrov in se nahaja v neposredni bližini Dunajske ceste, in sicer južno od Linhartove ceste za poslovno stavbo Slovenijales. Predmetna lokacija predstavlja unikaten razvojni potencial za spreminjanje zadevnega urbanega območja v novo mestno četrt. Izdajateljev cilj je izgradnja stanovanjsko-poslovnega kompleksa Linhartov kvart za trg in za prodajo posameznih stanovanjskih enot projekta (stanovanja, shrambe in parkirna mesta) in za oddajo poslovnih prostorov (prostori za pisarniško, trgovsko in storitveno dejavnost) (v tem Prospektu tudi "Projekt Linhartov kvart").

9.1.1. Pravno in poslovno ime Izdajatelja

Firma: Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
Skrajšana firma: Linhartov kvart d.o.o.

9.1.2. Kraj registracije Izdajatelja, njegova matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI)

Kraj registracije: Ljubljana
Matična številka: 8920419000, vpisan pri AJPES
Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 59418516
LEI: 485100HNLDBSJ110B647
Glavna dejavnost:: 41.100 (Organizacija izvedbe stavbnih projektov)

9.1.3. Datum registracije in trajanje obstoja Izdajatelja

Datum vpisa v sodni register: 28.07.2021
Registrski organ: Okrožno sodišče Ljubljana
Država vpisa v register: Republika Slovenija
Trajanje obstoja Izdajatelja: nedoločen čas

9.1.4. Osnovni podatki Izdajatelja

Sedež Izdajatelja: Ljubljana, Slovenija
Pravna oblika poslovanja: družba z omejeno odgovornostjo
Osnovni kapital: 7.500,00 EUR, vplačan v celoti
Zakonodaja, po kateri posluje Izdajatelj: slovenska
Država registracije: Republika Slovenija
Poslovni naslov: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana
Telefonska številka: 08 201 69 22
Spletno mesto : <https://www.corwin.sk/si>

Informacije na spletnem mestu niso del Prospekta, razen če so vključene v Prospekt s sklicevanjem.

Številka reg. vpisa: Srg: 2021/29468.

Izdajatelj je bil ustanovljen dne 8. 6. 2021 kot družba z omejeno odgovornostjo v skladu s pravom Republike Slovenije in je bil vpisan v sodni register Republike Slovenije dne 28. 7. 2021.

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

Izdajatelj meni, da poleg dejstev, navedenih v tem Prospektu in v objavljenih računovodskih izkazih Izdajatelja, ni drugih pomembnejših dejstev o njegovem trenutnem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju, ki bi imeli poseben pomen za Izdajatelja in bi bili v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti.

9.1.6. Bonitetne ocene, dodeljene Izdajatelju ali Obveznicam

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

10. PREGLED POSLOVANJA

10.1. Glavne dejavnosti

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

Dejavnosti Izdajatelja so določene v Družbeni pogodbi družbe Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., SV 508/22 notarja Mira Košaka z dne 10. 2. 2022 (v nadaljevanju tudi Družbena pogodba). Družba opravlja dejavnosti, ki se po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2008) uvrščajo v naslednje kategorije:

- F41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov -
- F41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb -
- F42.110 Gradnja cest -
- F42.120 Gradnja železnic in podzemnih železnic -
- F42.130 Gradnja mostov in predorov -
- F42.210 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline -
- F42.220 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije -
- F42.990 Gradnja drugih objektov nizke gradnje -
- F43.110 Rušenje objektov
- F43.120 Zemeljska pripravljalna dela
- F43.210 Inštaliranje električnih napeljav in naprav -
- F43.290 Drugo inštaliranje pri gradnjah -
- F43.310 Fasaderska in štukaterska dela -
- F43.320 Vgrajevanje stavbnega pohištva -
- F43.390 Druga zaključna gradbena dela
- F43.990 Druga specializirana gradbena dela -
- G47.990 Druga trgovina na drobno zunaj prodajaln, stojnic in tržnic -

H52.290 Špedicija in druge spremljajoče prometne dejavnosti -
H53.200 Druga poštna in kurirska dejavnost -
J63.990 Drugo informiranje
K64.200 Dejavnost holdingov
K64.920 Drugo kreditiranje
L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami -
L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
M69.103 Druge pravne dejavnosti
M70.100 Dejavnost uprav podjetij
M70.210 Dejavnost stikov z javnostjo
M70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje
M71.111 Arhitekturno projektiranje
M71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
M71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje
M73.200 Raziskovanje trga in javnega mnenja
M74.900 Drugje nerazvrščene strokovne in tehnične dejavnosti
N77.320 Dajanje gradbenih strojev in opreme v najem in zakup
N81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
NSI.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
N82.110 Nudenje celovitih pisarniških storitev
N82.990 Drugje nerazvrščene spremljajoče dejavnosti za poslovanje

Družba Linhartov kvart d.o.o. je projektna družba za izgradnjo **stanovanjsko - poslovnega kompleksa Linhartov kvart**, ki se nahaja južno od Linhartove ceste za poslovno stavbo Slovenijales.

10.1.2. Ključne številke in podatki o Projektu Linhartov kvart in poslovanju Izdajatelja

Izdajatelj je pričel z razvojem Projekta Linhartov Kvart v začetku leta 2022 z nakupom in prevzemom Nepremičnin Linhartov kvart. Ker gre za ekskluzivno lokacijo v širšem centru mesta Ljubljana v neposredni bližini glavne železniške postaje in pomembnih kulturnih spomenikov in objekta, ki je delo arhitekta Jožeta Plečnika (čigar arhitektura je umeščena na Unescov seznam), je Izdajatelj za urbanistični in arhitekturni razvoj Projekta Linhartov kvart angažiral svetovno priznane urbaniste in arhitekte. Urbanistično zasnovo je razvil svetovno znan, danski arhitekturni biro "Gehl Arhitekti", arhitekturno - volumetrično študijo pa je pripravil avstrijski arhitekturni studio AllesWirdGut z Dunaja. Projekt bo najsodobnejši stanovanjski kompleks v Sloveniji.

Projekt Linhartov kvart stoji na lokaciji, za katero je predviden občinski podrobni prostorski načrt, ki je trenutno v pripravi, natančneje v fazi dopolnjenega osnutka. Takoj po sprejetju OPPN bo Izdajatelj vložil vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja v integralnem postopku in pričel z gradnjo takoj po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

Glede na trenutno veljaven osnutek OPPN je za Projekt Linhartov kvart predvidena pretežno stanovanjska raba, in v delu tudi nestanovanjski program, kot so kratkotrajne namestitve, pisarniške površine, trgovska in storitvena dejavnost. V okviru Projekta Linhartov kvart je načrtovanih najmanj 240 stanovanj, pri čemer bo končno število

stanovanj določeno s sprejetjem OPPN. Predviden začetek gradnje, ocenjena vrednost projekta (bruto vrednost razvoja projekta) in dodatne informacije bodo znane šele s sprejetjem OPPN, ki pa je v veliki meri odvisen od zunanjih dejavnikov, na katere Izdajatelj nima vpliva. Posledično Izdajatelj v času sprejemanja tega Prospekta ne more določiti natančnega časovnega okvira Projekta Linhartov kvart in drugih parametrov, kot so število stanovanj, ocenjene vrednosti investicije, itd., saj bo vse odvisno od sprejetja OPPN.

10.1.3. Ocenjena tržna vrednost zemljišča Projekta Linhartov kvart

Cenitveno poročilo je bilo pripravljeno s strani S-INVEST, družba za svetovanje pri trgovanju z nepremičninami, d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, meseca aprila 2023. Tržna vrednost Nepremičnin Linhartov kvart, ki so predmet zavarovanja, na dan 31. 12. 2022 znaša 19 mio EUR. Cenilec za pravilnost cenitvenega poročila v razmerju do tretjih oseb ne odgovarja.

10.1.4. Spremembe zadolževanja in financiranja

Dejavnost družbe Linhartov kvart d.o.o. je financirana z lastniškimi in z dolžniškimi viri, pri čemer bo del celotne investicije v razvoj Projekta Linhartov kvart zagotavljal Izdajatelj sam z naknadnimi vplačili kapitala s strani družbenikov (491. člen ZGD-1) za namen razvoja projekta, preostanek pa bodo predstavljala finančna sredstva, pridobljena z izdajo Obveznic in kasneje s financiranjem banke. Znesek financiranja je v tej fazi nemogoče predvideti, saj je odvisen od zneska finančnih sredstev, pridobljenih z izdajo Obveznic, ter od bruto vrednosti razvoja projekta, ki bo znana šele po sprejetju OPPN.

Družba v računovodskih izkazih na dan 31. 12. 2022 izkazuje kapital v višini 9.004.099,37 EUR, finančne obveznosti do bank v znesku 0 EUR ter poslovne obveznosti v znesku 21.875,04 EUR. Do pridobitve uporabnega dovoljenja za Projekt Linhartov kvart se bo zadolženost Izdajatelja višala.

10.1.5. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov in poslovanje Izdajatelja

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v predhodnem obdobju zvišale zaradi velikega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah in nizkih obrestnih merah, v zadnjem času pa strah pred naraščajočo inflacijo še dodatno vzpodbuja investicije v nepremičnine. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin je povzročila tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in kasneje Ruske invazije na Ukrajino.

Izdajatelj bo pri prodaji stanovanjskih enot Projekta Linhartov kvart upošteval zakonodajo EU glede omejitev prodaje nepremičnin tujim državljanom, vključno s sankcijami napram Rusiji/Belorusiji. Inflacija in kriza na trgu energentov bosta po pričakovanju vplivala na stagnacijo cen stanovanjskih nepremičnin in na kratek rok ne bomo več pričali enaki rasti kot v preteklosti. Glede na napovedane gradbene projekte v Ljubljani, ki jih zelo primanjkuje, pa je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah še vedno veliko.

10.1.6. Osnova kakršnih koli Izdajateljevih izjav v zvezi z njegovim konkurenčnim položajem

O naraščajočem povpraševanju po stanovanjskih enotah priča nedavni trend naraščanja števila sklenjenih transakcij tako v Ljubljani kot v celotni Sloveniji. Ponudbe stanovanj, zlasti v središču Ljubljane, primanjkuje in jo

bo še vedno primanjkovalo. Za zadostitev povpraševanja po stanovanjih v Ljubljani bi bilo potrebno na letni ravni zgraditi 3000 – 4000 stanovanj, zgradi pa se jih približno desetkrat manj, torej 300 – 400. Pričakovanja, da bo epidemija ustavila večletno rast cen nepremičnin, se niso izpolnila, temveč so ravno nasprotno tako cene novogradenj kot rabljenih stanovanj dosegle rekordne vrednosti. Kombinacija naraščajočega povpraševanja in vse manjše ponudbe novih projektov stanovanjskih stavb v središču Ljubljane bi morala voditi k postopnemu, a vztrajnemu zvišanju transakcijskih cen na tem območju, kar bi dodatno olajšalo prihodnjo prodajo stanovanj v Projektu Linhartov kvart.

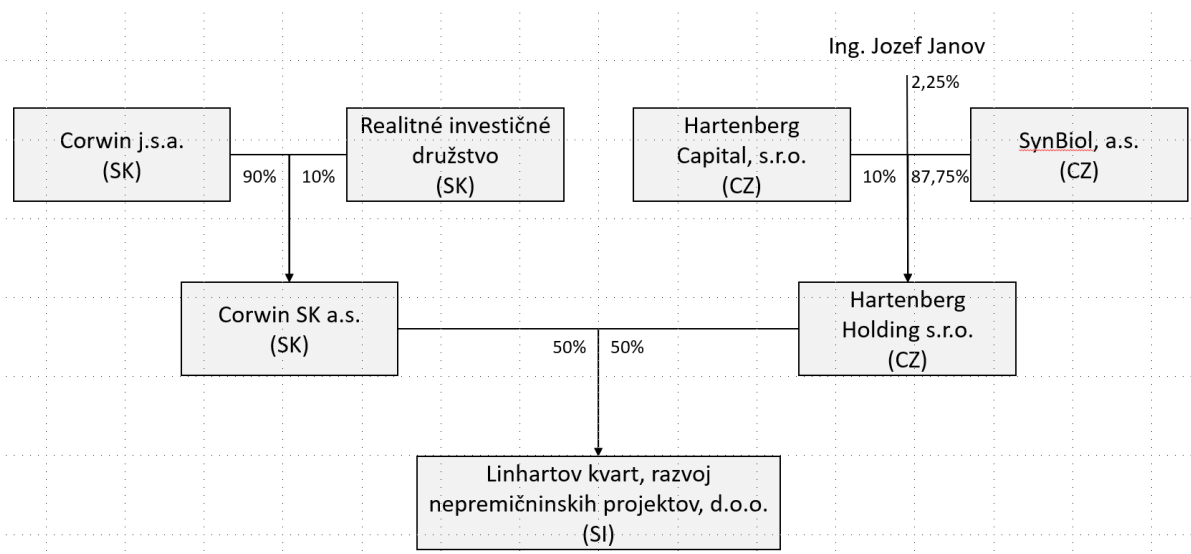
11. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

11.1. Položaj Izdajatelja v skupini podjetij

Lastnika in družbenika družbe Linhartov kvart d.o.o. sta:

- CORWIN SK A.S., Námestie mateja korvina 1, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovaška (ki je lastnik poslovnega deleža, ki predstavlja 50 % osnovnega kapitala družbe), in
- HARTENBERG HOLDING, S.R.O., Na příkopě 859/22 Praha 1 - Nové Město, Češka republika (ki je lastnik poslovnega deleža, ki predstavlja 50 % osnovnega kapitala družbe).

