

## OSNOVNI PROSPEKT z dne 25.08.2011

### ZA IZDAJO OBVEZNIC DRUŽBE ILANA D.D.

Ta osnovni prospekt (v nadaljevanju: »prospekt«) se nanaša na izdajo zamenljivih zavarovanih obveznic družbe ILANA d.d., Litostrojska cesta 52, Ljubljana (v nadaljevanju »Ilana« ali »izdajatelj«).

Na podlagi tega prospekta je izdajatelj upravičen občasno po tranšah izdajati, v skladu z veljavnimi predpisi, serije obveznic. Obveznice so predmet slovenskega pravnega reda.

Vsaka izdaja obveznic se izda v skladu s pogoji izdaje obveznic, določenimi v poglavju tega prospekta »Pogoji ponudbe« na strani 30 (v nadaljevanju: »Pogoji ponudbe«) ter v skladu s končnimi pogoji, ki se določijo ob vsakokratni izdaji obveznic (v nadaljevanju: »Končni pogoji«). »Končni pogoji« skupaj s »Pogoji ponudbe« tvorijo pojem »Pogoji obveznic«. Ti pojmi se v nadaljevanju prospekta uporabljajo v pomenu, opredeljenem v tem odstavku). Pogoji ponudbe dopolnjujejo Končne pogoje. Vzorec Končnih pogojev, ki predstavlja dokument v skladu z zahtevo 5. odstavka 26. člena Uredbe komisije (ES) 809/2004 z dne 29.4.2004 ( "Prospektna uredba"), je predstavljen na strani 31 tega prospekta. Končni pogoji vsebujejo določene opredelitve v zvezi s posamezno izdajo obveznic, vključno z natančnim imenom, zneskom emisije in določitvijo prodajne vrednosti emisije, obrestno mero in nekatere druge določbe v zvezi s pravicami, ponudbo in prodajo obveznic. Za lažjo berljivost je vsakokratnim Končnim pogojem priloženo prečiščeno besedilo Pogojev ponudbe, ki se uporablja za posamezno izdajo obveznic.

To osnovni prospekt je bil odobren s strani Agencije RS za trg vrednostnih papirjev (v nadaljevanju: ATVP), ki je kot pristojni organ po Direktivi 2003/71/ES (skupaj z vsemi izvedbenimi predpisi v vseh državah članicah EGP, »Prospektna direktiva«) v Republiki Sloveniji, odobrila skladnost tega prospekta s Prospektno direktivo. Pregled pravilnosti informacij, vsebovanih v tem osnovnem prospektu, v skladu z veljavno slovensko zakonodajo, ni v pristojnosti ATVP. ATVP je preverila ta prospekt zgolj z vidika njegove popolnosti, doslednosti in jasnosti. Ta prospekt predstavlja osnovni prospekt v skladu s členom 5.4 Prospektne direktive ("Osnovni prospekt").

Obveznice ne bodo uvrščene in trgovanje na organizirani trg vrednostnih papirjev.

Informacije v tem prospektu ne predstavljajo naložbenih priporočil niti ne predstavljajo pravnih, davčnih ali drugačnih strokovnih nasvetov. Za takšne nasvete se mora vsak vlagatelj obrniti na svojega odvetnika, davčnega svetovalca oz. drugega strokovnjaka. Potencialni vlagatelji se morajo zavedati, da so naložbe v vrednostne papirje povezane s tveganji in lahko nastop enega ali več dejavnikov tveganja, še posebej tistih, navedenih v poglavju z naslovom "Dejavniki tveganja" na strani 11, povzročijo izgubo celotnega zneska naložbe ali njegovega znatnega dela. Bodoči investitor bi moral odločitev o naložbi sprejeti šele po izvedeni lastni temeljiti analizi in preudarku (vključno z lastno finančno, pravno in davčno analizo), saj je vsaka ocena primernosti naložbe v obveznice odvisna od prihodnjega razvoja finančnih in drugih okoliščin vsakokratnega vlagatelja.

To osnovni prospekt ni ponudba za prodajo ali vabilo k dajanju ponudb za nakup obveznic v državah, kjer je taka ponudba ali vabilo k dajanju ponudb nezakonita.

#### **Opozorilo:**

Ta prospekt je izdan z namenom, da potencialnim vlagateljem omogoči odločitev o investiranju v ponujene obveznice. Informacije za ta prospekt je zagotovil izdajatelj. Uporaba tega prospekta je dovoljena samo za namen, za katerega je izdan. Uporaba delov ali celotnega prospekta v druge namene ni dovoljena, prav tako niso dovoljeni razmnoževanje in objava podatkov in delov besedila.

Nihče, razen kolikor to izhaja iz prospekta, ni pooblaščen za dajanje informacij ali zagotovil ali jamstev v zvezi z izdanimi obveznicami. Če je kakršna koli taka informacija dana, nima veljave, razen če jo potrdi izdajatelj. Če pride do izročitve tega prospekta ali prodaje skladno z njim, to ne pomeni, da v času od datuma tega prospekta ni prišlo do nobene spremembe v zvezi z izdajateljem in njegovimi odvisnimi družbami, niti ne pomeni, da so

informacije v tem prospektu točne na kateri koli datum, ki je kasnejši od datuma tega prospekta. Poslovanje, rezultati poslovanja, finančno stanje in obeti izdajatelja se od datuma tega prospekta lahko spremenijo.

## KAZALO

POVZETEK OSNOVNEGA PROSPEKTA .....	6
ZA IZDAJO OBVEZNIC ILANE, D.D.,.....	6
OSNOVNI PROSPEKT ZA IZDAJO .....	12
OBVEZNIC ILANE D.D. ....	12
I. DEL: REGISTRACIJSKI DOKUMENT.....	13
1. ODGOVORNE OSEBE .....	13
2. ZAKONITI REVIZORJI.....	14
3. IZBRANE FINANČNE INFORMACIJE .....	14
4. DEJAVNIKI TVEGANJA.....	14
5. PODATKI O IZDAJATELJU .....	16
6. PODATKI O IZDAJATELJU .....	18
7. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA .....	18
8. PREMOŽENJE, OBRATI IN OPREMA.....	18
9. POSLOVANJE IN FINANČNI PREGLED .....	18
10. KAPITALSKA SREDSTVA .....	22
11. INFORMACIJE O TRENDIH .....	22
12. NAPOVEDI ALI OCENE DOBIČKA .....	22
13. UPRAVNI, POSLOVODNI IN NADZORNI ORGANI TER VIŠJI VODSTVENI DELAVCI .....	22
14. PLAČILA IN DAJATVE .....	24
15. ORGANIZACIJSKA PRAKSA.....	24
16. USLUŽBENCI .....	24
17. VEČJI DELNIČARJI .....	24
18. TRANSAKCIJE POVEZANIH STRANK .....	25
19. POLITIKA DIVIDEND.....	25
20. UDELEŽBA V POSTOPKIH.....	25
21. DODATNE INFORMACIJE .....	25
22. RAZKRITI DOKUMENTI .....	30
23. INFORMACIJE O DELEŽIH .....	30
II. DEL: OPIS OBVEZNIC .....	32
1. ODGOVORNE OSEBE .....	32
2. DEJAVNIKI TVEGANJA.....	33
3. KLJUČNE INFORMACIJE .....	33

4.	INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI BODO PONUJENI .....	34
5.	POGOJI PONUDBE .....	38
6.	SPREJEM V TRGOVANJE IN DOGOVOR O POSLU .....	43
7.	DODATNI PODATKI.....	43
8.	JAMSTVO ZA OBVEZNOSTI IZ OBVEZNICE.....	43
9.	KONVERZIJA V DELNICE.....	45
III. DEL:	OPIS DELNIC .....	47
1.	ODGOVORNE OSEBE .....	47
2.	DEJAVNIKI TVEGANJA.....	48
3.	KLJUČNE INFORMACIJE .....	48
4.	INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRJIH, KI BODO PONUJENI/SPREJETI V TRGOVANJE .....	50
5.	POGOJI PONUDBE .....	54
6.	SPREJETJE V TRGOVANJE IN UREDITEV TRANSAKCIJ .....	57
7.	STROŠKI IZDAJANJA/PONUDBE.....	57
8.	REDČENJE .....	57

## SEZNAM SKLICEV:

ATVP	Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana
Izdajatelj	ILANA D.D., Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana
KDD d.d.	KDD - CENTRALNA KLIRINŠKO DEPOTNA DRUŽBA delniška družba
Prospektna direktiva	Direktiva 2003/71/ES
Prospektna uredba	Uredba komisije (ES) 809/2004 z dne 29.4.2004
ZNVP	Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (ZNVP, Ur.l. RS, št. 23/1999, 75/2002, 114/2006, 2/2007-UPB1, 67/2007-ZTFI (100/2007 popr.), 58/2009)
ZDDPO-2	Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2, Ur.l. RS, št. 117/2006, 90/2007, 56/2008, 76/2008, 92/2008, 5/2009, 96/2009, 43/2010, 59/2011)
ZDDV-1	Zakona o davku na dodano vrednost (Ur.l. RS, št. 117/2006, 33/2009, 85/2009, 10/2010-UPB2, 85/2010, 13/2011-UPB3, 18/2011).
ZDoh-2	Zakona o dohodnini (ZDoh-2, Ur.l. RS, št. 117/2006, 33/2007 Odl.US: U-I-198/05-12, 45/2007 Odl.US: U-I-260/04-28, 90/2007, 10/2008, 78/2008, 92/2008, 125/2008, 20/2009, 10/2010, 13/2010, 28/2010-UPB5, 43/2010, 51/2010-UPB6, 106/2010, 9/2011-ZUKD-1, 13/2011-UPB7)
ZTFI	Zakon o trgu finančnih instrumentov (Uradni list RS. št. 108/2010, UPB-3)

## POVZETEK OSNOVNEGA PROSPEKTA

### ZA IZDAJO OBVEZNIC ILANE, D.D.,

ki bodo ponujene javnosti,

na podlagi dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev številka 40200-15/2011-12

#### 1. Izdajatelj obveznic

ILANA, svetovanje in investiranje, d.d., Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ilana ali izdajatelj). Osnovni kapital izdajatelja, vpisan v sodni register, znaša 27.000,00 EUR.

#### 2. Opis vrednostnega papirja

Obveznice izdajatelja so dolžniški vrednostni papir, ki se v skladu s pogoji obveznice lahko kadarkoli do zapadlostjo v letu 2014 zamenja za delnice izdajatelja. Obveznice so brezpogojno in nepreklicno zavarovane z jamstvom poroka družbe MEDIA INVEST d.o.o., ki je odvisna družba izdajatelja. Zavarovanje predstavlja hipoteko 1. vrstnega reda na nepremičninah, opisanih v prospektu. V nadaljevanju so navedeni najpomembnejši podatki o izdajatelju in vrednostnem papirju:

1.	Izdajatelj:	ILANA, svetovanje in investiranje, d.d., Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana
2.	Oblika obveznic:	<p>Obveznice bodo izdane v obliki nematerializiranih imenskih vrednostnih papirjev v skladu z Zakonom o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Uradni list RS, št. 2/2007 s spremembami, v nadaljevanju: ZNVP) in vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev (v nadaljevanju: register VP), ki ga vodi KDD - Centralna klirinška depotno družba d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KDD).</p> <p>Obveznice se bodo izdajale po tranšah, bodo pa vse tako izdane obveznice, obveznice istega razreda in z enako oznako.</p>
3.	Nominalna vrednost izdaje:	<p>Skupna nominalna vrednost vseh izdaj znaša največ 10.000.000,00 EUR. Nominalna vrednost posamezne tranše znaša največ do 500.000,00 EUR.</p> <p>Podrobnejša nominalna vrednost posamezne tranše se določi z vsakokratnimi Pogoji obveznice.</p>
4.	Apoenska struktura:	Nominalna vrednost posamezne obveznice, to je 1 lot, je 10.000,00 EUR.
5.	Dospetje obveznic:	Glavnica obveznic dospe v plačilo na dan 31.12.2014 (v nadaljevanju: »dan dospelosti obveznic«).
6.	Prodajna cena obveznic:	<p>Prodajna cena obveznic se lahko določi v višini njene nominalne vrednosti ali pa s pribitkom ali diskontom.</p> <p>Prodajna cena obveznic se določi z vsakokratnimi Pogoji obveznice.</p>
7.	Obrestna mera in izračun obresti	<p>Nespremenljiva obrestna mera v višini 5,00% letno.</p> <p>Obresti se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na dan dospelosti obresti na linearni način tako, da se obrestna mera pomnoži z nominalno vrednostjo obveznic, pri čemer se upošteva dejansko število dni v obrestovanem obdobju in dejansko število dni v letu. Obresti se zaokrožujejo na dve decimalni mesti. Obveznosti iz obveznic do investitorjev, to je glavnica in natečene obresti, dospejo v plačilo na dan 31.12.2014.</p> <p>Natančni način obračunavanja obresti se določi z vsakokratnimi Pogoji obveznice.</p>
8.	Imetništvo in prenosljivost obveznic:	<p>Izdajatelj šteje kot zakonitega imetnika vsako osebo, ki je v času, pomembnem za presojo, vpisana v centralni register kot imetnik določenega števila obveznic (v nadaljevanju: imetnik).</p> <p>Obveznice so ob izdaji prosto prenosljive v skladu z določili ZNVP in drugih, na njegovi podlagi izdanih, predpisov.</p> <p>Uveljavljati pravice iz obveznice je upravičen zgolj imetnik te obveznice.</p> <p>Ne glede na navedeno, lahko terjatev za plačilo denarnega zneska na podlagi obveznice uveljavlja le</p>

	<p>upravičenec do takšnega plačila (kot je opredeljen v točki 12. Upravičenec in Presečni dan za izplačilo).</p>
<b>9. Status:</b>	<p>Obveznice predstavljajo neposredne obveznosti izdajatelja, za katere jamči porok, oziroma neposredne in zavarovane terjatve imetnika do izdajatelja, ki so tako glede vrstnega reda poplačila kot vseh drugih pravic iz teh obveznic enakovredne (pari passu) med seboj in terjatvam vseh imetnikov obveznic in vsem drugim obstoječim ali bodočim obveznostim izdajatelja oziroma ekvivalentnim terjatvam do izdajatelja, ki so po položaju enakovredne obveznostim oziroma terjatvam iz obveznic.</p> <p>Imetnik nima pravice (in se s tem, da postane imetnik, taki pravici odpoveduje) do pobota, nasprotnega zahtevka, pridržanja ali katerekoli podobne pravice, glede katerekoli obveznosti izdajatelja iz ali v zvezi z obveznicami.</p>
<b>10. Predčasno izplačilo oz. odpoklic obveznic</b>	<p>Obveznice ne morejo biti predčasno unovčene na zahtevo imetnika.</p> <p>Izdajatelj nima možnosti predčasnega izplačila oziroma odpoklica obveznic pred dnevom dospelosti obveznic.</p>
<b>11. Način in obdobje izplačila obresti in glavnice</b>	<p>Način in obdobje izplačila obresti in glavnice je določen v vsakokratnih Pogojih obveznice.</p> <p>Izdajatelj izplača svoje obveznosti iz obveznic na račun, ki ga sporoči upravičenec do takšnega plačila izdajatelju (»denarni račun«). Pred vsakršnim izplačilom obveznosti iz obveznic bo izdajatelj pozval upravičence, za katere v svojih evidencah nima podatka o denarnem računu, da mu le-tega posredujejo.</p> <p>Če upravičenec do kakšnega zneska iz obveznic ne sporoči svojega denarnega računa v skladu s prejšnjim odstavkom do zadnjega dneva, ko posluje KDD (v nadaljevanju: "KDD delovni dan") pred dnevom dospelosti takšnega plačila ali v primeru nepopolnih podatkov o upravičencu oziroma denarnemu računu, ki izdajatelju ne omogočajo plačila na denarni račun upravičenca, je izdajatelj dolžan izplačati upravičencu takšen znesek takoj, ko je mogoče, vendar najkasneje peti delovni dan po dnevu, ko je njegov denarni račun pravilno sporočen v skladu s tem in prejšnjim odstavkom, upravičenec pa v takem primeru ni upravičen do obresti ali kakšnega drugega plačila, ki bi bilo lahko posledica takega odloga.</p>
<b>12. Upravičenec in presečni dan za izplačilo:</b>	<p>Upravičenec do izplačila obresti oziroma glavnice je oseba, ki je zakoniti imetnik obveznic (ali pravice na obveznicah, ki mu daje pravico do izplačila obresti oziroma glavnice) ob zaključku četrtega KDD delovnega dneva pred dnevom dospelosti takšne obveznosti (v teh pogojih vsak takšen dan: »presečni dan«).</p>
<b>13. Zavarovanje vlagateljv:</b>	<p>Obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic so zavarovane s poroštvom družbe MEDIA INVEST d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija, v obliki hipoteke na nepremičninah, ki se vodijo pri Službi za nepremičninski kataster Pećinci pri Republiškem geodetskem zavodu Republike Srbije, in sicer gre za naslednje nepremičnine:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- katastrsko parcelo 1637, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867;</li><li>- katastrsko parcelo 1682, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867;</li><li>- katastrsko parcelo 1683, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867;</li><li>- katastrsko parcelo 1684/23, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867;</li><li>- katastrsko parcelo 1684/24, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867;</li><li>- katastrsko parcelo 1684/25, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867;</li><li>- katastrsko parcelo 1690, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin št. 1867.</li></ul> <p>Hipoteko bo porok vpisal v krajevno pristojno zemljiško knjigo. Vpis hipoteke se bo izvedel skladno z veljavnim srbskim Zakonom o hipoteci ("Sl. glasnik RS", br. 115/2005) na podlagi overjene enostranske izjave družbe MEDIA INVEST d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija, ki jo bo le ta predložila pristojnemu sodišču. Hipoteka bo vpisana v korist vseh imetnikov obveznic, pri čemer bo kot hipotekarni upnik v imenu imetnikov obveznic nastopal skrbnik pravic upravičencev iz naslova obveznic. Izdajatelj oziroma porok bo izdal pravilni nalog za vknjižbo zadevne hipoteke v roku 10 dni od poteka roka za vpis in vplačilo obveznic vsakokratne tranše; dejanski vpis hipoteke pa je odvisen od hitrosti postopanja pristojnega sodišča.</p> <p>Skrbnik pravic upravičencev iz naslova ter v zvezi z zavarovanjem obveznosti iz obveznic je notar Miro Košak, Trg republike 3, 1000 Ljubljana.</p> <p>V času priprave tega prospekta je na parcelah št. 1684/23, 1684/24, 1684/25 in 1690 vpisana hipotekarna pravica od 19.04.2010 v korist upnika Nova ljubljanska banka d.d., Trg Republike 2, 1000 Ljubljana. Na parceli št. 1682 je vpisana hipotekarna pravica od dne 24.06.2010 dalje v korist upnika Alpha Bank Srbija AD, Kralja Milana 11, Beograd, in sicer v zavarovanje terjatve do višine 1.915.261 EUR. Parcela št. 1637 je bremen prosta.</p>

Zadevna posojila so se servisirala v skladu z anuitetnimi načrti, pri čemer pa je bilo njihovo poplačilo predvideno od prihodkov, ki jih bo družba ustvarila s prodajo oziroma oddajo komunalno opremljenih zemljišč; komunalno opremljanje teh zemljišč je v zaključni fazi, saj trenutno potekajo asfalterna dela.

Sredstva, ki jih bo izdajatelj pridobil ob izdaji obveznic, bodo namenjena poplačilu obveznosti do upnika Nova ljubljanska banka d.d. iz naslova posojilne pogodbe, ki je ob sklenitvi dne 06.02.2007 znašala 17.535.000,00 CHF in je bila zavarovana z 10 menicami in z vzpostavitvijo zgoraj navedenih hipotek ter zagotovitvijo nepreklicnih bančnih garancij na prvi poziv v skupni višini 4.383.720,00 CHF in solidarnega poročstva družb Taxgroup pravno svetovanje d.o.o. in Galop d.o.o. v skupnem znesku 6.575.625,00 CHF, v skupnem znesku 10.715.791,00 CHF (kar znaša 8.882.452,75 EUR preračunano po tečaju Banke Slovenije na dan 21.09.2011), Nova ljubljanska banka d.d. pa bo na podlagi vsakokratnega delnega poplačila, ki bo sledil vsakokratni tranši izdanih obveznic, podala izbrisno pobotnico za ustrežni, vrnjeni del posojila. Zadevno posojilo želi namreč izdajatelj refinancirati z dolgoročnejšim virom financiranja, ki ga je pod pogoji tega prospekta možno konvertirati v lastniški kapital.

Zavarovanje za prve tranše izdaje obveznic bo vzpostavljeno s hipoteko na bremen prosti parceli št. 1637, k.o. Šimanovci, ki obsega 17ha, 27a in 81m<sup>2</sup>. Nadaljnje tranše bodo zavarovane s parcelami, na katerih je trenutno kot zastavni upnik vpisana Nova ljubljanska banka d.d., in ki se bodo sproščale v skladu z opisom iz predhodnega odstavka.

**14. Obdavčitev:** Pojasnila o obdavčenju prihodkov od obveznic v Republiki Sloveniji so podana v tč. 4.14 Prospekta.

**15. Druge pravice iz obveznic:** Obveznice so zamenljive za navadne kosovne delnice družbe ILANA d.d.

Vsaka izdana obveznica se, v skladu s 4. točko tega povzetka, glasi na nominalni znesek 10.000,00 EUR. Gre za zamenljive obveznice, ki jih je mogoče pod pogoji iz prospekta konvertirati v delnice izdajatelja.

