

**POROČILO SKUPŠČINI DELNIČARJEV  
ZAVAROVALNICE TRIGLAV, D.D.**

Ljubljana, 11.1.2013

*Ag. b. M. q*

## KAZALO

I. Ustanovitev in povečanje osnovnega kapitala družbe Triglav INT, d.d. ....	3
II. Vstop strateškega partnerja v lastniško strukturo Triglav INT, d.d. ....	4
III. Izvajanje kontrole in odločanje o naložbah v odvisnih družbah Triglav INT, d.d. ....	5
IV. Poslovanje družbe Triglav INT, d.d. v devetih mesecih 2012 .....	6
V. Poslovanje družbe Investicijsko podjetje, d.o.o (Triglav nepremičnine, d.o.o.) .....	7

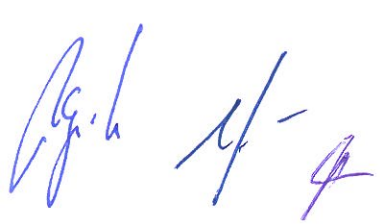
*Agil M-9*

## **I. Ustanovitev in povečanja osnovnega kapitala družbe Triglav INT, d.d.**

Družba Triglav INT, holdinška družba, d.d. (v nadaljevanju Triglav INT) je bila ustanovljena decembra 2010 kot družba v 100% lasti Zavarovalnice Triglav, d.d., (v nadaljevanju Zavarovalnica Triglav) zaradi potrebe po strateškem partnerju z vidika uresničevanja strategije Zavarovalnice Triglav v obdobju 2010-2013 ter krepitve prisotnosti na obstoječih in novih trgih. Z omenjeno strategijo je bila v prvi fazi zastavljena izvedba prenosa lastniških deležev Zavarovalnice Triglav v odvisnih zavarovalnicah v tujini, v drugi fazi pa v lastništvo omenjene družbe vključiti primerne strateškega partnerja.

Na podlagi soglasja nadzornega sveta Zavarovalnice Triglav z dne 10.02.2011 (s popravkom sklepa z dne 20.06.2011) in po pridobitvi vseh potrebnih regulatornih soglasij predpisanih z lokalno zakonodajo posamezne odvisne družbe, je dokapitalizacija družbe Triglav INT potekala s stvarnimi vložki v naslednjih korakih:

1. na podlagi sklepa o povečanju osnovnega kapitala z dne 24. 8. 2011 je Zavarovalnica Triglav vplačala delnice družbe Triglav INT s stvarnim vložkom, katerega predmet so bile delnice družbe Triglav osiguranje, d.d., Sarajevo, BiH, ki so predstavljale 68,94% osnovnega kapitala omenjene družbe ter delnice družbe Triglav osiguranje, a.d., Banja Luka, Republika Srbska, ki so predstavljale 100 % osnovnega kapitala omenjene družbe;
2. na podlagi sklepa o povečanju osnovnega kapitala z dne 21. 09. 2011 je Zavarovalnica Triglav vplačala delnice družbe Triglav INT s stvarnim vložkom, katerega predmet so bile delnice družbe Triglav osiguranje, a.d.o., Beograd, Republika Srbija, ki so predstavljale 100% - 1 delnico osnovnega kapitala omenjene družbe;
3. na podlagi sklepa o povečanju osnovnega kapitala z dne 12. 10. 2011 je Zavarovalnica Triglav vplačala delnice družbe Triglav INT s stvarnim vložkom, katerega predmet so bile delnice družbe Lovćen osiguranje, a.d., Podgorica, Republika Črna Gora, ki so predstavljale 94,95% osnovnega kapitala omenjene družbe;
4. na podlagi sklepa o povečanju osnovnega kapitala z dne 3. 11. 2011 je Zavarovalnica Triglav vplačala delnice družbe Triglav INT s stvarnim vložkom, katerega predmet so bile delnice družbe Triglav Osiguruvanje, a.d., Skopje, Republika Makedonija, ki so predstavljale 73,38% osnovnega kapitala omenjene družbe;
5. na podlagi sklepa o povečanju osnovnega kapitala z dne 2. 12. 2011 je Zavarovalnica Triglav vplačala delnice družbe Triglav INT s stvarnim vložkom, katerega predmet so bile delnice



družbe Triglav Pojišt'ovna, Brno, Republika Češka, ki so predstavljale 100% osnovnega kapitala omenjene družbe ter delnice družbe Triglav osiguranje, d.d., Zagreb, Republika Hrvaška, ki so predstavljale 99,761% osnovnega kapitala omenjene družbe.