Lastnika CORWIN SK A.S. sta CORWIN j. s. a. z 90,00 % deležem v kapitalu in Realitné investičné Družstvo z 10,00 % deležem v kapitalu.



Glavna dejavnost Izdajatelja je razvoj nepremičninskih projektov v okviru skupine Corwin in Hartenberg. Izdajatelj je projektna družba, ki je bila poleg glavne dejavnosti ustanovljena tudi za izdajo Obveznic za delno financiranje razvoja Projekta Linhartov kvart v Ljubljani v Sloveniji.

Projekt Linhartov kvart bo zasnoval priznani arhitekturni studio. Projekt bo najsodobnejši stanovanjski kompleks (vključno s 30 % poslovne funkcije) v Sloveniji. S projektom želita skupini Corwin in Hartenberg v Ljubljano, kjer je veliko povpraševanje po novih sodobnih stanovanjskih enotah in poslovnih elementih z odličnim okoljem za bivanje in druženje, kar je trenutno svetovni trend, vnesti nov standard mešane rabe prostora. Projekt Linhartov kvart ima tudi idealno lokacijo v središču Ljubljane v bližini glavne železniške postaje in drugih znamenitosti ter blizu mestnega središča. Pred nakupom zemljišča za projekt je bila opravljena temeljita tržna analiza stanovanjskega trga v Ljubljani, ki je bila izvedena s pomočjo lokalnih svetovalcev in lokalne ekipe. Analiza je potrdila, da v Ljubljani močno primanjkuje kakovostnih stanovanjskih stavb, ki bi ustrezale višjim standardom kakovosti, vsaj v enaki meri kot v Bratislavi.

Glavni trgi

Izdajatelj v zvezi s svojo osnovno dejavnostjo ne konkurira na nobenem trgu kot takem in nima pomembnega tržnega deleža ali položaja. Kljub temu je skupina Corwin s svojim razvojem poleg Slovenije, prisotna tudi na Slovaškem in Češkem.

CORWIN SK a.s. je storitveno podjetje, ki zaposluje strokovno in zaledno osebje za razvoj in servisiranje projektov na Slovaškem. Opravlja tudi nekatere storitve za podjetje Corwin SI v Sloveniji in Corwin CZ na Češkem. Družba Hartenberg Holding s.r.o. je predvsem finančni vlagatelj, ki skupaj s podjetjem Corwin vlaga v nepremičninske projekte in ima le nadzorni pogled na razvojne dejavnosti za skupna vlaganja.

Zgodovina in razvoj skupine Corwin

Skupina Corwin je od leta 2010 dejavna na področju razvoja nepremičnin v sektorju poslovnih in stanovanjskih nepremičnin v Slovaški republiki, kjer je eden najvidnejših razvijalcev. Do konca leta 2022 je na bratislavskem trgu prodala skoraj 1 000 stanovanj in oddala 40 000 kvadratnih metrov poslovnih prostorov. Med dokončanimi stanovanjskimi projekti so Blumental Rezidencia (del Starega mesta), Einpark Rezidencia (del Petržalke), Dúbravy (del Dúbravke), Guthaus (del Novega mesta) in drugi. Med dokončanimi komercialnimi projekti sta projekt Blumental Offices (del Starega mesta) in projekt Einpark Offices (del Petržalke). Od leta 2017 Corwin deluje tudi v Sloveniji. Skupina Corwin trenutno razvija dva projekta v Ljubljani, in sicer stanovanjski projekt Kvartet s skupno 236 stanovanji in poslovni objekt Vilharia.

Skupina Corwin je za več projektov prejela prestižne nagrade. V letih 2016 in 2017 je prejela nagrado za razvijalca leta (ASB Gala).

Glavne dejavnosti skupine Corwin

Skupina Corwin se pri svojih razvojnih projektih osredotoča na inovativne rešitve. Zaradi svoje temeljne filozofije in pristopa k razvoju, ki je podlaga za načela skupine Corwin, je pripravljena izpolniti visoke zahteve institucionalnih vlagateljev.

Glavni trgi skupine Corwin

Skupina Corwin je dejavna na področju razvoja nepremičnin na Slovaškem, v Sloveniji in na Češkem.

Skupina Corwin ima stabilen položaj med razvojnimi podjetji v Bratislavi. Izjemna je po tem, da se osredotoča na

arhitekturo in urbanistično načrtovanje. Njeni stanovanjski projekti so namenjeni segmentu zahtevnih strank.

Ljubljana predstavlja nepremičninski trg, na katerem ne prevladujejo razvite razvojne skupine, je zelo razdrobljen, odsotnost razvojnih skupin pa trenutno nadomeščajo lokalna gradbena podjetja in podjetniki. Skupina Corwin je popolnoma integriran razvijalec, ki se osredotoča predvsem na razvoj stanovanjskih in pisarniških projektov, pri čemer ima ekipo ljudi, ki pokriva vse faze projekta, in sicer (i) pridobivanje zemljišč, (ii) pripravo in načrtovanje projekta, (iii) gradbeni nadzor in pripravo proračuna projekta, (iv) trženje in prodajo ter (v) financiranje projekta. Skupina Corwin ima v Ljubljani v pripravi štiri večje projekte.

Skupina Corwin želi uporabiti izkušnje, ki jih je pridobila od svoje ustanovitve, in svojo filozofijo prenesti v druge države, in sicer na Češko in Poljsko. Skupina Corwin namerava v bližnji prihodnosti postati eden najpomembnejših razvijalcev nepremičnin v regiji srednje in vzhodne Evrope.

Struktura in financiranje skupine Corwin

Strategija financiranja skupine Corwin in njen glavni steber je vzdržna raven dolžniškega financiranja glede na vrednost projektov in hkrati pravi nabor finančnih instrumentov, usklajenih z naravo sredstva, npr. zapadlost naložbe je časovno usklajena z življenjsko dobo projekta. Skupina Corwin za vse projekte uporablja bančno financiranje, ki ga dopolnjujeta lastniški kapital in ponovno vlaganje dobičkov iz prejšnjih projektov.

Glavni prihodki skupine Corwin izhajajo iz najema in prodaje pisarniških prostorov ter prodaje stanovanj v dokončanih projektih in projektih v gradnji.

Likvidnost skupine Corwin je zagotovljena z (i) lastnim razpoložljivim kapitalom, (ii) kapitalom in dobički iz tekočih stanovanjskih projektov v gradnji, (iii) pisarniški projekti, ki zagotavljajo tekoča prosta denarna sredstva, (iv) zunanjim financiranjem za kritje stroškov razvoja, (v) rezervnim lastniškim kapitalom in (vi) Obveznicami (če so izdane).

Likvidnost skupine Corwin se redno spremlja z načrtovanjem denarnih tokov skupine, pri čemer se upoštevajo vse obveznosti skupine Corwin do vseh deležnikov.

Skupina Corwin si prizadeva doseči stabilnost z mešanico v smislu razpršitve znotraj (i) nepremičninskih segmentov, v katerih ima v lasti sredstva, in (ii) kontinuitete projektov, pri katerih ima skupina Corwin v lasti sredstva, ki ustvarjajo stalni dobiček.

Skupina Corwin kot celota je na datum Prospekta sposobna financirati svoje poslovanje in nobena družba skupine Corwin ni insolventna.

Poleg tega sta skupina Corwin in skupina Hartenberg leta 2021 vzpostavili partnerstvo za več projektov v Sloveniji, na Slovaškem in Češkem, katerih skupna bruto razvojna vrednost presega 1 milijardo EUR. Najnovejši je bil nakup Kolinske v Ljubljani in začetek gradnje poslovne stavbe na Vilharjevi ulici, tj. v bližini Linhartovega trga.

Skupina Hartenberg se osredotoča na naložbe v različna sredstva iz različnih panog v srednjeevropski regiji, predvsem na Češkem, Slovaškem, Poljskem in v Sloveniji, kjer lastniške obveznosti ustanoviteljev dosegajo 200 milijonov EUR.

Projekti skupine Corwin

Stanovanjska gradnja

Projekt Guthaus

Projekt GUTHAUS stoji na začetku celovite preobrazbe zanemarjene industrijske četrti ob Račanski ulici v Bratislavi. S kakovostjo stanovanj, ki je veliko višja, kot bi jo danes pričakovali na tej lokaciji, ji skuša vdihniti novo življenje in začeti postopno preoblikovanje tega industrijskega razreda v sodoben mestni bulvar. Priznani arhitekti avstrijskega studia AllesWirdGut na to območje prinašajo sodobno bivanje, ki ga Bratislava doslej ni bila vajena. Skoraj 300 stanovanj z eno do štirimi spalnicami odlikujejo nadstandardne tlorisne površine, široki balkoni z dostopom iz vsake sobe in udobje v obliki skupnega vrta z letno kuhinjo in žarom, pralnice ali opremljene kolesarnice. Projekt vključuje tudi 14 000 m² urejenih javnih površin. Odlična prometna dostopnost, široka ponudba udobja, kultura v ustvarjalno živahni Novi Cvernovki ali prostor za kolesarjenje, tek ali sprehode v naravi, ki jih prebivalcem zagotavlja bližina Karpatov. Lokacija projekta GUTHAUS ustvarja idealne pogoje za kakovostno mestno življenje. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v začetku leta 2023, od februarja pa so nova stanovanja bila predana novim lastnikom.

Projekt Dúbravy

Projekt Dúbravy v enem najbolj željenih delov Bratislave, Dúbravki, je osredotočen na družinska skupnostna stanovanja. Kraj, kjer se lahko ukvarjate s športom, klepetate s sosedi ali gojite lasten paradižnik. Poleg tega je tu edinstvena bratislavsko posebnost - veliki mozaiki na fasadah, ki jih je izdelalo osem slovaških umetnikov. V osmih stanovanjskih stavbah, razporejenih okoli dvorišča, je 272 eno- do štirisobnih stanovanj. Vsako od njih ima balkon, teraso ali vrt pred hišo. Na skupnem dvorišču je otroško in večnamensko igrišče, del pa je bil razmejen tudi za skupnostne vrtove. Projekt je nastal na hitro spreminjajočem se območju, ki se iz nerazvitega območja spreminja v aktiven del mesta. Novi prebivalci lahko izkoristijo kombinacijo kakovostnih stanovanj v nastajajoči soseki in obstoječe ponudbe v obliki trgovin, storitev, šol in odlične prometne infrastrukture, ki se precej posodablja.

Projekt Einpark Residence

Projekt Einpark Residence s smiselno izbrano kombinacijo stanovanj, pisarn in objektov je dopolnil neizkoriščeno zemljišče ob ulici Einstein. Tako pomaga premagati oviro, ki je ostanek načrtovanja iz preteklosti, in ponovno povezati najbolj naseljeno bratislavsko četrt z mestom. Projekt sestavljata 18-nadstropna stanovanjska stolpnica in nižja pisarniška stavba, ki tvorita hrupno in vizualno pregrado od prometne ulice. Prebivalcem v 110 stanovanjih zagotavlja življenjski standard, ki je bil doslej domena mestnega središča. Občutek razkošja povečuje ekskluzivni pogled na znamenitosti starega mestnega jedra. Zgodovinsko mestno jedro, vrt Janka Kralja ali nakupovalno središče Aupark. Za vse to je zaslužna brv za pešce, ki je vključena neposredno v pritličje hiše v peš razdalji. V kombinaciji z neposredno povezavo z glavnimi prometnimi potmi postane projekt Einpark Rezidencia dobro umeščeno stanovanje.

Projekt Kvartet

Projekt Kvartet je prvi razvojni projekt skupine Corwin v Ljubljani. Skupina Corwin je v Ljubljani (četrtna skupnost Šiška) kupila projekt z gradbenim dovoljenjem, ki ga je skupaj z lokalnim studiem OFIS arhitekti preuredila s poudarkom na okolici s pogledom na Alpe. Projekt se nahaja v Ljubljani, glavnem mestu Slovenije, v soseki Šiška

in je sestavljen iz štirih terasastih stanovanjskih stolpnic, v katerih bo v 15. nadstropjih zgrajenih skupaj 236 stanovanj. Ta so namenjena tako ljudem, ki iščejo svoj prvi dom, kot tudi družinam, ki bodo uživale v obsežni zunanji ureditvi ali v neprekinjenem razgledu na Alpe s teras v zgornjih nadstropjih. Projekt Kvartet je del mestnega okrožja, ki nastaja s pomembno preobrazbo in regeneracijo prvotnega industrijskega območja. Nahaja se le tri kilometre od mestnega središča, zato ima prednosti dobro razvite ponudbe in priročen dostop do javnega prevoza. Nahaja se ob 33 kilometrov dolgi krožni poti okoli Ljubljane.

Projekt Blumental rezidenca

Projekt Blumental rezidenca je vodilni projekt skupine Corwin. Cilj tega nagrajenega projekta je bil dvigniti zanemarjeno območje na robu mestnega središča na raven, ki je vredna njegove ugledne lokacije. Vključuje stanovanja, maloprodajne in pisarniške prostore ter povsem nov Trg Matije Korvina. Stanovanjski del sestavlja 210 stanovanj z eno- do petsobnimi stanovanji in apartmaji z višjim standardom opreme, vključno s stropnim hlajenjem in ogrevanjem. Z ureditvijo okoli zasebnega dvorišča je bila za stanovalce ustvarjena oaza miru v samem središču živahnega mestnega življenja. Prebivalci imajo dostop do številnih ugodnosti, ki jih prinaša življenje v središču mesta - od trgovin, storitev in kulturnih ustanov. Projekt vključuje tudi nakupovalno pasažo in trg s prostori za organizacijo različnih kulturnih dogodkov.