Na skupščini 23.08.2011 je bil sprejet tudi sklep o pogojnem povečanju osnovnega kapitala v skupni višini 9.193,05 EUR in izdaji 1.000 novih delnic, namenjenih imetnikom obveznic, ki bodo v roku (do 26.12.2014) zamenjali obveznice za delnice izdajatelja. Po zamenjavi vseh obveznic za delnice izdajatelja bo znašal osnovni kapital izdajatelja 36.193,05 EUR, ki bo razdeljen na 3.937 navadnih imenskih kosovnih delnic, povečale pa se bodo tudi kapitalske rezerve za vplačani presežek kapitala (agio) iz naslova konverzije obveznic v delnice, in sicer v višini 9.990.810 EUR.

Obveznice se bodo zamenjale v razmerju 1 delnica za 1 obveznico.

Upravičenci lahko s pisno izjavo, dano direktorju družbe, zahtevajo uresničitev konverzije vseh svojih obveznic, izdanih in vplačanih na podlagi tega prospekta, v delnice izdajatelja, pri čemer lahko to izjavo dajo od dneva vplačila obveznic do vključno dne 26.12.2014.

**Pripadajoča vrednost vsake delnice, ki jo bodo imetniki obveznic pridobili za posamezno obveznico bo znašala 9,19 EUR, njena knjigovodska vrednost pa bo, ob pogoju konverzije vseh obveznic v delnice, znašala 24.928,71 EUR. Ob konverziji ene obveznice (nominalna vrednost: 10.000 EUR) v delnico izdajatelja se bo osnovni kapital povečal za 9,19 EUR, 9.990,81 EUR bo odvedeno v kapitalske rezerve kot vplačan presežek kapitala (agio).**

Delež sredstev iz naslova konverzije obveznic v delnice, ki bo razporejen v kapitalske rezerve (to je 99,80%), je odvisen od emisijske vrednosti novo izdane kosovne delnice in pripadajoče vrednosti kosovne delnice, v času sprejema sklepa o izdaji obveznic in sklepa o pogojnem povečanju osnovnega kapitala. Pripadajoča vrednost ene kosovne delnice je na dan 23.08.2011 znašala 9,19 EUR. Delnice, ki bodo izdane zaradi zamenjave obveznic v delnice in bodo tvorile isti razred z že izdanimi delnicami, je v skladu z določbo 333. člena ZGD-1 dovoljeno izdati zgolj tako, da se skupno število izdanih delnic poveča v enakem razmerju kot osnovni kapital - torej določitev menjalnega razmerja ob enakopravnem obravnavanju obstoječih in vstopajočih delničarjev. Slednje pomeni, da je potrebno novo izdane delnice izdati po pripadajoči vrednosti že obstoječih delnic, razliko do celotne vplačane vrednosti (to je emisijska vrednost) pa se prerazporedi v kapitalske rezerve.

S prenosom kupnine v kapitalske rezerve za delničarja ne nastanejo nikakršne drugačne posledice kot če bi bila kupnina prenesena v osnovni kapital, saj gre v obeh primerih za prenos kupnine v kapital izdajatelja, saj so tako kapitalske rezerve kot osnovni kapital sestavine kapitala.

Skrajni rok za konverzijo obveznic v delnice izdajatelja je 26.12.2014.

Postopek zamenjave (konverzije) je podrobneje opisan v točki 9.2. prospekta.

**16. Zastaranje:** Terjatve za plačilo glavnice zastarajo, če se ne uveljavljajo, v roku petih let od vsakokratne zapadlosti posamezne terjatve. Terjatve za plačilo obresti zastarajo, če se ne uveljavljajo, v roku treh let od

relevantne zapadlosti.

<b>17.</b>	<b>Uporaba prava:</b>	Za presojo pravic in obveznosti iz obveznic (vključno s temi Pogoji) in vseh neposlovnih obveznosti, ki izvirajo ali so v zvezi z njimi, se uporablja slovensko pravo.
<b>18.</b>	<b>Sodno varstvo:</b>	Za odločanje o vseh zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic in teh Pogojev ali v zvezi z njimi je izključno pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani

Ta prospekt vključuje tudi vse potrebne podatke v skladu s Prospektno uredbo, ki se nanašajo na izdajo delnic.

### 3. Pomembna dejstva v zvezi z izdajateljem

Izdajatelj je bil ustanovljen v pravnoorganizacijski obliki družbe z omejeno odgovornostjo dne 31.1.2007 zaradi izvedbe nepremičninsko-investicijskega projekta na področju Republike Srbije.

Po ustanovitvi je izdajatelj pridobil 100% poslovni delež v družbi MEDIA INVEST, d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija. Poslovni delež v družbi MEDIA INVEST d.o.o. predstavlja največji delež med vsemi sredstvi izdajatelja.

Izdajateljeva registrirana dejavnost je 70.220-Drugo podjetništvo in poslovno svetovanje. Glavna in edina dejavnost izdajatelja je vodenje nepremičninsko – investicijskega projekta Šimanovci v Republiki Srbiji, ki ga upravlja preko odvisne družbe MEDIA INVEST d.o.o., ki je v 100% lasti izdajatelja.

Izdajatelj trenutno ne ustvarja poslovnih prihodkov. Prihodki in poslovni rezultat so predvsem vezani na realizacijo nepremičninsko-investicijskega projekta v Srbiji, ki je prešel v izvedbeno fazo. Konkretni finančni učinki na prihodkovni strani se pričakujejo v letu 2012.

<b>Postavka</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Poslovni prihodki</b>	7	7.236	3.577
<b>Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)</b>	-5.087	-20.396	-18.071
<b>Finančni odhodki</b>	-431.985	-1.294.556	-2.032.836
<b>Čisti poslovni izid</b>	-437.067	-1.307.716	-2.047.330

\*Vir: Finančni izkazi Ilana d.d.

V letu 2010 je izdajatelj izkazoval minimalne stroške poslovanja ter finančne odhodke, povezane s financiranjem nepremičninsko – investicijskega projekta. Trenutni poslovni rezultat je povezan z odplačevanjem finančnih obveznosti, ki so povezane s financiranjem sredstev (nepremičnin) v lasti družbe MEDIA INVEST d.o.o. iz Srbije.

Naložba v družbo MEDIA INVEST d.o.o. je hkrati največja postavka med sredstvi izdajatelja. Na 31.12.2010 je bila knjigovodska vrednost izdajatelja 88.144.327 EUR.

Izdajatelj se je s sklepom Okrožnega sodišča opr. št. Srg 2011/28799 z dne 19.08.2011 preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo. Razlog leži predvsem v dejstvu, da želi izdajatelj v svoje lastništvo vključiti čim večje število potencialnih investitorjev, kar pa pri pravno organizacijski obliki družbe z omejeno odgovornostjo ni mogoče, saj je lastništvo družbe z omejeno odgovornostjo omejeno na 50 družbenikov, izdajatelj pa želi v svoje lastništvo vključiti večje število potencialnih investitorjev (skladno seveda z nominalno vrednostjo izdaje obveznic). Izdajatelj meni, da lahko potencialni investitorji s konverzijo obveznic v delnice izdajatelja maksimizirajo vrednost svoje investicije in da bi lahko konverzijo obveznic v lastništvo izdajatelja omogočil vsem potencialnim investitorjem, je bilo izvedeno preoblikovanje družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo. Drugi razlog preoblikovanja pa so bile zahteve investitorjev na trgu, ki svoja sredstva raje usmerijo v večje, odprte projekte in družbe, kot v zasebne, manjše družbe, za katere se v praksi šteje družba z omejeno odgovornostjo.

Nepremičninsko-investicijski projekt Šimanovci v Srbiji se nahaja v avtonomni pokrajini Vojvodini, ki je gospodarsko in infrastrukturno najbolj razvita pokrajina v Srbiji. Nepremičninski projekt se nahaja neposredno

ob avtocesti Ljubljana-Zagreb-Beograd. Poseben strateški položaj mu zagotavlja tudi le 25 km oddaljenost od Beograda in direktna povezava do beograjskega mednarodnega letališča, predvsem pa lega na stičišču Zahodne in Jugovzhodne Evrope in Azije. Gre za približno 180 ha zemljišč, ki so v postopku komunalnega opremljanja in predstavljajo enega največjih industrijskih parkov v Srbiji. Kompleks je razdeljen na večje in manjše gradbene enote. Prednost konkretnega industrijskega parka leži tudi v dejstvu, da se lahko kupcem ponudijo v odkup večja ali manjša zemljišča; pri tem kupci lahko sami poskrbijo za gradnjo objektov na zemljiščih ali pa kupcu ponudimo gradnjo na ključ, možen pa je tudi najem že zgrajenih objektov. Vsak kupec nepremičnin ima možnost prilagoditi komunalno infrastrukturo svojim željam in potrebam, prav tako je prostorski plan gradnje prilagodljiv investitorju, tako, da je na območju Šimanovcev mogoče graditi poslovne, industrijske, namestitvene objekte. Zagotovljena je komunalna infrastruktura in sicer ceste, vodovod, kanalizacija, plinovod, električne in telekomunikacijske inštalacije... Komunalni prispevek na predmetnem območju se plačuje v nižjem znesku kot v Beogradu. V Srbiji je ogromno izobražene in konkurenčne delovne sile in zelo fleksibilna delovnopravna zakonodaja ter zelo enostaven postopek ustanavljanja gospodarskih družb. Stopnja davka na dobiček je 10%, najnižja v JV Evropi, poleg tega pa se investitorjem nudijo ugodne davčne olajšave za investicije in odpiranje novih delovnih mest.

Izdajatelj je stroške projekta »Šimanovci« financiral z dvema posojiloma in sicer s posojilom Nove ljubljanske banke d.d. in Alpha Banke Srbija AD, pri čemer je s prvim posojilom financiral pridobitev nepremičnin, z drugim pa financira komunalno opremljanje. Izdajatelj ocenjuje, da bo s posojilom Alpha Banke Srbija AD uspel zaključiti plan komunalne ureditve zadevnih nepremičnin.

Sredstva, ki jih bo izdajatelj pridobil ob izdaji obveznic, bodo namenjena poplačilu obveznosti do upnika Nova ljubljanska banka d.d. iz naslova posojilne pogodbe v skupnem znesku 10.715.791,00 CHF, Nova ljubljanska banka d.d. pa bo na podlagi vsakokratnega delnega poplačila, ki bo sledil vsakokratni tranši izdanih obveznic, podala izbrisno pobotnico za ustrezni, vrnjeni del posojila.

Postopek sproščanja in ustanavljanja hipotek je podrobneje opisan v 8. točki drugega dela osnovnega prospekta, nepremičninski projekt pa v točki 5.2 prvega dela osnovnega prospekta.

#### **4. Pomembna opozorila**

V nadaljevanju so predstavljeni dejavniki tveganja, ki lahko vplivajo na obveznico. Vlagatelji se morajo pred sprejemom odločitve o nakupu obveznice seznaniti in natančno preučiti vse relevantne informacije. Katero koli od v nadaljevanju navedenih tveganj lahko neugodno vpliva na obveznice. Predstavljeni dejavniki tveganja obsegajo po mnenju izdajatelja bistvena, vendar ne nujno vsa možna tveganja in negotovosti, s katerimi so povezane obveznice. Dodatna tveganja in negotovosti, vključno s tveganji, ki izdajatelju trenutno niso znana, lahko negativno vplivajo na obveznice, zato so vlagatelji dolžni pri sprejetju odločitve o nakupu obveznic upoštevati tudi druge dejavnike.

Likvidnostno tveganje pri obveznicah pomeni možnost, da zaradi pomanjkanja povpraševanja na trgu vrednostnih papirjev vlagatelj v želenem trenutku obveznic ne bo mogel prodati oziroma jih bo lahko prodal le po bistveno nižji ceni. Nelikvidnost povečuje razliko med ceno ponudbe in ceno povpraševanja na trgu, ki se lahko močno razlikujeta od povprečne tržne cene. Ker je obveznica izdana kot zamenljiva obveznica z jamstvom poroka, je tovrstno tveganje zanemarljivo, saj lahko imetnik kadarkoli obveznice zamenja za delnice izdajatelja.

Tveganje neplačila je pri obveznicah izredno nizko, saj za poplačilo obveznic poleg izdajatelja, ki neomejeno jamči z vsem svojim premoženjem, jamči še porok s stvarnim premoženjem (hipoteka na nepremičninah). Izdajatelj ocenjuje, da je tveganje neplačila zaradi tega relativno majhno. Obveznosti iz obveznic so ob stečaju oziroma likvidaciji izdajatelja podrejene čistim dolžniškimi instrumentom in so izplačane šele, ko so izplačane vse nepodrejene obveznosti do navadnih upnikov, če pa ta sredstva ne zadostujejo za poplačilo obveznosti iz obveznic, se vlagatelji poplačajo iz premoženja poroka oziroma njegovega zastavljenega premoženja.

Obresti iz obveznic se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na podlagi nespremenljive obrestne mere. Višina obresti iz obveznic je fiksno določen, zato vlagatelj ni izpostavljen tveganju spremembe obrestne mere.

Tržno tveganje za imetnike obveznic predstavlja tveganje spremembe cene obveznice zaradi spremembe cen na celotnem trgu vrednostnih papirjev. Ta sprememba je lahko pogojena s spremembo obrestnih mer iz

obveznic na trgu ali zaradi spremembe kreditne sposobnosti izdajatelja. Presežno povpraševanje po obveznicah bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba pa do znižanja prodajne cene obveznic.

**OSNOVNI PROSPEKT ZA IZDAJO**

**OBVEZNIC ILANE D.D.**

## I. DEL: REGISTRACIJSKI DOKUMENT

### 1. ODGOVORNE OSEBE

Izdajatelj, družba ILANA, svetovanje in investiranje, d.d., in njene odgovorne osebe, direktor in člani nadzornega sveta sprejemajo odgovornost za informacije, prikazane v prospektu. Z vso primerno skrbnostjo zagotavljajo, da so po njihovem najboljšem vedenju podatki v registracijskem dokumentu v skladu z dejstvi in da ni izpuščen noben podatek, ki bi morda lahko vplival na njegov pomen ter da poleg informacij, navedenih v prospektu, ni drugih pomembnejših informacij o njegovem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju.

Klemen Šešok l.r.  
direktor

Matija Šešok l.r.  
član nadzornega sveta

Vukajlo Lainović l.r.  
član nadzornega sveta

Željko Miklič l.r.  
član nadzornega sveta

## 2. ZAKONITI REVIZORJI

Izdajatelj sicer ni družba, ki bi bila dolžna revidirati računovodske izkaze, je pa zaradi izdaje obveznic za revizijo računovodskih izkazov za leto 2010 imenovala revizijsko družbo ECUM REVIZIJA d.o.o., Ulica Gradnikove brigade 4, 1000 Ljubljana, katere poročilo o pregledu je na vpogled investitorjem.

## 3. IZBRANE FINANČNE INFORMACIJE

Izdajatelj trenutno ne ustvarja poslovnih prihodkov, saj so prihodki in poslovni rezultat vezani predvsem na realizacijo nepremičninsko-investicijskega projekta v Srbiji, ki je prešel v izvedbeno fazo. Konkretnije povečanje prihodkov se pričakuje v letu 2012.

Postavka	2008	2009	2010
<b>Poslovni prihodki</b>	7	7.236	3.577
<b>Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)</b>	-5.087	-20.396	-18.071
<b>Finančni odhodki</b>	-431.985	-1.294.556	-2.032.836
<b>Čisti poslovni izid</b>	-437.067	-1.307.716	-2.047.330

\*Vir: Finančni izkazi Ilana d.d.

V letu 2010 je izdajatelj izkazoval minimalne stroške poslovanja ter finančne odhodke. Trenutni poslovni rezultat je povezan z odplačevanjem finančnih obveznosti, s katerim je izdajatelj financiral nakup družbe MEDIA INVEST d.o.o., preko katere vodi nepremičninsko – investicijski projekt.

Naložba v družbo MEDIA INVEST d.o.o. je hkrati največja postavka med sredstvi izdajatelja. Knjigovodska vrednost izdajatelja na 31.12.2010 znaša 88.144.327 EUR.

V letu 2012 bo izdajatelj zaključil s komunalnim opremljanjem zemljišč in bo pričel ta zemljišča tudi predajati njihovi namembnosti; skladno z omenjenim izdajatelj pričakuje povečanje prihodkov iz naslova prodaje in oddaje zadevnih zemljišč.

## 4. DEJAVNIKI TVEGANJA

V nadaljevanju so predstavljeni dejavniki tveganja, ki lahko vplivajo na izdajateljevo sposobnost izpolnjevati obveznosti do vlagateljev v obveznice. Vlagatelji se morajo pred sprejemom odločitve o investiciji seznaniti in natančno preučiti vse informacije, vsebovane v tem prospektu, med drugim tudi z informacijami, vsebovanimi v tej točki, ki obravnava dejavnike tveganja.

Katerokoli od v nadaljevanju navedenih tveganj lahko neugodno vpliva na poslovanje, finančni položaj in rezultate izdajatelja. Predstavljeni dejavniki tveganja obsegajo po mnenju izdajatelja bistvena, vendar ne nujno vsa možna tveganja in negotovosti, s katerimi se izdajatelj sooča. Dodatna tveganja in negotovosti, vključno s tveganji, ki izdajatelju trenutno niso znana, imajo lahko za posledico nižje prihodke, višje stroške, ali pa lahko na kakšen drugačen način negativno vplivajo na poslovanje izdajatelja.

Predstavljeni dejavniki tveganja ne zajemajo vseh možnih dejavnikov, ki lahko vplivajo na odločitev o investiranju, zato so vlagatelji dolžni upoštevati tudi druge dejavnike pri sprejetju odločitve o investiranju v obveznice, ki so predmet tega prospekta.

### 4.1 Tveganja, povezana z izdajateljem in povezanimi družbami

Izdajatelj je bil ustanovljen v organizacijski obliki družbe z omejeno odgovornostjo dne 31.1.2007, s sklepom skupščine z dne 7.7.2011 pa je bil preoblikovan v delniško družbo. Osnovna dejavnost in namen družbe je izvedba nepremičninsko-investicijskega projekta v katastrski občini Šimanovci v Republiki Srbiji. S tem

namenom ima izdajatelj v svoji lasti 100% poslovni delež v družbi MEDIA INVEST, d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija. Poslovni delež v družbi MEDIA INVEST d.o.o. predstavlja največji delež med sredstvi izdajatelja.

Izdajatelj trenutno še ne ustvarja poslovnih prihodkov. Prihodki in poslovni rezultat sta predvsem vezana na realizacijo omenjenega nepremičninsko-investicijskega projekta v Srbiji. Konkretniji učinki na prihodkovni strani se pričakujejo v letu 2012. V letu 2010 je izdajatelj izkazoval minimalne stroške storitev, poslovni izid pa je povezan z odplačevanjem finančnih obveznosti, s katerim je izdajatelj financiral sredstva (nepremičnine) v lasti družbe MEDIA INVEST d.o.o.

Pri tem je potrebno opozoriti predvsem na naslednja tveganja:

### **Poslovna tveganja**

Prodajno tveganje – tveganje, ki je povezano predvsem z ustreznostjo in izvajanjem trženjske strategije. Obstaja možnost, da izbrana trženjska strategija ne bo ustvarila želenih rezultatov pri končni prodaji zemljišč potencialnim investitorjem. Dodatno prodajno tveganje predstavlja tudi gospodarska kriza, ki je v preteklih letih močno zaznamovala nepremičninski sektor v Srbiji in širši JV Evropi. Zaradi krize sta investicijska dejavnost in povpraševanje po nepremičninah v regiji manjši. Nadaljevanje takšnega negativnega trenda ohranja možnost, da izdajatelj prodajnega načrta ne bo uresničil.

Operativno tveganje – tveganje, ki se nanaša na izvajanje osnovne dejavnosti izdajatelja in predstavlja možnost izgube zaradi neustreznega ali neuspešnega izvajanja notranjih postopkov, procesov, ljudi in sistemov ali pa zaradi zunanjih dogodkov. Pri svoji dejavnosti je družba v veliki meri odvisna od podizvajalcev. Zemljišča, ki so predmet prodaje, se infrastrukturno urejajo. Kakovost in pravočasnost tovrstne ureditve je odvisna od kakovosti in zanesljivosti izbranih podizvajalcev. V primeru, da podizvajalci ne opravijo svojega dela kakovostno oziroma pravočasno (iz različnih razlogov), lahko izdajatelj utрпи dodatne stroške in posledično poslovno izgubo.

Investicijsko tveganje – tveganje, ki se nanaša na možnost nedoseganja načrtovane ekonomike investicijskega projekta. Izdajatelj je naložbeno aktiven v smislu vlaganja v projekt Investicijski Park Beograd. Obstaja možnost neuspešnosti naložbe zaradi dejavnikov kot so npr. napačno ocenjena perspektivnost projekta, preveč optimistično zastavljene predpostavke pri vrednotenju investicijskega projekta, morebitna splošna nepričakovana gospodarska recesija itd.

Politično tveganje – tveganje, ki se nanaša na morebitno spremembo zakonodaje ter posledično poslovnega okolja, v katerem posluje izdajatelj. Potencialne spremembe zakonodaje v Republiki Srbiji lahko negativno vplivajo na atraktivnost zemljišč, ki so predmet prodaje ter posledično na dobičkonosnost samega projekta. Republika Srbija še vedno predstavlja negotovo politično okolje in novi trg (»emerging market«), zato so tovrstne spremembe z negativnim učinkom na kapital vsekakor možne.

