

**PREVZEMNA PONUDBA IN PROSPEKT ZA ODKUP  
DELNIC DRUŽBE TERME OLIMIA d.d.**

Ljubljana, marec 2021



**ILIRIKA**

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

## **PREVZEMNO PONUDBO ZA ODKUP DELNIC DRUŽBE TERME OLIMIA d.d.**

na podlagi dovoljenja Agencije za trg vrednostnih papirjev št. 40201-1/2021-11 z dne 08.04.2021  
(v nadaljevanju »prevzemna ponudba«)

### **1. PREVZEMNIK**

Naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
Naselje: Ljubljana  
Naslov: Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana  
V nadaljevanju: »REPUBLIKA SLOVENIJA«

REPUBLIKO SLOVENIJO skladno z 19. členom Zakona o Slovenskem državnem holdingu (Ur. l. RS, št. 25/14) zastopa

Firma: Slovenski državni holding, d.d.  
Kratka firma: SDH, d.d.  
Sedež: Ljubljana  
Poslovni naslov: Mala ulica 5, 1000 Ljubljana  
V nadaljevanju: »SDH d.d.«

REPUBLIKA SLOVENIJA, ki jo zastopa SDH d.d. v nadaljevanju: »prevzemnik«.

Prevzemnik nastopa tudi v imenu in za račun naslednjih oseb, s katerimi deluje usklajeno v smislu 8. člena ZPre-1 na podlagi Sporazuma o sodelovanju pri podaji prevzemne ponudbe za delnice družbe TERME OLIMIA d.d. z dne 25.09.2019 (v nadaljevanju: »Sporazum o prevzemu«):

Firma: Slovenski državni holding, d.d.  
Kratka firma: SDH, d.d.  
Sedež: Ljubljana  
Poslovni naslov: Mala ulica 5, 1000 Ljubljana

Firma: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Kratka firma: DUTB d.d.  
Sedež: Ljubljana  
Poslovni naslov: Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana  
V nadaljevanju: »DUTB d.d.«

Firma: SLOVENSKE ŽELEZNICE, d.o.o.  
Kratka firma: SŽ, d.o.o.  
Sedež: Ljubljana  
Poslovni naslov: Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana  
V nadaljevanju: »SŽ d.o.o.«

Firma: KAPITALSKA DRUŽBA POKOJNINSKEGA IN INVALIDSKEGA ZAVAROVANJA, d.d.  
Kratka firma: KAPITALSKA DRUŽBA, d.d.  
Sedež: Ljubljana  
Poslovni naslov: Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana  
V nadaljevanju: »KAPITALSKA DRUŽBA d.d.«

## **2. VREDNOSTNI PAPIRJI, KI SO PREDMET PREVZEMNE PONUDBE**

Firma ciljne družbe: TERME OLIMIA d.d.  
Sedež: Podčetrtek  
Poslovni naslov: Zdraviliška cesta 24, 3254 Podčetrtek  
V nadaljevanju: »TERME OLIMIA d.d.« ali »izdajatelj« ali »ciljna družba«

### **Vrednostni papirji:**

Prevzemna ponudba se nanaša na 705.799 delnic ciljne družbe z oznako ZATG in ISIN kodo SI0031107954 (v nadaljevanju »delnice ZATG«), 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 547.793 delnic ZATG, 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 158.006 delnic ZATG, katerih imetniki 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 to prevzemno ponudbo ponuja 27,50 EUR za vsako posamezno delnico ciljne družbe z oznako ZATG. 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 09.04.2021 do vključno 10.05.2021, 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 d.o.o. (v nadaljevanju »CDD«) v osmih delovnih dneh po prejemu odločbe Agencije za trg vrednostnih papirjev o uspešnosti prevzemne ponudbe v imenu in za račun prevzemnikov izpolniti denarno obveznost, pri čemer CDD to prevzemnikovo obveznost izpolni v dobro namenskega denarnega računa DCA (Dedicated Cash Account) 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 1. 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:

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

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

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

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

## **9. DRUGA POMEMBNA DEJSTVA V ZVEZI S PREVZEMNO PONUDBO**

### **Trgovanje z delnicami ciljne družbe**

Z delnicami ZATG, ki so predmet prevzemne ponudbe, se ne trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev LJUBLJANSKE BORZE d.d. Ljubljana, se pa z njimi trguje na večstranskem sistemu trgovanja Ljubljanske borze, d.d., SI ENTER.

### **Prevzemna namera**

Prevzemnik je dne 11.03.2021 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 547.793 delnic ciljne družbe, kar predstavlja 77,61 % vseh izdanih delnic ciljne družbe.