Projekt Devín Gardens

Projekt Záhrady Devín, ki se nahaja na edinstveni lokaciji ob zaščitenem gozdnem območju, obsega mestne vile s 66 stanovanji. Kompleks sestavlja 22 vil s tremi stanovanji v ločenih etažah in 42 gradbenih parcel, namenjenih individualni gradnji. Od tega ima 44 štirisobnih stanovanj lasten vrt, 22 trisobnih stanovanj v zgornjih nadstropjih pa strešne terase s pogledom na grad Devín. Devín je danes eden najlepših delov Bratislave z neponovljivim vzdušjem slikovite vinogradniške vasice, ki se je ohranil zaradi sodelovanja z naravovarstveniki. Izjemen je zaradi številnih možnosti za rekreacijo, od sprehodov ob reki do priljubljenih kolesarskih poti v okolici Devinske Kobylye.

Projekt Rinzle

Projekt Rinzle je bil prvi stanovanjski projekt skupine Corwin, ki je postavil temelje za uspeh njenih prihodnjih projektov in je zaradi občutljivega vključevanja v okoliško pozidavo ter iskrenega in kakovostnega oblikovanja postal odskočna deska za prihodnje projekte. Stanovanjski projekt Rinzle se nahaja na Kadnárovi ulici v četrti Rača, v mirnem okolju tik ob vznožju Malih Karpatov. Sestavljen je iz dveh stanovanjskih stavb s šestimi in osmimi nadstropji, v katerih je skupaj 89 eno- do štirisobnih stanovanj. Projekt je del starodavne Rače, ki danes združuje sedemstoletno zgodovino s sodobnim mestnim življenjem. Svojim prebivalcem ponuja popolno udobje in široko paleto prostočasnih dejavnosti, vključno z obiskom ene od tradicionalnih vinskih kleti v Račah.

Pisarne

Projekt Einpark Offices

Projekt Einpark Offices je edina pisarniška stavba na Slovaškem, ki izpolnjuje najvišja certifikacijska merila. Pisarniška stavba ponuja 16.000 m² najemnih površin v sedmih nadstropjih. Zaradi neposredne povezave z glavnimi prometnicami, kolesarske poti, ki povezuje Petržalko s središčem mesta, in integriranega postajališča javnega prevoza neposredno pred stavbo in nakupovalnega središča Aupark v peš razdalji je projekt Einpark Offices privlačna lokacija za sedež podjetja.

Projekt Blumental Offices

Projekt Blumental Offices je del projekta, ki je zanemarjeno lokacijo v predmestju Bratislave spremenil v polnopravno živo mestno sosesko, ki zaradi občutljivega vključevanja v obrise zgodovinskega starega mesta premika in širi njegove meje. Projekt vključuje stanovanja, pisarne in poslovne prostore. Pet- in dvanajstnadstropni stavbi, ki s svojo obliko določata novo nastali Trg Mateja Korvina, zagotavljata več kot 15.000 m² pisarniških površin najvišjega standarda (zlati certifikat LEED). Projekt Blumental Offices svojim najemnikom in njihovim zaposlenim poleg popolne opremljenosti zagotavlja tudi odlično prometno dostopnost. Zaradi svoje lokacije na prometnem vozlišču Račianske myto je dostopen po glavnih cestah iz vseh smeri - z letališča, železniške in avtobusne postaje ter s skoraj dvajsetimi linijami javnega prevoza (220 povezav ob konicah). Pisarne Blumenatli so bile avgusta 2021 prodane češkemu investitorju sklada, kar dokazuje kakovost Corwinovih izdelkov.

Načrtovani projekti

Skupina Corwin namerava svoje razvojne uspehe razvijati še naprej, zato se aktivno ukvarja z novimi projekti, ki bodo temeljito preoblikovali sosesko.

Pisarniški projekt Vilharia

Projekt Vilharia Office je zasnoval priznani danski arhitekturni studio Schmidt Hammer Lassen Architects. Projekt bo najsodobnejši pisarniški kompleks v Sloveniji. S projektom želi skupina Corwin v Ljubljano, kjer je veliko povpraševanje po novih sodobnih pisarnah in kjer želijo podjetja svojim zaposlenim zagotoviti odlično okolje za delo in druženje, kar je trenutno svetovni trend, vnesti nov standard pisarniških prostorov. Projekt Vilharia Office ima tudi idealno lokacijo v središču Ljubljane ob glavni železniški postaji, kjer trenutno skoraj ni pisarniških stavb. Pred nakupom zemljišča za projekt je bila opravljena temeljita tržna analiza segmenta pisarn v Ljubljani, ki je bila izvedena s pomočjo lokalnih svetovalcev in lokalne ekipe. Analiza je potrdila, da v Ljubljani močno primanjkuje kakovostnih pisarn razreda A. Zadnja sodobna pisarniška stavba je bila zgrajena leta 2012.

Projekt Palma

Projekt Palma je eden od primerov, kako skupina Corwin pristopa k svojim projektom. Filozofija skupine Corwin je ustvarjati prostore, ki imajo vrednost za ljudi in izpolnjujejo visoke tehnične in urbanistične standarde, ki se uresničujejo v sodelovanju s priznanimi arhitekti, oblikovalci in urbanisti. Pisarniški kompleks na lokaciji Palma je načrtovan kot del obsežnega projekta preobrazbe znanega industrijskega območja Palma z namenom izgradnje prvega lesenega pisarniškega projekta v državi. Projekt se pripravlja v sodelovanju s svetovno priznanim urbanističnim in arhitekturnim studiem GEHL Architekt. Pisarne v projektu bodo butične narave in se bodo skupaj s stanovanjskim delom projekta v kasnejših fazah umestile v regijo.

Strateški cilji skupine Corwin

Glavna strategija skupine Corwin je razvoj stanovanjskih in pisarniških projektov. Skupina Corwin ima v lasti zemljišča z novimi stanovanjskimi projekti, pri katerih namerava angažirati svetovno priznane arhitekto in uporabiti sodobno tehnologijo s poudarkom na življenju v skupnosti. Prihajajoči investicijski projekti skupine Corwin so: Projekt Palma (Bratislava, del Novega mesta), Projekt Vilharia Office (Ljubljana, Slovenija), Projekt Agatová (Bratislava, del Dúbravke), Projekt Masarykova (Ljubljana, Slovenija), Projekt Linhartov kvart (Ljubljana, Slovenija) in Projekt Kolinska (Ljubljana, Slovenija). Projekti so v pripravljalni fazi, v kateri se dokončno oblikujejo arhitekturne

in urbanistične zasnove območij.

Poleg načrtov za druge projekte si skupina Corwin prizadeva postati vodilna na trgu alternativnih projektov in produktov, kot so najemna stanovanja, študentski domovi ali sobivanje. Glede na trend v zahodni Evropi in Severni Ameriki se pričakuje, da bodo takšna sredstva postopoma vključena v tako imenovana osnovna sredstva, ki bodo del razpršenega portfelja nepremičninskih podjetij.

Nedavni dogodki - vpliv COVID-19, vojna, zvišanje cen energije

Med pandemijo COVID-19 so se ljudje navadili na delo od doma (Home Office), zaradi česar bodo morda najemniki pisarn v novih prostorih razmislili o deležu zaposlenih, ki delajo od doma, kar bo verjetno zmanjšalo najete površine in omogočilo fleksibilno delo v prihodnosti. Skupina Corwin ima velik del svojih prostorov zakupljenih za več let vnaprej, zato pričakuje, da se bo lahko odzvala in pripravila na morebitne spremembe v preferencah glede opremljanja pisarn in tudi v preferencah glede zakupa pisarniških prostorov.

Pandemija COVID-19 je povzročila negativne finančne učinke predvsem na nepremičninskem trgu, ki je bil osredotočen predvsem na klasično maloprodajo (nakupovalna središča). Delež sredstev, ki jih ima skupina Corwin v maloprodaji, predstavlja le 9,2 % celotnega portfelja. Trgovina na drobno v portfelju skupine Corwin dopolnjuje opremo v stanovanjskih in pisarniških projektih. Lokali se nahajajo samo v 1. nadstropju z neposrednim dostopom z ulice. Kljub neugodnim razmeram so bili lokali med različnimi valovi pandemije COVID-19 večinoma odprti in nobeden od najemnikov ni insolventen.

Trajajoča rusko invazija v Ukrajini in posledično zvišanje cen surovin sta vplivala tudi na gradbeni sektor, vendar se cene glavnih gradbenih elementov znižujejo, z napovedjo, da si bo trg opomogel od takšnih negativnih vplivov na cene in tudi od visokih obrestnih mer. Kljub temu je skupina Corwin prisotna na trgu EU, ki je bolj stabilen glede obrestnih mer, cen gradbenih del, inflacije itd. Stabilen položaj skupine Corwin dokazuje tudi to, da so februarja 2023 začeli z gradnjo poslovnega objekta Vilharia.

Povezane osebe in družbe z Izdajateljem Linhartov kvart d.o.o., ki je projektna družba za izgradnjo in prodajo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Linhartov kvart, so po določilih MRS 24 naslednje:

- CORWIN SK A.S
- Realitné investičné Družstvo
- Vision 2030 j. s. a.
- HARTENBERG HOLDING, S.R.O
- SynBiol, a.s
- Hartenberg Capital, s.r.o.
- Stormline Investments, s.r.o
- Hartenberg Investments, s.r.o.

11.2. Odvisnost Izdajatelja od drugih subjektov znotraj skupine

Družba Linhartov kvart d.o.o. je organizirana kot projektna družba za izgradnjo in prodajo Projekta Linhartov kvart, ki nima svojih zaposlenih. Glavno premoženje družbe predstavljajo Nepremičnine Linhartov kvart, skupne izmere 38.448 m², na katerih poteka razvoj Projekta Linhartov kvart.

Posle za Izdajatelja operativno vodi povezana oseba CORWIN SI d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: CORWIN SI). Njena spletna stran je: <https://www.corwin.sk/si/>.

Dejavnost CORWIN SI predstavljajo: organizacija izvedbe stavbnih projektov, gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje, arhitekturno projektiranje, oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin, posredništvo v prometu z nepremičninami, upravljanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi, itd.

Družba CORWIN SI ima 42 zaposlenih. Izdajatelj ima z družbo CORWIN SI sklenjeno Pogodbo o razvoju, managementu in vodenju Projekta Linhartov kvart, z naslednjo bistveno vsebino:

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

Družba CORWIN SK je tudi lastnik poslovnih deležev v naslednjih projektih družbah v Sloveniji, ki so povezane družbe s CORWIN SI in Izdajateljem:

- Vilharia offices I, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
- Vilharia offices II, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
- Lis Anker SI, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
- Masarykova rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
- Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
- CC Koppa, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.
- Kvartet rezidence, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o.

Letna poročila družbe CORWIN SK za poslovna leta 2020, 2021 in 2022 so objavljena na spletni strani Izdajatelja <https://www.corwin.sk/>.

Drugi družbenik Izdajatelja HARTENBERG HOLDING, S.R.O. je družba, ki se osredotoča na naložbe v sredstva v Srednji Evropi, predvsem na Češkem, Slovaškem in Poljskem, s kapitalskimi obveznostmi ustanoviteljev v višini 300 milijonov EUR. Družba Hartenberg Holding je bila ustanovljena leta 2013. Družba Hartenberg Capital je glavni partner in skrbnik družbe Hartenberg Holding. Hartenberg Capital upravlja sredstva holdinga, išče kandidate za naložbe, izvaja naložbene transakcije, izvaja in upravlja naložbene strategije v sodelovanju z vodstvom podjetij ter potencialno izstopa iz naložb holdinga Hartenberg. Naložbeni cilj skupine Hartenberg je doseči najboljše možne donose ob ustrezni stopnji tveganja in se po donosih za delničarje uvrstiti med vodilne v panogi. Hartenberg Holding se na več načinov razlikuje od drugih podobnih podjetij, in sicer tako, da: postane partner in ne le financer podjetij, v katera vlaga; je hiter v procesih odločanja, zagotavlja hiter odziv z odprtimi povratnimi informacijami; zasleduje širši razpon profilov tveganja in donosnosti podjetij, v katera vlaga; možnost, da je večni vlagatelj v podjetja, ki so mu všeč in ki zagotavljajo dolgoročno rast. Hartenbergov poslovni model se osredotoča na ljudi, ki vodijo proces spreminjanja in preusmerjanja položaja, spodbujajo rast najvišjih vrednosti, hkrati pa združujejo finančno disciplino z industrijskim strokovnim znanjem.

Ključne panoge so tiste, s katerimi ima Hartenberg dolgoletne izkušnje: maloprodaja, elektronsko poslovanje, hitro unovčljivo blago, zdravstvo, storitve in komunalne storitve. Predvsem v srednji Evropi - na Češkem, Slovaškem in Poljskem. Do danes je podjetje vlagalo v 15 državah, in sicer v zdravstvo, FMCG, farmacijo, e-trgovino, letalstvo, maloprodajo in nepremičnine.

Ključni projekti: (zdravstvo), Imunoglukan s.r.o. (farmacija), Pleuran s.r.o., Good Food Products Sp. z o.o. (FMCG), AVIA PRIME (letalstvo), Astratex s.r.o., HFF a.s. - Flamengo květiny s.r.o. (maloprodaja), JRD Císařská s.r.o., Corwin (nepremičnine).

Ključni podatki leta 2022: Prodaja: EUR (+20 % letno); EBITDA: 600 mio: EUR (+10 % na letni ravni); razmerje med dolgom in EBITDA 1,5-kratnik; lastniška vrednost portfelja 450 milijonov EUR; 12 strokovnjakov za naložbe.