Po vseh izvedenih povečanjih trenutni osnovni kapital družbe Triglav INT znaša 88.598.008,00 EUR. Vrednost posameznega stvarnega vložka je bila izračunana na podlagi zadnje razpoložljive knjigovodske vrednosti posamezne naložbe, zaradi česar je bila takšna transakcija nevtralna z vidika vplivov na računovodske izkaze Zavarovalnice Triglav, saj zaradi nje ni prišlo do realizacije kapitalskih dobičkov ali izgub.

## II. Vstop strateškega partnerja v lastniško strukturo Triglav INT, d.d.

Želja po vzpostavitvi strateškega partnerstva z mednarodno priznano finančno institucijo je bila posledica potrebe po sodelovanju s partnerjem, ki bi sodeloval pri pridobivanju novih finančnih sredstev, obenem pa bi kot manjšinski delničar poleg profitnega motiva sledil tudi drugim ciljem, in sicer razvoju lokalnih zavarovalnih trgov, ozaveščanju lokalnih deležnikov, utrjevanju dobrega ugleda, korporativnega upravljanja in bonitete Skupine Triglav kot finančne skupine, ter sodelovanju pri razvoju nekaterih socialno pomembnih zavarovalnih vrst (npr. zdravstveno, pokojninsko, življenjsko zavarovanje) na strateških trgih Skupine Triglav izven Republike Slovenije. Upošteva vse navedeno in zlasti upošteva rezultate ocen sinergij, ki bi jih predmetno partnerstvo prineslo Skupini Triglav, so se pogajanja o morebitnem partnerstvu nadaljevala z IFC, članico Skupine Svetovne banke (v nadaljevanju IFC). Zavarovalnica Triglav je tako dne 03.06.2011 podpisala dogovor o izvedbi ocene vrednosti lastniškega kapitala družbe Triglav INT (angl. Equity Appraisal Letter), razmerje varstva zaupnosti tako pridobljenih podatkov pa je bilo urejeno s posebnim dogovorom (angl. Confidentiality Agreement), podpisanim istega dne. S podpisom obeh dokumentov se je nadzorni svet Zavarovalnice Triglav seznanil na svoji seji dne 20.06.2011. Podpis obeh dokumentov je IFC omogočil pričetek skrbnega pregleda sedmih odvisnih družb ter nadaljnja pogajanja o izsledkih pregleda, vse z namenom, da se dogovorijo pogoji pridobitve največ 20% lastniškega deleža družbe Triglav INT.

Strokovne službe Zavarovalnice Triglav so izdelale interne ocene vrednosti posameznih naložb družbe Triglav INT oziroma njenega kapitala. Na interno oceno vrednosti je Zavarovalnica Triglav pridobila neodvisno mnenje (angl. Fairness Opinion) s strani družbe KPMG, d.o.o., poslovno svetovanje, ki je potrdila, da je transakcija vstopa IFC v kapital družbe Triglav INT, preko dokapitalizacije, pravična in razumna. Nadzorni svet Zavarovalnice Triglav se je na svoji seji dne



24.11.2011 seznanil z interno oceno vrednosti družbe Triglav INT in z neodvisnim mnenjem družbe KPMG ter soglašal da uprava Zavarovalnice Triglav preveri možnost vstopa IFC v lastniško strukturo družbe Triglav INT, preko dokapitalizacije v ocenjeni vrednosti, vse pod pogoji iz dogovora o izvedbi ocene vrednosti lastniškega kapitala družbe TINT z dne 03.06.2011.

Konec marca 2012, po uskladitvi vseh elementov vstopa IFC v Triglav INT, načina soupravljanja in pogojev kasnejšega izstopa, ter po pridobitvi soglasja nadzornega sveta zavarovalnice Triglav, so Zavarovalnica Triglav, Triglav INT in IFC podpisale Vpisno pogodbo (angl. Subscription Agreement), s katero je bilo dogovorjeno, da bo IFC po izpolnitvi s pogodbo določenih pogojev z vpisom in vplačilom navadnih imenskih delnic v skupni emisijski vrednosti 24,98 mio EUR, pridobila 16,68% osnovnega kapitala družbe Triglav INT, ter Delničarski sporazum (angl. Shareholders Agreement), ki opredeljuje medsebojne pravice in obveznosti pogodbenih strank, povezane z upravljanjem in nadaljnjim poslovanjem družbe Triglav INT. Istega dne sta Zavarovalnica Triglav in IFC sklenili tudi Pogodbo o ustanovitvi prodajne opcije (angl. Put Option Agreement), s katero sta določili pogoje izstopa IFC iz družbe Triglav INT.