### **Finančna tveganja**

Likvidnostno tveganje - tveganje, ki se pojavlja v večini gospodarskih družb in izhaja iz možnosti, da družba v določenem trenutku ne bo imela zadostnih likvidnih denarnih sredstev za poravnavanje svojih tekočih obveznosti. Tveganje je posledica morebitnih neuskajanih denarnih prilivov in odlivov ter neprimerne kapitalske strukture izdajatelja. Odlivi oziroma obveznosti se predvsem nanašajo na pripravljalna infrastrukturna dela na zemljiščih ter na finančne obveznosti.

Kreditno tveganje - možnost nastanka izgube zaradi neizpolnitve ali odloga pogodbenih obveznosti kupca do prodajalca. Izdajatelj bo izpostavljen kreditnemu tveganju predvsem pri prodaji parcelnih enot bodočim investitorjem in kupcem.

Obrestno tveganje - tveganje povezano s spremembo višine obrestnih mer na trgu. Tem tveganjem je izdajatelj izpostavljen zaradi najemanja kredita, ki vključuje spremenljivo obrestno mero, ki je vezana na referenčno obrestno mero LIBOR. Ker se LIBOR spreminja, se posledično spreminja tudi obrestna mera, ki jo izdajatelj plačuje za svoje finančne obveznosti. Močno povečanje referenčne obrestne mere lahko negativno vpliva na denarni tok in poslovni izid izdajatelja.

Valutno tveganje - tveganje povezano z izvajanjem poslovnih aktivnosti na tujih trgih, kjer poslovna razmerja niso vezana na domačo valuto (euro). Pri oceni valutnega tveganja gre za oceno izgube gospodarskih koristi zaradi sprememb deviznega tečaja. Izdajatelj je izpostavljen tveganju nihanja tečaja EUR/CHF na segmentu servisiranja finančnih obveznosti iz naslova mednarodnih in lokalnih posojil v CHF. Izdajatelj izvaja projekt preko odvisne družbe MEDIA INVEST d.o.o., ki je izpostavljena tveganju nihanja tečaja EUR/RSD (srbski dinar) na segmentu servisiranja poslovnih obveznosti v RSD. V letu 2010 je srbski dinar izgubil na vrednosti. Ker je cena nepremičnin na področju Republike Srbije predvsem vezana in izražena v EUR, izdajatelj ocenjuje, da pri svojem poslovanju v tem delu ni izpostavljen pomembnejšemu valutnemu tveganju.

#### **4.2 Načini upravljanja s tveganji**

Izdajateljevo aktivno upravljanje s tveganji sledi cilju pravočasnega prepoznavanja in odzivanja na potencialne nevarnosti s pripravo ustreznih ukrepov za **zavarovanje pred identificiranimi potencialnimi tveganji** oziroma **znižanje izpostavljenosti tveganjem v okviru redne dejavnosti**.

#### **Upravljanje s poslovnimi tveganji**

Prodajna tveganja izdajatelj zmanjšuje z ustreznimi trženjskimi aktivnostmi, kontinuiranim aktivnim spremljanjem trendov na lokalnem nepremičninskem trgu ter direktnim povezovanjem s ciljnim potencialnimi investitorji, ki so zainteresirani za vlaganje v Srbijo. Izdajatelj je prodajno tveganje zmanjšal tudi z razparcelacijo zemljišč z namenom lažje prodaje investitorjem različnih velikosti in interesov. Hkrati so zemljišča namenjena različnim dejavnostim, tako industrijskim kot tudi namestitvenim. Zaradi lokacijskih prednosti, ki jih zemljišča ponujajo, ima izdajatelj dobro pogajalsko izhodišče, zato ocenjujemo, da je izpostavljenost prodajnim tveganjem zmerna.

Operativnega tveganja izdajatelj zmanjšuje z izbiro kakovostnih in zanesljivih podizvajalcev del pri opremljanju zemljišč (pojem opremljanje zemljišč pomeni opremljanje zemljišč s potrebno komunalno infrastrukturo – gre za objekte in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, tako med drugim primeroma izpostavljammo vodovod, kanalizacija, električna napeljava, telekomunikacije, cestna infrastruktura idr.). Pri izbiri se upoštevajo tako reference kot tudi finančni položaj izbranih podjetij.

Investicijska tveganja izdajatelj omejuje s primernim ekonomskim načrtovanjem, nadziranjem predvidenih učinkov investicij in izboljšavami na področju priprave in izvedbe investicijskega projekta. Izpostavljenost tem tveganjem ocenjujemo kot zmerna.

Politično tveganje izdajatelj zmanjšuje z aktivnim spremljanjem razvoja srbske zakonodaje, ki utegne vplivati na investicijski projekt. Družba se poslužuje tudi pravnih nasvetov s strani strokovnjakov za srbsko gospodarsko pravo, pri čemer izdajatelju koristi dejstvo, da je eden izmed delničarjev poznavalec lokalnega okolja.

#### **Upravljanje s finančnimi tveganji**

Likvidnostno tveganje izdajatelj uspešno obvladuje z načrtovanjem denarnega toka ob upoštevanju pričakovanih denarnih odlivov, kot tudi predvidenih nestandardnih prilivov in odlivov.

Potencialno kreditno tveganje izdajatelj načrtuje zmanjšati z rednim ocenjevanjem bonitet kupcev oz. poslovnih partnerjev ter morebitnim zavarovanjem terjatev iz poslovanja ali z drugimi zavarovalnimi instrumenti. Izpostavljenosti kreditnemu tveganju v družbi za enkrat še ni.

Obrestno in valutno tveganje izdajatelj zmanjšuje z rednim spremljanjem makroekonomskih trendov in kazalcev, ki lahko bistveno vplivajo na referenčne obrestne mere in devizne tečaje. Na tej osnovi je poslovanje prilagojeno na način, da se v največji možni meri izogne tovrstnim tveganjem.

## **5. PODATKI O IZDAJATELJU**

### **5.1. Poslovna preteklost in razvoj izdajatelja**

**Osnovni podatki o izdajatelju:**

Firma:	ILANA, svetovanje in investiranje, d.d.
Skrajšana firma:	ILANA d.d.
Kraj registracije:	Okrožno sodišče v Ljubljani
Datum ustanovitve:	31.01.2007
Sedež:	Litostrojska cesta 52, Ljubljana, Slovenija
Matična številka:	2268396000
Telefonska številka:	+386 (0)1 360 30 40

**Pomembni dogodki v razvoju dejavnosti izdajatelja:**

Izdajatelj je bil ustanovljen v pravnoorganizacijski obliki družbe z omejeno odgovornostjo leta 2007 zaradi izvedbe nepremičninsko-investicijskega projekta na področju Republike Srbije. Po ustanovitvi je izdajatelj pridobil 100% poslovni delež v družbi MEDIA INVEST, d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija. Poslovni delež v družbi MEDIA INVEST d.o.o. predstavlja največji delež med vsemi sredstvi izdajatelja.

Na podlagi sklepa skupščine z dne 7.7.2011 se je izdajatelj preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo.

**5.2. Investicije**

Edina investicija, ki jo je izdajatelj opravil, je nakup 100% poslovnega deleža v družbi MEDIA INVEST, d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija.

Ker je namen izdajatelja izvedba nepremičninsko – investicijskega projekta, bo izdajatelj financiral izvedbo tega in ne bo vstopal v druge investicije.

V okviru financiranja izvedbe omenjene investicije ima družba dolgoročni cilj razviti logistično-industrijsko cono ter nepremične znotraj te cone prodati investitorjem in kupcem oziroma jih oddajati ter z njimi upravljati.

Nepremičninsko-investicijski projekt v Srbiji se nahaja v avtonomni pokrajini Vojvodini, ki je gospodarsko in infrastrukturno najbolj razvita pokrajina v Srbiji. Nepremičninski projekt se nahaja neposredno ob avtocesti Ljubljana-Zagreb-Beograd. Poseben strateški položaj mu zagotavlja tudi le 25 km oddaljenost od Beograda in direktna povezava do beograjskega mednarodnega letališča, predvsem pa lega na stičišču Zahodne in Jugovzhodne Evrope in Azije. Gre za približno 180 ha zemljišč, ki se komunalno opremljajo in predstavljajo enega največjih industrijskih parkov v Srbiji. Kompleks je razdeljen na večje in manjše gradbene enote. Prednost konkretnega industrijskega parka leži tudi v dejstvu, da se lahko kupcem ponudijo v odkup večja ali manjša zemljišča; pri tem kupci lahko sami poskrbijo za gradnjo objektov na zemljiščih ali pa kupcu ponudimo gradnjo na ključ, možen pa je tudi najem že zgrajenih objektov. Vsak kupec nepremičnin ima možnost prilagoditi komunalno infrastrukturo svojim željam in potrebam, prav tako je prostorski plan gradnje prilagodljiv investitorju, tako, da je na območju Šimanovcev možno graditi poslovne, industrijske, namestitvene objekte. Zagotovljena je komunalna infrastruktura in sicer ceste, vodovod, kanalizacija, plinovod, električne in telekomunikacijske inštalacije... Komunalni prispevek na predmetnem območju se plačuje v nižjem znesku kot v Beogradu. V Srbiji je ogromno izobražene in konkurenčne delovne sile in zelo fleksibilna delovnopravna zakonodaja ter zelo enostaven postopek ustanavljanja gospodarskih družb. Stopnja davka na dobiček je 10%, najnižja v JV Evropi, poleg tega pa se investitorjem nudijo ugodne davčne olajšave za investicije in odpiranje novih delovnih mest.

Izdajatelj je stroške projekta »Šimanovci« financiral z dvema posojiloma in sicer s posojilom Nove ljubljanske banke d.d. in Alpha Banke Srbija AD, pri čemer je s prvim posojilom financiral pridobitev nepremičnin, z drugim pa financira komunalno opremljanje. Izdajatelj ocenjuje, da bo s posojilom Alpha Banke Srbija AD uspel zaključiti plan komunalne ureditve zadevnih nepremičnin.

Sredstva, ki jih bo izdajatelj pridobil ob izdaji obveznic, bodo namenjena poplačilu obveznosti do upnika Nova ljubljanska banka d.d. iz naslova posojilne pogodbe v skupnem znesku 10.715.791,00 CHF, Nova ljubljanska banka d.d. pa bo na podlagi vsakokratnega delnega poplačila, ki bo sledil vsakokratni tranši izdanih obveznic, podala izbrisno pobotnico za ustrezni, vrnjeni del posojila.

## 6. PODATKI O IZDAJATELJU

### 6.1. Osnovne dejavnosti

Izdajatelj je registrirana dejavnost je 70.220-Druge podjetniško in poslovno svetovanje. Glavna dejavnost izdajatelja je vodenje nepremičninsko - investicijskega projekta Šimanovci v Republiki Srbiji, ki se izvaja preko odvisne družbe MEDIA INVEST d.o.o., ki je v 100% lasti izdajatelja.

### 6.2. Osnovni trgi

Osnovni trg izdajatelja je trg dejavnosti investiranja v gradbene projekte v Republiki Srbiji.

## 7. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

Izdajatelj je obvladujoča družba družbe MEDIA INVEST d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija, preko katere se vodi projekt.

Izdajatelj je lastnik 100% poslovnega deleža družbi MEDIA INVEST d.o.o.

## 8. PREMOŽENJE, OBRATI IN OPREMA

Najpomembnejše premoženje izdajatelja je finančna naložba v odvisno družbo MEDIA INVEST d.o.o. Manjši del predstavljajo kratkoročna sredstva (kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne poslovne terjatve in denar).

## 9. POSLOVANJE IN FINANČNI PREGLED

Računovodske izkaze izdajatelja za poslovna leta 2008, 2009 in 2010 je revidirala družba ECUM REVIZIJA d.o.o., Ulica Gradnikove brigade 4, 1000 Ljubljana.

### 9.1. Finančno stanje

Ilana - Revidirana bilanca stanja	Leto 2008	Leto 2009	Leto 2010
<b>Sredstva</b>	<b>10.972.337</b>	<b>118.680.454</b>	<b>118.674.750</b>
A. Dolgoročna sredstva	10.720.000	118.460.191	118.460.191
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR	0	0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva	0	0	0
III. Dolgoročne finančne naložbe in Naložbene nepr.	10.720.000	118.460.191	118.460.191
IV. Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	0
V. Odložene terjatve za davek	0	0	0
B. Kratkoročna sredstva	252.337	220.263	214.559
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0	0
II. Zaloge	0	0	0
III. Kratkoročne finančne naložbe	70.000	70.000	70.000
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	182.114	149.094	144.111
V. Denarna sredstva	223	1.169	448
C. Kratkoročne AČR	0	0	0
<b>Obveznosti do virov sredstev</b>	<b>10.972.337</b>	<b>118.680.454</b>	<b>118.674.750</b>
A. Kapital	165.109	89.274.831	88.144.327
I. Vpoklicani kapital	7.500	7.500	7.500
II. Kapitalske rezerve	1.038.180	5.263.464	6.180.290
III. Rezerve iz dobička	0	0	0
IV. Presežek iz prevrednotenja	0	86.192.153	86.192.153
V. Preneseni čisti poslovni izid	-443.504	-880.570	-2.188.286

VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta	-437.067	-1.307.716	-2.047.330
B. Rezervacije in dolgoročne PČR	0	0	0
C. Finančne in poslovne obveznosti	10.807.228	29.405.623	30.410.382
D. Dolgoročne obveznosti	808.667	21.548.038	21.548.038
I. Dolgoročne finančne obveznosti	808.667	0	0
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	0	0	0
III. Odložene obveznosti za davek	0	21.548.038	21.548.038
E. Kratkoročne obveznosti	9.998.561	7.857.585	8.862.344
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0	0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	9.996.907	7.857.239	8.861.489
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.654	346	855
F. Kratkoročne PČR	0	0	120.041

Finančno stanje izdajatelja je ocenjeno kot stabilno. Na 31.12.2010 izdajatelj izkazuje za 118.674.750 EUR sredstev. Med temi največji delež predstavlja finančna naložba v družbo MEDIA INVEST d.o.o., ki je pravzaprav namensko ustanovljen instrument (SPV – Special Purpose Vehicle). Družba MEDIA INVEST d.o.o. ima v lasti zemljišča, ki so predmet investicijskega projekta, in bodo v kasnejši fazi predmet prodaje potencialnim kupcem in investitorjem.

Na 31.12.2010 izdajatelj izkazuje kapital v višini 88.144.327 EUR, ter obveznosti v višini 30.530.423 EUR. Obveznosti se nanašajo na dolžniško financiranje, s katerim je financiran nakup zemljišč. Preostali del dolga v največji meri predstavljajo odložene obveznosti za davek iz naslova prevrednotenja zemljišča v letu 2009.

Družba je v skladu z izbrano računovodsko politiko v letu 2009 izvedla krepitev vrednosti finančne naložbe v družbo Media Invest d.o.o., skladno z oceno njene tržne vrednosti, ki pa temelji na cenitvi nepremičnin v lasti družbe Media Invest d.o.o., izdelani s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin Savković S. Staše, Strumička 5, Novi Sad, z dne 04.08.2009.

## 9.2 Poslovni rezultati

Kategorije	Leto 2008	Leto 2009	Leto 2010
Čisti prihodki od prodaje	0	0	0
Sprememba vrednosti zalog	0	0	0
Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve	0	0	0
Drugi poslovni prihodki	0	0	0
<b>Kosmati donos od poslovanja</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Stroški blaga, materiala in storitev	5.087	20.396	18.071
Stroški dela	0	0	0
Odpisi vrednosti	0	0	0
Drugi poslovni odhodki	0	0	0
<b>Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)</b>	<b>-5.087</b>	<b>-20.396</b>	<b>-18.071</b>
Finančni prihodki	7	7.236	3.577
Finančni odhodki	-431.985	-1.294.556	-2.032.836
Drugi prihodki	0	0	0
Drugi odhodki	2	0	0
Davek iz dobička	0	0	0
<b>Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>	<b>-437.067</b>	<b>-1.307.716</b>	<b>-2.047.330</b>

Izdajatelj v revidiranem izkazu uspeha za leto 2010 ne izkazuje nobenih poslovnih odhodkov. Poslovanje podjetja je povsem v funkciji investicijskega projekta, ki je še vedno v pripravljalni fazi. V letu 2010 je izdajatelj izkazoval minimalne stroške poslovanja ter finančne odhodke. Konkretnjši finančni učinki na prihodkovni strani se pričakujejo v letu 2012.

Trenutni poslovni rezultat ter rezultati iz preteklih let so povezani z odplačevanjem finančnih obveznosti, s katerim so financirana sredstva v lasti družbe MEDIA INVEST d.o.o. iz Srbije. Izdajatelj svoje finančne obveznosti tekoče poplačuje.

Slika 1: Mnenje revizorja glede računovodskih izkazov izdajatelja za leto 2008, 2009 in 2010.

**POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA**

**ILANA d.d., Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze gospodarske družbe ILANA d.d., ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2008, 2009 in 2010 ter izkaze poslovnega izida za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

*Odgovornost posloводства za računovodske izkaze*

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

*Revizorjeva odgovornost*

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

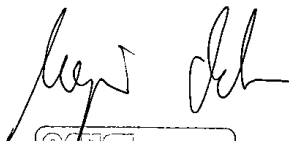
Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

*Mnenje*

Po našem mnenju so računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega stanja gospodarske družbe ILANA d.d. na dan 31. decembra 2008, 2009 in 2010 ter njenega poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Datum: 15.9.2011

**ECUM REVIZIJA d.o.o.**  
Marjan Čuk, pooblaščen revizor



Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, št.vložka 1/26131/00;  
Vpisana v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo pod št. RD-A-056/99-U, pooblaščen revizor Marjan Čuk

### 9.3. Pravni in arbitražni postopki izdajatelja

Zoper izdajatelja ni začet noben pravni ali arbitražni postopek, prav tako ni izdajatelj kot tožeča stranka začel kakršnegakoli pravnega ali arbitražnega postopka.

## 10. KAPITALSKA SREDSTVA

Izdajatelj je bil ustanovljen z osnovnim vložkom v višini 7.500 EUR. Ob koncu 2010 je izdajatelj izkazoval kapital v višini 88.144.327 EUR, delež kapitala v financiranju pa je znašal 74,3%. Največji del kapitala izhaja iz presežka iz prevrednotenja finančne naložbe v podjetje MEDIA INVEST d.o.o.

Družba je naložbo v namensko ustanovljen instrument (SPV – Special Purpose Vehicle) ter posredno v zemljišča, ki so predmet investicije, financirala s kreditom pri banki NLB v višini 17.535.000 CHF, kar je ob sklenitvi posojilne pogodbe znašalo 10.800.000 EUR. Stanje kredita na dan 31.12.2010 znaša 10.934.217,46 CHF oz. 8.862.344 EUR. Družba svoje tekoče obveznosti iz naslova kredita redno poravnava.

## 11. INFORMACIJE O TRENDIH

Ker družba za enkrat ne beleži čistih prihodkov iz prodaje, trendov s prihodkovne strani ni. Posledično tudi relativne primerjave med kategorijami izkaza poslovnega uspeha niso možne.

Stroški poslovanja v 2010 so na približno enaki ravni kot v 2009. Finančni odhodki so se v zadnjih letih absolutno povečali, ker družba pospešeno odplačuje najeto posojilo za investicijo v podjetje MEDIA INVEST d.o.o. oz. nakup zemljišč v Srbiji. Na povečanje finančnih odhodkov so predvsem vplivale negativne spremembe pri valutnem tečaju. Ker je posojilo za investicijo najeto v tuji valuti in sicer v švicarskih frankih (CHF), negativne spremembe pri valutnem tečaju vplivajo na višino dolga ter posledično na višino obveznosti iz naslova obresti. Doseženi poslovni rezultati temu sledijo.

Pozitivni poslovni učinki in prvi prihodki iz prodaje se pričakujejo v letu 2012, ko bo družba uradno začela prodajo zemljišč v Industrijskem parku Beograd.

Povečanje kapitala iz leta 2009 prihaja iz naslova presežka prevrednotenja finančne naložbe v podjetje MEDIA INVEST d.o.o.

## 12. NAPOVEDI ALI OCENE DOBIČKA

Izdajatelj ne podaja ocene oziroma napovedi dobička.

## 13. UPRAVNI, POSLOVODNI IN NADZORNI ORGANI TER VIŠJI VODSTVENI DELAVCI

Izdajatelj ima nadzorni svet, ki ga sestavljajo Lajnović Vukajlo, Miklič Željko in Matija Šešok.

Uprava je enoosebna, in sicer je direktor družbe Klemen Šešok.

Navzkrižje interesov med navedenimi osebami ne obstaja.

Dejavnosti članov uprave in nadzornega sveta izven družbe izdajatelja:

KLEMEN ŠEŠOK v naslednjih družbah opravlja poslovodno funkcijo:

DRUŽBA	MATIČNA ŠTEVILKA
TAXGROUP SKUPINA, svetovanje in	1589482000

investiranje, d.o.o.	
TAXGROUP DAVČNO SVETOVANJE d.o.o.	2020688000
ORIA POSLOVNO SVETOVANJE d.o.o.	2020688000
INVESTGROUP, investiranje in svetovanje, d.o.o.	1613359000
JEKLOCOM, podjetje za finančno posredništvo in upravljanje družb, d.o.o.,	1701720000
BK 300, storitve, d.o.o.	2237377000
TAXGROUP BLDG 1 nepremičnine d.o.o.	2226669000
TAXGROUP BLDG 2 nepremičnine d.o.o.	3366383000
NEMON, svetovanje in investiranje, d.o.o.	2364441000
SIMIN, svetovanje in investiranje, d.o.o.	3540839000
INŠTITUT ZA DAVČNO PRAVO	1883950000
PRVA INVESTICIJSKA DRUŽBA, družba za upravljanje in svetovanje, d.o.o.	2179539000

ter funkcijo člana nadzornega sveta v družbi ISKRA, elektro in elektronska industrija, d.d., matična številka: 5330424000 in podpredsednika uprave Ustanove – Fundacije IEDC za razvoj bodočih voditeljev.