Spletna stran družbe je: <http://hartenbergcapital.com/en/>. Letno poročilo družbe HARTENBERG HOLDING, S.R.O za poslovno leto 2021 je objavljeno na spletni strani HARTENBERG HOLDING, S.R.O.

12. INFORMACIJE O TRENDIH

12.1. Izjava Izdajatelja o trendih, negotovostih, povpraševanju, obvezah ali dogodkih, ki lahko pomembno vplivajo na Izdajateljeva pričakovanja

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

Strategija obeh lastnikov v zvezi z naložbo v projektno družbo Linhartov kvart d.o.o. je izvedba Projekta Linhartov kvart s ciljnimi donosom. S tem namenom Izdajatelj izvaja vse potrebne ukrepe za izgradnjo in prodajo stanovanjsko-komercialnega kompleksa Linhartov kvart v skladu z načrtovanim projektom.

Izdajatelj na dan 30.06.2023 nima nobenih neporavnanih zapadlih obveznosti in jamči, da je tako stanje tudi na dan izdaje tega Prospekta. Izdajatelj nadalje izjavlja, da je kratkoročno in dolgoročno plačilno sposoben. Izdajatelju niso znana nobena dejstva, ki bi lahko bistveno neugodno vplivala na poslovanje ali finančno stanje Izdajatelja ter ogrozila njegovo likvidnost in poravnavo prevzetih obveznosti družbe iz naslova teh Obveznic ali poravnavo drugih obveznosti družbe ob njihovi zapadlosti.

Izdajatelj meni, da so gospodarske razmere za uspešno dokončanje Projekta Linhartov kvart še vedno ugodne. UMAR je zvišal napoved gospodarske rasti za Slovenijo za leto 2023 za 0,4 % na 1,8 %. Tudi za leti 2024 in 2025 ostaja napoved gospodarske rasti za Slovenijo dobra, in sicer 2,5 % oziroma 2,6% (vir: <https://www.umar.gov.si/napovedi/>). Brezposelnost v Sloveniji je na rekordno nizkih ravneh. Po napovedih naj bi bili inflacijski pritiski in podražitve temeljnih obrestnih mer pri posojilodajalcih zgolj začasni, s številnimi strokovnimi napovedmi, da naj bi se tozadevno stanje pričelo umirjevati že v letošnjem letu. Novih nepremičninskih projektov, ki prihajajo na trg Ljubljane (Slovenije), zlasti na področju stanovanjske gradnje, je rekordno malo, kar dodatno povečuje razkorak med tržnim povpraševanjem in ponudbo.

13. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI

13.1. Poslovodstvo in družbeniki

Izdajatelj je organiziran kot družba z omejeno odgovornostjo. Temeljni pravni akt Izdajatelja je Družbena pogodba družbe Linhartov kvart, razvoj nepremičninskih projektov, d.o.o., SV 508/22 notarja Mira Košaka z dne 10. 2. 2022. Upravljanje družbe Linhartov kvart d.o.o. temelji na zakonskih določilih, Družbeni pogodbi kot temeljnem pravnem aktu ter internih aktih družbe.

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

Skupščino družbe Linhartov kvart d.o.o. sestavljata dva družbenika in sicer: CORWIN SK A.S., NÁMESTIE MATEJA KORVINA 1, 811 07 BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ STARÉ MESTO, SLOVAŠKA (50 % glasovalnih pravic) in HARTENBERG HOLDING, S.R.O., NA PŘÍKOPĚ 859/22, 110 00 PRAHA 1, ČEŠKA REPUBLIKA (50 % glasovalnih pravic).

Skupščina odloča, sklepa in uresničuje svoje pravice v zadevah družbe, če zakon, ki ureja gospodarske družbe ne določa drugače. Skupščina odloča o: sprejetju letne ali vmesne bilance stanja in izkaza uspeha in uporabi bilančnega dobička, spremembah osnovnega kapitala družbe in spremembah družbenikov, spremembah družbene pogodbe, poslovni politiki družbe, statusnih spremembah in spremembah oblike družbe, o ustanovitvi podružnic in filial ter o kakršnemkoli prenosu poslovanja družbe ali njegovega dela; zagotavljanju obveznosti financiranja družbe s strani družbenikov za namene kritja izgube, vračanju naknadnih vplačil, delitvi in prenehanju poslovnih deležev, soglasju k vstopu novega družbenika, ukrepih za pregled in nadzor dela poslovodij, postavitvi prokurista in poslovnega pooblaščenca, uveljavljanju zahtevkov družbe proti direktorju ali družbenikom v zvezi s povračilom škode, nastale pri ustanavljanju ali poslovođenju, sklepanju individualnih pogodb z direktorjem, vključno z nagrajevanjem direktorja, daje navodila in smernice za delo direktorja, nadzoruje vodenje poslov, uporabo finančnih in materialnih sredstev, zastopa družbo v sodnih postopkih proti direktorju, odloča o izjemah glede prepovedi konkurence, daje soglasje k posojilu družbenikom in o drugih zadevah, za katere tako določa zakon ali Družbena pogodba.

Skupščino se skliče skladno z zakonom, ki ureja gospodarske družbe in je sklepčna, če sta na njej prisotna oba družbenika. Skupščina se lahko izvede tudi korespondenčno z uporabo elektronskih naprav, če se s tem pisno strinjata oba družbenika. Skupščina odloča s sprejemanjem sklepov. Sklep je sprejet, če je sprejet soglasno.

V skladu z Družbeno pogodbo poslovanje družbe vodi direktor, ki predstavlja in zastopa družbo skupaj z še z enim od direktorjev družbe.

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

- Robert Mitterpach, službeni naslov: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, datum imenovanja: 08.06.2021, ki družbo zastopa skupno skupaj še z enim od naslednjih direktorjev družbe: Barbara Perko Brvar; ali Martina Špacírová.
- Michal Maco, službeni naslov: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, datum imenovanja: 08.06.2021, ki družbo zastopa skupno skupaj še z enim od naslednjih direktorjev družbe: Barbara Perko Brvar; ali Martina Špacírová.
- Barbara Perko Brvar službeni naslov: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, datum imenovanja 24.11.2021, ki družbo zastopa skupno skupaj še z enim od naslednjih direktorjev družbe: Róbert Mitterpach; ali Michal Maco.
- Martina Špacírová, službeni naslov: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, datum imenovanja: 24.11.2021, ki družbo zastopa skupno skupaj še z enim od naslednjih direktorjev družbe: Róbert Mitterpach; ali Michal Maco.

Poslovodstvo za svoje delo odgovarja skupščini. Družbenik CORWIN SK A.S. lahko kadarkoli in brez odpovednega roka ter brez razloga s pisnim sklepom odpokliče direktorja iz prve in/ali druge alineje prejšnjega odstavka in v

takem primeru imenuje novega direktorja (če je odpoklical enega direktorja), oziroma nova direktorja (če je odpoklical oba direktorja). Družbenik Hartenberg Holding S.R.O. lahko kadarkoli in brez odpovednega roka ter brez razloga s pisnim sklepom odpokliče direktorja iz tretje in/ali četrte alineje prejšnjega odstavka in v takem primeru imenuje novega direktorja (če je odpoklical enega direktorja), oziroma nova direktorja (če je odpoklical oba direktorja), pri morata družbenika v takem primeru najkasneje v roku desetih dni po dnevu, ko sklep o odpoklicu prejme drugi družbenik, sprejeti ustrezen sklep o spremembi Družbene pogodbe in čistopis Družbene pogodbe. Ne glede na prej navedeno, lahko skupščina iz krivdnega razloga kadarkoli odpokliče kateregakoli direktorja. Krivdna razloga sta namensko neupoštevanje skupščinskih sklepov in izvršitev dejanja ali opustitev, ki ima vse znake kaznivega dejanja pri opravljanju funkcije direktorja.

Direktorji družbe imajo naslednje pristojnosti: pripravijo o poslovni načrt, organizirajo in vodijo delovni proces in poslovanje družbe, predlagajo poslovno politiko družbe in poročajo o drugih vprašanih poslovanja; predlagajo delovne načrte in programe, ter sprejemajo ukrepe za njihovo izvajanje, predlagajo notranjo organizacijo družbe, odločajo o zaposlovanju in razporejanju delavcev na delovna mesta, ter o drugih zadevah s področja o delovnih razmerij v skladu z zakonom, kolektivno pogodbo oz. akti družbe, sestavljajo poslovna poročila, na zahtevo skupščine opravljajo ukrepe iz pristojnosti skupščine, pripravljajo pogodbe in druge akte, za veljavnost katerih je potrebno soglasje skupščine in izvršujejo sklepe, ki jih sprejme skupščina, brez nepotrebnega odlašanja obveščajo oba družbenika o obstoju kakršnih koli sodnih, upravnih ali arbitražnih postopkov v zvezi z družbo, kjer predmet postopka znaša 20.000,00 EUR ali več; v primeru, da bi takšen postopek začela družba, direktorji o takem dejanju obvestijo oba družbenika in jima brez nepotrebnega odlašanja zagotovijo vse pomembne informacije, preden se ustrežno ukrepa in druge naloge skladno z zakonom in Družbeno pogodbo. Poleg pravic in obveznosti ki jih imajo direktorji po zakonu in Družbeni pogodbi, se druge pravice in obveznosti lahko določijo s sporazumom med obema družbenikoma in/ali pogodbo med posameznim direktorjem in družbo.

13.2. Nasprotja interesov pri poslovanju in družbenikih

Odnosi Izdajatelja s povezanimi družbami in osebami so predstavljeni v točki 10.1. tega Prospekta.

Družba Linhartov kvart d.o.o. nima lastnih deležev. Prav tako družba nima lastnih deležev prejetih ali danih v zavarovanje. Družba v obdobju 2022 – 2023 ni pridobila ali odtujila nobenih lastnih deležev ali jih prejela ali dala v zavarovanje.

Izdajatelj v zadnjem poslovnem letu s člani poslovanja, navedenimi v predhodni točki 13.1., ni sklenil nobenega posla. V skladu s tem Izdajatelj izrecno potrjuje, da med funkcijami in nalogami, ki jih za Izdajatelja izvajajo člani poslovanja, in njihovimi osebnimi koristni ali zasebnimi interesi, ne obstaja nobeno navzkrižje interesov.

Preprečevanje zlorab pri izvajanju nadzora oziroma vpliva lastnika nad družbo Linhartov kvart d.o.o. je urejeno v Pogojih Obveznic, s katerimi je Izdajatelju prepovedano kakršnokoli poslovanje izven običajne gospodarske dejavnosti Izdajatelja, v nasprotnem primeru zapade v takojšnje plačilo celotni znesek glavnice in obresti iz Obveznic.

14. GLAVNI DRUŽBENIKI

14.1. Informacije o lastništvu

Skupščino družbe Linhartov kvart d.o.o. sestavljata naslednja družbenika:

- CORWIN SK A.S., Námestie mateja korvina 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovaška (50 % glasovalnih pravic) in
- HARTENBERG HOLDING, S.R.O., Na příkopě 859/22 Praha 1 – Nové Město, Češka republika (50 % glasovalnih pravic)

V skladu z 42. členom Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma so dejanski lastniki Izdajatelja: Marian Hlavačka, Jozef Janov in Zbyněk Průša.

Osnovni kapital družbe v skupnem znesku 7.500,00 EUR sestavljata 2 (dva) osnovna vložka in iz njih izhajajoča poslovna deleža navedenih družbenikov:

- a) poslovni delež zap. Št. 292012 v nominalni višini 3.750,00 EUR, kar predstavlja 50,00 % osnovnega kapitala družbe, je last imetnika CORWIN SK A.S., Námestie mateja korvina 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovaška, identifikacijska številka: 69593663 ter
- b) poslovni delež zap. Št. 293638 v nominalni višini 3.750,00 EUR, kar predstavlja 50,00 % osnovnega kapitala družbe, je last imetnika HARTENBERG HOLDING, S.R.O., Na příkopě 859/22 Praha 1 – Nové Město, Češka republika, identifikacijska številka: 36227412.

14.2. Dogovor med družbenikoma

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

Družbenika nimata sklenjenega nobenega dogovora glede upravljanja naložbe v družbi Linhartov kvart d.o.o.

14.3. Sprememba nadzora Izdajatelja

Izdajatelj ni seznanjen z nobenimi dogovori, učinkovanje katerih bi lahko imelo za posledico spremembo v nadzoru Izdajatelja. Družbe Linhartov kvart d.o.o. njena lastnika v času izdaje Prospekta ne nameravata prodaja(ja)ti.

