

**PREVZEMNA PONUDBA IN PROSPEKT ZA ODKUP
DELNIC DRUŽBE REGIA GROUP d.d.**

Ljubljana, maj 2019



ILIRIKA

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

PREVZEMNO PONUDBO ZA ODKUP DELNIC REGIA GROUP d.d.

na podlagi dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev št. 40201-9/2019-6 z dne 29.05.2019;
(v nadaljevanju »prevzemna ponudba«)

1. PREVZEMNIK

Firma prevzemnika: AE NEPREMIČNINE, upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Kratka firma prevzemnika: AE NEPREMIČNINE d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »AE NEPREMIČNINE d.o.o.« ali »prevzemnik«

Prevzemnik nastopa tudi v imenu in za račun naslednjih oseb, s katerimi deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 na podlagi Dogovora o prevzemu z dne 07.05.2019:

Firma: SE upravljanje s premoženjem, d.o.o.
Kratka firma: SE d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »SE d.o.o.«

Ime in priimek: Bojan Šefman
Naslov: Vaše 4A, 1215 Medvode

Firma: SAROS svetovanje d.o.o.
Kratka firma: SAROS d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana - Šmartno
V nadaljevanju: »SAROS d.o.o.«

Firma: NZP FINANCE, svetovanje d.o.o.
Kratka firma: NZP FINANCE d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana - Šmartno
V nadaljevanju: »NZP FINANCE d.o.o.«

Ime in priimek: Aleš Bešter
Naslov: Pot na Močila 30, 4294 Križe

Ime in priimek: Evgen Jesenko
Naslov: Vešter 16d, 4220 Škofja Loka

Ime in priimek: Zdenka Repič
Naslov: Vodnikova cesta 8, 1000 Ljubljana

Ime in priimek: Nejc Šefman
Naslov: Tacenska cesta 137A, 1000 Ljubljana

Ime in priimek: Viljem Skok
Naslov: Lipje 47D, 3320 Velenje

Ime in priimek: Ljudmila Gregorič
Naslov: Ježa 42, Ljubljana, 1231 Ljubljana - Črnuče

Ime in priimek: Tomislav Mihelič
Naslov: Zaloška cesta 192a, 1260 Ljubljana - Polje

Ime in priimek: Miran Erjavšek
Naslov: Beblerjev trg 3, 1000 Ljubljana

Ime in priimek: Janez Bolha
Naslov: Zabriv 107, 1292 Ig

Ime in priimek: Brigita Barle
Naslov: Bukovica pri Vodica 30, 1217 Vodice

Ime in priimek: Janez Škraba
Naslov: Banija 11, 1292 Ig

Ime in priimek: Miha Bolha
Naslov: Zabriv 107, 1292 Ig

2. VREDNOSTNI PAPIRJI, KI SO PREDMET PREVZEMNE PONUDBE

Firma ciljne družbe: REGIA GROUP, investicijsko upravljanje d.d.
Kratka firma ciljne družbe: REGIA GROUP d.d.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »REGIA GROUP d.d.« ali »izdajatelj« ali »ciljna družba«

Vrednostni papirji:

Prevzemna ponudba se nanaša na 22.563 delnic ciljne družbe z oznako ALFG in ISIN kodo SI0031109000 (v nadaljevanju »delnice ALFG«), ki so navadne prosto prenosljive imenske kosovne delnice z glasovalno pravico, izdane v nematerializirani obliki, vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD - Centralna klirinško depotna družba, zmanjšano za 14.115 delnic ALFG, katerih imetniki so v času objave te prevzemne ponudbe že prevzemnik ter osebe, s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

Prevzemna ponudba se tako nanaša na preostalih 8.448 delnic ALFG, katerih imetnik niso prevzemnik ter osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

3. POGOJI PREVZEMNE PONUDBE

Prevzemnik za odkup vseh delnic, ki so predmet prevzemne ponudbe, v skladu s prevzemno ponudbo ponuja 125,00 EUR za vsako posamezno delnico ciljne družbe z oznako ALFG. Prevzemnik za delnice ciljne družbe, ki so predmet prevzemne ponudbe, ponuja plačilo celotne kupnine v denarju.

4. VELJAVNOST PONUDBE

Veljavnost prevzemne ponudbe je od vključno 31.05.2019 do vključno 27.06.2019, razen če se veljavnost ponudbe podaljša v skladu z ZPre-1.

5. PRAG USPEŠNOSTI

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

6. OBVEZNI RAZVEZNI POGOJ

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

7. IZPOLNITEV OBVEZNOSTI IZ USPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE

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

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

8. PRAVNE POSLEDICE NEUSPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE

Če prevzemna ponudba ni uspešna:

- pogodbe, ki so bile sklenjene na podlagi neuspešne prevzemne ponudbe, se štejejo za razvezane;
- omejitve razpolaganja akceptantov z vrednostnimi papirji in prevzemnika z deponiranimi vrednostnimi papirji ciljne družbe in izdanimi nadomestnimi vrednostnimi papirji prenehajo.

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

- vrednostne papirje akceptantov prenesti v dobro njihovih računov iz prvega odstavka 40. člena ZPre-1;

- prevzemniku vrniti deponirana denarna sredstva, bančno garancijo, deponirane vrednostne papirje ciljne družbe ali deponirane nadomestne vrednostne papirje.

Če je prevzemna ponudba neuspešna, prevzemnik 12 mesecev od izdaje odločbe o uspešnosti te prevzemne ponudbe ne sme dati nove prevzemne ponudbe in ne sme kupovati vrednostnih papirjev, na katere se je ta ponudba nanašala, tako da bi skupaj z drugimi vrednostnimi papirji, ki jih že ima, presegel prevzemni prag.

9. DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO

Trgovanje z delnicami ciljne družbe

Z delnicami ALFG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE d.d. Ljubljana. Z delnicami se trguje na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., SIENTER, vendar v zadnjih 12 mesecih ni bilo transakcij.

Prevzemna namera

Prevzemnik je dne 08.05.2019 objavil namero za prevzem vseh delnic ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika ali oseb, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1. Na dan objave prevzemne namere so imeli prevzemnik in osebe s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 v lasti 14.115 delnic ciljne družbe, kar predstavlja 62,56 % vseh izdanih delnic ciljne družbe.

Druge pomembne informacije

Prevzemnik je skupaj z osebami s katerimi deluje usklajeno, družbo SE d.o.o., Bojanom Šefmanom, družbo SAROS d.o.o., družbo NZP FINANCE d.o.o., Alešem Beštrom, Evgenom Jesenkom, Zdenko Repič, Nejcem Šefmanom, Viljemom Skokom, Ljudmilo Gregorič, Tomislavom Miheličem, Miranom Erjavškom, Janezom Bolho, Brigito Barle, Janezom Škrabo ter Mihom Bolho sklenil Dogovor o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019 (v nadaljevanju: »Sporazum«) na podlagi katerega se šteje da stranke Sporazuma ravnajo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, zato se pri izračunu deleža glasovalnih pravic in doseganja prevzemnega pragu skladno s 7. členom ZPre-1 upošteva vsota glasovalnih pravic vseh strank Sporazuma.

Prevzemnik je imetnik 3.031 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 13,43% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, družba SE d.o.o. je imetnica 1.699 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 7,53% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Bojan Šefman je imetnik 5.079 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 22,51% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, družba SAROS d.o.o. je imetnik 165 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,73% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, družba NZP FINANCE d.o.o., je imetnik 1.602 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 7,10% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Aleš Bešter, je imetnik 399 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,77% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Evgen Jesenko, je imetnik 380 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,68% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Zdenka Repič je imetnica 380 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,68% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Nejc Šefman je imetnik 240 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,06% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Viljem Skok je imetnik 240 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,06% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Ljudmila Gregorič je imetnica 245 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,09% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Tomislav Mihelič je imetnik 200 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,89% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Miran Erjavšek je imetnik 175 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,78% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Janez Bolha je imetnik 154

delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,68% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Brigita Barle je imetnica 50 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,22% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Janez Škraba je imetnik 47 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,21% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi in Miha Bolha je imetnik 29 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,13% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi. Prevzemnik in osebe s katerimi deluje prevzemnik usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 so tako skupaj imetnice 14.115 delnic ciljne družbe z oznako ALFG, kar predstavlja 62,56 % vseh glasovalnih pravic ciljne družbe. Ker je prevzemnik skupaj z osebami s katerimi deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 dosegel prevzemni prag, se ta prevzemna ponudba šteje za obvezno.

S Sporazumom so se stranke dogovorile, da bo prevzemnik v imenu in za račun vseh strank Sporazuma izpolnil vse obveznosti v zvezi s prevzemno ponudbo za delnice ciljne družbe z oznako ALFG s čimer so osebe, s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, prevzemnika pooblastile za opravo vseh pravnih dejanj in za izpolnitev vseh obveznosti v prevzemnem postopku. S Sporazumom so se stranke dogovorile tudi, da bodo sredstva za plačilo delnic ALFG, ki so predmet prevzemne ponudbe zagotovili prevzemnik, družba SE d.o.o. ter Bojan Šefman, družba NZP FINANCE d.o.o. ter družba SAROS d.o.o., Aleš Bešter, Evgen Jesenko, Zdenka Repič, Nejc Šefman ter Viljem Skok. V primeru uspešne prevzemne ponudbe si bodo stranke Sporazuma, ki so zagotovile sredstva za plačilo delnic ALFG, ki so predmet prevzemne ponudbe razdelile delnice in sicer si bodo do vključno 770 delnic ALFG za katere bi bila sprejeta prevzemna ponudba razdelile vse stranke Sporazuma, ki bodo zagotovile sredstva za plačilo delnic ALFG razen prevzemnikov AE NEPREMIČNINE d.o.o., SE d.o.o. in Bojana Šefmana, sorazmerno s finančno udeležbo, presežek nad 770 delnic ALFG, za katere bi bila sprejeta prevzemna ponudba pa si bodo razdelile vse stranke Sporazuma sorazmerno s finančno udeležbo.

V skladu z 38. členom ZPre-1 od dneva objave prevzemne ponudbe do izteka roka za sprejem prevzemne ponudbe prevzemnik zunaj postopka prevzemne ponudbe ne sme kupovati delnic, na katere se nanaša prevzemna ponudba.