MATIJA ŠEŠOK v naslednjih družbah opravlja poslovodno funkcijo:

<b>DRUŽBA</b>	<b>MATIČNA ŠTEVILKA</b>
MTAKS, davčno in pravno svetovanje, d.o.o.	1970020000
ORIA POSLOVNO SVETOVANJE d.o.o.	2020688000
BK 300, storitve, d.o.o.	2237377000
TAXGROUP FINANČNE STORITVE d.o.o.	2225450000
TAXGROUP BLDG 1 nepremičnine d.o.o.	2226669000
TAXGROUP BLDG 2 nepremičnine d.o.o.	3366383000
NEMON, svetovanje in investiranje, d.o.o.	2364441000
SIMIN, svetovanje in investiranje, d.o.o.	3540839000

ŽELJKO MIKLIČ ima poslovodno funkcijo v naslednjih družbah

<b>DRUŽBA</b>	<b>MATIČNA ŠTEVILKA</b>
GALOP poslovno svetovanje d.o.o., Ljubljana	5540429000

VUKAJLO LAINOVIĆ se ukvarja z nepremičninsko dejavnostjo v Srbiji in nima nobenih poslovodnih ali nadzornih funkcij v drugih družbah.

## 14. PLAČILA IN DAJATVE

Izdajatelj ni izvršil nobenih plačil članom organov izdajatelja.

## 15. ORGANIZACIJSKA PRAKSA

### 15.1. Datum poteka trenutnega mandata, če je na voljo, in obdobje, v katerem je oseba opravljala to funkcijo.

Izdajatelj se je s sklepom skupščine z dne 7.7.2011, ki je bil v sodnem registru objavljen dne 19.8.2011, preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo. Družba z omejeno odgovornostjo je imela tri direktorje, ki jim je mandat potekel z dnem vpisa preoblikovanja družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo v sodni register Okrožnega sodišča v Ljubljani. Sedanji direktor je začel mandat dne 7.7.2011, t.j. z dnem sprejetja sklepa skupščine o preoblikovanju družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo – mandat direktorja po statutu družbe lahko traja največ 2 leti.

Direktorji družbe izdajatelja so bili pred preoblikovanjem družbe v delniško družbo (ko je bila družba ILANA d.d. še družba z omejeno odgovornostjo) Lajnovič Vukajlo, Miklič Željko in Matija Šešok.

### 15.2. Informacije o pogodbah za storitve članov upravnih, poslovnih in nadzornih organov z izdajateljem ali katerim od njegovih podrejenih podjetij o dajatvah ob odpovedi delovnega razmerja, ali ustrezna negativna izjava.

Nobeden od direktorjev pred preoblikovanjem obstoječe družbe z omejeno odgovornostjo ni imel z družbo sklenjene nikakršne pogodbe, prav tako sedanji direktor delniške družbe ni v pogodbenem razmerju z družbo.

### 15.3. Informacije o izdajateljevem odboru za revizijo in plačila, vključno z imeni članov odbora in povzetkom pravilnika, po katerem odbor deluje.

Izdajatelj se je šele s sklepom skupščine z dne 7.7.2011, ki je bil v sodnem registru objavljen dne 19.8.2011, preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo in ni oblikoval odbora za revizijo.

### 15.4. Izjava o tem, ali izdajatelj upošteva režima upravljanja podjetij v državi vključitve.

Izdajatelj kot delniška družba upošteva režime upravljanja podjetij v Republiki Sloveniji.

## 16. USLUŽBENCI

Izdajatelj nima zaposlene nobene osebe.

## 17. VEČJI DELNIČARJI

Delnice izdajatelja so v lasti treh delničarjev, ki je vsak imetnik števila delnic, ki predstavljajo 1/3 osnovnega kapitala izdajatelja, zato nobeden od delničarjev ne vrši samostojnega nadzora nad družbo. Obstoječi delničarji so:

- TAXGROUP PRAVNO SVETOVANJE, d.o.o., Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana, matična številka: 5619378000,
- VUKAJLO LAINOVIĆ, rojen 04.09.1960, Major Branka Vukosavljevića 154, 11000 Beograd, Srbija, in
- GALOP poslovno svetovanje d.o.o., Ljubljana, Cesta 24. junija 23, 1213 Ljubljana-Črnuče, matična številka: 5540429000

Vsi delničarji imajo glasovalne pravice enake kvalitete, nobeden delničar nima drugačne glasovalne pravice.

Do sprememb v strukturi lastništva izdajatelja bo prišlo ob konverziji obveznic, ki jih bodo imetniki obveznic oz. upravičenci do pravic iz obveznic konvertirali v kapital izdajatelja.

Po izdajateljevem vedenju ni oseb, ki bi imele neposreden ali posreden interes pri kapitalu izdajatelja ali glasovalne pravice, ki jih je treba prijaviti po nacionalni zakonodaji izdajatelja.

## **18. TRANSAKCIJE POVEZANIH STRANK**

Izdajatelj ni izvršil nobenih transakcij s povezanimi strankami.

## **19. POLITIKA DIVIDEND**

Izdajatelj v preteklosti ni izplačal nobenih dividend, v prihodnosti pa bo višina izplačanih dividend odvisna od poslovanja družbe. Podrobnejša opredelitev dividendne politike, je predstavljena v 21.2.1. točki tega prospekta.

## **20. UDELEŽBA V POSTOPKIH**

Izdajatelj ni udeležen v nobenem upravnem, sodnem ali arbitražnem postopku.

## **21. DODATNE INFORMACIJE**

### **21.1. Delniški kapital**

#### **21.1.1. Znesek izdanega kapitala in za vsak razred delniškega kapitala:**

Izdajatelj ima izdanih 2.937 navadnih imenskih kosovnih delnic istega razreda, ki nimajo nominalnega zneska.

Dodatno je skupščina izdajatelja odobrila izdajo 1.000 delnic za uresničitev pravice do zamenjave obveznic.

#### **21.1.2. Če obstajajo delnice, ki ne pomenijo kapitala, navedite njihovo število in glavne značilnosti**

Takšne delnice ne obstajajo.

#### **21.1.3. Število, knjigovodska vrednost in nominalna vrednost delnic izdajatelja, ki jih ima sam izdajatelj ali izdajateljeva odvisna podjetja v njegovem imenu**

Takšne delnice ne obstajajo.

#### **21.1.4. Znesek kakršnih koli zamenljivih vrednostnih papirjev, izmenljivih vrednostnih papirjev ali vrednostnih papirjev z nakupnimi boni, z navedbo pogojev in postopkov zamenjave, izmenjave ali vpisa.**

Izdajatelj na dan objave tega prospekta še nima izdanih tovrstnih vrednostnih papirjev.

#### **21.1.5. Informacije in pogoji pravic ali obveznosti pridobivanja preko odobrenega, a neizdanega kapitala ali obveza za povečanje kapitala.**

Delničarji izdajatelja so na skupščini dne 23.8.2011 sprejeli sklep o pogojnem povečanju osnovnega kapitala v skupni višini 9.193,05 EUR in izdaji 1.000 novih delnic, namenjenih imetnikom obveznic, ki bodo v roku (do 31.12.2014) zamenjali obveznice za delnice izdajatelja. Po zamenjavi vseh obveznic za delnice izdajatelja bo

znašal osnovni kapital izdajatelja 36.193,05 EUR in bo razdeljen na 3.937 navadnih imenskih kosovnih delnic, povečale pa se bodo tudi kapitalske rezerve za vplačani presežek kapitala (agio) iz naslova konverzije obveznic v delnice, in sicer v višini 9.990.810,00 EUR.

**21.1.6. Informacija o vsem kapitalu ali vsakem članu skupine, ki je predmet opcije ali o katerem je bil sprejet dogovor o pogojni ali brezpogojni opciji, in podrobni podatki o takšnih opcijah vključno z osebami, na katere se opcije nanašajo.**

Takšnega kapitala, člana ali dogovora ni.

**21.1.7. Zgodovina delniškega kapitala s poudarjenimi informacijami o vseh spremembah za obdobje, ki ga zajemajo pretekle finančne informacije.**

Izdajatelj se je šele s sklepom skupščine z dne 7.7.2011, ki je bil v sodnem registru objavljen dne 19.8.2011, preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo. Sprememb ali posebnosti delniškega kapitala zato ni bilo.

**21.2. Ustanovna pogodba in statut**

**21.2.1. Opis ciljev in namenov izdajatelja**

Iz SPLOŠNIH DOLOČIL statuta izdajatelja izhaja, da so cilji in nameni družbe naslednji:

*»Delničarji sprejmejo ta statut z namenom, da bodo sodelovali na način, da se bo družba ILANA d.d. ter posledično družba MEDIA INVEST d.o.o. vodila na način, ki bo omogočal maksimiziranje dobičkov za delničarje.*

*Delničarji so s sprejetjem tega statuta soglasni, da je princip ter osnovno načelo vodenja družbe ter družbe MEDIA INVEST d.o.o. pri prodaji nepremičnin ali delov nepremičnine oziroma izvajanju nepremičninskih projektov :*

*- družba MEDIA INVEST d.o.o. bo ob koncu vsakega poslovnega leta oziroma ob prodaji posamezne nepremičnine, katerikoli od teh dogodkov nastopi prej, po poplačilu vseh obveznosti iz naslova nakupa nepremičnin 100 (sto) % dobička namenila za izplačilo družbi ILANA d.d., ta pa bo 90% prejetega dobička razdelila med delničarje kot dividendo, razen v kolikor delničarji družbe ILANA d.d. z 80% večino odločijo drugače.«*

**21.2.2. Povzetek vseh določb izdajateljevega statuta, ki veljajo za člane upravnih, poslovodnih in nadzornih organov:**

Družba ima dvotirni sistem upravljanja. Organi družbe so uprava, ki jo predstavlja direktor družbe, nadzorni svet in skupščina družbe.

**UPRAVA-DIREKTOR:**

Uprava družbe ima enega člana – direktorja, ki vodi družbo samostojno in na lastno odgovornost ter jo neomejeno zastopa v pravnem prometu in predstavlja nasproti tretjim osebami.

Direktorja imenuje nadzorni svet največ za dobo dveh let in je lahko ponovno imenovan.

Nadzorni svet sklene z direktorjem pogodbo o zaposlitvi ali drugo ustrezno pogodbo.

Nadzorni svet lahko predčasno odpokliče direktorja.

Direktor družbe ima naslednje pristojnosti:

- na dnevni ravni odloča o poslovanju družbe;

- pripravi predlog za delitev bilančnega dobička;
- pripravlja ukrepe iz pristojnosti skupščin;
- sprejme letno poročilo in ga posreduje nadzornemu svetu v obravnavo in potrditev;
- nadzornemu svetu družbe redno poroča o poslovanju družbe;
- na letni ravni sprejme poslovni načrt družbe;
- izvršuje sklepe, sprejete s strani skupščine in nadzornega sveta družbe
- v soglasju z nadzornim svetom odloča o razpolaganju s premoženjem družbe, pri čemer ga lahko omejijo pogodba o zaposlitvi, druga pogodba ali interni predpisi družbe;
- v soglasju z nadzornim svetom sprejema s strani zakonodaje zahtevane notranje akte družbe;
- opravlja druga dela in naloge skladno z veljavno zakonodajo.

Za vse posle, ki se nanašajo na upravljanje z naložbo v družbo MEDIA INVEST d.o.o. kakor tudi za sodelovanje na skupščini družbe MEDIA INVEST d.o.o., potrebuje direktor soglasje nadzornega sveta družbe. Za vsak posel, ki bi ga direktor sklenil brez predhodnega soglasja nadzornega sveta in se nanaša na MEDIA INVEST d.o.o. je odškodninsko in kazensko odgovoren. Brez soglasja nadzornega sveta sme direktor družbe vezano na družno MEDIA INVEST d.o.o. kot zastopnik izdajatelja sprejeti samo sklep o delitvi dobička v družbi MEDIA INVEST d.o.o. Skladno s prejšnjim stavkom je dolžan direktor izdajatelja nemudoma, ko je ugotovljen dobiček družbe MEDIA INVEST d.o.o. dolžan storiti vse, kar je dolžan skladno z veljavno zakonodajo, da se ta dobiček nemudoma izplača izdajatelju, nakar je dolžan sklicati skupščino izdajatelja in predlagati v sprejem sklep, na podlagi katerega se dobiček razdeli med delničarje izdajatelja.

#### NADZORNI SVET:

Družba ima nadzorni svet, ki šteje tri člane.

Člane nadzornega sveta imenuje skupščina družbe, pri čemer ima vsak izmed delničarjev, katerih delež dosega 20% osnovnega kapitala družbe pravico predlagati v imenovanje posameznega člana nadzornega sveta.

Člani nadzornega sveta so izvoljeni za mandatno dobo štirih let in so lahko ponovno izvoljeni.

Vsi člani nadzornega sveta imajo enake pravice in dolžnosti, razen v kolikor ta statut določa drugače, kljub temu pa člani nadzornega sveta izmed sebe imenujejo predsednika in namestnika predsednika nadzornega sveta. Predsednik nadzornega sveta zastopa družbo nasproti direktorju, sklicuje in vodi seje nadzornega sveta in v imenu nadzornega sveta skupščini družbe in direktorju družbe izjavlja voljo nadzornega sveta ter obvešča o sprejetih sklepih nadzornega sveta.

Predsednik nadzornega sveta ali vsak član nadzornega sveta skliče sejo nadzornega sveta, ko se mu to zdi potrebno, ko da pobudo za sklic seje nadzornega sveta katerikoli član nadzornega sveta ali ko sklic seje skupščine zahteva direktor družbe.

Nadzorni svet odloča na sejah, pri čemer lahko predsednik nadzornega sveta skliče tudi korespondenčno sejo, ki se opravi telefonsko, telegrafsko, preko faksa ali z uporabo sodobnih (tehničnih) sredstev komuniciranja.

Nadzorni svet je sklepčen, ko so pri odločanju prisotni vsi trije člani nadzornega sveta. Sklep nadzornega sveta je veljavno sprejet, če zanj glasujejo vsi člani nadzornega sveta.

Kadar skupščina družbe predčasno odpokliče člana/člane nadzornega sveta mora biti sklep o odpoklicu sprejet s tričetrtinsko večino prisotnih delničarjev. Če kateremukoli članu nadzornega sveta iz kateregakoli razloga predčasno preneha mandat, mora biti nadomestni član nadzornega sveta imenovan najkasneje v 4 mesecih.

Člani nadzornega sveta so za udeležbo na seji upravičeni do povračila sejnine in potnih stroškov do kraja zasedanja nadzornega sveta.

Nadzorni svet ima naslednje pristojnosti:

- nadzoruje vodenje poslov družbe;
- lahko pregleduje in preverja knjige in dokumentacijo družbe, njeno blagajno, shranjene vrednostne papirje in zaloge blaga ter druge stvari;

- imenuje in odpokliče direktorja družbe;
- preveri in potrdi letno poročilo družbe, ki ga pripravi uprava družbe ter vezano na predmetno za skupščino pripravi pisno poročilo nadzornega sveta o preveritvi letnega poročila direktorja skupaj s predlogom o uporabi bilančnega dobička družbe;
- odloča o prejemkih direktorja družbe;
- sklepa pogodbe z direktorjem družbe;
- nadzoruje poslovanje družbe in sprejema poročilo direktorja;
- pregleduje in preverja knjige in dokumentacijo družbe;
- daje soglasje k odločitvam direktorja, ko to zahtevata zakon in ta statut;
- od direktorja lahko kadarkoli zahteva poročilo o kateremkoli vprašanju, povezanem s poslovanjem družbe, ki pomembno vpliva na položaj družbe;
- lahko skliče skupščino, kadar to zahteva interes družbe in direktor ne skliče skupščine družbe;
- usklajuje besedilo statuta družbe z veljavnimi sklepi skupščine.

Nadzorni svet lahko od uprave zahteva kakršnekoli informacije, potrebne za izvajanje nadzora. Če statut tako določa, lahko te informacije zahteva tudi vsak posamezen član nadzornega sveta, uprava pa pošlje zahtevane informacije nadzornemu svetu kot organu.

Nadzorni svet lahko, kot navedeno tudi v desetem odstavku tega člena, skliče skupščino. Nadzorni svet da skupščini predlog za imenovanje revizorja, ki mora temeljiti na predlogu revizijske komisije.

Nadzorni svet lahko način svojega dela opredeli s posebnim poslovnikom.

### **21.2.3. Opis pravic, posebnih ugodnosti in omejitev, ki veljajo za vsak razred obstoječih delnic**

#### **Vse delnice so delnice istega razreda**

Delničarji lahko s svojimi delnicami prosto razpolagajo.

Delničarji izdajatelja TAXGROUP PRAVNO SVETOVANJE, d.o.o, VUKAJLO LAINOVIĆ in GALOP poslovno svetovanje d.o.o. smejo svoje delnice v izdajatelju prodati šele, ko bo izdajatelj v celoti poplačal vse obveznosti (glavnice in pripadajoče obveznosti), ki jih ima iz naslova nakupa poslovnih deležev v družbi MEDIA INVEST d.o.o. Predhodna prodaja je možna le ob soglasju nadzornega sveta, ki mora o podaji soglasja sprejeti soglasno odločitev.

Nadzorni svet lahko zavrne izdajo dovoljenja k prenosu delnic, če bi bilo zaradi prenosa lahko ogroženo doseganje ciljev družbe oziroma njena gospodarska samostojnost zaradi naslednjih razlogov:

- če je pridobitelj delnic oseba, katere dejavnost je konkurenčna dejavnosti družbe,
- če je pridobitelj delnic oseba, ki je kapitalsko ali upravljalško povezana z osebo, katere dejavnost je konkurenčna dejavnosti družbe,
- če je pridobitelj delnic oseba, ki bi s predhodno pridobljenimi delnicami posredno ali neposredno bistveno spremenila obstoječa lastninska razmerja v družbi,
- če je pridobitelj delnic oseba, ki bi s predhodno pridobljenimi delnicami posredno ali neposredno pridobila večinsko udeležbo v družbi,
- če je pridobitelj delnic oseba izven kroga obstoječih delničarjev in je pridobitelj delnic delničar, ki ni zaposlen v družbi ali z njo povezani družbi oziroma član uprave oziroma nadzornega sveta družbe oziroma z njo povezane družbe ter njihov dedič.

Nadzorni svet odloči o dovoljenju za prenos v treh mesecih po prejemu zahteve odsvojitelja. Če v tem roku o izdaji dovoljenja ne odloči, se šteje, da dovoljenje ni bilo dano.

Dokler družba po nadzornem svetu ne izda dovoljenja za prenos, pridobitelj iz teh delnic v razmerju do družbe nima nikakršnih pravic.

Družba lahko od osebe, ki je pridobila delnice na podlagi dovoljenja za prenos, zahteva, da se izjavi o tem, ali namerava delnice pridobiti v svojem imenu in za svoj račun. V tem primeru lahko družba naknadno zavrne

dovoljenje za prenos delnic tudi, če oseba, ki bi pridobila, delnice na podlagi dovoljenja za prenos delnic, ne poda izrecne izjave, da namerava delnice pridobiti v svojem imenu in za svoj račun.

#### **21.2.4. Opis ukrepov, potrebnih za spremembo pravic delničarjev, z navedbo primerov, kjer so pogoji strožji kot to zahteva zakon**

Pravice delničarjev se lahko spremenijo zgolj na podlagi spremembe statuta družbe, ki se lahko spremeni na podlagi sklepa skupščine izdajatelja, ki ga slednja sprejme z 80% večino glasov prisotnih delničarjev.

#### **21.2.5. Opis načina sklicevanja letnih skupščin in izrednih skupščin delničarjev, vključno s pogoji sprejema**

Skupščina se skliče v primerih, določenih z zakonom ali statutom, in takrat, če je to v korist družbe.

Skupščino skliče direktor družbe.

Skupščino je treba sklicati, če delničarji, katerih skupni deleži dosegajo 10% osnovnega kapitala, od uprave pisno zahtevajo sklic skupščine. Zahtevi morajo v pisni obliki priložiti dnevni red, predlog sklepa za vsako predlagano točko dnevnega reda, o katerem naj skupščina odloča ali, če skupščina pri posamezni točki dnevnega reda ne sprejema sklepa, obrazložitev točke dnevnega reda.

Na zahtevo iz prejšnjega odstavka mora skupščina zasedati čim prej, vendar najpozneje v dveh mesecih od prejema zahteve, sicer lahko sodišče delničarje, ki so postavili zahtevo, ali njihove pooblaščenca pooblasti za sklic skupščine. Sodišče izda sklep brez pridobitve izjav drugih strank. V objavi sklica skupščine mora biti opozorjeno na pooblastilo sodišča.

Skupščina je na sedežu družbe ali na drugem kraju, ki ga določi direktor družbe.