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

15.1. Pretekle finančne informacije

15.1.1. Revidirani računovodski izkazi Izdajatelja za poslovni leti 2021 in 2022

15.1.1.1. Revidiran izkaz finančnega položaja Izdajatelja na dan 31.12.2021 in na dan 31.12.2022

Bilanca stanja na dan (v EUR)	31.12.2022	31.12.2021
SREDSTVA	9.674.541	6.474
A. Dolgoročna sredstva	9.127.776	0
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	0	0
1. Neopredmetena sredstva	0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva	0	0
1. Zemljišča in zgradbe	0	0
3. Druge naprave in oprema	0	0
III. Naložbene nepremičnine	9.127.776	0
IV. Dolgoročne finančne naložbe	0	0
V. Dolgoročne poslovne terjatve	0	0
2. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	0	0
B. Kratkoročna sredstva	546.667	6.474
II. Zaloge	0	0
III. Kratkoročne finančne naložbe	0	0
2. Kratkoročna posojila	0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	459.457	0
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	410.000	0
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	5.632	0
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	43.826	0
V. Denarna sredstva	87.210	6.474
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitev	99	0
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	9.674.541	6.474
A. Kapital	9.004.099	5.487
I. Vpoldicani kapital	7.500	7.500
1. Osnovni kapital	7.500	7.500
II. Kapitalske rezerve	8.952.000	0
III. Rezerve iz dobička	750	0
1. Zakonske rezerve	750	0
VI. Preneseni čisti poslovni izid	0	0
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta	43.849	-2.013
C. Dolgoročne obveznosti	0	0
I. Dolgoročne finančne obveznosti	0	0
Č. Kratkoročne obveznosti	21.875	456
II. Kratkoročne finančne obveznosti	0	0
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	21.875	456
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	3.953	0
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	7.460	456
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	10.462	0
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitev	648.567	532

(Vir: Letno poročilo družbe Linhartov kvart d.o.o. za leto 2022)

15.1.1.2. Revidiran izkaz poslovnega izida Izdajatelja v obdobju od 01.01.2021 do 31.12.2021 in v obdobju od 01.01.2022 do 31.12.2022

IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA za leto (v EUR)	2022	2021
1. Čisti prihodki od prodaje,	188.053	0
a) prihodki doseženi na domačem trgu	188.053	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	0	0
5. Stroški blaga, materiala in storitev	95.452	2.013
a) nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	1.575	0
b) stroški storitev	93.877	2.013
6. Stroški dela	0	0
a) stroški plač	0	0
b) stroški socialnih zavarovanj	0	0
stroški pokojninskega zavarovanja	0	0
stroški drugih zavarovanj	0	0
c) drugi stroški dela	0	0
7. Odpisi vrednosti	0	0
a) Amortizacija	0	0
8. Drugi poslovni odhodki	35.499	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	0	0
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	0	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0	0
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	0	0
13. Finančni odhodki z finančnih obveznosti	0	0
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	0	0
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	27	0
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	27	0
15. Drugi prihodki	3	0
16. Drugi odhodki	3	0
17. Davek iz dobička	10.462	0
19. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	46.612	-2.013
POSTAVKE IZKAZA CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA		
24. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	46.612	-2.013

(Vir: Letno poročilo družbe Linhartov kvart d.o.o. za leto 2022)

15.1.1.3. Revidiran izkaz denarnih tokov Izdajatelja za leti 2021 in 2022

IZKAZ DENARNIH TOKOV za leto (v EUR) – posredna metoda		2022	2021
A.	DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	46.612	-2.013
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	188.056	0
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevredn.) in finančni odhodki iz posl. obveznosti	-130.982	-2.013
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-10.462	0
b)	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	209.899	987
	Začetne manj končne poslovne terjatve	-459.457	
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-99	
	Začetne manj končne zaloge	0	
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	21.420	456
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	648.035	532
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	256.511	-1.026
B.	DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a)	Prejemki pri investiranju	0	0
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih	0	0
	Prejemki od odtujitev finančnih naložb	0	0
b)	Izdatki pri investiranju	-796.952	0
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-796.952	0
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	-796.952	0
C.	DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a)	Prejemki pri financiranju	621.177	7.500
	Prejemki od vplačanega kapitala	621.177	7.500
b)	Izdatki pri financiranju	0	0
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	0	0
	Izdatki za odplačilo finančnih obveznosti	0	0
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	621.177	7.500
Č.	KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV		
	Denarni izid v obdobju	80.735	6.474
	Začetno stanje denarnih sredstev	6.474	0
	Stanje denarja na presečni datum (izračunan postavka)	87.210	6.474

(Vir: Letno poročilo družbe Linhartov kvart d.o.o. za leto 2022)

15.1.1.4. Revidiran izkaz gibanja kapitala Izdajatelja za leti 2021 in 2022

IZKAZ GIBANJA KAPITALA za leto 2022 (v EUR)		Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička		Poslovni izid		SKUPAJ KAPITAL
				Zakonske rezerve		Preneseni čisti poslovni izid	Čisti dobiček ali izguba poslovnega leta	
A.1.	STANJE 31. 12. 2021	7.500	0	0	0	-2.013	5.487	
A.2.	STANJE 1. 1. 2022	7.500	0	0	0	-2.013	5.487	
B.2.	CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS POSLOVNEGA LETA	0	0	0	0	46.612	46.612	
a.	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	46.612	46.612	
B.3.	SPREMEMBE V KAPITALU	0	8.952.000	750	0	-750	8.952.000	
a.	Razporeditev preostalega dela čistega dobička na druge sestavine kapitala	0	0	750	0	-750		
f.	Druge spremembe v kapitalu		8.952.000		0	0	8.952.000	
C.	KONČNO STANJE 31. 12. 2022	7.500	8.952.000	750	0	43.849	9.004.099	
	BILANČNI DOBIČEK 2022					43.849	43.849	

IZKAZ GIBANJA KAPITALA za leto 2021 (v EUR)		Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička		Poslovni izid		SKUPAJ KAPITAL
				Zakonske rezerve		Preneseni čisti poslovni izid	Čisti dobiček ali izguba poslovnega leta	
A.1.	STANJE 31. 12. 2020	0		0	0	0	0	
A.2.	STANJE 1. 1. 2021	0		0	0	0	0	
B.1.	SPREMEMBE LASTNIŠKEGA KAPITALA	7.500					7.500	
a.	Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala	7.500					7.500	
B.2.	CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS POSLOVNEGA LETA	0		0	0	-2.013	-2.013	
a.	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0		0	0	-2.013	-2.013	
B.3.	SPREMEMBE V KAPITALU	0		0	0	0	0	
a.	Razporeditev preostalega dela čistega dobička na druge sestavine kapitala	0		0	0	0	0	
C.	KONČNO STANJE 31. 12. 2021	7.500		0	0	-2.013	5.487	
	BILANČNI DOBIČEK 2021					-2.013	-2.013	

(Vir: Letno poročilo družbe Linhartov kvart d.o.o. za leto 2022)

15.1.1.5. Računovodske usmeritve in pojasnila

Družba vodi poslovne knjige in pripravlja letno poročilo skladno z Zakonom o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 do 75/23), Slovenskimi računovodskimi standardi 2016, z dopolnitvami 2020 (Uradni list RS, št. 95/15 do 81/18; v nadaljevanju SRS) in Pravili skrbnega računovodenja (Uradni list RS, številka 95/15 do 81/18).

Družba upošteva temeljni računovodski predpostavki in sicer predpostavko o upoštevanju nastanka poslovnih dogodkov in predpostavko o časovni neomejenosti delovanja družbe. Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

Računovodski izkazi so sestavljeni v EUR in zaokroženi na celo število.

Družba uporablja pri sestavljanju računovodskih izkazov naslednje standarde:

- za izkaz bilance stanja (SRS 20.7)
- za izkaz celotnega vseobsegajočega donosa po različici I (SRS 21.6, SRS 21.8)
- za izkaz denarnih tokov po različici II – posredna metoda (SRS 22.9)
- za izkaz gibanja kapitala (SRS 23.4, 23.5 in 23.9)

(Vir: Letno poročilo družbe Linhartov kvart d.o.o. za leto 2022)

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

namenjeno lastnikom družbe

Linhartov kvart d.o.o.
Dunajska cesta 155
1000 Ljubljana

Mnenje

Revidirali smo priložene računovodske izkaze gospodarske družbe **Linhartov kvart d.o.o.**, Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana (odslej **Linhartov kvart d. o. o.**), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2022 ter izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Prav tako smo revidirali primerjalne računovodske izkaze gospodarske družbe **Linhartov kvart d.o.o.** na dan 31.12.2021.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj gospodarske družbe **Linhartov kvart d. o. o.** na dan 31. decembra 2022 ter na 31.12.2021 in finančno uspešnost ter denarne tokove za tedaj končani leti v skladu s *Slovenskimi računovodskimi standardi*.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od **Linhartov kvart d.o.o.** in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila gospodarske družbe **Linhartov kvart d. o. o.**, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

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

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne

z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

S pristojnimi za upravljanje med drugim komuniciramo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomembnimi pomanjkljivostmi v notranjih kontrolah, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Ljubljana, 10.10.2023

Leon Živec

Pooblaščen revizor


Rödl & Partner
Družba s tržnico in države ustanovljena d.o.o.
Ljubljana

Družba Rödl & Partner d. o. o., Litostrojska cesta 44D, 1000 Ljubljana je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani z matično številko 1409070 in v register revizijskih družb pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Osnovni kapital družbe znaša 8.763,00 EUR.

(Vir: Letno poročilo družbe Linhartov kvart d.o.o. za leto 2022)

15.1.3. Vmesne finančne informacije Izdajatelja

15.1.3.1. Nerevidiran izkaz finančnega položaja Izdajatelja na dan 30.06.2023

(v EUR)	30.06.2023	31.12.2022
SREDSTVA	10.275.298	9.674.541
A. Dolgoročna sredstva	9.151.251	9.127.776
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	-	-
1. Dolgoročne premoženjske pravice	-	-
2. Dobro ime	-	-
3. Predujmi za neopredmetena sredstva	-	-
4. Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	-	-
5. Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitev	-	-
II. Opredmetena osnovna sredstva	-	-
1. Zemljišča in zgradbe	-	-
a) Zemljišča	-	-
b) Zgradbe	-	-
2. Proizvajalne naprave	-	-
3. Druge naprave in oprema	-	-
4. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	-	-
a) Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	-	-
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-	-
5. Osnovna čreda	-	-
6. Večletni nasadi	-	-
III. Naložbene nepremičnine	9.151.251	9.127.776
IV. Dolgoročne finančne naložbe	-	-
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	-	-
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	-	-
b) Delnice in deleži v pridruženih družbah	-	-
c) Druge delnice in deleži	-	-
č) Druge dolgoročne finančne naložbe	-	-
2. Dolgoročna posojila	-	-
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	-	-
b) Dolgoročna posojila drugim	-	-
c) Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital	-	-
V. Dolgoročne poslovne terjatve	-	-
1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	-	-
2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	-	-
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	-	-
VI. Odložene terjatve za davek	-	-
B. Kratkoročna sredstva	1.104.356	546.667
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	-	-
II. Zaloge	-	-
1. Material	-	-
2. Nedokončana proizvodnja	-	-
3. Proizvodi in trgovsko blago	-	-
4. Predujmi za zaloge	-	-
III. Kratkoročne finančne naložbe	-	-
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	-	-
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	-	-
b) Druge delnice in deleži	-	-
c) Druge kratkoročne finančne naložbe	-	-
2. Kratkoročna posojila	-	-
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	-	-
b) Kratkoročna posojila drugim	-	-
c) Kratkoročno nevplačani vpoklicani kapital	-	-
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	432.214	459.457

1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	410.000	410.000
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	2.000	5.632
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	20.214	43.826
V. Denarna sredstva	672.142	87.210
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	19.691	99

(v EUR) 31.12.2022 31.12.2021

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	10.275.298	9.674.541
A. Kapital	9.614.324	9.004.099
I. Vpoklicani kapital	7.500	7.500
1. Osnovni kapital	7.500	7.500
2. Nevpoklicani kapital	-	-
II. Kapitalske rezerve	9.506.000	8.952.000
III. Rezerve iz dobička	750	750
1. Zakonske rezerve	750	750
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	-	-
3. Lastne delnice/lastni poslovni deleži	-	-
4. Statutarne rezerve	-	-
5. Druge rezerve iz dobička	-	-
IV. Revalorizacijske rezerve	-	-
V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-
VI. Preneseni čisti poslovni izid	43.849	-
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta	56.225	43.849
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	-	-
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti	-	-
2. Druge rezervacije	-	-
3. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	-	-
C. Dolgoročne obveznosti	-	-
I. Dolgoročne finančne obveznosti	-	-
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	-	-
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	-	-
3. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	-	-
4. Druge dolgoročne finančne obveznosti	-	-
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	-	-
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	-	-
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	-	-
3. Dolgoročne menične obveznosti	-	-
4. Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	-	-
5. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	-	-
III. Odložene obveznosti za davek	-	-
C. Kratkoročne obveznosti	50.713	21.875
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	-	-
II. Kratkoročne finančne obveznosti	-	-
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	-	-
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	-	-
3. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	-	-
4. Druge kratkoročne finančne obveznosti	-	-
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	50.713	21.875
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	1.153	3.953
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	20.859	7.460
3. Kratkoročne menične obveznosti	-	-
4. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	-	-
5. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	28.702	10.462
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	610.261	648.567

(Vir: Linhartov kvart d.o.o., 2023)

15.1.3.2. Nerevidiran izkaz poslovnega izida Izdajatelja v obdobju od 01.01.2023 do 30.06.2023

(v EUR)	1-6 2023	1-6 2022
1. Čisti prihodki od prodaje	134.109	72.140
a) Prihodki doseženi na domačem trgu	134.109	72.140
a) Prihodki doseženi na tujem trgu	-	-
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	-	-
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve	-	-
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	6.838	-
5. Stroški blaga, materiala in storitev	65.840	50.367
a) Nabavna vrednost prodanih blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	661	-
b) Stroški storitev	65.179	50.367
6. Stroški dela	-	-
a) Stroški plač	-	-
b) Stroški socialnih zavarovanj (posebej izkazani stroški pokojninskih zavarovanj)	-	-
c) Drugi stroški dela	-	-
7. Odpisi vrednosti	-	-
a) Amortizacija	-	-
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	-	-
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	-	-
8. Drugi poslovni odhodki	19.001	1.500
9. Finančni prihodki iz deležev	-	-
a) Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	-	-
b) Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	-	-
c) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	-	-
č) Finančni prihodki iz drugih naložb	-	-
10. Finančni prihodki iz danih posojil	-	-
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	-	-
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	-	-
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	140	-
a) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	-	-
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	140	-
12. Finančni odhodki iz oslabeitev in odpisov finančnih naložb	-	-
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	-	-
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	-	-
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	-	-
c) Finančni odhodki iz izdanih obveznic	-	-
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	-	-
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	19	4
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	-	-
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	-	-
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	19	4
15. Drugi prihodki	-	0
16. Drugi odhodki	1	3
17. Davek iz dobička	-	-
18. Odloženi davki	-	-
19. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja*	56.225	20.267