Prevzemnik za pridobitev finančnih virov za plačilo vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba (torej za plačilo kupnine za delnice ciljne družbe akceptantom, ki bodo sprejeli prevzemno ponudbo), ni na nikakršen način, posredno ali neposredno, dal ali se zavezal dati v zastavo ali zavarovanje vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika, in za plačilo vrednostnih papirjev ciljne družbe ni na nikakršen način, posredno ali neposredno, dal ali se zavezal dati v zastavo ali zavarovanje premoženje ciljne družbe.

Prevzemnik lahko prekliče prevzemno ponudbo v skladu z ZPre-1, če bi nastopile okoliščine iz točke 1.6. prospekta, pri čemer bo prevzemnik nosil vse posledice, če bi pristojno sodišče odločilo, da je tak odstop neupravičen v smislu določb ZPre-1.

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

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

11. ODDAJA IZJAVE O SPREJEMU PONUDBE

Akceptant sprejme prevzemno ponudbo s pisno izjavo o sprejemu prevzemne ponudbe na ustrezno izpolnjenem in podpisanem obrazcu IZJ-DEN iz Priloge 6 prevzemnega prospekta, ki jo pod pogoji in v času trajanja prevzemne ponudbe in v delovnem času posameznih sprejemnih mest predloži članu CDD,

ki vodi njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke. Informativni seznam bank in borznoposredniških družb, pri katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, je naveden v Prilogi 4 prevzemnega prospekta. Mesta pooblaščenega člana ILIRIKE borzno posredniške hiše d.d., na katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, so navedena v Prilogi 5 prevzemnega prospekta.

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

Za pravilno oddane in pravočasno posredovane pooblaščenemu članu ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. se štejejo popolne, pravilno izpolnjene in podpisane izjave o sprejemu ponudbe, ki bodo do pooblaščenega člana ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. prispеле do vključno zadnjega dne prevzemne ponudbe, to je do 27.06.2019.

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

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

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

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

12. DOSTOPNOST PROSPEKTA

Prevzemni prospekt je v tiskani obliki dostopen na vpogled pri vseh borznoposredniških družbah in bankah, ki so upravičene opravljati investicijske storitve na območju Republike Slovenije, kot so navedene v Prilogi 4 prospekta.

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

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

**PREVZEMNA PONUDBA IN PROSPEKT ZA ODKUP DELNIC DRUŽBE
REGIA GROUP d.d.**



Ljubljana, maj 2019

1.	PREVZEMNIK.....	1
2.	VREDNOSTNI PAPIRJI, KI SO PREDMET PREVZEMNE PONUDBE.....	2
3.	POGOJI PREVZEMNE PONUDBE.....	3
4.	VELJAVNOST PONUDBE	3
5.	PRAG USPEŠNOSTI	3
6.	OBVEZNI RAZVEZNI POGOJ.....	3
7.	IZPOLNITEV OBVEZNOSTI IZ USPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE.....	3
8.	PRAVNE POSLEDICE NEUSPEŠNE PREVZEMNE PONUDBE	3
9.	DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO.....	4
10.	BORZNO POSREDNIŠKA DRUŽBA OZIROMA BANKA, KI V IMENU IN ZA RAČUN PREVZEMNIKOV DAJE PREVZEMNO PONUDBO	5
11.	ODDAJA IZJAVE O SPREJEMU PONUDBE	5
12.	DOSTOPNOST PROSPEKTA.....	6
1.	PODROBNEJŠI PODATKI O PREVZEMNI PONUDBI	4
1.1.	PODATKI O CILJNI DRUŽBI IN VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA	4
1.1.1.	<i>Firma in sedež ciljne družbe.....</i>	4
1.1.2.	<i>Vrednostni papirji, na katere se nanaša prevzemna ponudba</i>	4
1.2.	PODATKI O PREVZEMNIKIH.....	4
1.2.1.	<i>Firma in sedež prevzemnikov.....</i>	4
1.2.2.	<i>Firma in sedež borzno posredniške družbe oziroma banke, ki v imenu prevzemnikov daje prevzemno ponudbo.....</i>	5
1.3.	POGOJI PREVZEMNE PONUDBE	6
1.3.1.	<i>Cena</i>	6
1.3.2.	<i>Datum začetka in konca roka za sprejem prevzemne ponudbe.....</i>	6
1.3.3.	<i>Prag uspešnosti ponudbe.....</i>	6
1.3.4.	<i>Podroben opis načina določitve ponujene cene.....</i>	6
1.3.5.	<i>Stroški, ki bremenijo imetnika vrednostnih papirjev, ki sprejme prevzemno ponudbo</i>	6
1.4.	OBVEZNI RAZVEZNI POGOJ.....	7
1.5.	POSTOPEK ZA SPREJEM PREVZEMNE PONUDBE IN OPIS IZPOLNITVE.....	7
1.5.1.	<i>Postopek za sprejem prevzemne ponudbe</i>	7
1.5.2.	<i>Način deponiranja denarnega zneska oziroma bančne garancije in natančen opis postopka in rokov za plačilo cene ali izročitev nadomestnih vrednostnih papirjev akceptantom</i>	9
1.6.	POGOJI ZA PREKLIC PREVZEMNE PONUDBE IN POGOJI ZA ODSTOP OD PREVZEMNE PONUDBE	9
1.7.	DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO.....	10
1.8.	UPORABLJENO PRAVO IN PRISTOJNO SODIŠČE	12
2.	PODATKI O IZDAJATELJU IN VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA	12
2.1.	OSNOVNI PODATKI O CILJNI DRUŽBI	12
2.2.	OSNOVNI PODATKI O VREDNOSTNIH PAPIRIH, NA KATERE SE NANAŠA PREVZEMNA PONUDBA	12
2.2.1.	<i>Skupna nominalna vrednost in število vrednostnih papirjev po posameznem razredu</i>	12
2.2.2.	<i>Mesto trgovanja z vrednostnimi papirji po posameznem razredu</i>	12
2.2.3.	<i>Podatki o trgovanju z vrednostnimi papirji.....</i>	12
2.2.4.	<i>Zadnja izračunana knjigovodska vrednost vrednostnih papirjev po posameznem razredu</i>	12
2.2.5.	<i>Izplačane dividende na delnico v zadnjih dveh letih</i>	13
2.3.	FINANČNI PODATKI O CILJNI DRUŽBI	13
2.3.1.	<i>Finančni izkazi za obdobje od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.....</i>	13
3.	PODATKI O PREVZEMNIKU	17
3.1.	OSNOVNI PODATKI O PREVZEMNIKU	17

3.1.1. Firma in sedež prevzemnika.....	17
3.1.2. Osnovna dejavnost prevzemnika	17
3.1.3. V sodni register vpisani osnovni kapital.....	17
3.1.4. Imetniki poslovnih deležev prevzemnika, ki imajo 10 in več odstotkov glasovalnih pravic oziroma najmanj 10 imetnikov z največjimi deleži glasovalnih pravic.....	17
3.1.5. Člani nadzornega sveta prevzemnika	17
3.1.6. Člani uprave oziroma posloводства prevzemnika.....	17
3.2. PODATKI O OSEBAH, KI V SMISLU 8. ČLENA ZPRE-1 DELUJEJO USKLAJENO S PREVZEMNIKOM	17
3.2.1. Osebe, ki v smislu 8.člena Zpre-1 delujejo usklajeno z družbo AE NEPREMIČNINE d.o.o.:.....	18
3.3. PODATKI O DOSEDANJIH PRIDOBITVAH VREDNOSTNIH PAPIRJEV	18
3.3.1. Podatki o dosedanjih pridobitvah vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba	18
3.3.2. Podatki o dosedanjih pridobitvah ostalih vrednostnih papirjev ciljne družbe	18
3.4. OSNOVNI FINANČNI PODATKI O PREVZEMNIKU	19
3.4.1. Izkaz finančnega položaja družbe AE NEPREMIČNINE d.o.o. na dan 31.12.2018.....	19
3.4.2. Izkaz poslovnega izida družbe AE NEPREMIČNINE d.o.o. v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018.....	21
3.5. OPIS PREVZEMNIKOVIH DOSEDANJIH POMEMBNEJŠIH STIKOV, TRANSAKCIJ ALI POGAJANJ S CILJNO DRUŽBO	23
4. PREDVIDENE POSLEDICE PREVZEMNE PONUDBE.....	23
4.1. CILJ PREVZEMNE PONUDBE	23
4.2. VIR FINANCIRANJA IN VPLIV FINANCIRANJA ODKUPA VREDNOSTNIH PAPIRJEV NA PODLAGI TE PREVZEMNE PONUDBE NA NADALJNJE POSLOVANJE CILJNE DRUŽBE	23
4.3. POSLOVNA POLITIKA PO PREVZEMU	23
4.3.1. Prestrukturiranje ciljne družbe in njeno prihodnje poslovanje	23
4.3.2. Politika zaposlovanja	23
4.3.3. Spremembe statuta	23
4.3.4. Delitev dobička	23
4.4. VPLIV NA NADALJNJE TRGOVANJE Z VREDNOSTNIMI PAPIRJI CILJNE DRUŽBE NA ORGANIZIRANEM TRGU	24
4.5. DRUGE POSLEDICE PREVZEMA	24
5. PODATKI O OSEBAH, ODGOVORNIH ZA IZDAJO CELOTNEGA PROSPEKTA	24
6. POROČILO O DELNICAH CILJNE DRUŽBE, KI JIH JE PREVZEMNIK PRIDOBIL V ZADNJIH 12 MESECIH.....	25
PRILOGA 1: REVIZORJEVO POROČILO O PRIMERNOSTI CENE	28
PRILOGA 2: POROČILO PREVZEMNIKA O PRIMERNOSTI CENE V PREVZEMNI PONUDBI IN RAZLOGI ZA CENO.....	30
PRILOGA 3: SEZNAM POVEZANIH OSEB S PREVZEMNIKOM	32
PRILOGA 4: SEZNAM BORZNOPOSREDNIŠKIH DRUŽB, KI IMAJO POLOŽAJ REGISTRskega ČLANA CDD	34
PRILOGA 5: SEZNAM POSLOVALNIC BPH, KIER JE MOGOČA ODDAJA PISNE IZJAVE O SPREJEMU PREVZEMNE PONUDBE	35