#### **NAČIN SKLICA SKUPŠČINE**

Skupščina se skliče tako, da se vsaj 30 dni pred dnevno zasedanja skupščine v Uradnem listu Republike Slovenije ali dnevniku, ki izhaja na celotnem območju Republike Slovenije objavi dnevni red zasedanja skupščine s predlogi sklepov. Če je na dnevnem redu zadeva, pri kateri zaradi obširnega gradiva ni mogoče objaviti celotnega predloga sklepa (kot npr. obsežna sprememba statuta, sprejem letnega poročila ipd.) zadošča, da se objavi kraj, kjer je dostopno celotno gradivo.

Dodatno točko dnevnega reda lahko po objavi sklica skupščine pisno zahtevajo delničarji, katerih skupni deleži dosegajo dvajsetino osnovnega kapitala. Zahtevi morajo v pisni obliki priložiti predlog sklepa, o katerem naj skupščina odloča, ali če skupščina pri posamezni točki dnevnega reda ne sprejme sklepa, obrazložitev točke dnevnega reda. Zahtevo pošljejo družbi najpozneje sedem dni po objavi sklica skupščine.

#### **GLASOVALNA PRAVICA**

Vsaka delnica zagotavlja glasovalno pravico.

Vsak delničar, ki je upravičen do udeležbe na skupščini lahko pooblasti poslovno sposobno fizično ali pravno osebo, da se v njegovem imenu udeleži skupščine in uresničuje njegovo glasovalno pravico. Za pooblastilo je potrebna pisna oblika, potrebno ga je predložiti družbi in ostane shranjeno pri njej. Pooblaščenec ima na skupščini enake pravice, da lahko govori in postavlja vprašanja kot delničar, katerega zastopa.

Pravico udeležbe na skupščini in glasovalno pravico lahko uresničijo vsi delničarji, njihovi zastopniki, skrbniki in pooblaščenca, ki so kot imetniki delnic vpisani v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev konec četrtega dne pred zasedanjem skupščine (presečni dan). Število glasov posameznega delničarja določajo glasovi delnic po evidenci v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev na navedeni dan.

Delničar ne more sodelovati pri odločanju o tem, da se oprosti posamezne obveznosti, ali o uveljavljanju zahtevka družbe proti njemu. Nihče drug ne more uresničevati glasovalne pravice v primerih, v katerih je tudi delničar po prejšnjem stavku ne more uresničevati.

Pogoj za udeležbo na skupščini ter uresničevanje glasovalnih pravic iz delnic posameznega delničarja, zakonitega zastopnika oz. pooblaščenca je pisna prijava udeležbe na skupščini, ki mora prispeti na sedež najpozneje konec četrtega dne pred skupščino.

Skupščina družbe sprejema sklepe s 60% večino glasov vseh prisotnih delničarjev, razen v primerih, ko se na podlagi zakona ali tega statuta zahteva višji kvorum.

#### DELO SKUPŠČINE

Delo skupščine vodi predsednik skupščine.

Skupščina lahko z večino glasov vseh prisotnih delničarjev družbe sprejme poslovnik o svojem delu.

Na skupščini se sestavi seznam prisotnih ali zastopanih delničarjev in njihovih zastopnikov, ki vsebuje ime, priimek, prebivališče in za vsakega število delnic.

Seznam, ki ga podpiše predsednik skupščine, se pred glasovanjem da na vpogled udeležencem ali pa se jim omogoči vpogled v seznam, prikazan na elektronskem mediju.

Vsak skupščinski sklep potrdi notar v notarskem zapisniku, v katerem se navedejo kraj in dan zasedanja, notarjevo ime in priimek, izid glasovanja in ugotovitev predsednika skupščine o sprejetju sklepov. Zapisniku je potrebno priložiti seznam udeležencev skupščine in dokazila o sklicu. Dokazil o sklicu ni treba priložiti, če je njihova vsebina navedena v zapisniku.

V 24 urah po koncu skupščine mora predsednik skupščine po notarju poslati registru notarsko overjen prepis zapisnika in prilog.

#### **21.2.6. Navedba morebitne ustanovne pogodbe, statuta, zakonov, listine pravil, ki urejajo prag lastništva, nad katerim se mora razkriti lastništvo delničarjev**

Izdajatelja zavezujejo določila Zakona o trgu finančnih instrumentov (Ur.l. RS, 69/2008 s spremembami in dopolnitvami).

#### **21.2.7. Opis pogojev, ki jih nalagajo ustanovna pogodba in statut, listine ali pravila, ki urejajo spremembe kapitala, kadar so ti pogoji strožji, kot to nalaga zakonodaja**

Vse spremembe statuta, tudi spremembe vezane na kapital, se sprejemajo z 80% večino prisotnih delničarjev.

## **22. RAZKRITI DOKUMENTI**

Izdajatelj izjavlja, da se za namene registracijskega dokumenta lahko po potrebi pregledajo sledeči dokumenti:

- ustanovna pogodba in statut izdajatelja;
- vsa poročila, pisma in drugi dokumenti, pretekle finančne informacije, ocene in izkazi, ki jih pripravijo strokovnjaki na prošnjo izdajatelja in katerih deli so vključeni ali omenjeni v registracijskem dokumentu;
- pretekle finančne informacije o izdajatelju ali njegova podrejena podjetja za vsakega od dveh finančnih let pred objavo registracijskega dokumenta.

Predmetna dokumentacija je na vpogled na sedežu družbe po predhodni pisni najavi vpogleda.

## **23. INFORMACIJE O DELEŽIH**

Izdajatelj je imetnik 100% poslovnega deleža v družbi MEDIA INVEST d.o.o., Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija.

## II. DEL: OPIS OBVEZNIC

### 1. ODGOVORNE OSEBE

Izdajatelj, družba ILANA, svetovanje in investiranje, d.d., in njene odgovorne osebe, direktor in člani nadzornega sveta sprejemajo odgovornost za informacije, prikazane v prospektu. Z vso primerno skrbnostjo zagotavljajo, da so po njihovem najboljšem vedenju podatki v registracijskem dokumentu v skladu z dejstvi in da ni izpuščen noben podatek, ki bi morda lahko vplival na njegov pomen ter da poleg informacij, navedenih v prospektu, ni drugih pomembnejših informacij o njegovem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju.

Klemen Šešok l.r.  
direktor

Matija Šešok l.r.  
član nadzornega sveta

Vukajlo Lainović l.r.  
član nadzornega sveta

Željko Miklič l.r.  
član nadzornega sveta

## 2. DEJAVNIKI TVEGANJA

V nadaljevanju so predstavljeni dejavniki tveganja, ki lahko vplivajo na obveznico. Vlagatelji se morajo pred sprejemom odločitve o investiciji seznaniti in natančno preučiti vse informacije, vsebovane v tem prospektu, med drugim tudi z informacijami vsebovanimi v tej točki, ki obravnava dejavnike tveganja obveznic.

Katero koli od v nadaljevanju navedenih tveganj lahko neugodno vpliva na obveznice. Predstavljeni dejavniki tveganja obsegajo po mnenju izdajatelja bistvena, vendar ne nujno vsa možna tveganja in negotovosti, s katerimi so povezane obveznice. Dodatna tveganja in negotovosti, vključno s tveganji, ki izdajatelju trenutno niso znana, lahko na kakšen drugačen način negativno vplivajo na obveznice.

Predstavljeni dejavniki tveganja ne zajemajo vseh možnih dejavnikov, ki lahko vplivajo na odločitev o investiranju, zato so vlagatelji dolžni upoštevati tudi druge dejavnike, pri sprejetju odločitve o investiranju v obveznice, ki so predmet tega prospekta.

### Likvidnost obveznic

Likvidnostno tveganje pri obveznicah pomeni možnost, da zaradi pomanjkanja povpraševanja na trgu vrednostnih papirjev vlagatelj v želenem trenutku obveznic ne bo mogel prodati oziroma jih bo lahko prodal le po nižji ceni. Nelikvidnost povečuje razliko med ceno ponudbe in ceno povpraševanja na trgu, ki se lahko močno razlikujeta od povprečne tržne cene. Ker je obveznica izdana kot zamenljiva obveznica z jamstvom poroka, je tovrstno tveganje zanemarljivo.

### Tveganje neplačila

Izdajatelj ocenjuje, da je tveganje neplačila relativno majhno. Obveznosti iz obveznic so ob stečaju oziroma likvidaciji izdajatelja podrejene čistim dolžniškim instrumentom in so izplačane šele, ko so izplačane vse nepodrejene obveznosti do navadnih upnikov, če pa ta sredstva ne zadostujejo za poplačilo obveznosti iz obveznic, se vlagatelji poplačajo iz premoženja poroka oziroma njegovega zastavljenega premoženja.

### 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.

### Tržno tveganje

Tržno tveganje za imetnike obveznic predstavlja tveganje spremembe cene obveznice zaradi spremembe cen na celotnem trgu vrednostnih papirjev. Ta sprememba je lahko pogojena s spremembo obrestnih mer ali zaradi spremembe kreditne sposobnosti izdajatelja. Presežno povpraševanje po obveznicah bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba pa do znižanja prodajne cene obveznic.

## 3. KLJUČNE INFORMACIJE

### 3.1. Interes fizičnih in pravnih oseb, vpletenih v izdajo/ponudbo

Interes oseb, vpletenih v izdajo obveznic, razen borzno posredniške družbe, kjer se bodo obveznice vpisovale, je v uspešni izvedbi nepremičninske projekta »Šimanovci«, ki ga izvaja odvisna družba izdajatelja, to je MEDIA INVEST d.o.o. iz Republike Srbije.

Osebe iz prejšnjega odstavka so delničarji izdajatelja in fizične osebe, člani organov izdajatelja. Vsi delničarji so svoj interes opredelili v 1. členu Statuta izdajatelja:

*»Delničarji sprejmejo ta statut z namenom, da bodo sodelovali na način, da se bo družba ILANA d.d. ter posledično družba MEDIA INVEST d.o.o. vodila na način, ki bo omogočal maksimiziranje dobičkov za delničarje.*

Delničarji so s sprejetjem tega statuta soglasni, da je princip ter osnovno načelo vodenja družbe ter družbe MEDIA INVEST d.o.o. pri prodaji nepremičnin ali delov nepremičnine oziroma izvajanju nepremičninskih projektov:

- družba MEDIA INVEST d.o.o. bo ob koncu vsakega poslovnega leta oziroma ob prodaji posamezne nepremičnine, katerikoli od teh dogodkov nastopi prej, po poplačilu vseh obveznosti iz naslova nakupa nepremičnin 100 (sto) % dobička namenila za izplačilo družbi ILANA d.d., ta pa bo 90% prejetega dobička razdelila med delničarje kot dividendo, razen v kolikor delničarji družbe ILANA d.d. z 80% večino odločijo drugače.«

Izdajatelj ni seznanjen z obstojem drugih interesov oseb, vpletenih v izdajo obveznic, ki bi bili bistveni za izdajo obveznic.

### 3.2. Utemeljitev glede ponudbe in uporaba prihodka

Izdajatelj izdaja obveznice z namenom prestrukturiranja pasive oziroma dolgoročnih virov financiranja.

Namen prestrukturiranja pasive je zamenjati obstoječi bančni dolg za dolg do zasebnih investitorjev ter nato dolg do zasebnih investitorjev zamenjati tako, da se investitorjem omogoči lastništvo v družbi izdajatelja – debt/equity swap.

Neto prihodki izdajatelja iz naslova prodaje obveznic bodo deloma porabljeni za poravnavo celotne obstoječe dolgoročne finančne obveznosti izdajatelja do Nove ljubljanske banke, d.d., ki je na dan izdaje tega prospekta znašala 10.715.791,00 CHF, oziroma preračunano v EUR po tečaju Banke Slovenije na dan 21.09.2011 8.882.452,75 EUR, v preostalem delu pa za financiranje izvedbe nepremičninskega projekta »Šimanovci«, ki ga neposredno izvaja MEDIA INVEST d.o.o.

Z izvedbo financiranja na predstavljen način, bo izdajatelj zagotovil optimalno strukturo financiranja.

## 4. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRIH, KI BODO PONUĐENI

### 4.1. Opis vrednostnega papirja

Tip obveznice:	Imenska konvertibilna zavarovana brezkuponska obveznica.
	Obveznice se bodo izdajale po tranšah, bodo pa vse tako izdane obveznice, obveznice istega razreda in z enako oznako.
Nominalna vrednost celotne izdaje:	Največ 10.000.000,00 EUR
Nominalna vrednost posamezne tranše:	Največ 500.000,00 EUR
Apoenska struktura:	Nominalna vrednost 1 obveznice znaša 10.000,00 EUR.
	Izdanih bo največ 1.000 obveznic.
Dospetje obveznic:	31.12.2014
Predčasno odplačilo/odpoklic obveznic:	Ne

### 4.2. Zakonodaja, na podlagi katere so bili vrednostni papirji izdani

Za presojo pravic in obveznosti iz obveznic in vseh neposlovnih obveznosti, ki izvirajo ali so v zvezi z njimi se uporablja slovensko pravo. Za odločanje o vseh zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic ali v zvezi z njimi je izključno pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Za unovčitev prokovega jamstva na zastavljeni nepremičnini se uporablja srbsko pravo.

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

Obveznice bodo izdane v obliki nematerializiranih imenskih vrednostnih papirjev v skladu z Zakonom o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Uradni list RS, št. 2/2007 s spremembami, v nadaljevanju: ZNVP) in vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev (v nadaljevanju: register VP), ki ga vodi KDD - Centralna klirinška depotna družba d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KDD).

#### **4.4. Plačilno sredstvo pri izdaji obveznic**

Obveznice se vplačujejo v evrih.

#### **4.5. Razvrščanje obveznic**

Obveznice oziroma vse terjatve iz naslova obveznic so glede vrstnega reda poplačila kot drugih pravic iz obveznic enakovredne (pari passu) med seboj in terjatvam vsem imetnikom obveznic in vsem drugim obstoječim ali bodočim obveznostim izdajatelja oziroma ekvivalentnim terjatvam do izdajatelja, ki so po položaju enakovredne obveznostim oziroma terjatvam iz obveznic.

Obveznosti iz obveznic, ki so predmet te ponudbe, so ob stečaju ali likvidaciji izdajatelja enakovredne med seboj in s terjatvami, ki so v primeru stečaja izdajatelja namenjene za plačilo v enakem vrstnem redu kot terjatve iz obveznic in imajo pri izplačilu prednost pred kakršnikoli zahtevki iz naslova delnic izdajatelja.

Dodatno za obveznosti izdajatelja iz obveznic jamči tudi izdajatelj odvisna družba MEDIA INVEST d.o.o. Podrobneje so informacije o jamčenju razkrite v 8. točki tega seznama.

#### **4.6. Opis pravic, povezanih z obveznicami, vključno z morebitnimi omejitvami teh pravic in postopek za uveljavljanje teh pravic**

Obveznice dajejo upravičencem terjatev na glavnico in obresti.

Obveznice ne dajejo pravice do udeležbe pri dobičku izdajatelja. Obveznice ne vsebujejo klavzul, s katerimi bi si izdajatelj zagotovil pravico do odpoklica obveznic pred njihovo dospelostjo.

Obveznice imetnikom zagotavljajo pravico do zamenjave za navadne imenske kosovne delnice, ki bodo vpisane v centralni register vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD - Klirinško depotna družba d.d., in sicer v skladu z informacijami, opredeljenimi v 12. točki tega seznama.

Izdajatelj nima nobenih zavez in omejitev v zvezi z izdajo obveznic, ki so bile predmet ponudbe.

#### **4.7. Nominalna obrestna mera in določbe v zvezi z obrestnimi obveznostmi**

Obveznice so brezkuponske in so obrestovane po fiksni obrestni meri v višini 5,00% na letni ravni.

Obresti dospejo v plačilo na dan dospelosti glavnice, pri čemer obveznosti iz obveznic do investorjev, to je glavnica in natečene obresti, dospejo v plačilo na dan 31.12.2014.

Obresti se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na dan dospelosti obresti na linearni način tako, da se obrestna mera pomnoži z nominalno vrednostjo obveznic, pri čemer se upošteva dejansko število dni v obrestovanem obdobju in dejansko število dni v letu. Obresti se zaokrožujejo na dve decimalni mesti.

Podrobnejše določbe glede obračunavanja obresti se določi z vsakokratnimi Pogoji obveznice.

#### **4.8. Način in obdobje izplačila obveznosti**

Obveznosti iz obveznic do investorjev, to je glavnica in natečene obresti, dospejo v plačilo na dan 31.12.2014.

#### **4.9. Donosnost obveznic**

Obresti se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na dan dospelosti obresti na linearni način tako, da se obrestna mera pomnoži z nominalno vrednostjo obveznic, pri čemer se upošteva dejansko število dni v obrestovanem obdobju in dejansko število dni v letu. Obresti se zaokrožujejo na dve decimalni mesti.

#### **4.10. Zastopanje imetnikov obveznic**

Skrbnik pravic upravičencev iz naslova ter v zvezi z zavarovanjem obveznosti iz obveznic, je notar Miro Košak, Trg republike 3, 1000 Ljubljana.

Podrobnejša pojasnila glede skrbnika pravic so podana v točki 8.2. tega prospekta.

#### **4.11. Način izdaje obveznic**

Sklep o izdaji obveznic je sprejela skupščina izdajatelja dne 23.8.2011.

Predmetni sklep je priloga k temu seznamu.

Obveznice bodo izdane v obliki nematerializiranih imenskih vrednostnih papirjev v skladu z ZNVP in vpisane v register VP, ki ga vodi KDD.

#### **4.12. Pri novih izdajah, pričakovani datum izdaje vrednostnih papirjev**

Obveznice bodo izdane v skladu z pogoj, določenimi v končnih pogojih.

#### **4.13. Prenos obveznic**

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

Razen njenega 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 takega plačila.

Upravičenec do plačila obresti oziroma glavnice je oseba, ki je zakoniti imetnik obveznic (ali pravice na obveznicah, ki mu daje pravico do izplačila obresti oziroma glavnice) ob zaključku četrtega delovnega dneva pred dnevom dospelosti takšnega plačila.

#### **4.14. Obdavčitev**

Informacije o davkih so pripravljene na osnovi slovenskih davčnih predpisov, veljavnih v času priprave tega dokumenta in sicer na podlagi ZDDPO-2, ZDoh-2 in ZDDV-1. Informacije so splošnega značaja in naj se ne uporabljajo kot pravni in davčni nasveti. Namen informacije je kratka predstavitev obdavčitve izplačila obresti in obdavčitve odsvojitve obveznic in ni namenjen opisu vseh davčnih momentov, ki so lahko pomembni za imetnike obveznic.

##### **4.14.1. Obdavčitev obresti**

Obdavčitev obresti od obveznic se razlikuje glede na to, ali oseba, ki prejme izplačilo obresti (prejemnik obresti) prejme obresti za lasten račun ali za račun druge osebe (za tuj račun).

V skladu z zakonom se domneva, da prejemnik obresti prejema obresti za tuj račun, kadar je izpolnjen kateri od naslednjih pogojev:

- prejemnik obresti opravlja dejavnost, ki je ali katere del je prejemanje dohodka za tuj račun, oziroma je za osebo znano, da nastopa, četudi občasno, kot oseba, ki prejema dohodek za tuj račun; ali

- naslov za plačilo dohodka je drugačen od registriranega naslova osebe iz prvega odstavka tega člena.

Prejemnik obresti, ki kljub izpolnjevanju katerega od navedenih pogojev prejema obresti za lasten račun, lahko prepreči učinkovanje opisane domneve tako, da izplačevalcu obresti pred izplačilom obresti predloži izjavo o tem, da pravice iz vseh ali nekaterih obveznic izvršuje zase in ne za tuj račun, in navede količino obveznic, iz katerih pravice izvršuje zase, in količino obveznic, iz katerih pravice izvršuje za tuj račun.

#### **Pravne osebe**

Obresti od obveznic so sestavni del obdavčljivih prihodkov in se kot take upoštevajo pri določitvi davčne osnove za davek od dohodkov pravnih oseb zavezanca rezidenta ali poslovne enote zavezanca nerezidenta v Sloveniji.

Obresti od obveznic, ki jih prejme pravna oseba, ki ni rezident Slovenije za davčne namene in v Sloveniji nima poslovne enote, so v Sloveniji predmet davčnega odtegljaja po stopnji 15%.

#### **Fizične osebe**

Skladno z Zakonom o dohodnini so obresti od obveznic, ki jih prejema fizične osebe ob izplačilu zapadlega kupona, obdavčene z davčnim odtegljajem. Izdajatelj ali drug plačnik ob izplačilu obresti za račun prejemnika obresti obračuna, odtegne in plača dohodnino v višini 20% od obračunanih obresti. Plačani davek se šteje za dokončen davek.

#### **Prejemnik obresti (fizična in pravna oseba), ki je nerezident**

V kolikor je prejemnik obresti njihov upravičeni lastnik in je rezident države, s katero ima Slovenija sklenjen sporazum o izogibanju dvojnega obdavčevanja, sme izdajatelj obračunati, odtegniti in plačati davek po znižani davčni stopnji, predpisani s sporazumom o izogibanju dvojnega obdavčevanja med Republiko Slovenijo in država davčnega rezidentstva prejemnika obresti. Izdajatelj sme uporabiti znižano davčno stopnjo le na osnovi veljavnega zahtevka za znižanje davčne stopnje po določenih sporazuma o izogibanju dvojnega obdavčevanja, ki ga mora še pred izplačilom obresti odobriti slovenska davčna uprava. Pravilno izpolnjen in s strani davčne uprave odobren zahtevek mora predložiti prejemnik obresti izdajatelju pred izplačilom zapadlega kupona. V kolikor pa je bil davek ob izplačilu obresti plačan v skladu z zakonsko stopnjo, lahko prejemnik obresti zahteva vračilo davka za razliko med zneskom davka, izračunanim v skladu z zakonsko stopnjo, in zneskom davka v skladu s stopnjo iz sporazuma.