* Davek iz dobička se izračunava na letnem nivoju

(Vir: Linhartov kvart d.o.o., 2023)

15.1.3.3. Nerevidiran izkaz denarnih tokov v obdobju od 01.01.2023 do 30.06.2023

(v EUR)	1-6 2023	1-6 2022
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida		
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	141.087	72.140
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	(84.862)	(51.873)
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-	-
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja		
Začetne manj končne poslovne terjatve	27.243	(7.151)
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	(19.593)	(690)
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	-	-
Začetna manj končna sredstva (skupina za odtujitev) za prodajo	-	-
Začetne manj končne zaloge	-	-
Končni manj začetni poslovni dolgovi	28.838	11.456
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	(38.306)	(532)
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	-	-
c) Pozitivni ali negativni denarni tok pri poslovanju	54.407	23.351
B. Denarni tokovi pri investiranju		
a) Prejemki pri investiranju		
Prejemki od dobjenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	-	-
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	-	-
Prejemki od odtujitve opredmetenih sredstev	-	-
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	-	-
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	-	-
Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	-	-
b) Izdatki pri investiranju		
Izdatki za pridobitve neopredmetenih sredstev	-	-
Izdatki za pridobitve opredmetenih osnovnih sredstev	-	-
Izdatki za pridobitve naložbenih nepremičnin	(23.475)	(236.298)
Izdatki za pridobitve dolgoročnih finančnih naložb	-	-
Izdatki za pridobitve kratkoročnih finančnih naložb	-	-
c) Pozitivni ali negativni denarni izidi pri investiranju	(23.475)	(236.298)
C. Denarni tokovi pri financiranju		
a) Prejemki pri financiranju		
Prejemki od vplačanega kapitala	554.000	521.177
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	-	-
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	-	-
b) Izdatki pri financiranju		
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-	-
Izdatki za vračila kapitala	-	-
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-	-
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-	-
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-	-
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju	554.000	521.177
Č. Končno stanje denarnih sredstev	672.142	314.704
Denarni izid v obdobju	584.932	308.230
Začetno stanje denarnih sredstev	314.704	6.474

* Vsi izdatki so v izkazu denarnih tokov izkazani kot negativne postavke

(Vir: Linhartov kvart d.o.o., 2023)

15.1.4. Revidirani računovodski izkazi družbe CORWIN SK a.s. za poslovno leto 2022

15.1.4.1. Revidiran izkaz finančnega položaja družbe CORWIN SK a.s. na dan 31.12.2022 in prevod v slovenščino

Balance sheet on 31.12.2022	v EUR	v EUR
	31.12.2022	31.12.2021
ASSETS	59.138.167,00	30.818.572,00
A. LONG-TERM ASSETS	46.180.715	16.688.686
I. Intangible assets and long-term deferred costs and accrued revenue	56.562	76.314
1. Intangible assets	56.562	76.314
2. Long-term deferred costs and accrued revenue	-	-
II. Tangible assets	727.805	361.225
III. Investments in real estate	-	-
IV. Long-term financial investments	-	-
1. Long-term financial investments other than loans	-	-
2. Long-term loans	-	-
V. Long-term operating receivables	-	2.324.928
VI. Deferred receivables for tax	-	-
B. CURRENT ASSETS	20.063.554	20.611.223
I. Assets (disposal groups) intended for sale		
II. Inventories		
III. Short-term financial investments		
1. Short-term financial investments other than loans		
2. Short-term loans	180.630	13.849
IV. Short-term operating receivables	5.219.064	4.900.006
V. Cash		
C. SHORT-TERM DEFERRED COSTS (EXPENSES) AND ACCRUED REVENUE	451.656	409.766
Off-balance assets		
LIABILITIES	59.138.167	30.818.572
A. EQUITY CAPITAL	1.320.497	2.402.767
I. Called capital		
1. Share capital	100.000	100.000
2. Uncalled capital (deduction item)		
II. Capital surplus		
III. Profit reserves	20.000	20.000
IV. Revaluation reserves		
V. Fair value reserves		
VI. Retained net profit or loss from previous periods	171.495	2.281.019
VII. Net profit or loss for the period	1.029.002	1.748
B. PROVISIONS AND LONG-TERM ACCRUED COSTS AND DEFERRED REVENUE		
1. Provisions	204.338	221.658
2. Long-term accrued costs and deferred revenue		
C. LONG-TERM LIABILITIES	27.619.064	1.088.314
I. Long-term financial liabilities	26.513.410	1.063.448
II. Long-term operating liabilities	1.105.654	24.866
III. Deferred liabilities for tax		
Č. SHORT-TERM LIABILITIES	30.154.606	27.283.491
I. Liabilities included in the disposal groups		
II. Short-term financial liabilities	28.853.538,00	0,00
III. Short-term operating liabilities	1.135.554	27.092.198
D. SHORT-TERM ACCRUED COSTS (EXPENSES) AND DEFERRED REVENUE	5.176	13.635
Off-balance liabilities		

Bilanca stanja na dan 31.12.2022	v EUR	
	31.12.2022	31.12.2021
SREDSTVA	59.138.167,00	30.818.572,00
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	46.180.715	16.688.686
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	56.562	76.314
1. Neopredmetena sredstva	56.562	76.314
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	-	-
II. Opredmetena osnovna sredstva	727.805	361.225
III. Naložbene nepremičnine	-	-
IV. Dolgoročne finančne naložbe	-	-
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	-	-
2. Dolgoročna posojila	-	-
V. Dolgoročne poslovne terjatve	-	2.324.928
VI. Odložene terjatve za davek	-	-
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	20.063.554	20.611.223
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	-	-
II. Zaloge	-	-
III. Kratkoročne finančne naložbe	-	-
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	-	-
2. Kratkoročna posojila	180.630	13.849
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	5.219.064	4.900.006
V. Denarna sredstva	-	-
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	451.656	409.766
Zunajbilančna sredstva	-	-
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	59.138.167	30.818.572
A. KAPITAL	1.320.497	2.402.767
I. Vpoklicani kapital	-	-
1. Osnovni kapital	100.000	100.000
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	-	-
II. Kapitalske rezerve	-	-
III. Rezerve iz dobička	20.000	20.000
IV. Revalorizacijske rezerve	-	-
V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	171.495	2.281.019
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	1.029.002	1.748
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	-	-
1. Rezervacije	204.338	221.658
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	-	-
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	27.619.064	1.088.314
I. Dolgoročne finančne obveznosti	26.513.410	1.063.448
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	1.105.654	24.866
III. Odložene obveznosti za davek	-	-
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	30.154.606	27.283.491
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	-	-
II. Kratkoročne finančne obveznosti	28.853.538,00	0,00
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.135.554	27.092.198
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	5.176	13.635
Zunajbilančne obveznosti	-	-

(Vir: CORWIN SK a.s., Letno poročilo družbe za 2022)

15.1.4.2. *Revidiran izkaz poslovnega izida družbe CORWIN SK a.s. v obdobju 01.01.2022 do 31.12.2022 in prevod v slovenščino*

Income statement for the period from 1.1. until 31.12.2022	v EUR	v EUR
	31.12.2022	31.12.2021
1. NET SALES	10.199.956,00	8.075.298,00
2. CHANGE IN THE VALUE OF INVENTORIES OF PRODUCTS AND WORK IN PROGRESS	-	-
3. CAPITALIZED OWN PRODUCTS AND SERVICES	-	-
4. OTHER OPERATING REVENUE	24.147	99.377
5. Costs of goods, materials and services	(3.529.212)	(3.052.831)
a) Costs of goods and materials sold and costs of materials used	(331.207)	(168.983)
b) Costs of services	(3.198.005)	(2.883.848)
6. Labor costs	(6.337.269)	-4918520
a) Wages and salaries	-	-
b) Retirement insurance costs	-	-
c) Other social insurance costs	-	-
č) Other labor costs	-	-
7. Write-downs in value	-	-
a) Depreciation and amortisation expense	(277.611)	(208.454)
b) Revaluation operating expenses associated with intangible assets and tangible assets	-	0
c) Revaluation operating expenses associated with operating current assets	(41.500)	-
8. Other operating expenses	(176.238)	(102.352)
9. Financial revenue from equity capital interests	1.134.720	6.635.625
10. Financial revenue from loans granted	12.650	1.081
11. Financial revenue from operating receivables	-	-
12. Financial expenses attributable to impairments and write-offs of financial investments	(3.750)	(3.715.315)
13. Financial expenses from financial liabilities	(906.600)	536546
14. Financial expenses from operating liabilities	-	-
15. OTHER REVENUE	-	-
16. OTHER EXPENSES	(3.038)	(2.369)
17. INCOME TAX	(1.981)	(689)
18. DEFERRED TAXES	-	-
19. NET PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	171.495	2.281.019
20. AVERAGE NUMBER OF EMPLOYEES BASED ON THE NUMBER OF WORK HOURS IN THE PERIOD	-	0
21. RETAINED PROFIT OR LOSS FROM PREVIOUS PERIODS	-	-
22. DECREASE IN CAPITAL RESERVES	-	-
23. DECREASE IN PROFIT RESERVES	-	-
a) decrease in legal reserves	-	-
b) decrease in reserves for own shares and equity interests	-	-
c) decrease in statutory reserves	-	-
č) decrease in other revenue reserves	-	0
24. INCREASE IN PROFIT RESERVES	-	-
a) increase in legal reserves	-	-
b) increase in reserves for own shares and equity interests	-	-
c) increase in statutory reserves	-	-
č) increase in other revenue reserves	-	-
24.a DEFERRED RESEARCH AND DEVELOPMENT COSTS ON THE ANNUAL BALANCE SHEET CUT-OFF DATE	-	-
25. BALANCE SHEET PROFIT OR LOSS	-	-

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2022	v EUR	v EUR
	31.12.2022	31.12.2021
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	10.199.956,00	8.075.298,00
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	-	-
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	-	-
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	24.147	99.377
5. Stroški blaga, materiala in storitev	(3.529.212)	(3.052.831)
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	(331.207)	(168.983)
b) Stroški storitev	(3.198.005)	(2.883.848)
6. Stroški dela	(6.337.269)	-4918520
a) Stroški plač	-	-
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	-	-
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	-	-
č) Drugi stroški dela	-	-
7. Odpisi vrednosti	-	-
a) Amortizacija	(277.611)	(208.454)
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	-	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	(41.500)	-
8. Drugi poslovni odhodki	(176.238)	(102.352)
9. Finančni prihodki iz deležev	1.134.720	6.635.625
10. Finančni prihodki iz danih posojil	12.650	1.081
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	-	-
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	(906.600)	536.546
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	-	0
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-	-
15. DRUGI PRIHODKI	(3.038)	(2.369)
16. DRUGI ODHODKI	(3.038)	(2.369)
17. DAVEK IZ DOBIČKA	(1.981)	(689)
18. ODLOŽENI DAVKI	-	-
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	171.495	2.281.019
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	-	0
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	-	-
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	-	-
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	-	-
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	-	-
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	-	-
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	-	-
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	-	0
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	-	-
a) povečanje zakonskih rezerv	-	-
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	-	-
c) povečanje statutarnih rezerv	-	-
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	-	-
24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN	-	-
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	-	0

(Vir: CORWIN SK a.s., Letno poročilo družbe za 2022)

15.1.5. Revidirani računovodski izkazi družbe Hartenberg Holding S.R.O. za poslovno leto 2022

15.1.5.1. Revidiran izkaz finančnega položaja družbe Hartenberg Holding S.R.O. na dan 31.12.2022 in prevod v slovenščino

Balance sheet on 31.12.2022	v EUR	
	31.12.2022	31.12.2021
ASSETS	239.729.806	174.236.583,80
A. LONG-TERM ASSETS	239.729.806	107.716.912,06
I. Intangible assets and long-term deferred costs and accrued revenue	-	-
1. Intangible assets	-	-
2. Long-term deferred costs and accrued revenue	-	-
II. Tangible assets	-	-
III. Investments in real estate	-	-
IV. Long-term financial investments	239.729.806	107.716.912
1. Long-term financial investments other than loans	239.727.795	107.716.912
2. Long-term loans	2.011	-
V. Long-term operating receivables	47.426.273	43.200.780
VI. Deferred receivables for tax	-	-
B. CURRENT ASSETS	10.460.773	23.318.891
I. Assets (disposal groups) intended for sale	-	-
II. Inventories	-	-
III. Short-term financial investments	-	-
1. Short-term financial investments other than loans	-	-
2. Short-term loans	-	-
IV. Short-term operating receivables	8.571.778	10.358.798
V. Cash	1.888.788	12.960.093
C. SHORT-TERM DEFERRED COSTS (EXPENSES) AND ACCRUED REVENUE	207	-
Off-balance assets	-	-
LIABILITIES	239.729.806	174.236.583,80
A. EQUITY CAPITAL	34.175.070	9.602.140
I. Called capital	82.932	80.457
1. Share capital	82.932	80.457
2. Uncalled capital (deduction item)	-	-
II. Capital surplus	2.080.279	4.326.374
III. Profit reserves	(138.942.403)	-
IV. Revaluation reserves	-	-
V. Fair value reserves	-	-
VI. Retained net profit or loss from previous periods	246.641	1.446.134
VII. Net profit or loss for the period	170.707.621	3.749.175
B. PROVISIONS AND LONG-TERM ACCRUED COSTS AND DEFERRED REVENUE	124.938	82.468
1. Provisions	124.938	82.468
2. Long-term accrued costs and deferred revenue	-	-
C. LONG-TERM LIABILITIES	190.078.993	69.019.792
I. Long-term financial liabilities	-	-
II. Long-term operating liabilities	190.078.993	69.019.792
III. Deferred liabilities for tax	-	-
Č. SHORT-TERM LIABILITIES	15.019.406	95.286.548
I. Liabilities included in the disposal groups	-	-
II. Short-term financial liabilities	-	-
III. Short-term operating liabilities	15.019.406	95.286.548
D. SHORT-TERM ACCRUED COSTS (EXPENSES) AND DEFERRED REVENUE	331.398	245.635
Off-balance liabilities	-	-