1. PODROBNEJŠI PODATKI O PREVZEMNI PONUDBI

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

1.1.1. Firma in sedež ciljne družbe

Firma ciljne družbe: REGIA GROUP, investicijsko upravljanje d.d.
Kratka firma ciljne družbe: REGIA GROUP d.d.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »REGIA GROUP d.d.« ali »izdajatelj« ali »ciljna družba«

1.1.2. Vrednostni papirji, na katere se nanaša prevzemna ponudba

Prevzemna ponudba se nanaša na 22.563 delnic ciljne družbe z oznako ALFG in ISIN kodo SI0031109000 (v nadaljevanju »delnice ALFG«), ki so navadne prosto prenosljive imenske kosovne delnice z glasovalno pravico, izdane v nematerializirani obliki, vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD - Centralna klirinško depotna družba, zmanjšano za 14.115 delnic ALFG, katerih imetniki so v času objave te prevzemne ponudbe že prevzemnik ter osebe, s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

Prevzemna ponudba se tako nanaša na preostalih 8.448 delnic ALFG, katerih imetnik niso prevzemnik ter osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

1.2. Podatki o prevzemnikih

1.2.1. Firma in sedež prevzemnikov

Firma prevzemnika: AE NEPREMIČNINE, upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Kratka firma prevzemnika: AE NEPREMIČNINE d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »AE NEPREMIČNINE d.o.o.« ali »prevzemnik«

Prevzemnik nastopa tudi v imenu in za račun naslednjih oseb, s katerimi deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 na podlagi Dogovora o prevzemu z dne 07.05.2019:

Firma: SE upravljanje s premoženjem, d.o.o.
Kratka firma: SE d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »SE d.o.o.«

Ime in priimek: Bojan Šefman
Naslov: Vaše 4A, 1215 Medvode

Firma: SAROS svetovanje d.o.o.
Kratka firma: SAROS d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana - Šmartno
V nadaljevanju: »SAROS d.o.o.«

Firma: NZP FINANCE, svetovanje d.o.o.
Kratka firma: NZP FINANCE d.o.o.
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana - Šmartno
V nadaljevanju: »NZP FINANCE d.o.o.«

Ime in priimek: Aleš Bešter
Naslov: Pot na Močila 30, 4294 Križe

Ime in priimek: Evgen Jesenko
Naslov: Vešter 16d, 4220 Škofja Loka

Ime in priimek: Zdenka Repič
Naslov: Vodnikova cesta 8, 1000 Ljubljana

Ime in priimek: Nejc Šefman
Naslov: Tacenska cesta 137A, 1000 Ljubljana

Ime in priimek: Viljem Skok
Naslov: Lipje 47D, 3320 Velenje

Ime in priimek: Ljudmila Gregorič
Naslov: Ježa 42, Ljubljana, 1231 Ljubljana - Črnuče

Ime in priimek: Tomislav Mihelič
Naslov: Zaloška cesta 192a, 1260 Ljubljana - Polje

Ime in priimek: Miran Erjavšek
Naslov: Beblerjev trg 3, 1000 Ljubljana

Ime in priimek: Janez Bolha
Naslov: Zabrv 107, 1292 Ig

Ime in priimek: Brigita Barle
Naslov: Bukovica pri Vodicach 30, 1217 Vodice

Ime in priimek: Janez Škraba
Naslov: Banija 11, 1292 Ig

Ime in priimek: Miha Bolha
Naslov: Zabrv 107, 1292 Ig

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

ILIRIKA, borzno posredniška hiša d.d., Ljubljana, Slovenska cesta 54A, 1000 Ljubljana, matična številka: 5831652000, ID za DDV: SI 95168222 (v nadaljevanju »ILIRIKA d.d.«).

1.3. Pogoji prevzemne ponudbe

1.3.1. Cena

Prevzemnik za odkup vseh delnic, ki so predmet prevzemne ponudbe, v skladu s prevzemno ponudbo ponuja 125,00 EUR za vsako posamezno delnico ciljne družbe z oznako ALFG.

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

1.3.2. Datum začetka in konca roka za sprejem prevzemne ponudbe

Veljavnost prevzemne ponudbe je od vključno 31.05.2019 do vključno 27.06.2019, razen če se veljavnost ponudbe podaljša v skladu z ZPre-1.

1.3.3. Prag uspešnosti ponudbe

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

1.3.4. Podroben opis načina določitve ponujene cene

Ponujena cena prevzemnika za vsako delnico ciljne družbe, ki je predmet te prevzemne ponudbe, znaša 125,00 EUR za delnico.

V skladu s 13. točko drugega odstavka 28. člena ZPre-1, je prevzemnik pridobil pisno poročilo pooblaščenega revizorja o primernosti cene v prevzemni ponudbi, ki je podal mnenje, da **cena ni primerna**. Pooblaščenega revizorja Rödl & Partner Družba za revizijo in davčno svetovanje d.o.o., je na predlog prevzemnika imenovalo Okrožno sodišče v Ljubljani s sklepom opr. št. Ng 17/2019 z dne 10.05.2019. Poročilo o reviziji primernosti prevzemne cene v prevzemni ponudbi za odkup delnic ciljne družbe prilagamo v prilogi 1 tega prospekta.

Prevzemnik je v skladu z določbo druge alineje 13. točke drugega odstavka 28. člena ZPre-1, pripravil pisno poročilo o primernosti cene v prevzemni ponudbi in podal svoje pojasnilo k prevzemni ceni. Poročilo prevzemnika je v prilogi 2 tega prospekta.

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

Imetnik delnic ciljne družbe sprejme prevzemno ponudbo tako, da v času trajanja prevzemne ponudbe odda pravilno izpolnjeno in podpisano izjavo o sprejemu ponudbe na obrazcu »IZJ-DEN« (Priloga 6 prospekta) v ILIRIKI d.d., ali drugi borzoposredniški družbi oziroma banki. Imetniki delnic, na katere se nanaša prevzemna ponudba, ki še nimajo odprtega trgovalnega računa nematerializiranih vrednostnih papirjev pri borzoposredniški družbi ali banki, ki je član CDD, morajo predhodno odpreti trgovalni račun nematerializiranih vrednostnih papirjev (v nadaljevanju »račun nematerializiranih vrednostnih papirjev«) pri kateremkoli članu CDD iz seznama v Prilogi 4 prospekta in izpolniti obrazec za prenos vrednostnih papirjev z začasnega računa pri CDD na račun nematerializiranih vrednostnih papirjev imetnika pri članu CDD.

Akceptanta pri sprejemu prevzemne ponudbe bremenijo stroški, povezani z odprtjem računa nematerializiranih vrednostnih papirjev ali vzpostavitvijo poslovnega razmerja, stroški prenosa delnic ciljne družbe z začasnega računa pri CDD na njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke, morebitni stroški, povezani s

sprejemom prevzemne ponudbe, ter morebitni drugi stroški in nadomestila, ki jih zaračunavajo posamezni člani CDD.

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

- Prenos vrednostnih papirjev z registrskega računa imetnika pri CDD na račun vrednostnih papirjev istega imetnika pri registrskem članu: 20,00 EUR;
- Zapiranje računa imetnika: 1,11 EUR;
- Sprejem ponudbe za prevzem, če akceptant sprejme prevzemno ponudbo pri družbi ILIRIKA d.d.: do vrednosti 5.000 EUR - 15,00 EUR; nad vrednostjo 5.000 EUR do vrednosti 30.000 EUR – 30,00 EUR; nad vrednostjo 30.000 EUR – 80,00 EUR (nadomestilo ILIRIKA d.d. imetniku zaračuna ne glede na to, ali bo prevzemna ponudba veljala za uspešno ali neuspešno);
- Stroški povezani s trgovalnim računom zavisijo glede na vrsto paketa, katerega fizična oseba ob vzpostavitvi poslovnega razmerje izbere. Fizične osebe lahko izbirajo med osnovnim paketom ter trgovalnim paketom. Pravnim osebam je namenjen poslovni paket. Podrobnosti so opredeljene v vsakokratno veljavnem ceniku družbe (povezava do cenika družbe <https://www.ilirika.si/Data/Documents/CENIK%20STORITEV%20ILIRIKE%20D.D.%20LJUBLJANA%20-%20dopolnitev%20cenika%20-%20201.4.2019.pdf>).

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

1.4. Obvezni razvezni pogoji

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

1.5. Postopek za sprejem prevzemne ponudbe in opis izpolnitve

1.5.1. Postopek za sprejem prevzemne ponudbe

Akceptant sprejme prevzemno ponudbo s pisno izjavo o sprejemu prevzemne ponudbe na ustrezno izpolnjenem in podpisanim obrazcu IZJ-DEN iz Priloge 6 prevzemnega prospekta, ki jo pod pogoji in v času trajanja prevzemne ponudbe in v delovnem času posameznih sprejemnih mest predloži članu CDD, ki vodi njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke. Informativni seznam bank in borznoposredniških družb, pri katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, je naveden v Prilogi 4 prevzemnega prospekta. Mesta pooblaščenega člana ILIRIKE borzno posredniške hiše d.d., na katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, so navedena v Prilogi 5 prevzemnega prospekta.

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

Za pravilno oddane in pravočasno posredovane pooblaščenemu članu ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d.

se štejejo popolne, pravilno izpolnjene in podpisane izjave o sprejemu ponudbe, ki bodo do pooblaščenega člana ILIRIKA borzno posredniška hiša d.d. prispele do vključno zadnjega dne prevzemne ponudbe, to je do 27.06.2019.

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

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

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

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

- oznako in količino vrednostnih papirjev, ki so predmet te izjave;
- nalog za prenos teh vrednostnih papirjev v dobro akceptantovega računa za prevzem (v nadaljnjem besedilu »akceptantov nalog«);
- številko akceptantovega denarnega računa, v dobro katerega naj se opravi plačilo cene ali razlike v ceni;
- priimek in ime oziroma firmo akceptanta;
- naslov oziroma sedež akceptanta;
- EMŠO oziroma matično številko akceptanta;
- davčno številko oziroma identifikacijsko številko za DDV akceptanta;
- lastnoročni podpis akceptanta.