### **4.14.2. Obdavčitev dobička iz kapitala**

#### **Pravne osebe**

Dobiček dosežen s prodajo oz. zamenjavo obveznic, je sestavni del obdavčljivih prihodkov zavezancev za davek od dohodkov pravnih oseb.

#### **Fizične osebe**

V skladu z zakonom o dohodnini se dohodnine ne plača od dobička doseženega z odsvojitvijo dolžniških vrednostnih papirjev. Zaradi tega ob odsvojitvi ni potrebno ugotavljati in napovedovati v napovedi za dohodnino.

V primeru diskontiranega dolžniškega vrednostnega papirja (kot diskontirani dolžniški vrednostni papir se šteje tudi brezkuponski dolžniški vrednostni papir), pa se morebitna razlika obdavčuje kot obresti. Tako zakon o dohodnini določa, da je davčna osnova od obresti, doseženih ob odsvojitvi diskontiranega dolžniškega vrednostnega papirja pred dospelostjo papirja ali pri odkupu diskontiranega dolžniškega vrednostnega papirja pred ali ob dospelosti papirja, znesek obresti, obračunanih za obdobje od dneva pridobitve do dneva odsvojitve ali odkupa diskontiranega dolžniškega vrednostnega papirja. Višina obresti se v tem primeru določi po metodi enakomernega (konstantnega) donosa. Za odkup diskontiranega dolžniškega vrednostnega papirja se šteje tudi unovčitev diskontiranega dolžniškega vrednostnega papirja.

### **4.14.3. Davčna olajšava po zakonu o dohodnini**

Nakup obveznic v skladu z Zakonom o dohodnini ne predstavlja davčne olajšave za kupca – fizično osebo, enako tudi obresti iz dolžniških vrednostnih papirjev niso predmet oprostitve, predpisane za obresti na denarne depozite fizičnih oseb, doseženih pri bankah, hranilnicah v Republiki Sloveniji ali na območju Evropske unije.

#### **4.14.4 Davek na dodano vrednost**

V skladu z določili Zakona o DDV so transakcije z vrednostnimi papirji oproščene plačila davka.

Obresti od obveznic po zakonu niso predmet obdavčitve ter se zato od njih DDV ne obračunava in ne plačuje.

#### **4.14.5. Odgovornost za davke odtegnjene pri viru**

Izdajatelj je v skladu z zakonodajo plačnik davčnega odtegljaja ob izplačilu obresti in je odgovoren za izvedbo davčnega odtegljaja in plačilo davka Davčni upravi Republike Slovenije, razen če se skladno z zakonodajo, ki ureja davčni postopek, obveznost plačila davčnega odtegljaja prenese na osebo, ki jo zakon, ki ureja davčni postopek, določa kot plačnika davka.

Druge odgovornosti za davke, odtegnjene pri viru, izdajatelj ne prevzema.

## **5. POGOJI PONUDBE**

### **5.1. Pogoji, statistika ponudbe, pričakovani časovni raspored in postopek pri vlogi Ponudbe**

#### **5.1.1 Pogoji, ki veljajo za ponudbo.**

Ponudba poteka v skladu s sklepom skupščine izdajatelja z dne 23.8.2011 ter v skladu s Pogoji obveznice.

#### **5.1.2 Skupni znesek izdaje/ponudbe; če znesek ni določen, opis dogovorov in čas javnega obvestila o dokončnem znesku ponudbe.**

Skupna nominalna vrednost vseh izdaj je največ 10.000.000,00 EUR, nominalna vrednost posamezne tranše pa največ 500.000,00 EUR.

En apoen predstavlja en lot. Nominalna vrednost posamezne obveznice bo 10.000,00 EUR, skupno pa bo izdano največ 1.000 lotov obveznic.

#### **5.1.3 Rok, vključno z morebitnimi podaljšanji, v katerem bo ponudba odprta in opis postopka prijave.**

Dan začetka in trajanje prodaje vsakokratne tranše obveznic se določi z vsakokratnimi Končnimi pogoji.

Ponudba se zaključi predčasno, v kolikor so predčasno pred končnim rokom vpisane in vplačane vse ponujene obveznice.

Obveznice se vpisujejo z izpolnitvijo in podpisom Potrdila o vpisu obveznice na sedežu odvisnega borzoposredniškega zastopnika Individe Consultum d.o.o., Litostrojska cesta 52, Ljubljana, v rednem delovnem času poslovalnic, razen zadnji dan prodaje, ko je vpisovanje možno samo do 12.00 ure.

#### **5.1.4 Podrobnosti o najmanjšem in/ali največjem znesku prijave**

Vpisovanje obveznic poteka brez omejitev. Najmanjši znesek vpisa predstavlja en apoen obveznice. Vpis obveznic navzgor je omejen s številom v času vpisa še razpoložljivih obveznic.

#### **5.1.5 Način in roki vplačila ter vročitve vrednostih papirjev.**

Obveznice morajo biti vplačane isti dan, ko so vpisane, najkasneje do konca tega delovnega dne.

Obveznice se štejejo za vpisane samo, če so tudi v celoti vplačane.

Obveznice se vplačujejo v denarju, v valuti EUR, na transakcijski račun izdajatelja.

Šteje se, da so bile obveznice vplačane, v kolikor prispe ustrezen znesek za vplačilo obveznic pravočasno na transakcijski račun izdajatelja, ki je naveden na Potrdilu o vpisu obveznice.

Obveznice se izročijo vpisnikom obveznic z vpisom na njihove račune pri KDD na dan izdaje obveznic.

#### **5.1.7 Celovit opis načina, kako se morajo rezultati ponudbe objaviti in datum objave.**

Prodaja obveznic javnosti je uspešna, če so v roku, določenem za vpis in vplačilo vse obveznice, izdane pod pogoji vsakokratne izdaje.

Izid javne ponudbe bo izdajatelj objavil v časniku Delo najkasneje v roku treh delovnih dni po zaključku ponudbe (vsakega dela) obveznic.

V primeru neuspešne ponudbe obveznic izdajatelj vrne vplačana sredstva v roku 15 delovnih dni po izteku roka za vpis in vplačilo obveznic.

Izdajatelj bo sredstva vračal osebam, ki so vpisale in vplačale obveznice, na račune, ki so ga iste osebe navedle na potrdilu o vpisu in vplačilu obveznic. Če izdajatelj ne bo mogel zneska vrniti na račun, naveden na potrdilu o vpisu in vplačilu obveznic, mora oseba, ki je vpisala in vplačala obveznice, oziroma njihov pooblaščenec, izdajatelju takoj po prejemu obvestila s strani izdajatelja o nezmožnosti nakazila, sporočiti številko drugega računa, na katerega naj izdajatelj vrne znesek.

#### **5.1.8 Uveljavljanje prednostne pravice do nakupa obveznic**

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

#### **5.1.9 Vzorec Končnih pogojev**

Izdajatelj bo z v nadaljevanju prikazanim vzorcem Končnih pogojev dopolnil in izpopolnil Pogoje ponudbe, in sicer za vsako izdaje obveznic tako, da se za vsako izdajo obveznic uporablja kombinacija Pogojev ponudbe in Končnih pogojev. Spremenljivke, ki so v nadaljevanju označene z oglatimi oklepaji in/ali z navodili, bodo v vsakokratnih Končnih pogojih zamenjane oziroma dopolnjene z vrednostmi oziroma besedilom. Deli izjave, navedeni v ležečem tisku, niso del Pogojev obveznice. Spremembe oštevilčenja in vrstnega reda niso izključene.

V primeru neskladja med Pogoji ponudbe in Končnimi pogoji, veljajo določbe Končnih pogojev pred določbami Pogojev ponudbe.

Izvod Pogojev ponudbe in Končnih pogojev sta vlagateljem na voljo brezplačno pri izdajatelju.

Datum, Kraj

### **Končni pogoji**

**[znesek emisije][apoenska struktura]**

**[opis obveznic]**

**(v nadaljevanju: »obveznice«)**

**Tranša []**

**ISIN []**

OSNOVNI PROSPEKT ZA IZDAJO OBVEZNIC V SKUPNEM NAJVIŠJEM ZNESKU 10.000.000 EUR

Ta dokument-končni pogoji predstavlja končne pogoje za izdajo v Osnovnem prospektu opisanih obveznic zasebnim vlagateljem (skladno z direktivo 2003/71/EG, v nadaljevanju: Prospektna direktiva) in ga je treba brati skupaj z Osnovnim prospektom v delu, ki se nanaša na Pogoje ponudbe, ker predstavlja dopolnitev Osnovnega prospekta v omenjenem delu.

Izrazi, ki opredeljeni v Osnovnem prospektu, v delu, ki se nanaša na pogoje izdaje obveznic imajo, v kolikor ta dokument ne določa drugače, enak pomen kot v tem dokumentu. Ta dokument vsebuje vrednosti (zneske) in dele besedila, na katere se sklicuje ali odkazuje Osnovni prospekt v delu, ki se nanaša na pogoje izdaje obveznic. V kolikor bi prišlo do nasprotja med Osnovnim prospektom v delu, ki se nanaša na pogoje izdaje obveznic in tem dokumentom, imajo prednost določila tega dokumenta. Ta dokument lahko vsebuje spremembe ali dopolnitve Osnovnega prospekta v delu, ki se nanaša na pogoje izdaje obveznic.

Ta dokument, ustreznimi pogoji izdaje obveznic ter Osnovni prospekt ter morebitni dodatni dokumenti so na voljo na spletni strani: \_\_\_\_\_.

### **TVEGANJA**

Naložba v obveznice vključuje tveganja. V ta namen so v Osnovnem prospektu na strani 11 oziroma 25 v poglavju Dejavniki tveganja podrobno opredeljena dejstva, ki jih morajo upoštevati vlagatelji preden se odločijo za investicijo v obveznice.

### **KLJUČNA DEJSTVA O OBVEZNICAH**

1. ISIN: \_\_\_\_\_

2. Začetek vpisnega obdobja: \_\_\_\_\_

3. Trajanje vpisnega obdobja:

Od \_\_\_\_\_ (začetek) do \_\_\_\_\_ (konec).

4. Datum zapadlosti:

31.12.2014

5. Valuta.

EURO

6. Vrednost emisije

\_\_\_\_\_ [vnesti vrednost emisije tranše]

7. Nakupna cena:

\_\_\_\_\_ % skupne emisijske vrednosti na začetku vpisnega obdobja, nato na podlagi tekoče določitve s strani izdajatelja

\_\_\_\_\_ % razlike med ceno ob izdaji in odkupno ceno

druge metode izračuna [vnesti podrobnosti]

8. Modaliteta obresti:

fiksna obrestna mera

- brezkuponska obveznica

**9. Modaliteta plačila:**

Izplačilo nominalne vrednosti

**10. Predčasno izplačilo:**

ni predčasnega izplačila

**11. Uvrstitev in sprejem v trgovanje:**

- ne

**OBRESTOVANJE**

**12. Fiksna obrestna mera:**

(i) Obrestna mera / Fiksni znesek obresti:

- 5,0% na leto

(ii) Obdobje obrestovanja:

- Začetek obrestovanja: \_\_\_\_\_

- Konec obrestovanja: \_\_\_\_\_

- Obdobja obrestovanja so:

- niso prilagojena

- prilagojena

**13. Brezkuponska obveznica:**

(i) Interna stopnja donosa (ISD) na brezkuponski osnovi:

- \_\_\_\_\_ %

Interna stopnja donosa se izračuna po ICMA \_\_\_\_\_ metodi. Izplačilo nastale ISD nastopi na dan zapadlosti in je že vključena v znesek izplačila.

(ii) (iii) Obdobje ISD:

- Začetek: \_\_\_\_\_

- Konec: \_\_\_\_\_

**14. Način izračuna obresti:**

- Actual/Actual (ICMA)

**15. Dan plačila obresti:**

- 31.12.2014

## IZPLAČILO

### 16. Znesek izplačila:

- \_\_\_\_\_% nominalne vrednosti (nominalna vrednost, povečana za znesek natečenih obresti)

## ODGOVORNOST

Izdajatelj prevzema odgovornost za informacije, vsebovane v tem dokumentu, ki ga je potrebno obravnavati skupaj s pogoji izdaje obveznic in osnovnim prospektom.

## 5.2 Načrt porazdelitve in dodelitve

Po poteku roka za vpis in vplačilo obveznic bo izdajatelj v primeru uspešnosti prodaje obveznic vpisane in vplačane obveznice razdelil in zagotovil vpisnikom obveznic po vrstnem redu, kot so jih vpisali in v celoti plačali.

Ponudba se zaključi predčasno, v kolikor so predčasno pred končnim rokom vpisane in vplačane vse ponujene obveznice.

### **5.2.1 Različne kategorije možnih vlagateljev, katerim se ponudijo vrednostni papirji.**

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

### **5.2.2 Postopek obveščanja ponudnikov o dodeljenem znesku in navedba, ali se trgovanje lahko začne pred uradnim obvestilom.**

Izdajatelj bo vsakega vpisnika pisno obvestil o prejetem vplačilu vpisane obveznice.

Po izdaji obveznic v KDD bodo imetniki obveznic obveščeni o vpisu obveznic na njihove registrske račune v centralnem registru KDD.

## 5.3 Oblikovanje cen

### **5.3.1 Navedba pričakovane cene, po kateri se bodo obveznice ponujale ter stroškov in davkov, ki izrecno bremenijo naročnika ali kupca.**

Prodajna cena po kateri se bodo obveznice vpisovale in vplačevale se določi s Končnimi pogoji.

V zvezi z vpisom in vplačilom obveznic vpisnika bremenijo morebitni stroški plačilnega prometa.

## 5.4 Prodaja in odkup prve izdaje obveznic

### **5.4.1 Borznoposredniške družbe, ki sodelujejo pri izdaji obveznic**

Izdajatelj sam izvaja vse postopke v zvezi z organizacijo ponudbe obveznic.

### **5.4.2 Seznam vpisnih mest**

Obveznice se vpisujejo na sledečih vpisnih mestih:

- na sedežu odvisnega borznoposredniškega zastopnika Individia Consultum d.o.o., Litostrojska 52, 1000 Ljubljana.

**5.4.3 Ime in naslov subjektov, ki soglašajo z odkupom prve izdaje vrednostnih papirjev na osnovi trdne obveze, in ime in naslov subjektov, ki soglašajo s prodajo brez trdne obveze ali po dogovoru na podlagi „najboljših prizadevanj“.**

Izdajatelj ni sklenil dogovora z nobenim subjektom za izvedbo odkupa obveznic na osnovi trdne zaveze ali na podlagi najboljših prizadevanj.

## **6. SPREJEM V TRGOVANJE IN DOGOVOR O POSLU**

Obveznice ne bodo uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev.

## **7. DODATNI PODATKI**

Kadar je izvor informacij tretja stranka, se predloži potrdilo, da so informacije natančno ponovljene in da, kolikor je izdajatelj seznanjen s tem in sposoben ugotoviti iz informacij, ki jih je tretja stranka objavila, niso izpuščena nobena taka dejstva, zaradi katerih bi bile ponovljene informacije netočne ali zavajajoče.

Izdajatelj vir(e) informacij tudi identificira.

## **8. JAMSTVO ZA OBVEZNOSTI IZ OBVEZNICE**

### **8.1. Vrsta jamstva**

Jamstvo se bo zagotovilo na podlagi:

- Pogodbe o poroštvu, sklenjene med izdajateljem in družbo MEDIA INVEST d.o.o.
- Izjave o hipoteki, izdane skladno s pravom Srbije s strani družbe MEDIA INVEST d.o.o.

Obveznost izdajatelja iz obveznice bo zavarovana z hipoteko na nepremičninah v lasti hčerinske družbe izdajatelja, družbe MEDIA INVEST d.o.o., družbe organizirane skladno z zakoni Srbije, z matično številko 17570668, s poslovnim naslovom Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija. Nepremičnine se vodijo pri Službi z nepremičninski kataster Pećinci pri Republiškem geodetskem zavodu Republike Srbije, in sicer gre za naslednje nepremičnine:

- katastrsko parcelo 1637, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867,
- katastrsko parcelo 1682, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867,
- katastrsko parcelo 1683, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867,
- katastrsko parcelo 1684/23, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867,
- katastrsko parcelo 1684/24, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867,
- katastrsko parcelo 1684/25, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867,
- katastrsko parcelo 1690, k.o. Šimanovci, vpisana v seznam nepremičnin številka 1867.

Skupna površina zemljišč znaša 180 ha, 57 arov in 40 m<sup>2</sup>, vsa zemljišča pa imajo status zemljišča na zazidljivem območju. Na omenjenih zemljiščih se bo zgradil nepremičninsko – investicijski projekt Šimanovci. Trenutno je na parcelah št. 1684/23, 1684/24, 1684/25 in 1690 vpisana hipotekarna pravica v korist upnika Nova ljubljanska banka d.d., Trg Republike 2, 1000 Ljubljana. Na parceli št. 1682 je vpisana hipotekarna pravica v korist upnika Alpha Bank Srbija AD, Kralja Milana 11, Beograd. Parcela št. 1637 je bremen prosta.

Sredstva, ki jih bo izdajatelj pridobil ob izdaji obveznic, bodo namenjena poplačilu obveznosti do upnika Nova ljubljanska banka d.d. iz naslova posojilne pogodbe, ki je ob sklenitvi dne 06.02.2007 znašala 17.535.000,00 CHF in je bila zavarovana z 10 menicami in z vzpostavitvijo zgoraj navedenih hipotek ter zagotovitvijo nepreklicnih bančnih garancij na prvi poziv v skupni višini 4.383.720,00 CHF in solidarnega poročstva družb Taxgroup pravno svetovanje d.o.o. in Galop d.o.o. v skupnem znesku 6.575.625,00 CHF, v skupnem znesku 10.715.791,00 CHF, Nova ljubljanska banka d.d. pa bo na podlagi vsakokratnega delnega poplačila, ki bo sledil vsakokratni tranši izdanih obveznic, podala izbrisno pobotnico za ustrezni, vrnjeni del posojila.

Zavarovanje za prve tranše izdaje obveznic bo vzpostavljeno s hipoteko na bremen prosti parceli št. 1637, k.o. Šimanovci, ki obsega 17ha, 27a in 81m<sup>2</sup> in zadostuje za 21,5% celotne emisijske vrednosti obveznic. Nadaljnje tranše bodo zavarovane s parcelami, na katerih je trenutno kot zastavni upnik vpisana Nova ljubljanska banka d.d., in sicer tako, da bo v korist imetnikov obveznic ob ustanovitvi hipoteke vpisana hipoteka 2. reda, za hipoteko upnika Nova ljubljanska banka d.d. Hipoteke upnika Nova ljubljanska banka d.d. se bodo sproščale oziroma brisale z delnimi odplačili posojila Novi ljubljanski banki d.d., s čimer bodo imetniki obveznic postali hipotekarni upniki 1. reda, kar pomeni da ima imetnik prvovrstno zavarovanje obveznic s hipotekami na bremen prostih nepremičninah. Ob tem izpostavljamo, da glede na obseg neobremenjenih nepremičnin, s katerimi razpolaga izdajatelj, do situacije, da bi bila hipoteka imetnikov obveznic tudi dejansko vpisana v 2. redu, za hipoteko Nove ljubljanske banke, d.d., najverjetneje nikoli ne bo prišlo, saj se bo ob delnih poplačilih sproščal večji delež nepremičnin, kot pa se bo ponovno zastavljal.

Po izbrisu hipoteke upnika bo hipoteka predstavljala zavarovanje 1. reda (prvovrstna hipoteka), kar pomeni da ima imetnik prvovrstno zavarovanje obveznic s hipotekami na bremen prostih nepremičninah.

## **8.2. Obseg jamstva**

Jamstvo-hipoteka se bo izdala v celotni nominalni vrednosti izdaje obveznic s hipoteko na nepremični opredeljeni pod točko 8.1.

Jamstvo na parcelah, navedenih v točki 8.1., bo vzpostavljeno na nepremičninah, ki obsegajo 800.000 m<sup>2</sup>, kar glede na vrednost, ki jo je podal pooblaščen ocenjevalec nepremičnin Savković S. Staša, Strumička 5, Novi Sad, dne 02.07.2011, predstavlja zavarovanje v razmerju 1:6.

Notar Miro Košak iz Ljubljane je na podlagi imenovanja v 4.10. točki tega seznama imenovan za zastopnika upravičencev do pravic iz obveznic, ki bo skrbel za pravice le-teh vezano na pravice iz zavarovanja obveznosti iz obveznic.

Ker je obveznost izdajatelja iz obveznice zavarovana s hipoteko na nepremičnini v Srbiji, je notar Miro Košak s podpisom vpisnice pooblaščen, da ob vsakokratni konverziji obveznic v delnice izdajatelja v imenu upravičencev do pravic iz obveznice izda nalog za delni izbris hipoteke. Hipoteko na nepremičnini v Srbiji je možno ustanoviti z enostransko izjavo, ki jo poda dolžnik, ki ugotovi, da obstaja določena terjatev in njeno izpolnitev zavaruje s hipoteko na nepremičnini.

Notar Miro Košak bo deloval izključno v interesu upravičencev do pravic iz obveznice. Notar bo vodil evidenco upravičencev do pravic iz obveznic in upravičencev, ki bodo konvertirali obveznice v delnice in kapital izdajatelja. Izdajatelj bo v treh dneh od nakupa obveznice o sklenitvi posla obvestil notarja in mu predložil kopije sklenjenih dokumentov. Notar je dolžan v dveh delovnih dneh po prejemu obvestila in dokumentih upravičenca vpisati v evidenco in mu izstaviti potrdilo o vpisu v evidenco.