Bilanca stanja na dan 31.12.2022	v EUR	
	31.12.2022	31.12.2021
SREDSTVA	239.729.805,94	107.716.912,06
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	239.729.806	107.716.912
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	-	-
1. Neopredmetena sredstva	-	-
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	-	-
II. Opredmetena osnovna sredstva	-	-
III. Naložbene nepremičnine	-	-
IV. Dolgoročne finančne naložbe	239.729.806	107.716.912
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	239.727.795	107.716.912
2. Dolgoročna posojila	2.011	-
V. Dolgoročne poslovne terjatve	47.426.273	43.200.780
VI. Odložene terjatve za davek	2.011	-
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	10.460.773	23.318.891
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	-	-
II. Zaloge	-	-
III. Kratkoročne finančne naložbe	-	-
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	-	-
2. Kratkoročna posojila	-	-
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	8.571.778	10.358.798
V. Denarna sredstva	1.888.788	12.960.093
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	207	-
Zunajbilančna sredstva	-	-
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	239.729.806	174.236.584
A. KAPITAL	34.175.070	9.602.140
I. Vpoklicani kapital	82.932	80.457
1. Osnovni kapital	82.932	80.457
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	-	-
II. Kapitalske rezerve	2.080.279	4.326.374
III. Rezerve iz dobička	(138.942.403)	-
IV. Revalorizacijske rezerve	-	-
V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	246.641	1.446.134
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	170.707.621	3.749.175
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	124.938	82.468
1. Rezervacije	124.938	82.468
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	-	-
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	190.078.993	69.019.792
I. Dolgoročne finančne obveznosti	-	-
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	190.078.993	69.019.792
III. Odložene obveznosti za davek	-	-
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	15.019.406	95.286.548
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	-	-
II. Kratkoročne finančne obveznosti	0,00	0,00
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	15.019.406	95.286.548
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	331.398	245.635
Zunajbilančne obveznosti	-	-

(Vir: Hartenberg Holding s.r.o., Revidirano letno poročilo za leto 2022)

15.1.5.2. *Revidiran izkaz poslovnega izida družbe Hartenberg Holding s.r.o. v obdobju 01.01.2022 do 31.12.2022 in prevod v slovenščino*

Income statement for the period from 1.1. until 31.12.2022	in EUR	in EUR
	31.12.2022	31.12.2021
1. NET SALES	239.844	372.504
2. CHANGE IN THE VALUE OF INVENTORIES OF PRODUCTS AND WORK IN PROGRESS	-	-
3. CAPITALIZED OWN PRODUCTS AND SERVICES	-	-
4. OTHER OPERATING REVENUE	8.457.054	-
5. Costs of goods, materials and services	2.066.433	1.869.891
a) Costs of goods and materials sold and costs of materials used	-	-
b) Costs of services	2.066.433	1.869.891
6. Labor costs	-	-
a) Wages and salaries	-	-
b) Retirement insurance costs	-	-
c) Other social insurance costs	-	-
č) Other labor costs	-	-
7. Write-downs in value	-	-
a) Depreciation and amortisation expense	-	-
b) Revaluation operating expenses associated with intangible assets and tangible assets	-	-
c) Revaluation operating expenses associated with operating current assets	-	-
8. Other operating expenses	8.465.277	8.502
9. Financial revenue from equity capital interests	179.176.586	4.609.477
10. Financial revenue from loans granted	3.163.844	13.738.339
11. Financial revenue from operating receivables	2.235.244	1.628.939
12. Financial expenses attributable to impairments and write-offs of financial investments	7.375.071	-
13. Financial expenses from financial liabilities	3.094.684	13.638.924
14. Financial expenses from operating liabilities	4.118.823	767.941
15. OTHER REVENUE	-	-
16. OTHER EXPENSES	-	-
17. INCOME TAX	553.366	429.173
18. DEFERRED TAXES	-	-
19. NET PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	167.580.599	3.634.828
20. AVERAGE NUMBER OF EMPLOYEES BASED ON THE NUMBER OF WORK HOURS IN THE PERIOD	-	-
21. RETAINED PROFIT OR LOSS FROM PREVIOUS PERIODS	-	-
22. DECREASE IN CAPITAL RESERVES	-	-
23. DECREASE IN PROFIT RESERVES	-	-
a) decrease in legal reserves	-	-
b) decrease in reserves for own shares and equity interests	-	-
c) decrease in statutory reserves	-	-
č) decrease in other revenue reserves	-	-
24. INCREASE IN PROFIT RESERVES	-	-
a) increase in legal reserves	-	-
b) increase in reserves for own shares and equity interests	-	-
c) increase in statutory reserves	-	-
č) increase in other revenue reserves	-	-
24.a DEFERRED RESEARCH AND DEVELOPMENT COSTS ON THE ANNUAL BALANCE SHEET CUT-OFF DATE	-	-
25. BALANCE SHEET PROFIT OR LOSS	-	-

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2022	v EUR	v EUR
31.12.2022	31.12.2021	
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	239.843,69	372.503,90
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	-	-
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	-	-
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	8.457.054	-
5. Stroški blaga, materiala in storitev	2.066.433	1.869.891
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljene materiala	-	-
b) Stroški storitev	2.066.433	1.869.891
6. Stroški dela	-	0
a) Stroški plač	-	-
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	-	-
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	-	-
č) Drugi stroški dela	-	-
7. Odpisi vrednosti	-	-
a) Amortizacija	-	-
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	-	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	-	-
8. Drugi poslovni odhodki	8.465.277	8.502
9. Finančni prihodki iz deležev	179.176.586	4.609.477
10. Finančni prihodki iz danih posojil	3.163.844	13.738.339
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2.235.244	1.628.939
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	3.094.684	13.638.924
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	4.118.823	767940,7176
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-	-
15. DRUGI PRIHODKI	-	-
16. DRUGI ODHODKI	-	-
17. DAVEK IZ DOBIČKA	553.366	429.173
18. ODLOŽENI DAVKI	-	-
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	167.580.599	3.634.828
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	-	0
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	-	-
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	-	-
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	-	-
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	-	-
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	-	-
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	-	-
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	-	0
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	-	-
a) povečanje zakonskih rezerv	-	-
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	-	-
c) povečanje statutarnih rezerv	-	-
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	-	-
24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN	-	-
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	-	0

(Vir: Hartenberg Holding s.r.o., Revidirano letno poročilo za leto 2022)



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky

k 31. decembru 2022

Corwin SK a.s.

Sídlo spoločnosti:

Corwin SK a.s.
Námestie Mateja Korvína, 1
811 07 Bratislava
IČO: 45 500 126,

TPA AUDIT, s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 38 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri MS Ba III., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko





O B S A H

Správa audítora

Účtovná závierka k 31. decembru 2022



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom a štatutárnym orgánom Corwin SK a.s.:

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Corwin SK a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

4. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

5. Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivé alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.
6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
 - Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
 - Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
 - Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
7. S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

8. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava, 16. augusta 2023



TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

o preverjanju računovodskih izkazov

k 31. 12. 2022

Corwin SK a.s.

Sedež podjetja:

Corwin SK a.s.
Namestie Mateja Korvina, 1
811 07 Bratislava
Matična št.: 45 500 126.

TPA AUDIT, s. r. o.
Namestie Mateja Korvina 1, 811 07 Bratislava, Slovaška, Tel.: +421 2 57 351 111
E-pošta: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, Matična št.: 36 714 879, ID za DDV: SK2022294131
vpisano v poslovní register MS Ba III., odd. 5/ro, vložna št. 43738/B.
Albanija | Bolgarija | Češka republika | Črna Goraj | Hrvaška | Madžarska
Poljska | Avstrija | Romunija | Slovaška | Slovenija | Srbija

bakertilly

A Baker Tilly
Europe Alliance member

VSEBINA

Poročilo revizorja

Računovodski izkazi k 31. 12. 2022



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Lastnikom in statutarnim organom CORWIN SK a. s. :

I. Poročilo o reviziji računovodskih izkazov

Mnenje

1. Revidirali smo računovodske izkaze družbe CORWIN SK a. s. (v nadaljnjem besedilu: »Podjetje«), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. 12. 2022, izkaz poslovnega izida za leto, ki se je končalo na ta datum, in pojasnila, ki vsebujejo povzetek pomembnih računovodskih usmeritev in metod.
2. Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi zagotavljajo resničen in pošten prikaz finančnega stanja družbe na dan 31. 12. 2022 in rezultat njenega upravljanja za leto, ki se konča na ta datum v skladu z zakonom št. 431/2002 zb. o računovodstvu s spremembami in dopolnitvami (v nadaljevanju Zakon o računovodstvu).

Osnova za mnenje

3. Revizijo smo izvedli po mednarodnih standardih revidiranja (International Standards on Auditing, ISA). Naša odgovornost po teh standardih je navedena v poglavju Odgovornost revizorja za revizijo računovodskih izkazov. Nismo odvisni od Podjetja v skladu z določbami zakona št. 423/2015 o obvezni reviziji in o spremembah zakona št. 431/2002 zb. o računovodstvu v besedilu poznejših predpisov (v nadaljevanju »Zakon o obvezni reviziji«), ki se nanašajo na etiko, vključno z revizorjevim etičnim kodeksom, relevantnim za našo revizijo računovodskih izkazov, izpolnili pa smo tudi ostale zahteve teh določb, ki se nanašajo na etiko. Prepričani smo, da revizijski dokazi, ki smo jih pridobili, zagotavljajo zadostno in ustrezno podlago za naše mnenje.

Odgovornost statutarnega organa in oseb, ki jim je bila zaupana obdelava računovodskih izkazov

4. Statutarni organ je odgovoren za sestavo teh računovodskih izkazov na način, ki zagotavlja resničen in pošten prikaz v skladu z Zakonom o računovodstvu ter za tiste notranje kontrole, za katere meni, da so potrebne za pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo znatne nepravilnosti, bodisi zaradi goljufije ali napak. Pri pripravi računovodskih izkazov je statutarni organ odgovoren za ovrednotenje sposobnosti Podjetja, da nadaljuje svoje dejavnosti, za opis dejstev o neprekinjenem nadaljevanju dejavnosti, če je potrebno, in za uporabo predpostavke neprekinjenega nadaljevanja dejavnosti v računovodstvu, razen če ima v mislih likvidacijo Podjetja ali prenehanje njegove dejavnosti ali pa nima druge realne možnosti, kot da to stori.

Osebe, ki jim je zaupana obdelava, so odgovorne za nadzor nad procesom računovodskega poročanja Podjetja.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

5. Naša odgovornost je pridobiti razumno zagotovilo, da računovodski izkazi kot celota ne vsebujejo bistvenih nepravilnosti, ki bi bile posledica prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, vključno z mnenjem. Ustrezno zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni zagotovilo, da bo revizija, opravljena v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja, vedno odkrila pomembne nepravilnosti, če te obstajajo. Nepravilnosti lahko nastanejo kot posledica goljufije ali napake in se štejejo za pomembne, če je razumno pričakovati, da lahko posamezno ali skupaj vplivajo na ekonomske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.
6. V okviru revizije, ki se izvaja v skladu z mednarodnimi revizijskimi standardi, uporabljamo strokovno presojo in vzdržujemo strokovni skepticizem skozi celotno revizijo. Poleg tega:
 - Prepoznamo in ocenimo tveganja pomembne napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi kot posledica prevare ali napake, oblikujemo in izvedemo revizijske postopke, ki se odzivajo na ta tveganja, ter pridobimo revizijske dokaze, ki so zadostni in ustrezni, da zagotovijo podlago za naše mnenje. Tveganje neodkritja pomembno napačne navedbe zaradi prevare je večje od tega tveganja zaradi napake, ker lahko prevara vključuje tajno dogovarjanje, ponarejanje, namerno opustitev, napačno prikazovanje ali izogibanje notranjemu nadzoru.
 - Z notranjimi kontrolami, pomembnimi za revizijo, se seznanjamo zaradi oblikovanja revizijskih postopkov, primernih v danih okoliščinah, ne pa zaradi izražanja mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol Podjetja.
 - Ocenjujemo ustreznost uporabljenih računovodskih načel in računovodskih metod ter ustreznost računovodskih očen in izkazovanja z njimi povezanih informacij, ki jih izvaja statutarni organ.