### **Druge pomembne informacije**

Prezemnik je dne 18.07.2019 sklenil Kupoprodajno pogodbo za delnice ZATG (v nadaljevanju: »Kupoprodajna pogodba«) z Novo kreditno banko Maribor d.d. (v nadaljevanju: »NKBM d.d.«) za 147.309 delnic ZATG po ceni 27,50 EUR na delnico ZATG. Kupoprodajna pogodba je bila sklenjena pod odložnim pogojem pridobitve pravnomočne odločbe Agencije za varstvo konkurence o skladnosti koncentracije s pravili konkurence. Agencija za varstvo konkurence je dne 29.12.2020 izdala Odločbo št. 3061-22/2019-104, ki je postala pravnomočna 04.02.2021. Prenos delnic ZATG skladno s Kupoprodajno pogodbo« iz NKBM d.d. v korist prevzemnika se je izvršil 08.03.2021.

SDH d.d. je v imenu in za račun REPUBLIKE SLOVENIJE dne 25.09.2019 z delničarji ciljne družbe SDH d.d., DUTB d.d., SŽ d.o.o. in KAPITALSKA DRUŽBA d.d. sklenil Sporazum o prevzemu, s katerim so podpisniki Sporazuma o prevzemu uredili medsebojne pravice in obveznosti v zvezi s prevzemom ciljne družbe, na način, da bo SDH d.d. v imenu in za račun REPUBLIKE SLOVENIJE podal prevzemno ponudbo za delnice ciljne družbe z oznako ZATG, sredstva za plačilo delnic ZATG, ki so predmet prevzemne ponudbe, pa bo zagotovila REPUBLIKA SLOVENIJA ter po zaključku prevzemne ponudbe tudi pridobila vse delnice ZATG, za katere bo sprejeta prevzemna ponudba.

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

Prezemnik 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.

Prezemnik v zvezi z določbami Zakona o interventnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic epidemije COVID-19 (Ur.l. RS, št. 80/20 in 152/20 – ZZUOOP, v nadaljevanju: »ZIUOOPE«) glede obveznosti priglasitve neposredne tuje naložbe meni, da nima obveznosti priglasitve neposredne tuje naložbe skladno z določbami ZIUOOPE iz v nadaljevanju opisanih razlogov. Prezemnik najprej ne ustreza pojmu tujega vlagatelja v smislu 69. člena ZIUOOPE. Ker prevzemnik ni tuj vlagatelj, ta prevzemna ponudba posledično ne pomeni neposredne tuje naložbe v smislu 70. člena ZIUOOPE. Poleg tega dejavnost ciljne družbe, ki obsega dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih objektov, ne predstavlja katerekoli izmed dejavnosti, ki so taksativno naštet v 3. odstavku 72. člena ZIUOOPE (npr. kritična infrastruktura, kritične tehnologije ali dobava kritičnih virov) in na katere se nanaša obveznost priglasitve neposredne tuje naložbe skladno s 1. odstavkom 71. člena ZIUOOPE. Glede na vse navedeno prevzemnik meni, da ta prevzemna ponudba ne predstavlja neposredne tuje naložbe, poleg tega pa se dejavnost ciljne družbe, katere delnice so predmet prevzemne ponudbe, tudi ne nanaša na katerokoli od taksativno naštetih dejavnosti, za katere bi bila skladno z določili ZIUOOPE potrebno priglasiti neposredno tujo naložbo. Posledično po mnenju prevzemnika priglasitev neposredne tuje naložbe skladno z določili ZIUOOPE, ni potrebna.

Prezemnik 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 PREZEMNIKA DAJE PREZEMNO 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 podpisanim obrazcu IZJ-DEN iz Priloge 5 prevzemnega prospekta, ki jo pod pogoji in v času trajanja prevzemne ponudbe in v delovnem času posameznih sprejemnih mest predloži članu CDD, ki vodi njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke. Informativni seznam bank in borznoposredniških družb, pri katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, je naveden v Prilogi 3 prevzemnega prospekta. Mesta pooblaščenega člana ILIRIKE d.d., na katerih je mogoče sprejeti prevzemno ponudbo, so navedena v Prilogi 4 prevzemnega prospekta.

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

Za pravilno oddane in pravočasno posredovane pooblaščenemu članu ILIRIKA d.d. se štejejo popolne, pravilno izpolnjene in podpisane izjave o sprejemu ponudbe, ki bodo do pooblaščenega člana ILIRIKA d.d. prispele do vključno zadnjega dne prevzemne ponudbe, to je do 10.05.2021.

Niti pooblaščen član ILIRIKA 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 d.d., v posledici česar posredovanje izjave o sprejemu ponudbe pooblaščenemu članu ILIRIKA d.d. ne bi bilo mogoče oz. jih pooblaščen član ILIRIKA 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

Prezemni prospekt je v tiskani obliki dostopen na vpogled pri vseh borzno-posredniških družbah in bankah, ki so upravičene opravljati investicijske storitve na območju Republike Slovenije, kot so navedene v Prilogi 3 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>.