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

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

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

- na podlagi akceptantove izjave o sprejemu ponudbe se v centralnem registru opravi prenos vrednostnih papirjev v dobro akceptantovega računa za prevzem,
- če v skladu z zakonom, ki ureja nematerializirane vrednostne papirje, in pravili poslovanja CDD ne pride do prenosa vrednostnih papirjev, ki so predmet izjave o sprejemu ponudbe, v dobro akceptantovega računa za prevzem, se šteje, da izjava o sprejemu ponudbe ni bila dana,

- z vrednostnimi papirji, vpisanimi v dobro akceptantovega računa za prevzem, akceptant ne more več razpolagati,
- pogodba o prodaji vrednostnih papirjev, ki so predmet te izjave, velja za sklenjeno v trenutku izteka roka za njen sprejem, in sicer glede tistih vrednostnih papirjev, ki so v tem trenutku vpisani v dobro akceptantovega računa za prevzem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Morebitni preklic ponudbe pod zgoraj navedenimi pogoji bo prevzemnik objavil na enak način, kot je objavil ponudbo. Morebitni preklic ponudbe začne veljati z dnem objave preklica. Z dnem objave preklica prevzemne ponudbe se štejejo izjave o sprejemu ponudbe za preklicane.

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

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

1.7. Druga pomembna dejstva v zvezi s prevzemno ponudbo

Trgovanje z delnicami ciljne družbe

Z delnicami ALFG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE d.d. Ljubljana. Z delnicami se trguje na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., SIENTER, vendar v zadnjih 12 mesecih ni bilo transakcij.

Prevzemna namera

Prevzemnik je dne 08.05.2019 objavil namero za prevzem vseh delnic ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika ali oseb, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1. Na dan objave prevzemne namere so imeli prevzemnik in osebe s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 v lasti 14.115 delnic ciljne družbe, kar predstavlja 62,56 % vseh izdanih delnic ciljne družbe.

Druge pomembne informacije

Prevzemnik je skupaj z osebami s katerimi deluje usklajeno, družbo SE d.o.o., Bojanom Šefmanom, družbo SAROS d.o.o., družbo NZP FINANCE d.o.o., Alešem Beštrom, Evgenom Jesenkom, Zdenko Repič, Nejcem Šefmanom, Viljemom Skokom, Ljudmilo Gregorič, Tomislavom Miheličem, Miranom Erjavškom, Janezom Bolho, Brigito Barle, Janezom Škrabo ter Mihom Bolho sklenil Dogovor o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019 (v nadaljevanju: »Sporazum«) na podlagi katerega se šteje da stranke Sporazuma ravnajo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, zato se pri izračunu deleža glasovalnih pravic in doseganja prevzemnega pragu skladno s 7. členom ZPre-1 upošteva vsota glasovalnih pravic vseh strank Sporazuma.

Prevzemnik je imetnik 3.031 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 13,43% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, družba SE d.o.o. je imetnica 1.699 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 7,53% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Bojan Šefman je imetnik 5.079 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 22,51% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, družba SAROS d.o.o. je imetnik 165 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,73% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, družba NZP FINANCE d.o.o., je imetnik 1.602 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 7,10% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Aleš Bešter, je imetnik 399 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,77% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Evgen Jesenko, je imetnik 380 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,68% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Zdenka Repič je imetnica 380 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,68% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Nejc Šefman je imetnik 240 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,06% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Viljem Skok je imetnik 240 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,06% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Ljudmila Gregorič je imetnica 245 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 1,09% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Tomislav Mihelič je imetnik 200 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,89% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Miran Erjavšek je imetnik 175 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,78% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Janez Bolha je imetnik 154 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,68% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Brigita Barle je imetnica 50 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,22% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi, Janez Škraba je imetnik 47 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,21% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi in Miha Bolha je imetnik 29 delnic z oznako ALFG, kar predstavlja 0,13% vseh glasovalnih pravic v ciljni družbi. Prevzemnik in osebe s

katerimi deluje prevzemnik usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 so tako skupaj imetnice 14.115 delnic ciljne družbe z oznako ALFG, kar predstavlja 62,56 % vseh glasovalnih pravic ciljne družbe. Ker je prevzemnik skupaj z osebami s katerimi deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 dosegel prevzemni prag, se ta prevzemna ponudba šteje za obvezno.

S Sporazumom so se stranke dogovorile, da bo prevzemnik v imenu in za račun vseh strank Sporazuma izpolnil vse obveznosti v zvezi s prevzemno ponudbo za delnice ciljne družbe z oznako ALFG s čimer so osebe, s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, prevzemnika pooblastile za opravo vseh pravnih dejanj in za izpolnitev vseh obveznosti v prevzemnem postopku.

Skladno s Sporazumom bodo denarna sredstva, ki so potrebna za plačilo vseh delnic ciljne družbe z oznako ALFG, katerih imetniki niso prevzemnik in osebe, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 in niso bile deponirane pri CDD, v skladu s pravili poslovanja CDD, zagotovljena tako, da so prevzemnik, družba SE d.o.o. ter Bojan Šefman solidarno zavezani zagotoviti denarna sredstva v višini 626.750,00 EUR, družbi SAROS d.o.o. in NZP Finance d.o.o. sta solidarno zavezani zagotoviti denarna sredstva v višini 195.250,00 EUR, Aleš Bešter bo zagotovil denarna sredstva v višini 84.000,00 EUR, Evgen Jesenko bo zagotovil denarna sredstva v višini 40.000,00 EUR, Zdenka Repič bo zagotovila denarna sredstva v višini 10.000,00 EUR, Nejc Šefman bo zagotovil denarna sredstva v višini 70.000,00 EUR, Viljem Skok pa bo zagotovil denarna sredstva v višini 30.000,00 EUR, in sicer tako da bodo vsa sredstva zbrana na transakcijskem računu prevzemnika, ki bo izpolnil obveznost deponiranja denarnega zneska skladno s 36. členom ZPre-1.

Skladno z dogovorom bodo delnice z oznako ALFG, ki bodo pridobljene na podlagi sprejete prevzemne ponudbe za delnice ciljne z oznako ALFG prevzele stranke Sporazuma kot sledi:

- V primeru da bodo prevzemno ponudbo sprejeli akceptanti za 770 delnic z oznako ALFG ali manj, bodo družba SAROS d.o.o., družba NZP FINANCE d.o.o., Aleš Bešter, Evgen Jesenko, Zdenka Repič, Nejc Šefman in Viljem Skok prevzeli te delnice z oznako ALFG sorazmerno glede na zagotovljena sredstva za prevzem.
- V primeru da bodo prevzemno ponudbo sprejeli akceptanti za več kot 770 delnic z oznako, bodo družba SAROS d.o.o., družba NZP FINANCE d.o.o., Aleš Bešter, Evgen Jesenko, Zdenka Repič, Nejc Šefman in Viljem Skok prevzeli 770 delnic z oznako ALFG sorazmerno glede na zagotovljena sredstva za prevzem, preostale delnice pa bodo prevzeli prevzemnik, družba SE d.o.o., Bojan Šefman družba SAROS d.o.o., družba NZP FINANCE d.o.o., Aleš Bešter, Evgen Jesenko, Zdenka Repič, Nejc Šefman in Viljem Skok sorazmerno, glede na zagotovljena sredstva za prevzem.

V skladu z 38. členom ZPre-1 od dneva objave prevzemne ponudbe do izteka roka za sprejem prevzemne ponudbe prevzemnik zunaj postopka prevzemne ponudbe ne sme kupovati delnic, na katere se nanaša prevzemna ponudba.

Prevzemnik za pridobitev finančnih virov za plačilo vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba (torej za plačilo kupnine za delnice ciljne družbe akceptantom, ki bodo sprejeli prevzemno ponudbo), ni na nikakršen način, posredno ali neposredno, dal ali se zavezal dati v zastavo ali zavarovanje vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika, in za plačilo vrednostnih papirjev ciljne družbe ni na nikakršen način, posredno ali neposredno, dal ali se zavezal dati v zastavo ali zavarovanje premoženje ciljne družbe.

Prevzemnik lahko prekliče prevzemno ponudbo v skladu z ZPre-1, če bi nastopile okoliščine iz točke 1.6. prospekta, pri čemer bo prevzemnik nosil vse posledice, če bi pristojno sodišče odločilo, da je tak odstop neupravičen v smislu določb ZPre-1.

1.8. Uporabljeno pravo in pristojno sodišče

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

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

2.1. Osnovni podatki o ciljni družbi

Firma ciljne družbe:	REGIA GROUP, investicijsko upravljanje d.d.
Kratka firma ciljne družbe:	REGIA GROUP d.d.
Matična številka:	5913187000
Davčna številka:	SI 45958670
Sedež:	Ljubljana
Poslovni naslov:	Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana
Osnovna dejavnost:	M 70.100 DEJAVNOST UPRAV PODJETIJ
Osnovni kapital:	5.084.346,42 EUR

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

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

Osnovni kapital ciljne družbe znaša 5.084.346,42 EUR in je razdeljen na 22.563 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic istega razreda z glasovalno pravico, izdanih v nematerializirani obliki, vpisanih v centralnem registru vrednostnih papirjev, ki ga vodi CDD – Centralna klirinška depotna družba, d.d., Ljubljana z oznako ALFG in ISIN kodo SI0031109000.

Delnice ciljne družbe dajejo njihovim imetnikom naslednje pravice:

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

2.2.2. Mesto trgovanja z vrednostnimi papirji po posameznem razredu

Z delnicami ALFG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE d.d. Ljubljana. Z delnicami se trguje na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., SIENTER, vendar v zadnjih 12 mesecih ni bilo transakcij.

2.2.3. Podatki o trgovanju z vrednostnimi papirji

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

2.2.4. Zadnja izračunana knjigovodska vrednost vrednostnih papirjev po posameznem razredu

Knjigovodska vrednost delnice oznake ALFG je na dan 31.12. 2017 znašala 824,23 EUR.