® bakertilly

- Izdelamo mnenje o tem, ali statutarni organ ustrezno uporablja predpostavko neprekinjenega delovanja v računovodstvu in na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov podamo mnenje, ali obstaja pomembna negotovost v zvezi z dogodki ali okoliščinami, ki bi lahko pomembno ogrozile sposobnost, da družba neprekinjeno nadaljuje dejavnost. Če ugotovimo, da obstaja pomembna negotovost, smo dolžni v svojem revizorjevem poročilu opozoriti na s tem povezane informacije v računovodskih izkazih ali, če te informacije niso zadostne, spremeniti svoje mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje našega revizorjevega poročila. Vendar lahko prihodnji dogodki ali okoliščine povzročijo, da podjetje preneha delovati kot delujoče podjetje.
 - Ocenjujemo celotno predstavitev, strukturo in vsebino računovodskih izkazov, vključno z informacijami, ki so v njih navedene, kot tudi, ali računovodski izkazi zajemajo transakcije in dogodke, ki so bili izvedeni na način, ki vodi k njihovemu resničnemu prikazu.
7. Osebe, pooblaščenice za vodenje, med drugim obveščamo o predvidenem obsegu in časovnem načrtu revizije ter o bistvenih ugotovitvah revizije, vključno z vsemi bistvenimi pomanjkljivostmi notranje kontrole, ki jih odkrijemo pri reviziji.

II. Poročilo o drugih zahtevah zakonov in drugih pravnih predpisov

Poročilo o informacijah, ki so vključene v letno poročilo

8. Za podatke v letnem poročilu, sestavljenem v skladu z zahtevami zakona o računovodstvu, je odgovoren statutarni organ. Naše zgoraj navedeno mnenje o računovodskih izkazih ne velja za druge podatke v letnem poročilu.

V zvezi z revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost, da se seznanimo z informacijami v letnem poročilu in ocenimo, ali te informacije niso v pomembnem neskladju z revidiranimi računovodskimi izkazi ali našimi spoznanji, ki smo jih pridobili med revizijo računovodskih izkazov, ali če se zdijo drugače bistveno netočne.

Letnega poročila na dan revizorjevega poročila revizije računovodskih izkazov nismo imeli na voljo.

Ko bomo prejeli letno poročilo, bomo ocenili, ali letno poročilo družbe vsebuje podatke, katerih razkritje zahteva Zakon o računovodstvu, in na podlagi opravljenega dela pri revidiranju računovodskih izkazov podali mnenje o tem, ali:

- so podatki, predstavljeni v letnem poročilu, sestavljenem za leto 2022, v skladu z računovodskimi izkazi za zadevno leto,
- letno poročilo vsebuje podatke po zakonu o računovodstvu.

Poleg tega bomo navedli, ali smo v letnem poročilu ugotovili bistvene nepravilnosti na podlagi poznavanja računovodske enote in stanja v njej, ki smo ga pridobili pri reviziji računovodskih izkazov.

Bratislava, 16. 08. 2023



TPA AUDIT s.r.o.
Licenca SKAu št. 304



dipl. ing. Ivan Paule, CA,
FCCA odgovoren revizor
Licenca SKAu št. 847



Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti Hartenberg Holding, s.r.o.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Hartenberg Holding, s.r.o., se sídlem Na příkopě 859/22, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddělení C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

28. dubna 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem

Ing. Petr Burget
statutární auditor, evidenční č. 2019



Poročilo neodvisnega revizorja

družbenikom družbe Hartenberg Holding, s.r.o.

Naše mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega stanja družbe Hartenberg Holding, s.r.o., Na příkopě 859/22, Praga 1 ("Družba") na dan 31. decembra 2022 in njene finančne uspešnosti za leto, ki se je končalo 31. decembra 2022, v skladu s češkimi računovodskimi predpisi.

Predmet revizije

Računovodski izkazi Družbe so sestavljeni iz:

- bilance stanja na dan 31. decembra 2022,
- izkaza poslovnega izida za leto, ki se je končalo 31. decembra 2022, in
- pojasnila k računovodskim izkazom, ki vključujejo pomembne računovodske usmeritve in druge pojasnjevalne informacije.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo izvedli v skladu z zakonom o revizorjih in revizijskimi standardi Zveze revizorjev Češke republike, ki so Mednarodni standardi revidiranja, dopoljeni in spremenjeni s povezanimi klavzulami o uporabi (skupaj imenovani "predpisi o revidiranju"). Naša odgovornost, kot jo določajo ti predpisi, je podrobneje opisana v poglavju z Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov.

Menimo, da so zbrani dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše mnenje.

Neodvisnost

V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za revizorje in računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodje ("kodeks IESBA") in ga je sprejela češka Zveza revizorjev, ter Zakonom o revizorjih smo neodvisni od Družbe in smo izpolnili druge etične obveznosti v skladu s Kodeksom IESBA in Zakonom o revizorjih.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovoren poslovodja Družbe. Kot je opredeljeno v členu 2(b) Zakona o revizorjih, so druge informacije informacije, ki jih vsebuje letno poročilo, razen računovodskih izkazov in našega poročila revizorja.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije. Kljub temu je del naše odgovornosti v zvezi z revizijo računovodskih izkazov, da preberemo druge informacije in ocenimo, ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi ali našim poznavanjem Družbe, pridobljenim med revizijo, ali se kako drugače ne zdijo pomembno napačne. Preučili smo tudi, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavno zakonodajo. Ta presoja pomeni, ali so druge informacije skladne z zahtevami zakonodaje o formalnosti in o postopku priprave drugih informacij v smislu pomembnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdová 1734/20, 140 00 Praga 4, Češka republika
T: +420 251151111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit s r o s sídlem Hvězdová 173422C, 140 00 Praga 4, mat. št.: 40765521, vpisana v poslovni register, ki ga vodi Mestno sodišče v Pragi, odtok C, vložek 3637, in na seznam revizijskih družb pri Zvezi revizorjev Češke republike pod registrsko številko 021.

Na podlagi postopkov, ki smo jih izvedli med našo revizijo, smo po našem mnenju v obsegu, ki ga lahko določimo, ugotovili:

- druge informacije, ki opisujejo dejstva, ki so prav tako predstavljena v računovodskih izkazih in so v vseh pomembnih pogledih skladne z računovodskimi izkazi; in
- druge informacije, pripravljene v skladu z zakonodajo.

Prav tako moramo navesti, ali na podlagi našega poznavanja in ozaveščenosti o Družbi in okolju, v katerem deluje, ki smo ju pridobili med izvajanjem revizije, druge informacije ne vsebujejo pomembno napačne navedbe. Nismo ugotovili nobenih pomembnih napačnih navedb.

Odgovornost poslovodje Družbe za računovodske izkaze

Poslovodja Družbe je odgovoren za pripravo računovodskih izkazov, ki so resničen in pošten prikaz v skladu s češkimi računovodskimi predpisi, in za takšen sistem notranjih kontrol, ki je po njegovem mnenju potreben za pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Pri pripravi računovodskih izkazov mora poslovodja Družbe oceniti, ali Družba deluje, in po potrebi v pojasnilih k računovodskim izkazom opisati zadeve v zvezi z njenim neprekinjenim delovanjem in uporabo predpostavke nadaljnega poslovanja pri pripravi računovodskih izkazov, razen če poslovodja načrtuje likvidacijo Družbe ali prenehanje poslovanja ali če nima druge realne možnosti, kot da to stori.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naš cilj je pridobiti razumno zagotovilo o tem, ali računovodski izkazi kot celota ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati poročilo revizorja, ki vključuje naše mnenje. Razumno zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni zagotovilo, da bo revizija, opravljena v skladu s predpisi o revidiranju, odkrila morebitne pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih. Napačne navedbe so lahko posledica prevare ali napake in se štejejo za bistvene, če je mogoče utemeljeno pričakovati, da bodo posamično ali skupaj vplivale na ekonomske odločitve, ki jih uporabniki računovodskih izkazov sprejemajo na podlagi teh računovodskih izkazov.

Pri izvajanju revizije v skladu s predpisi o revidiranju smo odgovorni za strokovno presojo in ohranjanje poklicnega skepticizma med celotno revizijo. Poleg tega je naša dolžnost:

- Prepoznati in ovrednotiti tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake, predlagati in izvesti revizijske postopke za obravnavanje teh tveganj ter pridobiti zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki so podlaga za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili pomembno napačne navedbe zaradi prevare je večje od tveganja neodkritja pomembno napačne navedbe zaradi napake, saj lahko prevara vključuje tajne dogovore, ponarejanje, namerne opustitve, lažne izjave ali izogibanje notranjim kontrolam.
- Seznanitev s sistemom notranjih kontrol Družbe, ki je pomemben za revizijo, v obsegu, ki je potreben za oblikovanje okoliščinam primernih revizijskih postopkov, vendar ne za izražanje mnenja o uspešnosti sistema notranjih kontrol Družbe.
- Oceniti ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev, utemeljenost računovodskih ocen in informacije, ki jih je v zvezi s tem zagotovil poslovodja Družbe v pojasnilih k računovodskim izkazom.



- Oceniti ustreznost uporabe predpostavke nadaljnega poslovanja pri pripravi računovodskih izkazov s strani poslovdje in ali glede na zbrane dokaze obstaja pomembna negotovost, ki izhaja iz dogodkov ali pogojev, ki lahko vzbudijo pomemben dvom o sposobnosti Družbe, da nadalje posluje. Če ugotovimo, da taka pomembna negotovost obstaja, je naša odgovornost, da v svojem poročilu opozorimo na informacije v pojasnilih k računovodskim izkazom v zvezi s tem in, če te informacije ne zadostujejo, izrazimo prilagojeno mnenje. Naši sklepi o sposobnosti Družbe, da posluje nadalje, temeljijo na dokaznih informacijah, ki smo jih pridobili do datuma našega poročila. Vendar pa se lahko zgodi, da bodo v prihodnosti nastali dogodki ali pogoji, da bo Družba izgubila sposobnost nadaljnega poslovanja.
- Oceniti splošno predstavitev, razčlenitev in vsebino računovodskih izkazov, vključno s pojasnili, ter ali računovodski izkazi predstavljajo z njimi povezane transakcije in dogodke na način, ki omogoča pošteno predstavitev.

Naša odgovornost je, da poslovdjo med drugim obvestimo o načrtovanem obsegu in časovnem poteku revizije ter o pomembnih ugotovitvah, do katerih smo prišli med revizijo, vključno z vsemi ugotovljenimi bistvenimi pomanjkljivostmi v sistemu notranjih kontrol.

28. april

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.,
ki jo zastopa direktor

Ing. Petr Burget
zakoniti revizor, registrska št. 2019

15.1.8. Navedba drugih informacij

Revizorji niso revidirali drugih informacij v tem Prospektu, kot finančne izkaze Izdajatelja in njegovih dveh družbenikov, ki so predstavljene v točki 15. tega Prospekta.

15.2. Pravni in arbitražni postopki

Izdajatelj izjavlja, da proti njemu ali z njim v zvezi ne potekajo nobeni vladni, pravni ali arbitražni postopki (vključno s postopki, ki so v teku ali ki pretijo in je Izdajatelj o njih seznanjen), v obdobju, ki zajema najmanj 12 zadnjih mesecev, ki utegnejo imeti ali so imeli pomemben vpliv na finančni položaj ali dobičkonosnost Izdajatelja.

15.3. Bistvene spremembe finančnega položaja Izdajatelja

Po koncu zadnjega finančnega obdobja, za katero so bile objavljene nerevidirane ali vmesne finančne informacije (30.06.2023), ni prišlo do nobene bistvene spremembe finančnega položaja Izdajatelja.

16. DODATNE INFORMACIJE

16.1. Delniški kapital

Pravnoorganizacijska oblika Izdajatelja je družba z omejeno odgovornostjo (d.o.o.), kar pomeni, da Izdajatelj nima delniškega kapitala. Osnovni kapital v višini 7.500,00 EUR je bil vplačan v celoti s strani družbenikov Izdajatelja, družbe Corwin SK a.s. ter družbe Hartenberg Holding, S.R.O., vsak v višini 50% zneska osnovnega kapitala, t.i. v višini 3.750,00 EUR.

16.2. Akt o ustanovitvi in statut

Izdajatelj je vpisan v registru Okrožnega sodišča v Ljubljani pod Srg 2021/29468 z datumom ustanovitve 08.06.2021. Namen ustanovitve Izdajatelja je opravljanje gospodarske dejavnosti v obsegu dejavnosti družbe katero je mogoče najti v Aktu o ustanovitvi družbe in kasnejših spremembah, nazadnje čistopis Družbene pogodbe Izdajatelja in v njej določene dejavnosti v točki 3 le-te, kar je objavljeno na spletni strani AJPES-a (www.ajpes.si).

17. BISTVENE POGODBE

Izdajatelj izjavlja, da poleg v tem Prospektu navedenih pravnih dokumentov ne obstajajo nobene bistvene pogodbe, ki niso sklenjene v rednem teku Izdajateljevega poslovanja in bi lahko imele za posledico, da bi katerakoli oseba imela obveznost ali izkazovala upravičenost, ki je bistvena za Izdajateljevo sposobnost izpolnjevanja obveznosti do imetnikov vrednostnih papirjev v zvezi z vrednostnimi papirji, ki so predmet tega Prospekta.

18. RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI

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

- (a) veljavna Družbena pogodba Izdajatelja,
- (b) vsa poročila, dopisi in drugi dokumenti ter pretekle finančne informacije, ki so v kateremkoli delu vključeni v ta Prospekt,
- (c) Letno poročilo za Izdajatelja za leti 2022 in 2021,
- (d) pretekle finančne informacije o Izdajatelju,
- (e) Medupniški sporazum in Sporazum o ustanovitvi Hipoteke na Nepremičninah Linhartov kvart,
- (f) Cenitveno poročilo za Nepremičnine Linhartov kvart,
- (g) Letna poročila družb CORWIN SK A.S in HARTENBERG HOLDING, S.R.O za poslovna leta 2022, 2021 in 2020,
- (h) Izpiski iz Zemljiške knjige za Nepremičnine Linhartov kvart.

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

Družbena pogodba Izdajatelja je objavljena tudi na spletni strani AJPES (www.ajpes.si).