Ob konverziji obveznic v kapital družbe ILANA d.d. (v delnice) je notar Miro Košak pooblaščen ustreznemu organu v Srbiji podati nalog za konverziji ustrezajoč delni ali celotni izbris hipoteke iz nepremičnine, ki je predmet zavarovanja.

## **8.3. Informacije o garantu**

Jamstvo se izdaja v obliki hipoteke, ki jo bo na podlagi izjave o hipoteki podala družba MEDIA INVEST d.o.o., družba organizirana skladno z zakoni Srbije, z matično številko 17570668, s poslovnim naslovom Golubinačka 54, 22310 Šimanovci, Republika Srbija. Družba je v 100% lasti izdajatelja.

#### **8.4. Dokumenti na vpogled**

Prospektu na vpogled prilagamo naslednje dokumente:

- Poroštveno pogodbo poroka MEDIA INVEST d.o.o.;
- Prevedene izpiske iz Zemljiške knjige za nepremičnine, ki bodo predmet hipoteke;
- Cenitveno poročilo pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin Savković S. Staša, z dne 02.07.2011;
- Revizijska poročila za poslovna leta 2008, 2009 in 2010.

Vlagatelj lahko vpogleda v zgoraj opredeljeno dokumentacijo pri izdajatelju obveznic vsak delovni dan med 9. in 12. uro, ter na vpisnem mestu.

### **9. KONVERZIJA V DELNICE**

#### **9.1. Opis osnovnih delnic**

Osnovni kapital izdajatelja je razdeljen na 2.937 navadnih imenskih kosovnih delnic istega razreda, ki so izdane v nematerializirani obliki in so na dan sestave tega prospekta v postopku vpisa v centralni register vrednostnih papirjev pri KDD d.d.

Delnice izdajatelja nudijo imetniku delnice naslednje pravice:

- pravica do upravljanja,
- pravica do udeležbe na dobičku, in
- pravica do preostanka likvidacijske mase po prenehanju družbe.

Delnice so nominirane v valuti EURO in so izdane v skladu z zakonodajo Republike Slovenije.

#### **9.2. Opis postopka konverzije**

Skupščina izdajatelja je dne 23.8.2011 izdala sklep o izdaji 1.000 zamenljivih obveznic, katerih skupna emisijska vrednost je 10.000.000,00 EUR. Vsaka izdana obveznica se glasi na nominalni znesek 10.000,00 EUR. Obveznice so zamenljive obveznice, ki jih je mogoče pod pogoji iz tega prospekta konvertirati v delnice izdajatelja.

Delničarji izdajatelja so na isti skupščini dne 23.8.2011 sprejeli sklep o pogodnem povečanju osnovnega kapitala v skupni višini 9.193,05 EUR in izdaji 1.000 novih delnic, namenjenih imetnikom obveznic, ki bodo v roku (do 31.12.2014) zamenjali obveznice za delnice izdajatelja. Po zamenjavi vseh obveznic za delnice izdajatelja bo znašal osnovni kapital izdajatelja 36.193,05 EUR, ki bo razdeljen na 3.937 navadnih imenskih kosovnih delnic, povečale pa se bodo tudi kapitalske rezerve za vplačani presežek kapitala (agio) iz naslova konverzije obveznic v delnice, in sicer v višini 9.990.810,00 EUR.

Obveznice se bodo zamenjale v razmerju 1 (ena) delnica za 1 (eno) obveznico.

Upravičenci lahko s pisno izjavo, dano direktorju družbe, zahtevajo uresničitev konverzije vseh svojih obveznic, izdanih in vplačanih na podlagi tega prospekta, v delnice izdajatelja, pri čemer lahko to izjavo podajo od dneva vplačila obveznic do vključno dne 26.12.2014.

Pripadajoča vrednost vsake delnice, ki jo bodo imetniki obveznic pridobili za posamezno obveznico bo znašala 9,19 EUR, njena knjigovodska vrednost pa bo znašala najmanj 24.928,71 EUR. Ob konverziji ene obveznice

(nominalna vrednost: 10.000,00 EUR) v delnico izdajatelja se bo osnovni kapital povečal za 9,19 EUR, 9.990,81 EUR bo odvedeno v kapitalne rezerve kot vplačan presežek kapitala (agio).

**Delež sredstev iz naslova konverzije obveznic v delnice, ki bo razporejen v kapitalne rezerve (to je 99,80%), je odvisen od emisijske vrednosti novo izdane kosovne delnice in pripadajoče vrednosti kosovne delnice, v času sprejema sklepa o izdaji obveznic in sklepa o pogojnem povečanju osnovnega kapitala. Pripadajoča vrednost ene kosovne delnice je na dan 23.08.2011 znašala 9,19 EUR. Delnice, ki bodo izdane zaradi zamenjave obveznic v delnice in bodo tvorile isti razred z že izdanimi delnicami, je v skladu z določbo 333. člena ZGD-1 dovoljeno izdati zgolj tako, da se skupno število izdanih delnic poveča v enakem razmerju kot osnovni kapital - torej določitev menjalnega razmerja ob enakopravnem obravnavanju obstoječih in vstopajočih delničarjev. Slednje pomeni, da je potrebno novo izdane delnice izdati po pripadajoči vrednosti že obstoječih delnic, razliko do celotne vplačane vrednosti (to je emisijska vrednost) pa se prerazporedi v kapitalne rezerve.**

Skrajni rok za konverzijo obveznic v delnice izdajatelja je 26.12.2014.

S prenosom kupnine v kapitalne rezerve za delničarja ne nastanejo nikakršne drugačne posledice kot če bi bila kupnina prenesena v osnovni kapital, saj gre v obeh primerih za prenos kupnine v kapital izdajatelja, saj so tako kapitalne rezerve kot osnovni kapital sestavine kapitala.

### **9.3. Uvrstitev delnic v organizirani trg**

Delnice izdajatelja ne bodo uvrščene na organizirani trg vrednostnih papirjev.

### **9.4. Prospekt za izdajo delnic**

Ta osnovni prospekt vključuje tudi vse potrebne podatke v skladu s Prospektno uredbo, ki se nanašajo na izdajo delnic.

### III. DEL: OPIS DELNIC

#### 1. ODGOVORNE OSEBE

Izdajatelj, družba ILANA, svetovanje in investiranje, d.d., in njene odgovorne osebe, direktor in člani nadzornega sveta sprejemajo odgovornost za informacije, prikazane v prospektu. Z vso primerno skrbnostjo zagotavljajo, da so po njihovem najboljšem vedenju podatki v registracijskem dokumentu v skladu z dejstvi in da ni izpuščen noben podatek, ki bi morda lahko vplival na njegov pomen ter da poleg informacij, navedenih v prospektu, ni drugih pomembnejših informacij o njegovem poslovanju, dejavnosti in finančnem položaju.

Klemen Šešok l.r.  
direktor

Matija Šešok l.r.  
član nadzornega sveta

Vukajlo Lainović l.r.  
član nadzornega sveta

Željko Miklič l.r.  
član nadzornega sveta

## 2. DEJAVNIKI TVEGANJA

Izdajatelj je podrobneje predstavil dejavnike tveganj, ki se nanašajo na izdajatelja, v 4. točki I. dele osnovnega prospekta, zato na tem mestu navaja zgolj dejavnike tveganja, ki se nanašajo na delnice, ki bodo izdane zaradi konverzije obveznic, izdanih v skladu s tem prospektom.

Vlagatelji se morajo pred sprejemom odločitve o zamenjavi obveznic za delnice seznaniti in natančno preučiti vse informacije, vsebovane v tem prospektu, med drugim tudi z informacijami, vsebovanimi v tej točki, ki obravnava dejavnike tveganja, ter informacije v 4. točki I. dela osnovnega prospekta.

Katero koli od v nadaljevanju navedenih tveganj lahko neugodno vpliva na delnice. Predstavljeni dejavniki tveganja obsegajo po mnenju izdajatelja bistvena, vendar ne nujno vsa možna tveganja in negotovosti, s katerimi so povezane obveznice. Dodatna tveganja in negotovosti, vključno s tveganji, ki izdajatelju trenutno niso znana, lahko na kakšen drugačen način negativno vplivajo na delnice.

**Sistematično oziroma tržno tveganje** je nevarnost, da bo gospodarstvo kot celota raslo počasneje ali celo zašlo v recesijo. V tem primeru se lahko zgodi, da tudi dobro razpršen portfelj ne bo ušel globalnemu padcu vrednosti delnic. Kot je razvidno tudi iz trenutne gospodarske krize, je vsako gospodarstvo ciklično, zato je tržno tveganje relevantno za vsakega vlagatelja.

**Likvidnostno tveganje** nastane, ko nekdo želi trgovati z določeno delnico za katero na trgu ni zanimanja. Gre za nevarnost, da delnice ne bo mogoče hitro prodati ali kupiti in svoj portfelj obvarovati pred izgubo oziroma ustvariti kapitalski dobiček. V primeru slabo delujočega trga je potrebno ceno delnice precej spustiti preden se bo našel kupec, ki bi kupil takšno naložbo.

**Družbi specifično oziroma nesistematično tveganje**, ki izhaja iz dejstva, da izdajatelj delnice ni obvezan doseči obljubljenega rasti cene delnice med tem ko dolžniški vrednosti papirji kot so obveznice, izdajatelja pravno zavezujejo, da vlagatelju izplača dogovorjeni donos. V primeru stečaja podjetja je zelo malo možnosti, da bodo iz stečajne mase poplačani tudi lastniki delnic. Obveznice po drugi strani imajo večjo senioriteto in kot takšne imajo več možnosti, da tudi v primeru stečaja podjetja lastniku vrnejo nekaj vloženih sredstev.

## 3. KLJUČNE INFORMACIJE

### 3.1. Izjava o gibljivih sredstvih

Izdajatelj, družba ILANA, svetovanje in investiranje, d.o.o., Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana, izjavlja, da po njegovem mnenju gibljiva sredstva zadoščajo trenutnim zahtevam in potrebam izdajatelja.

### 3.2. Izjava o kapitalizaciji in zadolženosti

Finančno stanje izdajatelja je ocenjeno kot stabilno. Na 31.12.2010 izdajatelj izkazuje za 118.674.750 EUR sredstev. Med temi največji delež predstavlja finančna naložba v družbo MEDIA INVEST d.o.o., ki je namensko ustanovljen instrument (SPV – Special Purpose Vehicle). Družba MEDIA INVEST d.o.o. ima v lasti zemljišča, ki so predmet investicijskega projekta, in bodo v kasnejši fazi predmet prodaje potencialnim kupcem in investitorjem.

Na dan 31.12.2010 znaša celoten kapital izdajatelja 88.144.327 EUR, finančne in poslovne obveznosti pa znašajo 30.410.382 EUR, tako da izdajatelj financira svoje poslovanje z dolžniškimi viri zgolj v višini 25,6%.

Sestava obveznosti do virov sredstev je na dan 31.12.2010 sledeča:

<b>Obveznosti do virov sredstev</b>	<b>118.674.750</b>
A. Kapital	88.144.327
I. Vpoklicani kapital	7.500
II. Kapitalske rezerve	6.180.290
III. Rezerve iz dobička	0
IV. Presežek iz prevrednotenja	86.192.153
V. Preneseni čisti poslovni izid	-2.188.286
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta	-2.047.330
B. Rezervacije in dolgoročne PČR	0
C. Finančne in poslovne obveznosti	30.410.382
D. Dolgoročne obveznosti	21.548.038
I. Dolgoročne finančne obveznosti	0
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	0
III. Odložene obveznosti za davek	21.548.038
E. Kratkoročne obveznosti	8.862.344
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	8.861.489
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	855
F. Kratkoročne PČR	120.041

Obveznosti se nanašajo na dolžniško financiranje, s katerim je financiran nakup zemljišč. Preostali del dolga v največji meri predstavljajo odložene obveznosti za davek iz naslova prevrednotenja zemljišča v letu 2009.

### 3.3. Interes fizičnih in pravnih oseb, ki sodelujejo pri izdaji/ponudbi

Interes oseb, vpletenih v pogojno izdajo delnic - in sicer v odvisnosti od uresničitve opcije do konverzije obveznic v delnice - je v uspešni izvedbi nepremičninskega projekta »Šimanovci«, ki ga izvaja odvisna družba izdajatelja, to je MEDIA INVEST d.o.o. iz Republike Srbije.

Osebe iz prejšnjega odstavka so delničarji izdajatelja in fizične osebe, člani organov izdajatelja. Vsi delničarji so svoj interes opredelili v 1. členu Statuta izdajatelja:

*»Delničarji sprejmejo ta statut z namenom, da bodo sodelovali na način, da se bo družba ILANA d.d. ter posledično družba MEDIA INVEST d.o.o. vodila na način, ki bo omogočal maksimiziranje dobičkov za delničarje.*

*Delničarji so s sprejetjem tega statuta soglasni, da je princip ter osnovno načelo vodenja družbe ter družbe MEDIA INVEST d.o.o. pri prodaji nepremičnin ali delov nepremičnine oziroma izvajanju nepremičninskih projektov:*

*- družba MEDIA INVEST d.o.o. bo ob koncu vsakega poslovnega leta oziroma ob prodaji posamezne nepremičnine, katerikoli od teh dogodkov nastopi prej, po poplačilu vseh obveznosti iz naslova nakupa nepremičnin 100 (sto) % dobička namenila za izplačilo družbi ILANA d.d., ta pa bo 90% prejetega dobička razdelila med delničarje kot dividendo, razen v kolikor delničarji družbe ILANA d.d. z 80% večino odločijo drugače.«*

Izdajatelj ni seznanjen z obstojem drugih interesov oseb, vpletenih v izdajo vrednostnih papirjev, ki bi bili bistveni za izdajo le-teh.

### 3.4. Razlogi ponudbe in uporaba prihodkov

Izdajatelj bo izdal delnice z namenom izpolnitve zaveze iz opijskega upravičenja imetnikov obveznic, ki bodo izdane na podlagi in v skladu s tem prospektom.

Izdajatelj bo pridobil prihodke iz naslova prodaje obveznic, obravnavanih v I in II delu osnovnega prospekta, ki jih bodo investitorji nato lahko konvertirali v delnice izdajatelja, zato izdajatelj dodatnih prihodkov iz naslova izdanih delnic ne bo dobil, bo se pa seveda zmanjšala njegova obveznost do investitorjev, saj bodo le-ti svojo terjatev konvertirali v kapital izdajatelja (debt / equity swap). Izdajatelj je že na več mestih tega prospekta pojasnil, da izdaja obveznice z namenom prestrukturiranja pasive oziroma dolgoročnih virov financiranja. Namen prestrukturiranja pasive je zamenjati obstoječi bančni dolg za dolg do zasebnih investitorjev ter nato dolg do zasebnih investitorjev zamenjati tako, da se investitorjem omogoči lastništvo v družbi izdajatelja – debt/equity swap. Neto prihodki izdajatelja iz naslova prodaje obveznic bodo deloma porabljeni za poravnavo celotne obstoječe dolgoročne finančne obveznosti izdajatelja do Nove ljubljanske banke, d.d., ki je na dan izdaje tega prospekta znašala 10.715.791,00 CHF (oziroma cca. 8,9 mio EUR v eurski protivrednosti) v preostalem delu pa za financiranje izvedbe nepremičninskega projekta »Šimanovci«, ki ga neposredno izvaja MEDIA INVEST d.o.o.

Z izvedbo financiranja na predstavljen način, bo izdajatelj zagotovil optimalno strukturo financiranja.

## 4. INFORMACIJE O VREDNOSTNIH PAPIRIH, KI BODO PONUJENI/SPREJETI V TRGOVANJE

### 4.1 Opis vrste in razreda delnic, ki se ponujajo v trgovanje

#### Obstoječe delnice izdajatelja:

Osnovni kapital izdajatelja je razdeljen na 2.937 navadnih imenskih kosovnih delnic istega razreda, ki so izdane v nematerializirani obliki in so na dan sestave tega prospekta v postopku vpisa v centralni register vrednostnih papirjev pri KDD d.d.

Delnice izdajatelja nudijo imetniku delnice naslednje pravice:

- pravica do upravljanja,
- pravica do udeležbe na dobičku, in
- pravica do preostanka likvidacijske mase po prenehanju družbe.

Delnice družbe na dan sestave tega prospekta še nimajo dodeljene ISIN oznake, saj se postopek vpisa delnic v centralni register vrednostnih papirjev pri KDD d.d., ki je bil začet na podlagi zahteve izdajatelja z dne 26.08.2011, še ni zaključil.

#### Novo izdane delnice izdajatelja za namene konverzije obveznic v delnice:

<b>Število novo izdanih delnic:</b>	Največ 1.000 navadnih imenskih kosovnih delnic istega razreda
<b>Emisijska vrednost novo izdanih delnic:</b>	Največ 10.000.000,00 EUR
<b>Povečanje osnovnega kapitala:</b>	Največ 9.193,05 EUR
<b>Povečanje kapitalskih rezerv:</b>	Največ 9.990.810,00 EUR
<b>Celotno skupno povečanje kapitala:</b>	Največ 10.000.000,00 EUR
<b>Vrsta delnic:</b>	Novo izdane delnice tvorijo isti razred z že obstoječimi delnicami in bodo izdane v nematerializirani obliki ter bodo vpisane v centralni register vrednostnih papirjev pri KDD d.d.

#### 4.2 Zakonodaja, po kateri so bile delnice izdane

Delnice so nominirane v valuti EURO in so izdane v skladu z zakonodajo Republike Slovenije.

#### 4.3 Oblika vrednostnih papirjev

Vrednostni papirji so navadne imenske kosovne delnice, ki so izdane v nematerializirani obliki in so na dan sestave tega prospekta v postopku vpisa v centralni register vrednostnih papirjev pri KDD d.d.

#### 4.4 Valuta, v kateri so izdani vrednostni papirji

Vrednostni papirji so izdani v EUR.

#### 4.5 Opis pravic, ki jih prinašajo vrednostni papirji, vključno z omejitvami iz teh pravic, in postopek izvajanja teh pravic.

**Pravice iz dividend:** Družba MEDIA INVEST d.o.o. bo ob koncu vsakega poslovnega leta oziroma ob prodaji posamezne nepremičnine, katerikoli od teh dogodkov nastopi prej, po poplačilu vseh obveznosti iz naslova nakupa nepremičnin 100 (sto) % dobička namenila za izplačilo družbi ILANA d.d., ta pa bo 90% prejetega dobička razdelila med delničarje kot dividendo, razen v kolikor delničarji družbe ILANA d.d. z 80% večino odločijo drugače.

**Glasovalne pravice:** vse delnice imajo glasovalno pravico.

#### **Predkupna pravica pri ponudbah za vpis vrednostnih papirjev istega razreda:**

Delničarji lahko s svojimi delnicami prosto razpolagajo, kar se predvsem nanaša na novo izdane delnice.

Posebna ureditev velja le za obstoječe delničarje družbe ILANA d.d. Delničarji družbe ILANA d.d.:

*TAXGROUP PRAVNO SVETOVANJE, d.o.o.*, Litostrojska cesta 52, 1000 Ljubljana, matična številka: 5619378000  
*VUKAJLO LAINOVIĆ*, rojen 04.09.1960, Major Branka Vukosavljevića 154, 11000 Beograd, Srbija,  
in  
*GALOP poslovno svetovanje d.o.o.*, Ljubljana, Cesta 24. junija 23, 1213 Ljubljana-Črnuče, matična številka: 5540429000

smejo svoje delnice v družbi ILANA d.d. prodati šele, ko bo družba ILANA d.d. v celoti poplačala vse obveznosti (glavnice in pripadajočih obveznosti), ki jih ima iz naslova nakupa poslovnih deležev v družbi MEDIA INVEST d.o.o. Predhodna prodaja je možna le ob soglasju nadzornega sveta, ki mora o podaji soglasja sprejeti soglasno odločitev. Nadzorni svet lahko zavrne izdajo dovoljenja k prenosu delnic, če bi bilo zaradi prenosa lahko ogroženo doseganje ciljev družbe oziroma njena gospodarska samostojnost zaradi naslednjih razlogov:

- če je pridobitelj delnic oseba, katere dejavnost je konkurenčna dejavnosti družbe,
- če je pridobitelj delnic oseba, ki je kapitalsko ali upravljalno povezana z osebo, katere dejavnost je konkurenčna dejavnosti družbe,
- če je pridobitelj delnic oseba, ki bi s predhodno pridobljenimi delnicami posredno ali neposredno bistveno spremenila obstoječa lastninska razmerja v družbi,
- če je pridobitelj delnic oseba, ki bi s predhodno pridobljenimi delnicami posredno ali neposredno pridobila večinsko udeležbo v družbi,
- če je pridobitelj delnic oseba izven kroga obstoječih delničarjev in je pridobitelj delnic delničar, ki ni zaposlen v družbi ali z njo povezani družbi oziroma član uprave oziroma nadzornega sveta družbe oziroma z njo povezane družbe ter njihov dedič.

Nadzorni svet odloči o dovoljenju za prenos v treh mesecih po prejemu zahteve odsvojitelja. Če v tem roku o izdaji dovoljenja ne odloči, se šteje, da dovoljenje ni bilo dano. Dokler družba po nadzornem svetu ne izda dovoljenja za prenos, pridobitelj iz teh delnic v razmerju do družbe nima nikakršnih pravic. Družba lahko od osebe, ki je pridobila delnice na podlagi dovoljenja za prenos, zahteva, da se izjavi o tem, ali namerava delnice pridobiti v svojem imenu in za svoj račun. V tem primeru lahko družba naknadno zavrne dovoljenje za prenos

delnic tudi, če oseba, ki bi pridobila, delnice na podlagi dovoljenja za prenos delnic, ne poda izrecne izjave, da namerava delnice pridobiti v svojem imenu in za svoj račun.