(Vir: Izračunano po podatkih o številu vseh delnic na dan 31.12.2017 in knjigovodske vrednosti kapitala iz konsolidirane Bilance stanja na dan 31.12.2017, www.ajpes.si)

2.2.5. Izplačane dividende na delnico v zadnjih dveh letih

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

(Vir: Zapisniki skupščin ciljne družbe)

2.3. Finančni podatki o ciljni družbi

2.3.1. Finančni izkazi za obdobje od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

2.3.1.1. Izkaz finančnega položaja družbe REGIA GROUP, d.d. na dan 31. 12. 2017

4.1 BILANCA STANJA

opis	31.12.17	v EUR	
		31.12.16 po pripojitvi	31.12.16 pred pripojit.
SREDSTVA	60.029.866	70.025.213	68.709.814
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	49.048.994	58.082.597	57.380.248
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR	1.162.566	1.778.329	63.052
1. Dolgoročne premoženjske pravice	1.150.861	1.773.689	58.412
5. Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	11.705	4.640	4.640
II. Opredmetena osnovna sredstva	4.146.534	4.247.784	2.567.957
1. Zemljišča in zgradbe	3.932.789	4.078.455	2.548.670
a) Zemljišča	3.025.370	3.078.122	2.208.761
b) Zgradbe	907.419	1.000.333	339.909
3. Druge naprave in oprema	213.745	169.329	19.287
4. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo			
III. Naložbene nepremičnine	9.373.468	15.064.849	13.266.674
IV. Dolgoročne finančne naložbe	34.275.481	36.907.154	41.407.964
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	34.202.159	36.818.624	41.319.434
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	33.684.139	36.294.963	40.801.414
b) Delnice in deleži v pridruženih družbah	483.617	483.617	483.617
c) Druge delnice in deleži		5.641	
č) Druge dolgoročne finančne naložbe	34.403	34.403	34.403
2. Dolgoročna posojila	73.322	88.530	88.530
b) Dolgoročna posojila drugim	73.322	88.530	88.530
V. Dolgoročne poslovne terjatve			
VI. Odložene terjatve za davek	90.945	84.481	74.601
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	10.896.036	11.862.872	11.316.444
I. Sredstva za prodajo			
II. Zaloge	4.808.188	5.836.300	5.836.300
2. Nedokončana proizvodnja	4.802.588	5.830.700	5.830.700
3. Proizvodi in trgovsko blago	5.600	5.600	5.600
III. Kratkoročne finančne naložbe	341.345	167.634	167.634
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	53.974	60.370	60.370
b) Druge delnice in deleži	53.974	60.370	60.370
2. Kratkoročna posojila	287.371	107.264	107.264
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	214.028	82.833	82.833
b) Kratkoročna posojila drugim	73.343	24.431	24.431
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	5.663.834	5.785.742	5.308.762
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	571.823	79.125	78.151
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	1.307.353	455.707	51.938
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	3.784.658	5.250.910	5.178.673
V. Denarna sredstva	82.669	73.196	3.748
C. KRATKOROČNE AČR	84.836	79.744	13.122
IZVENBILANČNA AKTIVA	107.661.110	110.122.783	109.163.938

opis	31.12.17	31.12.16 po pripojitvi	31.12.16 pred pripojit.
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	60.029.866	70.025.213	68.709.814
A. KAPITAL	18.597.000	22.930.662	22.968.342
I. Vpoklicani kapital	5.084.346	5.084.346	5.084.346
1. Osnovni kapital	5.084.346	5.084.346	5.084.346
2. Nevpoklicani kapital			
II. Kapitalske rezerve	16.637.251	16.637.251	16.637.251
III. Rezerve iz dobička	9.295.662	9.295.662	9.295.662
1. Zakonske rezerve	5.114.914	5.114.914	5.114.914
2. Rezerve za lastne delnice	6.927.975	6.927.975	6.927.975
3. Lastne delnice (kot odbitna postavka)	-2.747.227	-2.747.227	-2.747.227
IV. Revalorizacijske rezerve		1.795.556	1.552.253
V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-6.627	-3.190	
VI. Preneseni čisti poslovni izid	-8.083.526	-4.636.276	-4.358.483
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta	-4.330.106	-5.242.687	-5.242.687
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	190.956	124.304	
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti	181.272	113.237	
2. Druge rezervacije			
3. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	9.684	11.067	
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	15.103	26.954.801	26.939.698
I. Dolgoročne finančne obveznosti		26.743.344	26.743.344
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		18.366.692	18.366.692
3. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic			
4. Druge dolgoročne finančne obveznosti		8.376.652	8.376.652
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	15.103	211.457	196.354
4. Dolgoročne poslovne obvez. na podlagi predujmov	15.103	15.103	
5. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		196.354	196.354
III. Odložene obveznosti za davek			
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	41.194.658	19.965.390	18.757.198
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev			
II. Kratkoročne finančne obveznosti	39.218.740	18.942.790	18.237.710
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	14.688.362	16.504.557	16.525.429
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	15.672.584	1.205.952	480.000
3. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic			
4. Druge kratkoročne finančne obveznosti	8.857.794	1.232.281	1.232.281
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.975.918	1.022.600	519.488
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	58.003	67.974	67.666
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	346.727	315.004	143.684
3. Kratkoročne menične obveznosti			
4. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	22.341	20.674	12.006
5. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.548.847	618.948	296.132
D. KRATKOROČNE PČR	32.149	50.056	44.576
IZVENBILANČNA PASIVA	107.661.110	110.122.783	109.163.938

(Vir: Letno poročilo družbe REGIA GROUP d.d. na dan 31.12.2017, www.ajpes.si)

2.3.1.2. Izkaz poslovnega izida družbe REGIA GROUP d.d. za obdobje od 01.01.2017 do 31.12.2017

4.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

opis	v EUR	
	2017	2016
1. Čisti prihodki od prodaje	7.834.239	2.588.235
a) Prihodki, doseženi na domačem trgu	7.834.239	2.588.235
b) Prihodki, doseženi na tujem trgu		
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	977.732	79.467
KOSMATI DONOS IZ POSLOVANJA	8.811.971	2.667.702
5. Stroški blaga, materiala in storitev	2.307.597	1.344.221
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in mat. ter stroški porab. mat.	849.361	225.409
b) Stroški storitev	1.458.236	1.118.812
6. Stroški dela	2.634.186	902.004
a) Stroški plač	1.919.965	713.486
b) Stroški socialnih zavarovanj	314.238	115.068
I. Stroški socialnih zavarovanj	141.538	51.824
II. Stroški pokojninskih zavarovanj	172.700	63.244
c) Drugi stroški dela	399.983	73.450
7. Odpisi vrednosti	5.742.809	1.361.557
a) Amortizacija	1.127.712	376.626
b) Prevrednotovalni poslov. odh. pri neopredm. sr. in opredmet. OS	3.514.866	306.307
c) Prevrednotovalni poslov. odh. pri obratih sredstvih	1.100.231	678.624
8. Drugi poslovni odhodki	240.983	60.345
POSLOVNI ODHODKI	10.925.575	3.668.127
DOBIČEK IZ POSLOVANJA	-2.113.604	-1.000.425
9. Finančni prihodki iz deležev	801.689	1.906.704
a) Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	795.220	1.850.227
c) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	611	2.000
č) Finančni prihodki iz drugih naložb	5.858	54.477
10. Finančni prihodki iz danih posojil	31.676	655.126
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	22.711	648.196
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	8.965	6.930
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		10.795
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		10.795
FINANČNI PRIHODKI	833.365	2.572.625
12. Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb	1.063.251	4.664.205
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	1.914.089	2.154.353
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	710.870	742.135
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	785.304	950.808
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	417.915	461.410
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	421	459
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobavit. in meničnih obveznosti	399	459
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	22	
FINANČNI ODHODKI	2.977.761	6.819.017
ČISTI POSLOVNI IZID IZ REDNEGA DELOVANJA	-4.258.000	-5.246.817

15. Drugi prihodki	5.757	3.657
16. Drugi odhodki	84.326	3.467
17. Davek iz dobička		
18. Odloženi davki	-6.463	-3.940
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	-4.330.106	-5.242.687

(Vir: Letno poročilo družbe REGIA GROUP d.d. v obdobju od 1.1. do 31.12.2017, www.ajpes.si)

3. PODATKI O PREVZEMNIKU

3.1. Osnovni podatki o prevzemniku

3.1.1. Firma in sedež prevzemnika

Firma prevzemnika: AE NEPREMIČNINE, upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Kratka firma prevzemnika: AE NEPREMIČNINE d.o.o.
Matična številka: 6059155000
Davčna številka: SI 19539240
Sedež: Ljubljana
Poslovni naslov: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana
V nadaljevanju: »AE NEPREMIČNINE d.o.o.« ali »prevzemnik«

3.1.2. Osnovna dejavnost prevzemnika

Osnovna dejavnost prevzemnika, kot je razvidna iz vpogleda v poslovni register AJPES je 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin.

3.1.3. V sodni register vpisani osnovni kapital

Osnovni kapital Prevzemnika, kot je vpisan v sodni register znaša 1.750.000,00 EUR.

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

IMETNIK	POSLOVNI DELEŽ IMETNIKA V EUR	DELEŽ GLASOVALNIH PRAVIC V %
Bojan Šefman	660.899,37	37,7656%
REGIA GROUP d.d.	383.030,76	21,8875%
SE d.o.o.	228.547,00	13,0598%
SE d.o.o.	195.350,26	11,1629%
GIBANJE d.o.o.	195.350,26	11,1629%
Milan Rojnić	82.746,17	4,7284%
Marinela Rojnić	1.069,99	0,0611%
Ružica Sedušak	1.069,99	0,0611%
Emica Habe	866,19	0,0495%
Ivan Rojnić	356,67	0,0204%

3.1.5. Člani nadzornega sveta prevzemnika

Družba prevzemnika nima nadzornega sveta.

3.1.6. Člani uprave oziroma posloводства prevzemnika

Član posloводства prevzemnika je Bojan Šefman, direktor.

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

3.2.1. Osebe, ki v smislu 8.člena ZPre-1 delujejo usklajeno z družbo AE NEPREMIČNINE d.o.o.:

Popis povezanih oseb prevzemnik razkriva v Prilogi 3 tega prevzemnega prospekta.