Zavarovalnica Triglav in Triglav INT sta po podpisu predmetnih pogodb nemudoma pristopili k izpolnjevanju pogojev za vpis in vplačilo delnic TINT s strani IFC, kot so opredeljeni z Vpisno pogodbo. V pogodbeno predvidenem roku, t.j. do 31.12.2012, ni prišlo do vpisa delnic, saj do tega dne nismo prejeli uradne informacije glede izpolnitve pogojev, ki so bili v domeni IFC. Trenutno pogodbene stranke usklajujejo nadaljnje aktivnosti vezane na izpolnitev pogojev za vpis in vplačilo delnic.

### **III. Izvajanje kontrole in odločanje o naložbah v odvisnih družbah Triglav INT, d.d.**

Osnovni nosilci upravljanja odvisnih družb skupine Triglav INT znotraj Zavarovalnice Triglav so poslovna področja, ki so razdeljena v dve skupini, in sicer poslovni del (temeljne poslovne funkcije) in upravljavski del (podporne funkcije). Poslovna področja so tako zadolžena za vzpostavitev minimalnih standardov v odvisni družbi, za prenos vseh dobrih praks iz matične družbe ter za delovanje posamezne funkcije v odvisni družbi, kar pomeni, da na vse pomembnejše odločitve v posamezni odvisni družbi tudi podajo svoje mnenje.

Nadzor nad odvisnimi družbami v Skupini Triglav INT se vrši tudi preko organov nadzora



posamezne odvisne družbe, bodisi nadzornega sveta, če gre za dvotirni sistem upravljanja oziroma, neizvršnih članov upravnega odbora, če gre za enotirni sistem upravljanja. Lokalna vodstva odvisnih družb imajo svoje pristojnosti omejene s sistemom pooblastil in/ali predhodnih soglasij, ki je vzpostavljen po celotni skupini Triglav INT. Nekatero družbo tudi neposredno redno poročajo na sejah nadzornega sveta Zavarovalnice Triglav. Ob tem velja tudi omeniti, da je nadzorni svet Zavarovalnice Triglav ob izdaji svojega soglasja k povečanju osnovnega kapitala družbe Triglav INT s stvarnimi vložki kot je to opisano zgoraj, dne 10.02.2011 predlagal, da se v aktih, ki urejajo poslovanje odvisnih družb Skupine Triglav, predvsem poslovanje družbe Triglav INT, uredi razpolaganje v zvezi z naložbami v odvisne družbe na način, da nadzorni svet Zavarovalnice Triglav ohranja možnosti kontrole in odločanja o naložbah v odvisnih družbah, kot jih je imel v času sprejema tega predloga. V povezavi z navedenim je skupščina družbe Triglav INT dne 21.03.2011 sprejela spremembe statuta, na podlagi katerih je izvršni direktor vedno dolžan predhodno predložiti v soglasje skupščini družbe naslednje poslovne odločitve:

- ustanavljanje kapitalskih družb doma in v tujini, kjer vložek presega 2.500.000,00 EUR;
- pridobivanje in odtujevanje kapitalskih deležev v domačih ali tujih gospodarskih družbah, kjer vrednost pridobitve oziroma odtujitve delnic ali poslovnih deležev posamezne družbe v obdobju enega leta presega 2.500.000,00 EUR;
- izdaja dolžniških vrednostnih papirjev in dolgoročno zadolževanje pri tujih in domačih bankah v obdobju enega leta nad vrednostjo 2.500.000,00 EUR;
- pridobivanje in odtujevanje nepremičnin ter investicije v nepremičnine, kjer prodajna vrednost nepremičnine oziroma vrednost investicije v obdobju enega leta presega 2.500.000,00 EUR.

S predmetno spremembo statuta je tudi predvideno, da lahko Zavarovalnica Triglav kot edini delničar družbe Triglav INT na skupščini poda svoje soglasje k poslovnim odločitvam izvršnega direktorja iz prejšnjega odstavka le, če je za takšno odločitev pridobljeno predhodno soglasje nadzornega sveta Zavarovalnice Triglav. Nadzorni svet Zavarovalnice Triglav se je seznanil s spremembami in dopolnitvami statuta Triglav INT na svoji seji dne 29.03.2011.

#### **IV. Poslovanje družbe Triglav INT, d.d. v devetih mesecih leta 2012**

Nerevidirano letno poročilo o poslovanju Triglav INT, d.d. in skupine Triglav INT za obdobje od 1.1.2012 do 30.9.2012 je priloga 1 tega poročila.