**Pravica udeležbe pri dobičku izdajatelja:** vse delnice so enakopravno udeležene pri dobičku v skladu z vsakokratnim sklepom skupščine.

#### **4.6 Izjava s sklepi, pooblastilih in odobritvah, na temelju katerih so ali bodo vrednostni papirji ustvarjeni.**

Prospektu je priložen zapisnik skupščine družbe ILANA d.d. z dne 23.08.2011, v katerem je med drugim vsebovan sklep o pogojnem povečanju osnovnega kapitala in izdaji novih delnic družbe ILANA d.d., za katere bodo lahko vlagatelji zamenjali obveznice.

#### **4.7 Pričakovani datum izdaje vrednostnih papirjev**

Delnice so bile izdane na podlagi sklepa skupščine družbe ILANA d.d. o pogojnem povečanju osnovnega kapitala z dne 23.08.2011 in jih bodo investitorji lahko pridobili s konverzijo obveznic, opredeljenih v I in II delu tega prospekta, najkasneje do 26.12.2014. Po podani izjavi imetnika obveznice o uresničitvi pravice do zamenjave le-te za delnice izdajatelja, bo v roku 10 dni od prejema takšne izjave podan nalog KDD d.d. za izdajo ustreznega števila novih delnic v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev.

#### **4.8 Opis kakršnihkoli omejitev proste prenosljivosti vrednostnih papirjev**

Delnice, ki so poleg obveznic predmet tega prospekta in za katere lahko investitorji zamenjajo obveznice, so v celoti prosto prenosljive skladno s statutom izdajatelja. Omejitve prenosljivosti veljajo le za obstoječe delničarje, kot opredeljeno v točki 4.5. tega dela prospekta.

#### **4.9 Navedba vseh obveznih predpisov glede ponudb za prevzem in/ali odkupa in prodaje vrednostnih papirjev.**

Za delnice izdajatelja se skladno z določili 2. odstavka 4. člena Zakona o prevzemih (Uradni list RS, št. 79/2006 s spremembami in dopolnitvami) uporabljajo tudi določila tega zakona, saj družba na dan 31.12.2010 izkazuje več kot 4 mio. EUR celotnega kapitala. Ponudba delnic bo potekala skladno z določili Obligacijskega zakonika, ZGD-1, ZNVP in ZTFI.

#### **4.10 Navedba javnih ponudb za prevzem lastniškega kapitala izdajatelja s strani tretjih oseb, ki so se pojavile v zadnjem finančnem letu in trenutnem finančnem letu. Navedena mora biti cena ali pogoji nadomestitve, ki veljajo za takšne ponudbe, in njihov izid.**

V trenutnem, zadnjem finančnem ali kateremkoli predhodnem finančnem letu ni bilo objavljene ponudbe za odkup delnic izdajatelja.

#### **4.11 Informacije o davčni obravnavi**

Informacije o davkih so pripravljene na osnovi slovenskih davčnih predpisov, veljavnih v času priprave tega dokumenta in sicer na podlagi ZDDPO-2, ZDoh-2 in ZDDV-1. Informacije so splošnega značaja in naj se ne uporabljajo kot pravni in davčni nasveti. Namen informacije je kratka predstavitev obdavčitve dividend ter kapitalskih dobičkov in ni namenjen opisu vseh davčnih momentov, ki so lahko pomembni za imetnike obveznic.

#### ***Obdavčitev dividend***

Obdavčitev dividend se razlikuje glede na to, ali oseba, ki prejme izplačilo dividend (prejemnik dividend) prejme dividende za lasten račun ali za račun druge osebe (za tuj račun).

V skladu z zakonom se domneva, da prejemnik dividend prejema dividende za tuj račun, kadar je izpolnjen kateri od naslednjih pogojev:

- prejemnik dividend opravlja dejavnost, ki je ali katere del je prejetje dohodka za tuj račun, oziroma je za osebo znano, da nastopa, četudi občasno, kot oseba, ki prejema dohodek za tuj račun; ali
- naslov za plačilo dohodka je drugačen od registriranega naslova osebe iz prvega odstavka tega člena.

Prejemnik dividend, ki kljub izpolnjevanju katerega od navedenih pogojev prejema dividende za lasten račun, lahko prepreči učinkovanje opisane domneve tako, da izplačevalcu dividend pred izplačilom dividende predloži izjavo o tem, da pravice iz vseh ali nekaterih dividend izvršuje zase in ne za tuj račun, in navede znesek dividend, iz katerih pravice izvršuje zase, in znesek dividend, iz katerih pravice izvršuje za tuj račun.

#### **Pravne osebe**

Dividende se izvzamejo iz davčne osnove prejemnika, vendar je za 5% zneska teh dividend potrebno povečati davčno osnovo v obračunu davka od dohodkov pravnih oseb.

Dividende se lahko izvzamejo iz davčne osnove, če je izplačevalec:

- zavezanec za davek po ZDDPO-2; ali
- za davčne namene rezident v državi članici EU; ali
- zavezanec za davek od dohodka oz. dobička, primerljiv z davkom po ZDDPO-2 in ni rezident države v kateri je splošna oz. povprečna nominalna stopnja obdavčitve dobička družb nižja od 12,5% in je država objavljena na posebnem seznamu.

Dividende, ki jih prejme pravna oseba, ki ni rezident Slovenije za davčne namene in v Sloveniji nima poslovne enote, so v Sloveniji predmet davčnega odtegljaja po stopnji 15%.

#### **Fizične osebe**

Skladno z Zakonom o dohodnini so dividende c, ki jih prejema fizične osebe ob izplačilu, obdavčene z davčnim odtegljajem. Izdajatelj ali drug plačnik ob izplačilu dividend za račun prejemnika dividend obračuna, odtegne in plača dohodnino v višini 20% od izplačanih dividend. Plačani davek se šteje za dokončen davek.

#### **Prejemnik dividend (fizična in pravna oseba), ki je nerezident**

V kolikor je prejemnik dividend njihov upravičeni lastnik in je rezident države, s katero ima Slovenija sklenjen sporazum o izogibanju dvojnega obdavčevanja, sme izdajatelj obračunati, odtegniti in plačati davek po nižani davčni stopnji, predpisani s sporazumom o izogibanju dvojnega obdavčevanja med Republiko Slovenijo in država davčnega rezidentstva prejemnika dividend. Izdajatelj sme uporabiti nižano davčno stopnjo le na osnovi veljavne zahteve za znižanje davčne stopnje po določilih sporazuma o izogibanju dvojnega obdavčevanja, ki ga mora še pred izplačilom dividend odobriti slovenska davčna uprava. Pravilno izpolnjen in s strani davčne uprave odobren zahtevek mora predložiti prejemnik dividend izdajatelju pred izplačilom zapadlega kupona. V kolikor pa je bil davek ob izplačilu dividend plačan v skladu z zakonsko stopnjo, lahko prejemnik dividend zahteva vračilo davka za razliko med zneskom davka, izračunanim v skladu z zakonsko stopnjo, in zneskom davka v skladu s stopnjo iz sporazuma.

#### **Obdavčitev dobička iz kapitala**

V tem poglavju smo pod pojmom dobiček iz kapitala upoštevali dobiček iz naslova prodaje:

- delnic;
- deležev, ter
- investicijskih kuponov

#### **Pravne osebe**

Dobiček dosežen s prodajo delnic ali deležev, je sestavni del obdavčljivih prihodkov zavezancev za davek od dohodkov pravnih oseb. Ne glede na to je mogoče davčno osnovo v določenih primerih znižati za 50% če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- imetnik poslovnega deleža, delnic ali glasovalnih pravic je udeležen v kapitalu te osebe vsaj v višini 8%;
- traja čas udeležbe v kapitalu iz prejšnje alineje vsaj 6 mesecev;
- je v tem obdobju nepretrgoma za pon delovni čas zaposloval vsaj eno osebo.

Ob tem opozarjamo, da je za 5% izzetega zneska kapitalskih dobičkov, potrebno povečati davčno osnovo v obračunu davka od dohodkov pravnih oseb.

#### **Kapitalski dobiček pravne osebe nerezidenta**

Kapitalski dobički so obdavčeni samo v državi katere rezident je oseba, ki je prejela dohodek iz naslova kapitalskih dobičkov, razen, v primeru, ko je kapitalski dobiček ustvarila stalna poslovna enota v drugi državi.

#### **Fizične osebe**

Kapitalski dobički so v osnovi obdavčeni z dohodnino po fiksni 20% stopnji. Fiksna obdavčitev pomeni, da se ti dohodki ne všttevajo v letni dohodek za poračun dohodnine.

Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi (v času prodaje) in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. Pri določanju davčne osnove se zavezancu priznajo tudi normirani stroški v višini 1% vrednosti kapitala ob odsvojitvi in 1% od nabavne vrednosti kapitala. Osnova za plačilo dohodnine je tako razlika med vrednostjo kapitala ob prodaji, zmanjšanega za normirane stroške v višini 1% in nabavno vrednostjo kapitala, povečano za normirane stroške v višini 1%.

Slovenska davčna zakonodaja dopušča nekaj možnosti, da se obdavčitvi kapitalskih dobičkov, v celoti, ali pa vsaj delno izognete. Sicer se kriteriji za izognitev nanašajo na čas in način, kako je zavezanec delnice, deleže v podjetjih, ali investicijske kupone pridobil.

#### **Oprostitev plačila dohodnine**

- Če je zavezanec delnice ali investicijske kupone pridobil na podlagi lastninskega preoblikovanja (iz naslova certifikatov),
- Če ima zavezanec delnice, deleže ali investicijske kupone v lasti 20 let ali več (davčna stopnja je 0%)

#### **Delna oprostitve obdavčitve**

- Če je zavezanec delnice, deleže ali investicijske kupone pridobil pred 1.1.2003, se za nabavno vrednost kapitala šteje tržna vrednost na dan 1.1.2006,
- davčna stopnja se znižuje vsakih pet let imetništva kapitala (po petih letih = 15%, po desetih letih = 10%, po 15 letih = 5%).

Davek se vedno odmeti na podlagi napovedi za odmero dohodnine od kapitalskih dobičkov, ki jo mora zavezanec vložiti do 28. februarja tekočega leta za preteklo.

#### **Kapitalski dobiček fizične osebe nerezidenta**

Kapitalski dobiček je obdavčen v skladu z zakonodajo države katere rezident je prejemnik dohodka iz naslova kapitalskih dobičkov.

#### ***Davek na dodano vrednost***

V skladu z določili Zakona o DDV so transakcije z vrednostnimi papirji oproščene plačila davka.

## **5. POGOJI PONUDBE**

### **5.1 Pogoji, statistika ponudbe, pričakovan časovni raspored in postopek, zahtevan za pristop k Ponudbi**

#### **5.1.1. Pogoji, pod katerimi poteka ponudba**

Delnice, ki so predmet III dela osnovnega prospekta, so predmet ponudbe investitorjem, ki lahko obveznice, opredeljene v I in II delu tega osnovnega prospekta konvertirajo v delnice.

Skupščina izdajatelja je dne 23.08.2011 sprejela sklep o pogojnem povečanju osnovnega kapitala in sicer je sprejela sklep, da se imetnikom obveznic, ki bodo pravilno in pravočasno uresničili pravico do zamenjave zamenljivih obveznic, izda ustrezno število delnic tako, da se osnovni kapital družbe (pogojno) poveča za največ 9.193,05 EUR z izdajo največ 1.000 novih navadnih imenskih kosovnih delnic. Šteje se, da je emisijski znesek

ene nove delnice 9,19 EUR in da so z izročitvijo zamenljive obveznice/zamenljivih obveznic družbi, delnice vplačane, njena knjigovodska vrednost pa bo znašala najmanj 24.928,71 EUR. Ob konverziji ene obveznice (nominalna vrednost: 10.000 EUR, obveznice se bodo zamenjale v razmerju 1 delnica za 1 obveznico) v delnico izdajatelja se bo osnovni kapital povečal za 9,19 EUR, 9.990,81 EUR bo odvedeno v kapitalske rezerve kot vplačan presežek kapitala (agio).

Obveznice se bodo zamenjale v razmerju 1 delnica za 1 obveznico.

Upravičenci lahko s pisno izjavo, dano direktorju družbe, zahtevajo uresničitev konverzije vseh svojih obveznic, izdanih in vplačanih na podlagi tega prospekta, v delnice izdajatelja, pri čemer lahko to izjavo dajo od dneva vplačila obveznic do vključno dne 26.12.2014.

Pripadajoča vrednost vsake delnice, ki jo bodo imetniki obveznic pridobili za posamezno obveznico bo znašala 9,19 EUR, njena knjigovodska vrednost pa bo, ob pogoju konverzije vseh obveznic v delnice, znašala 24.928,71 EUR. Ob konverziji ene obveznice (nominalna vrednost: 10.000 EUR) v delnico izdajatelja se bo osnovni kapital povečal za 9,19 EUR, 9.990,81 EUR bo odvedeno v kapitalske rezerve kot vplačan presežek kapitala (agio).

Delež sredstev iz naslova konverzije obveznic v delnice, ki bo razporejen v kapitalske rezerve (to je 99,80%), je odvisen od emisijske vrednosti novo izdane kosovne delnice in pripadajoče vrednosti kosovne delnice, v času sprejema sklepa o izdaji obveznic in sklepa o pogojnem povečanju osnovnega kapitala. Pripadajoča vrednost ene kosovne delnice je na dan 23.08.2011 znašala 9,19 EUR. Delnice, ki bodo izdane zaradi zamenjave obveznic v delnice in bodo tvorile isti razred z že izdanimi delnicami, je v skladu z določbo 333. člena ZGD-1 dovoljeno izdati zgolj tako, da se skupno število izdanih delnic poveča v enakem razmerju kot osnovni kapital - torej določitev menjalnega razmerja ob enakopravnem obravnavanju obstoječih in vstopajočih delničarjev. Slednje pomeni, da je potrebno novo izdane delnice izdati po pripadajoči vrednosti že obstoječih delnic, razliko do celotne vplačane vrednosti (to je emisijska vrednost) pa se prerazporedi v kapitalske rezerve.

S prenosom kupnine v kapitalske rezerve za delničarja ne nastanejo nikakršne drugačne posledice kot če bi bila kupnina prenesena v osnovni kapital, saj gre v obeh primerih za prenos kupnine v kapital izdajatelja, saj so tako kapitalske rezerve kot osnovni kapital sestavine kapitala.

Skrajni rok za konverzijo obveznic v delnice izdajatelja je 26.12.2014.

Novo izdane delnice bodo tvorile isti razred z že obstoječimi delnicami izdajatelja in bodo zagotavljale imetnikom glasovalno pravico, udeležbo na dobičku družbe in pravico do preostanka likvidacijske mase v primeru prenehanja izdajatelja.

**5.1.2. Skupni znesek izdaje/ponudbe, pri čemer so vrednostni papirji razdeljeni na papirje, namenjene prodaji, in papirje, namenjene vpisu; če znesek ni določen, opis ureditve in časovnega roka za javni razglas dokončnega zneska ponudbe.**

Skupni emisijski znesek novo izdanih delnic znaša največ 10.000.000,00 EUR in je odvisen od števila v delnice konvertiranih obveznic.

**5.1.3. Rok, vključno z rokom za vse mogoče spremembe, v katerem bo ponudba odprta, in opis postopka prijave.**

Imetniki obveznic bodo le-te lahko konvertirali v obveznice najkasneje do 26.12.2014.

**5.1.4. Način in roki vplačila vrednostnih papirjev in dostave vrednostnih papirjev**

Šteje se, da je vpis in vplačilo delnic izvedeno s pisno izjavo imetnika obveznice, dano direktorju družbe, s katero tak imetnik zahteva uresničitev pravice do zamenjave in izvedbo zamenjave vseh svojih obveznic, izdanih in vplačanih na podlagi tega prospekta, v delnice izdajatelja, pri čemer lahko to izjavo podajo od dneva vplačila obveznic do vključno dne 26.12.2014.

Po podani izjavi iz prejšnjega odstavka, bo v roku 10 dni od prejema takšne izjave podan nalog KDD d.d. za izdajo ustreznega števila novih delnic v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki bodo vpisane na trgovalni oziroma registrski račun vrednostnih papirjev imetnika teh delnic.

#### **5.1.5. Postopek uveljavljanja kakršne koli prednostne pravice do nakupa, prenosljivost pravic do vpisa in obravnava neuveljavljenih pravic do vpisa.**

Prednostna pravica obstoječih delničarjev do nakupa novo izdanih delnic je bila s sklepom skupščine izdajatelja z dne 23.08.2011 izključena.

### **5.2. Načrt porazdelitve in dodelitve**

#### **5.2.1. Različne kategorije potencialnih investitorjev**

Ker so novo izdane delnice namenjene izpolnitvi obveznosti iz pravice do zamenjave obveznic, lahko te delnice pridobi zgolj imetnik obveznice in sicer v skladu z v tem prospektu določenim menjalnim razmerjem - ena obveznica za eno delnico.

#### **5.2.2. Navedba vseh izdajatelju znanih podatkov o tem, ali večji delničarji ali člani poslovnih, nadzornih ali upravnih organov izdajatelja nameravajo vpisati ponudbo, in ali katera koli oseba namerava vpisati več kot pet odstotkov ponudbe.**

Po izdajatelju znanih podatkih nobeden od obstoječih delničarjev, direktor ali člani nadzornega sveta ne namerava pridobiti delnic, ki so predmet tega prospekta.

#### **5.2.3. Postopek obveščanja prijavljenih o dodeljenem znesku**

Izdajatelj bo pisno obvestil vsakega vpisnika-imetnika obveznic, ki bo le-te konvertiral v delnice izdajatelja, o dnevu izdaje in številu novih delnic, ki vpisniku pripadajo.

### **5.3. Oblikovanje cen**

Cena je bila oblikovana na podlagi sklepa skupščine družbe z dne 23.08.2011 o izdaji delnic in pogojnem povečanju osnovnega kapitala.

Na podlagi predmetnega sklepa bo lahko vsak imetnik zamenljive obveznice 1 obveznico zamenjal za 1 delnico izdajatelja.

Pripadajoča vrednost vsake delnice, ki jo bodo imetniki obveznic pridobili za posamezno obveznico bo znašala 9,19 EUR, njena knjigovodska vrednost pa bo, ob pogoju konverzije vseh obveznic v delnice, znašala 24.928,71 EUR. Ob konverziji ene obveznice (nominalna vrednost: 10.000 EUR) v delnico izdajatelja se bo osnovni kapital povečal za 9,19 EUR, 9.990,81 EUR bo odvedeno v kapitalske rezerve kot vplačan presežek kapitala (agio).

Delež sredstev iz naslova konverzije obveznic v delnice, ki bo razporejen v kapitalske rezerve (to je 99,80%), je odvisen od emisijske vrednosti novo izdane kosovne delnice in pripadajoče vrednosti kosovne delnice, v času sprejema sklepa o izdaji obveznic in sklepa o pogojnem povečanju osnovnega kapitala. Pripadajoča vrednost ene kosovne delnice je na dan 23.08.2011 znašala 9,19 EUR. Delnice, ki bodo izdane zaradi zamenjave obveznic v delnice in bodo tvorile isti razred z že izdanimi delnicami, je v skladu z določbo 333. člena ZGD-1 dovoljeno izdati zgolj tako, da se skupno število izdanih delnic poveča v enakem razmerju kot osnovni kapital - torej določitev menjalnega razmerja ob enakopravnem obravnavanju obstoječih in vstopajočih delničarjev. Slednje pomeni, da je potrebno novo izdane delnice izdati po pripadajoči vrednosti že obstoječih delnic, razliko do celotne vplačane vrednosti (to je emisijska vrednost) pa se prerazporedi v kapitalske rezerve.

#### **5.4. Prodaja in odkup prve izdaje vrednostnih papirjev**

Delnice so bile izdane z namenom konverzije obveznic, izdanih skladno s tem prospektom v delnice izdajatelja. Upravičenci lahko s pisno izjavo, dano direktorju družbe, zahtevajo uresničitev konverzije vseh svojih obveznic, izdanih in vplačanih na podlagi tega prospekta, v delnice izdajatelja, pri čemer lahko to izjavo podajo od dneva vplačila obveznic do vključno dne 26.12.2014.

V skladu z zgoraj navedenim, posebni postopek vpisovanja delnic ne bo izveden.

#### **6. SPREJETJE V TRGOVANJE IN UREDITEV TRANSAKCIJ**

Z delnicami, obravnavanimi v tem prospektu se ne bo trgovalo na organiziranem trgu vrednostnih papirjev.

#### **7. STROŠKI IZDAJANJA/PONUDBE**

Stroški izdajanja/ponudbe obsegajo samo stroške nadomestil za storitve KDD- Centralno klirinške depotne družbe d.d., Ljubljana za izdajo novih delnic ter vknjižbo le teh v korist imetnikov obveznic, ki bodo svoje obveznice konvertirali v delnice izdajatelja.

#### **8. REDČENJE**

Pred izdajo novih delnic je bil osnovni kapital izdajatelja razdeljen na 2.937 navadnih imenskih kosovnih delnic. Z izdajo 1.000 novih delnic bo znašal odstotek novih delnic v osnovnem kapitalu izdajatelja 25,40%.