3.3. Podatki o dosedanjih pridobitvah vrednostnih papirjev

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

3.3.1.1. Podatki o dosedanjih pridobitvah prevzemnika

Vrsta oziroma razred vrednostnega papirja	Število vrednostnih papirjev, pridobljenih več kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Število vrednostnih papirjev pridobljenih manj kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Skupno število vrednostnih papirjev
ALFG	2.595	436	3.031

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

Vrsta oziroma razred vrednostnega papirja	Oseba, ki v smislu 8. člena ZPre-1 deluje usklajeno s prevzemnikom	Število vrednostnih papirjev, pridobljenih več kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Število vrednostnih papirjev pridobljenih manj kot 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe	Skupno število vrednostnih papirjev imetnika
ALFG	SE d.o.o.	1.380	319	1.699
ALFG	Bojan Šefman	1.634	3.445	5.079
ALFG	SAROS d.o.o.	165	/	165
ALFG	NZP FINANCE d.o.o.	1.602	/	1.602
ALFG	Aleš Bešter	399	/	399
ALFG	Evgen Jesenko	380	/	380
ALFG	Zdenka Repič	380	/	380
ALFG	Nejc Šefman	240	/	240
ALFG	Viljem Skok	240	/	240
ALFG	Ljudmila Gregorič	245	/	245
ALFG	Tomislav Mihelič	200	/	200
ALFG	Miran Erjavšek	175	/	175
ALFG	Janez Bolha	154	/	154
ALFG	Brigita Barle	50	/	50
ALFG	Janez Škraba	47	/	47
ALFG	Miha Bolha	29	/	29

3.3.2. Podatki o dosedanjih pridobitvah ostalih vrednostnih papirjev ciljne družbe

3.3.2.1. Podatki o dosedanjih pridobitvah prevzemnika

Prevzemnik ni pridobival in ni imetnik ostalih vrednostnih papirjev ciljne družbe.

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

Osebe, ki v smislu 8. člena Zpre-1 delujejo usklajeno s prevzemnikom, niso pridobivale in niso imetnik drugih vrednostnih papirjev izdajatelja.

3.4. Osnovni finančni podatki o prevzemniku

3.4.1. Izkaz finančnega položaja družbe AE NEPREMIČNINE d.o.o. na dan 31.12.2018

Podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2018

Podatki so v EUR s centi

	2018	2017
SREDSTVA	7.954.402,68	10.179.211,39
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	6.979.558,34	9.580.008,67
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
1. Neopredmetena sredstva	0,00	0,00
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
II. Opredmetena osnovna sredstva	3.637.416,99	4.296.678,27
III. Naložbene nepremičnine	112.299,00	112.299,00
IV. Dolgoročne finančne naložbe	3.062.658,02	5.171.031,40
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.015.068,02	3.123.441,40
2. Dolgoročna posojila	2.047.590,00	2.047.590,00
V. Dolgoročne poslovne terjatve	167.184,33	0,00
VI. Odložene terjatve za davek	0,00	0,00
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	974.844,34	599.202,72
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0,00	0,00
II. Zaloge	0,00	0,00
III. Kratkoročne finančne naložbe	393.459,00	293.459,00
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Kratkoročna posojila	393.459,00	293.459,00
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	78.507,49	210.957,06
V. Denarna sredstva	502.877,85	94.786,66
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	0,00

	2018	2017
Zunajbilančna sredstva	1.847.937,00	3.336.714,00
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	7.954.402,68	10.179.211,39
A. KAPITAL	6.571.259,51	6.578.925,90
I. Vpoklicani kapital	1.750.000,00	1.750.000,00
1. Osnovni kapital	1.750.000,00	1.750.000,00
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
II. Kapitalske rezerve	4.588.509,61	4.588.509,61
III. Rezerve iz dobička	0,00	0,00
IV. Revalorizacijske rezerve	0,00	0,00
V. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	0,00	0,00
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	232.749,90	232.972,28
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	0,00	7.444,01
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	0,00
1. Rezervacije	0,00	0,00
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	0,00	0,00
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	0,00	0,00
I. Dolgoročne finančne obveznosti	0,00	0,00
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	0,00	0,00
III. Odložene obveznosti za davek	0,00	0,00
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	1.383.143,17	3.600.285,49
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0,00	0,00
II. Kratkoročne finančne obveznosti	0,00	0,00
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.383.143,17	3.600.285,49
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	0,00
Zunajbilančne obveznosti	1.847.937,00	3.336.714,00

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

3.4.2. Izkaz poslovnega izida družbe AE NEPREMIČNINE d.o.o. v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018

Podatki iz izkaza poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2018 Podatki so v EUR s centi

	2018	2017
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	2.305.367,82	2.098.200,54
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0,00	0,00
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0,00	0,00
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	0,00	0,00
5. Stroški blaga, materiala in storitev	222.728,99	198.191,81
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	8.679,83	10.809,72
b) Stroški storitev	214.049,16	187.382,09
6. Stroški dela	2.551,14	0,00
a) Stroški plač	2.000,00	0,00
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	177,00	0,00
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	145,00	0,00
č) Drugi stroški dela	229,14	0,00
7. Odpisi vrednosti	14.077,37	14.112,44
a) Amortizacija	14.077,37	14.112,44
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	0,00
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	0,00
8. Drugi poslovni odhodki	225,32	12.991,54
9. Finančni prihodki iz deležev	0,00	0,00
10. Finančni prihodki iz danih posojil	74.920,71	125.764,29
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0,00	0,00

	2018	2017
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0,00	0,00
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	0,00	0,00
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2.151.580,09	1.993.326,85
15. DRUGI PRIHODKI	3.207,99	2.883,23
16. DRUGI ODHODKI	0,00	0,00
17. DAVEK IZ DOBIČKA	0,00	781,41
18. ODLOŽENI DAVKI	0,00	0,00
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	(-7.666,39)	7.444,01
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	0,08	0,00
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	240.417,10	232.973,09
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0,00	0,00
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) povečanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN	0,00	0,00
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	232.750,71	240.417,10

(Vir: Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2018 za družbo AE NEPREMIČNINE d.o.o., www.ajpes.si)

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

Prevzemnik in osebe s katerimi prevzemnik deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1, so dne 07.05.2019 sklenile Dogovor o prevzemu ciljne družbe, s katerim so se dogovorile, da bodo skupaj nastopale pri prevzemu ciljne družbe. Do sklenitve Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019 so se podpisniki sporazuma kot delničarji ciljne družbe udeleževali skupščin ciljne družbe in na njih uveljavljali svojo glasovalno pravico skladno z samostojno presojo vsakega od njih.

Poleg tega je direktor prevzemnika, Bojan Šefman, predsednik nadzornega sveta ciljne družbe, direktor družbe SAROS d.o.o. in direktor družbe NZP FINANCE d.o.o., Samo Javornik je direktor ciljne družbe, direktor družbe NZP FINANCE d.o.o., Roman Zidarn je član nadzornega sveta ciljne družbe, Viljem Skok pa je član nadzornega sveta ciljne družbe.

4. PREDVIDENE POSLEDICE PREVZEMNE PONUDBE

4.1. Cilj prevzemne ponudbe

Cilj prevzemne ponudbe je pridobiti čim večje število delnic ciljne družbe.

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

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

Prevzem po tej prevzemni ponudbi bo financiran z lastnimi likvidnimi viri prevzemnika in oseb, ki s prevzemnikom delujejo usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1.

Prevzemnik za plačilo vrednostnih papirjev, na katere se nanaša prevzemna ponudba, ni na nikakršen način, posredno ali neposredno, dal ali se zavezal dati v zastavo ali zavarovanje vrednostnih papirjev ciljne družbe, ki niso v lasti prevzemnika. Prevzemnik za plačilo vrednostnih papirjev ciljne družbe ni na nikakršen način, posredno ali neposredno, dal ali se zavezal dati v zastavo ali zavarovanje premoženje ciljne družbe.

4.3. Poslovna politika po prevzemu

4.3.1. Prestrukturiranje ciljne družbe in njeno prihodnje poslovanje

Prevzemnik ne načrtuje prestrukturiranja, združevanja poslovnih funkcij ali spremembe lokacije oziroma sedeža poslovanja ciljne družbe.

4.3.2. Politika zaposlovanja

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

4.3.3. Spremembe statuta

Prevzemnik bo spremenil posamezne določbe statuta ciljne družbe, v kolikor bo ocenil, da je to potrebno.

4.3.4. Delitev dobička

Prezemnik bo s preudarnostjo dobrega gospodarja določala politiko izplačevanja dividend ciljne družbe.

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

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

4.5. Druge posledice prevzema

Prezemnik, razen posledic, ki so opisane v prospektu ne pričakuje drugih posledic prevzema.

5. PODATKI O OSEBAH, ODGOVORNIH ZA IZDAJO CELOTNEGA PROSPEKTA

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

Ljubljana, 27.05.2019

AE NEPREMIČNINE d.o.o.

Bojan Šefman, direktor

6. POROČILO O DELNICAH CILJNE DRUŽBE, KI JIH JE PREVZEMNIK PRIDOBIL V ZADNJIH 12 MESECIH

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA PREVZEMNIKA: AE NEPREMIČNINE d.o.o.

2. NASLOV OZ. SEDEŽ PREVZEMNIKA: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	O	ALFG	635	125,00	79.375,00	06.08.2018	2.595	1.960
2	P	ALFG	1.071	124,93	133.800,00	06.05.2019	1.960	3.031

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

Ljubljana, 27.05.2019

AE NEPREMIČNINE d.o.o.

Bojan Šefman, direktor

OBRAZEC PRE-VP12

1. IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJ USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: BOJAN ŠEFMAN

2. NASLOV OZ. SEDEŽ OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJ USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Vaše 4A, 1215 Medvode

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	P	ALFG	316	125,00	39.500,00	18.12.2018	1.634	1.950
2	P	ALFG	3.129	124,32	389.000,00	06.05.2019	1.950	5.079

P/O = pridobitev(P) / odsvojitvev(O)

Ljubljana, 27.05.2019

Bojan Šefman

OBRAZEC PRE-VP12

1. . IME IN PRIIMEK OZ. FIRMA OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJ USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: SE d.o.o.

