

KOMPAS SHOP d.o.o.

ga. TINA ANŽUR OMAN, direktorica
Pražakova ulica 4
1000 Ljubljana

Zadeva: Prezemna ponudba za odkup vseh delnic družbe VELANA d.d. – zvišanje prevzemne cene

Spoštovana gospa Tina Anžur Oman!

Skladno s sklepi Izvršnega odbora Sekcije Velana pri VZMD, ki se je sestal po objavi vaše *Prezemne ponudbe in prospekta za odkup delnic družbe Velana*, vas v nadaljevanju seznanjam z ugotovitvami in predlogi Sekcije Velana, ki je bila sicer vzpostavljena leta 2007 in šteje 265 delničarjev družbe Velana, d.d., s skupno 9,94 % vseh delnic družbe:

Po podatkih iz Letnega poročila za leto 2014 so mali delničarji imetniki 275.006 delnic družbe Velana, d.d., kar je 19,51 % vseh delnic družbe. Prezemna cena, ki ste jo objavili v Prezemni ponudbi za odkup vseh delnic družbe, je 3,00 € za delnico. Tako je očitno, da ste prevzemno ceno določili na podlagi knjigovodske vrednosti delnice iz Letnega poročila za leto 2014: 2,76 € za delnico, na dan 31. 12. 2014.

Vsem nam je poznano, da je knjigovodska vrednost delnice vrednost celotnega kapitala družbe (na dan 31. 12. 2014 je ta vrednost 3.885.701 €), deljena s številom vseh delnic (1.409.645). **V Sekciji Velana pri VZMD smo prepričani, da je vrednost celotnega kapitala družbe podcenjena, saj so v kapitalu družbe zemljišča vrednotena po nabavni vrednosti z leta 1969(!), v znesku, ki je manj kot 1 milijon €, kar je manj kot 50 € za m² zemljišča.** Vsi vemo, da je danes 1,8 Ha zemljišča v centru Ljubljane vredno bistveno več. Po pesimistični oceni je namreč cena takšnega zemljišča 6,3 – 7,2 milijona € (350-400 € za m²). Če se bo gospodarska rast, ki jo objavljajo državne institucije, nadaljevala, pa bo tržna cena seveda le rasla.

Ni potrebna posebna modrost za odgovor, zakaj družba Velana zemljišč ni ovrednotila po tržni vrednosti!

V Letnem poročilu Velane za leto 2014 je med drugim prikazana vrednost nepremičnin, ki so v lasti družbe. Po razpoložljivih informacijah **Uprava družbe Velana že najmanj od januarja 2005 razpolaga s cenitvami teh nepremičnin, ki so jih po naročilu uprave Velane izdelali pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Cenitve vsaj za trikratnik presegajo(!) prikazano knjigovodsko vrednost** in so bile narejene vsaj za naslednje nepremičnine: zemljišče ter poslovne in proizvodne zgradbe na Šmartinski cesti v Ljubljani, dve počitniški hiši v Termah Čatež, štiri bungalove ob morju v Umagu in vilo v Ukancu ob Bohinjskem jezeru (Triglavski narodni park).

Z namenom, da bi se **izognili sumu o prikrivanju pomembnih informacij o realni vrednosti premoženja Velane pred delničarji in javnostjo, predlagamo, da družba Kompas Shop, d.o.o., ob Prezemni ponudbi delnic družbe Velana upošteva realno vrednost vseh nepremičnin Velane in na tej podlagi določi pošteno ceno delnice oz. dvigne ceno v Prezemni ponudbi.**

Glede na vsa (nova?) dejstva ter zgoraj navedeno vam predlagamo, da z upoštevanjem realne vrednosti premoženja Velane, zvišate prevzemno ceno za delnico. Prepričani smo namreč, da bi v takšnem primeru vašo Prezemno ponudbo sprejelo precej več delničarjev.

V pričakovanju cenjenega odgovora na naše predloge ter zvišanja prevzemne cene, vas lepo pozdravljamo.

Predstavnik Sekcije Velana pri VZMD
Danilo Peteh



Ljubljana, 27. 3. 2015

Predsednik VZMD
mag. Kristjan Verbič



Vseslovensko združenje malih delničarjev