## V. Poslovanje družbe Investicijsko podjetje, d.o.o. (Triglav nepremičnine, d.o.o.)

Zavarovalnica Triglav, d.d., je dne 22.6.2012 s plačilom kupnine v višini 14,8 mio EUR postala imetnica poslovnih deležev družbe Investicijsko podjetje, Trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o. (zdaj Triglav nepremičnine, Upravljanje, svetovanje in trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o.; v nadaljevanju: Investicijsko podjetje), ki predstavljata 100% osnovnega kapitala omenjene družbe. Še pred dokončno izvedbo transakcije je bila spremenjena firma iz Sava IP, d.o.o. v Investicijsko podjetje, trgovanje z lastnimi nepremičninami, d.o.o., ob koncu oktobra 2012 pa je bila izvedena združitev z družbo Triglav nepremičnine, d.d., v družbo Triglav nepremičnine, d.o.o.

Skladno s sprejeto strategijo Skupine Triglav so Triglav nepremičnine nosilec aktivnosti na področju nepremičninske dejavnosti Skupine Triglav. S tem Skupina sledi strateškemu cilju strnitve nepremičninskega poslovanja (upravljanje in naložbe v nepremičnine) v specializiranem podjetju, ki mora biti primerno strokovno, tehnično in kadrovsko usposobljeno za učinkovito in donosno upravljanje nepremičninskega portfelja Skupine Triglav. Hkrati so si v Triglav nepremičninah pod okriljem enega največjih finančnih investorjev v ciljni regiji Skupine Triglav zadali cilj dolgoročno postati eden najpomembnejših igralcev na institucionalnem nepremičninskem investicijskem trgu JV Evrope. Za ključna izziva sta se pri tem pokazali potreba po zagotovitvi ustrezne kadrovske strukture, ki jo je bilo potrebno okrepiti predvsem na področju vodenja in upravljanja projektov, trženja nepremičnin, analiz in priprave projektov, ter zagotovitev ustrezne strukture nepremičninskih naložb znotraj ciljne izpostavljenosti do tega naložbenega razreda Skupine Triglav. S pridobitvijo poslovnih deležev družbe Investicijsko podjetje je Skupina Triglav pridobila primerno strokovno in tehnično kadrovsko strukturo, svoj portfelj okrepila z določenimi nepremičninskimi naložbami, kar skupaj predstavlja temelje intenzivnejšega razvoja njene nepremičninske dejavnosti.

Investicijsko podjetje je ob koncu tretjega četrtertletja 2012, kar je zadnje obdobje javnega poročanja Skupine Triglav, še vedno poslovalo kot samostojno podjetje. Šlo je za investicijsko podjetje, ki se je pretežno ukvarjalo s financiranjem različnih nepremičninskih projektov ter njihovo gradnjo in prodajo. Podjetje je gradilo poslovne, trgovske, stanovanjske in turistične objekte po Sloveniji. Ukvarjalo se je s tremi dejavnostmi. Prva je gradnja objektov za trg in njihova prodaja. To je obsegalo kar 85% poslovanja. Na drugem mestu je bila gradnja objektov za trg in njihovo oddajanje v najem, kar je obsegalo okrog 11% prihodkov. Preostale štiri odstotke pa so predstavljale



inženiring storitve. Drugi posli, kot je posredovanje pri prodaji nepremičnin so bili občasni. Družba je imela 18 zaposlenih, od tega 15 z visoko in višjo izobrazbo ter dva stalna zunanja sodelavca.

Investicijsko podjetje je v prvih devetih mesecih leta 2012 ustvarilo 6,28 mio EUR prihodkov, 486 tisoč EUR izgube iz poslovanja in 671 tisoč EUR čiste izgube. Na dan 30.9.2012 je imela družba 35,5 mio EUR sredstev, 16,6 mio EUR finančnih obveznosti in 18,3 mio EUR kapitala.

Poslovanje družbe Investicijsko podjetje je skladno s trenutnimi razmerami na nepremičninskem trgu in je posledica finančne (globalne) krize. Takšna uspešnost poslovanja je bila tudi upoštevana pri izdelavi ocene vrednosti in posledično pri določitvi končne prodajne cene. V združenem podjetju Triglav nepremičnine, d.o.o., so ob koncu leta 2012 zaradi računovodskih potreb ponovno naročili cenitve vseh nepremičnin, ki so bile pridobljene iz naslova nakupa Investicijskega podjetja. Cenitev je opravil neodvisni zunanji ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki ni v nobeni povezavi s cenilcem, ki je opravljal cenitve ob nakupu Investicijskega podjetja. Tako ocenjena vrednost nepremičnin Investicijskega podjetja je višja od vrednosti nepremičnin, ki je bila pripoznana ob nakupu Investicijskega podjetja.

Priloga:

1. *Nerevidirano letno poročilo o poslovanju Triglav INT, d.d. in skupine Triglav INT za obdobje od 1.1.2012 do 30.9.2012*

Andrej Slapar  
Član Uprave



Matjaž Rakovec  
Predsednik Uprave