2. NASLOV OZ. SEDEŽ OSEBE, KI S PREVZEMNIKOM DELUJ USKLAJENO V SMISLU 8. ČLENA ZPre-1: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana

Zap.št. posla	P/O	Vrednostni papir	Količina	Cena (EUR)	Skupna vrednost posla (EUR)	Datum transakcije	Predhodno stanje	Končno stanje
1	P	ALFG	635	125,00	79.375,00	06.08.2018	1.064	1.699

P/O = pridobitev(P) / odsvojitve(O)

Ljubljana, 27.05.2019

SE d.o.o.

Irena Mivšek, direktorica

Prezemniku

AE Nepremičnine d.o.o.,
Šmartinska cesta 130,
1000 Ljubljana

**Poročilo neodvisnega revizorja glede primernosti cene
v prevzemni ponudbi**

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 10. maja 2019 (Ng 17/2019) o imenovanju revizorja za revizijo primernosti cene v prevzemni ponudbi, smo preverili upoštevanje zahtev 28. člena Zakona o prevzemih (Uradni list RS, št. 79/06 do 75/15; odslej Zpre-1) v povezavi s 583. členom Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – UPB do 55/15; odslej ZGD-1) glede primernosti cene, ki jo v prevzemni ponudbi ponuja družba AE NEPREMIČNINE d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju "Prevzemnik") za vse delnice družbe REGIA GROUP d.d., Vodovodna 93, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju "Ciljna družba").

Ponujena prevzemna cena je razkrita v točki 1.3.1. Prevzemne ponudbe in prospekta za odkup delnic družbe (v nadaljevanju "Prevzemna ponudba").

Odgovornost posloводства za določitev primernosti višine denarne odpravnine

Poslovodstvo Prevzemnika je odgovorno za objavo prevzemne namere in za določitev cene v prevzemni ponudbi za delnice Ciljne družbe skladno z določili 28. člena Zpre-1.

Odgovornost revizorja

V smislu 583. člena ZGD-1, je odgovornost revizorja izraziti mnenje o tem, ali je cena po kateri želi prevzemnik prevzeti delnice Ciljne družbe, primerna.

Posel smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom poslov dajanja zagotovil (MSZ) 3000 – *Posli dajanja zagotovil, razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti*, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da revizor izpolnjuje etične zahteve ter načrtuje in izvaja postopke za pridobitev omejenega zagotovila o tem, ali je Prevzemnik določil primerno prevzemno ceno v prevzemni ponudbi.

Za namene tega posla nismo odgovorni za posodabljanje ali ponovno izdajanje katerih koli poročil ali mnenj o katerih koli računovodskih informacijah iz preteklosti, uporabljenih pri pripravi *cene v prevzemni ponudbi ali dokumentov, ki se nanjo nanašajo*; prav tako med izvajanjem tega posla nismo opravili revizije ali preiskave računovodskih informacij, uporabljenih pri pripravi *cene v prevzemni ponudbi*.

Posel dajanja omejenega zagotovila je vključeval izvajanje postopkov za pridobitev zadostnih in ustreznih dokazov o tem, ali je ponujena cena v prevzemni ponudbi primerna. V postopkih dajanja omejenega zagotovila so postopki pridobivanja dokazov bolj omejeni kot v postopkih dajanja sprejemljivega zagotovila in zatorej dajejo manjše zagotovilo kot posel dajanja sprejemljivega zagotovila.

Pregled vključuje v skladu z 28. členom Zpre-1 in 583. členom ZGD-1 postopke preverjanja ustreznosti dokazov o:

- tem, katere metode ocenjevanja vrednosti podjetij so bile uporabljene pri določitvi prevzemne cene Ciljne družbe;
- razlogih, zaradi katerih je uporaba teh metod v konkretnem primeru primerna za določitev višine prevzemne cene, in
- vrednostih, ki so bile ugotovljene pri uporabi vsake od teh metod, če je bilo za določitev višine prevzemne cene uporabljenih več metod.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše poročilo o omejenem zagotovitlu.

Povzetek opravljenega dela

Za potrebe oblikovanja našega končnega sklepa smo pridobili Prevezemno ponudbo ter Poročilo o oceni vrednosti lastniškega kapitala na dan 31.12.2018 družbe REGIA GROUP d.d., ("Cenitveno poročilo"), pripravljeno s strani Pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij Matjaža Filipiča.

Oba dokumenta smo pregledali in preverili, da je ponujena prevzemna cena razkrita v točki 1.3.1. Prevezemne ponudbe ustrezna glede na ocenjeno vrednost iz cenitvenega poročila. Preverili smo skladnost priprave cenitvena poročila z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (odslej MSOV) ter uporabljene metode ocene vrednosti in predpostavke.

Za ugotovitev primernosti cene v Prevezemni ponudbi je bila uporabljena ocena vrednosti prosto prenosljive kosovne delnice v osnovnem kapitalu družbe REGIA GROUP d.d. z oznako ALFG z vidika obvladujočega lastnika ob upoštevanju omejene tržljivosti/likvidnosti, ki velja za obvladujoči lastninski delež na dan 31.12.2018, ki je bila ugotovljena na podlagi tržne vrednosti ob predpostavki delujočega podjetja z metodo sedanje vrednosti pričakovanih prostih denarni tokov. Pridobili smo tudi informacije o prodajni ceni 5.531 delnic ALFG katere so bile predmet petih transakcij v obdobju od 1.3.2018 do 6.5.2019.

Menimo, da je izbrana metoda sedanje vrednosti pričakovanega prostega denarnega toka primerna metoda za ugotovitev primerne cene v prevzemni ponudbi, saj upošteva vrednost celotnega lastniškega kapitala z vidika večinskega lastnika ter temelji na predpostavki delujočega podjetja. Pri izračunu primerne cene v prevzemni ponudbi ni bila uporabljena nobena od drugih možnih metod ocenjevanja vrednosti, ki jih obravnavajo MSOV. Metoda iz načina tržnih primerjav ni bila uporabljena za določitev primerne cene, ker na trgu ni mogoče najti popolnoma primerljivih podjetij, katerih vrednostni papirji bi kotirali na borzi. Prav tako ni bila uporabljena metoda iz na sredstvih zasnovanega načina saj je bila primerna cena ugotovljena na osnovi delujočega podjetja, ki sredstva uporablja v svojem rednem delovanju. Obe neuporabljene metodi nista primerni za določitev primerne cene v prevzemni ponudbi.

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

Sklep

Na podlagi pridobljenih dokazov in opravljenih postopkov smo mnenja, da predlagana prevzemna cena v višini 125,00 EUR za delnico družbe REGIA GROUP d.d. z oznako ALFG, NI primerna za prevzemno ceno.

Ljubljana, 17. 5. 2019

Rödl & Partner d. o. o.

Leon Živec
pooblaščen revizor


Rödl & Partner
Družba za revizije in davčno svetovanje, d.o.o.
Ljubljana 1

Priloga 2: Poročilo prevzemnika o primernosti cene v prevzemni ponudbi in razlogi za ceno



AE nepremičnine d.o.o.

Šmartinska cesta 130
1000 Ljubljana
tel.: +386 1 54 15 670
mail: info@s-emona.si
Davčna št.: SI 19539240
Matična št.: 6059155000

Ljubljana, 17.05.2019

Zadeva: Poročilo prevzemnika o primernosti cene v prevzemni ponudbi in razlogi za ceno

V skladu z določbo druge alineje 13. točke 28. člena Zakona o prevzemih (naprej: »ZPre-1«) je prevzemnik AE NEPREMIČNINE d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, matična številka: 6059155000 (naprej: »Prevzemnik«), po svojem zakonitem zastopniku Bojanu Šefmanu, pripravil predmetno pisno poročilo o primernosti cene v prevzemni ponudbi ter navaja razloge za ceno, ki jo smatra za primerno, navkljub dejstvu, da je s strani sodišča imenovani revizor sestavil poročilo, da cena ni primerna.

Iz razkritij k vsakoletnim poslovnim poročilom ciljne družbe izhaja, da ciljna družba REGIA GROUP d.d. že od leta 2014 deluje v režimu sporazuma, sklenjenega s finančnimi upniki (dalje tudi: MRA), kar pomeni, da je družba od leta 2014 v postopku finančne in poslovne sanacije. Dogovor o prestrukturiranju je iz leta 2014 in ima veljavnost do konca poslovnega leta 2020, iz česar izhaja, da finančno prestrukturiranje družbe še skoraj dve leti ne bo zaključeno.

Zaradi delovanja ciljne družbe v programu sanacije je celotno premoženje družbe zastavljeno upnikom družbe in z njim družba ne more prosto razpolagati. Poleg tega imajo upniki po dogovoru vsa upravičenja do denarnega toka ciljne družbe. Upniki torej razpolagajo s celotnim denarnim tokom, tudi s tistim delom denarnega toka, ki v družbah izven režima MRA pripada lastniškemu kapitalu. Lastniki družbe, t.j. imetniki delnic, ki so predmet prevzema, iz teh delnic nimajo polnih upravljaljskih pravic, nimajo možnosti izplačila dividend. Nominalno sicer imajo vse pristojnosti za odločanje o denarnem toku in vse pristojnosti za odločanje o razpolaganju s premoženjem družbe, vendar pa se v praksi to kaže na način, da lahko upniki ciljne družbe takoj odstopijo od sklenjenega dogovora o prestrukturiranju. V takem primeru pa bi vse finančne obveznosti takoj zapadle v plačilo, v kolikor bi delničarji sprejeli kakršenkoli sklep, ki bi odstopal od obveznosti ciljne družbe po zavezah iz prestrukturiranja.

Transakcijski račun: IBAN št.: SI56 0510 0801 4797 924 pri ABANKA d.d.; SWIFT: ABANSI2X; Davčna št.: 19539240; Matična št.: 6059155000. Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani. Št. reg. vpisa: 2011/44472. Osnovni kapital: 1.750.000,00 EUR.

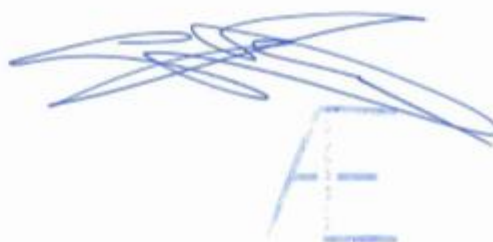
Delnica, ki je predmet prevzemne ponudbe, lastnikom tako ne omogoča skoraj nobenega od klasičnih upravičenj, ki so jih sicer deležni lastniki in ki po teoriji ocenjevanja vrednosti predstavljajo jedro notranje vrednosti delnice. Dejansko je v trenutni situaciji, zaradi določil podpisanega dogovora o prestrukturiranju, večina klasičnih lastniških pravic in upravičenj prenesena na finančne upnike družbe. Upnikom ciljne družbe program prestrukturiranja v celoti prepušča možnost, da kadarkoli v trajanju prestrukturiranja zahtevajo poplačilo svojih terjatev do družbe. V primeru, da bi kdorkoli od upnikov izkoristil to možnost, bi prišlo do insolvenčnega postopka nad družbo, ki bi lahko pripeljal do situacije, kjer bi bili obstoječi lastniki družbe, skozi upniško prisilno poravnavo, razlašeni. V tem primeru bi bila vrednost delnice ALFG enaka 0 EUR.

Finančna in pravna tveganja, povezana z delnico ALFG, so še vedno izjemno visoka. Na dan 31.12.2018 (podatek AJPES) je imela ciljna družba v bilanci stanja izkazanih za preko 29,17 mio EUR kratkoročnih in dolgoročnih finančnih obveznosti, na dan 31.12.2017 pa preko 107,7 mio EUR izvenbilančnih obveznosti, kar je razvidno iz letnega poročila družbe za leto 2017. Skupne obveznosti ciljne družbe so v letu 2018 tako predvidoma znašale cca 136,8 mio EUR oz. kar 7.797 EUR na delnico. Povedano drugače – celotne obveznosti na delnico ALFG so bile v letu 2018 za 9,46-krat višje od njene knjigovodske vrednosti na dan 31.12.2017. Že samo to dejstvo kaže na visoko finančno tveganje družbe in s tem na visoko finančno tveganje imetnikov delnic. Vrednost sredstev družbe se je v letu 2018 znižala za preko 10 mio EUR oz. za skoraj 17%, s tem se je znižala tudi vrednost premoženja, ki pripada lastnikom družbe. Od leta 2011 se je vrednost kapitala družbe REGIA GROUP d.d. znižala za 46,6 mio EUR oz. za skoraj 70%, pri čemer je družba še v letu 2017 izkazala za preko 4,3 mio EUR čiste izgube, v letu 2016 pa preko 5,2 mio EUR čiste izgube. Dolgoročni trend poslovanja je vse od leta 2013 do 2017 izrazito negativen.

Zaradi dejstva, da so lastnikom ciljne družbe dejansko začasno omejena upravičenja, zaradi obstoja visokega tveganja, da v času trajanja programa prestrukturiranja pride do vnovčenja obveznosti s strani upnikov, ter zaradi dejstva, da so obveznosti družbe še vedno nesorazmerno visoke, menimo, da je ponujena prevzemna cena 125,00 EUR za delnico ALFG primerna. Ponujena prevzemna cena vključuje vsa omenjena tveganja, povezana z imetništvom lastništva teh delnic.

AE NEPREMIČNINE d.o.o., Ljubljana

Bojan Šefman, direktor



Transakcijski račun: IBAN št.: SI56 0510 0801 4797 924 pri ABANKA d.d.; SWIFT: ABANSI2X; Davčna št.: 19539240; Matična št.: 6059155000. Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani. Št. reg. vpisa: 2011/44472. Osnovni kapital: 1.750.000,00 EUR.

Priloga 3: Seznam povezanih oseb s prevzemnikom

Firma: SE upravljanje s premoženjem, d.o.o.

Sedež: Ljubljana

Poslovni naslov: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Osnova dejavnost: 70.220 (Drugo podjetniško in poslovno svetovanje)

Člani posloводства: direktorica Irena Mivšek

Ime in priimek: Bojan Šefman

Naslov stalnega ali začasnega prebivališča: Vaše 4A, 1215 Medvode

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Firma: SAROS svetovanje d.o.o.

Sedež: Ljubljana

Poslovni naslov: Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana - Šmartno

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Osnova dejavnost: 70.220 (Drugo podjetniško in poslovno svetovanje)

Člani posloводства: direktor Samo Javornik

Firma: NZP FINANCE, svetovanje d.o.o.

Sedež: Ljubljana

Poslovni naslov: Spodnje Pirniče 51, 1211 Ljubljana - Šmartno

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Osnova dejavnost: 70.220 (Drugo podjetniško in poslovno svetovanje)

Člani posloводства: direktor Samo Javornik in direktor Roman Zidarn

Ime in priimek: Aleš Bešter

Naslov: Pot na Močila 30, 4294 Križe

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Evgen Jesenko

Naslov: Vešter 16d, 4220 Škofja Loka

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Zdenka Repič

Naslov: Vodnikova cesta 8, 1000 Ljubljana

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Nejc Šefman

Naslov: Tacenska cesta 137A, 1000 Ljubljana

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Viljem Skok

Naslov: Lipje 47D, 3320 Velenje

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Ljudmila Gregorič

Naslov: Ježa 42, Ljubljana, 1231 Ljubljana – Črnuče

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Tomislav Mihelič

Naslov: Zaloška cesta 192a, 1260 Ljubljana - Polje

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Miran Erjavšek

Naslov: Beblerjev trg 3, 1000 Ljubljana

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Janez Bolha

Naslov: Zabrv 107, 1292 Ig

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Brigita Barle

Naslov: Bukovica pri Vodicach 30, 1217 Vodice

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Janez Škraba

Naslov: Banija 11, 1292 Ig

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Ime in priimek: Miha Bolha

Naslov: Zabrv 107, 1292 Ig

Vrsta povezave s prevzemnikom: Podpisnik Dogovora o prevzemu ciljne družbe z dne 07.05.2019

Priloga 4: Seznam borznoposredniških družb, ki imajo položaj registrskega člana CDD

1. **Ilirika borzno posredniška hiša, d. d., Slovenska cesta 54 a, 1000 Ljubljana**
2. ALTA Invest, investicijske storitve, d. d., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana
3. BKS Bank AG, bančna podružnica, Dunajska cesta 161, 1102 Ljubljana
4. NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d. d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor
5. NOVA LJUBLJANSKA BANKA d. d., Trg republike 2, 1000 Ljubljana
6. SKB BANKA d.d., LJUBLJANA, Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana
7. UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana

Vir: CDD, www.kdd.si

Priloga 5: Seznam poslovalnic BPH, kjer je mogoča oddaja pisne izjave o sprejemu prevzemne ponudbe

LJUBLJANA	ILIRIKA d. d. – sedež družbe	Slovenska cesta 54a, Ljubljana	01 300 22 70 in 080 21 09	pon – čet.: 8.00 – 17.00, pet.: 8.00 – 16.00
MARIBOR	ILIRIKA d. d. – poslovalnica Maribor	Trg Leona Štuklja 12, Maribor	08 200 37 55	pon. – pet.: 08:00 – 12:00 in 12:30 – 16:00
CELJE	ILIRIKA d. d. – poslovalnica	Cankarjeva ulica 1, Celje	08 205 29 79	pon., tor., čet., pet.: 09:30 – 13:30, sre.: 13:00 – 17:00
NOVO MESTO	ILIRIKA d. d. – poslovalnica	Novi trg 10, Novo mesto	08 200 48 52	pon., tor., čet., pet.: 09:30 – 13:30, sre.: 13:00 – 17:00
MURSKA SOBOTA	ILIRIKA d. d. – poslovalnica	Ulica Arhitekta Novaka 1, Murska Sobota	08 205 88 86	pon., tor., čet., pet.: 09:30 – 13:30, sre.: 13:00 – 17:00
NOVA GORICA	ILIRIKA d. d. – poslovalnica	Kidričeva ulica 20, Nova Gorica	08 205 63 44	pon., tor., čet., pet.: 09:30 – 13:30, sre.: 13:00 – 17:00

Obrazec za sprejem ponudbe IZJ-DEN

Št. transakcije:

Št. sprejema:



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

IZJ-DEN (OBRAZEC IZJAVE O SPREJEMU DENARNE PONUDBE)

ŠIFRA PREVZEMA: 226 ŠIFRA PONUDBE: 269, ŠIFRA PODPONUDBE: 270

AKCEPTANT (IMETNIK DELNIC, KI SPREJME PONUDBO)

Priimek in ime oziroma firma: _____

Priimek in ime ter EMŠO zakonitega zastopnika: _____

Naslov oz. sedež: _____

EMŠO oz. matična številka: _____

Davčna št. oziroma identifikacijska št. za DDV: _____

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

a. Transakcijski račun št.: _____

odprt pri banki: _____

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

sklic: _____ odprt pri članu CDD: _____

koda člana CDD: _____

Izjava o sprejemu ponudbe

Akceptant izjavljam, da sprejemam »Prevzemno ponudbo za odkup delnic družbe REGIA GROUP d.d.« prevzemnika družbe AE NEPREMIČNINE, upravljanje nepremičnin, d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom: Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju »prevzemnik«), dano na podlagi dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev št40201-9/2019-6 z dne 29.05.2019, katere predmet so navadne imenske kosovne delnice istega razreda z glasovalno pravico z oznako ALFG ciljne družbe REGIA GROUP, investicijsko upravljanje, d.d., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom: Vodovodna cesta 93, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju »ciljna družba«), pod pogoji, kot jih v svoji ponudbi določa prevzemnik.

Prevzemnik za delnice ciljne družbe, ki so predmet prevzemne ponudbe, ponuja plačilo celotne cene v denarju. Cena, ki jo ponuja prevzemnik za plačilo vsake delnice ciljne družbe z oznako ALFG, znaša 125,00 EUR.

Ponudbo sprejemam za _____ (število) delnic z oznako ALFG in ISIN kodo SI0031109000, izdajatelja REGIA GROUP d.d.

Nalog za sprejem ponudbe

Akceptant pooblašča:

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

Kraj in datum:

Podpis akceptanta: