



**PONUDA ZA PRODAJU AKCIJA UNAPRIJED ODREĐENIM INVESTITORIMA SAMO U
CRNOJ GORI**

Ni u jednoj jurisdikciji izvan Crne Gore ne sprovodi se niti će se sprovoditi radnja koja bi omogućila javni upis akcija koje su predmet ove ponude akcija ili posjedovanje, promet ili distribuciju ovog Prospeksa ili bilo kog drugog materijala koji se odnosi na Društvo ili na ovu ponudu akcija. U skladu sa tim, akcije koje su predmet ove ponude neće biti ponuđene ili prodane, direktno ili indirektno, niti se Prospekt ili bilo koji drugi materijal ili reklama ili drugi dokument ili informacija u vezi sa ovom ponudom mogu distribuirati ili objaviti, u ili iz bilo koje zemlje ili nadležnosti, osim u Crnoj Gori.

Prospekt za prodaju 4,725,000 novih običnih akcija Društva

"Luštica Development AD"

kroz proces ograničenog javnog upisa u skladu sa postupkom emisije hartije od vrijednosti

(Aкционарско društvo u Crnoj Gori)

Period ponude počinje dana 21.avgusta 2017 i zatvara se dana 21.septembra 2017. Prodaja 4,725,000 novih običnih akcija kroz ograničeni javni upis po ponuđenoj cijeni od 1 euro po akciji (u daljem tekstu: "ponuđena cijena").

Prodaja 4,725,000 novih običnih akcija (u daljem tekstu: "akcije koje su predmet ove ponude") akcionarskog društva Luštica Development (u daljem tekstu: "Društvo"), u Crnoj Gori, koje Društvo nudi na prodaju. Prije ove ponude akcije se nijesu prodavale na javnom tržištu. Nakon zatvaranja upisa, Društvo će kotirati akcije koje su predmet ove ponude na Montenegroberzi (u daljem tekstu: "Montenegroberza").

Metod prodaje ponuđenih akcija putem ograničene javne ponude:

Akcije iz ove ponude prodavaće se u Crnoj Gori putem ograničene javne ponude kroz primjenu procesa upisa akcija, o čemu će se voditi Knjiga naloga kvalifikovanih upisnika akcija, državljanu Crne Gore koji ispunjavaju uslove za upis akcija.

Definicija " Kvalifikovani državljeni Crne Gore" i spisak daljih Definicija i skraćenica dati su u Odjeljku ovog Prospekta pod nazivom "Definicije i skraćenice". Definisani uslovi biće označeni velikim slovima.

Svaki upisnik akcija treba da posjeduje UIN i broj bankarskog računa kako bi ispunio uslove da se prijavi za ovu ponudu akcija.

Komisija za hartije od vrijednosti (u daljem tekstu:"nadzorni organ") izdala je odobrenje za prodaju akcija putem ograničene javne ponude, u skladu sa članom 44b stav 1 tačka 9 Zakona o hartijama od vrijednosti. Ponuđene akcije nijesu registrovane kod bilo kojeg drugog regulatornog organa u bilo kojoj drugoj jurisdikciji.

Ovaj Prospekt je odobrio nadzorni organ, u skladu sa odredbama člana 36 Zakona o hartijama od vrijednosti ("Službeni list Crne Gore" br. 059/00, 010/01, 043/05, 028/06, "Službeni list Crne Gore" br. 053/09, 073/10, 040/11 i 006/13) sa izmjenama i dopunama, i rješenjima koje donosi.

Potencijalni upisnici akcija upućuju se na webajt na kojem je objavljena ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojem su dostupne dodatne informacije. Pored toga, upisnici akcija treba da kontaktiraju službenika zaduženog za odnose sa investitorima čiji se kontakti nalaze u nastavku, u vezi sa pitanjima koja se odnose na ovaj Prospekt.

Investiranje u akcije koje su predmet ove ponude podrazumijeva visok stepen rizika. Potencijalni investitori treba pažljivo da pročitaju Odjeljak ovog Prospekta pod nazivom "Rizici investiranja" u cilju informisanja o faktorima koje treba razmotriti prije investiranja u akcije koje su predmet ove ponude.

Nazivi i imena učesnika (u daljem tekstu: "Učesnici") u prodaji akcija koje su predmet ove ponude u postupku ograničenog javnog upisa

Vodeći menadžer

Erste Banka AD Podgorica

Matični broj 02351242,

Studentska bb

81000 Podgorica, Crna Gora

Banke udružene za vođenje upisa i banke udružene za prijem upisa

Erste Banka AD Podgorica

Matični broj 02351242
Studentska bb, 81000
Podgorica, Crna Gora

Crnogorska Komercijalna Banka AD

Podgorica
Matični broj 02239108
Moskovska bb,
Podgorica, Crna Gora

Službenik zadužen za odnose sa investitorima

G-đa Anastasija Vlasiuk

Luštica Development AD
Novo Naselje b.b. 85323 Radovići, Tivat, Crna Gora
Direktni tel: +382 77 200 100 | Fax: +382 77 200 105
Mobilni telefon: +382(0) 67 254 798
anastasia.vlasiuk@lusticadevelopment.com

Ovaj Prospekt datiran je na 21. avgust 2017. godine.

VAŽNO OBAVJEŠTENJE
(koje pažljivo treba da pročitaju svi upisnici akcija)

Ovaj Prospekt i priloženl Statut Društva prvenstveno su namijenjeni kako bi upisnicima akcija obezbijedili osnovne informacije koje bi mogle da pomognu upisnicima akcija da odluče u vezi sa upisom akcija koje su predmet ove ponude. Prije podnošenja zahtjeva za upis, svaki upisnik akcija treba pažljivo da ispita i razmotri sve podatke koji su sadržani u ovom Prospektu, kao i priloženom Statutu Društva kako bi utvrdio da li je pogodno da investira u ove akcije ili ne. Svaki upisnik akcija treba da konsultuje svog finansijskog i pravnog savjetnika u pogledu investiranja u akcije koje su predmet ove ponude. Svaka osoba koja čita ovaj Prospekt mora imati na umu da anticipativna izjava koja ukazuje da je informacija procijenjena ili predviđena na osnovu prepostavki ukazuje na to da su takvi podaci neizvjesni i da se ne može u potpunosti osloniti na takve buduće procjene. Podaci iznijeti u ovom Prospektu podliježu promjenama jer nije moguće sa sigurnošću utvrditi buduće okolnosti koje mogu dovesti do materijalne razlike između stvarnih i očekivanih rezultata.

Upis akcija koje su predmet ove ponude može da podrazumijeva značajne rizike. Stoga ni jedan upisnik akcija ne bi smio da investira sredstva u akcije koje su predmet ove ponude ukoliko on/ona ne može da snosi gubitke svojih investiranja (molimo da pogledate Odjeljak ovog Prospekta pod nazivom "Rizici investiranja").

Akcije koje su predmet ove ponude iz ovog Prospeksa nude se, u cilju upisa, samo kvalifikovanim državljanima Crne Gore i ograničene su na upis u Crnoj Gori.

Ovaj Prospekt odobrio je nadzorni organ. Odobrenje nadzornog organa ne smatra se ni potvrdom o ostvarivosti upisa niti preporukom za investiranje, već samo predstavlja potvrdu da su Prospektom obuhvaćeni minimalni zahtjevi za sprovođenje ograničenog javnog upisa akcija u skladu sa Zakonom.

Nadzorni organ ne snosi odgovornost za tačnost, potpunost ili dovoljnost informacija sadržanih u ovom Prospektu, niti je odgovoran za bilo kakvu štetu ili gubitak koje pretrpi bilo koji lice zbog oslanjanja na ovaj Prospekt ili bilo koji njegov dio.

Društvo prihvata odgovornost za informacije koje su sadržane u ovom Prospektu. Prema najboljem znanju i uvjerenju Društva informacije sadržane u ovom Prospektu su u skladu sa činjenicama i nije izostavljeno ništa što bi moglo da utiče na značenje takvih informacija.

Određene informacije identifikovane kao takve u ovom Prospektu izvučene su iz nezavisnih izvora utvrđenih u ovom Prospektu. Društvo potvrđuje da su takve informacije precizno reprodukovane i da može, koliko mu je poznato, da na osnovu informacija objavljenih od strane relevantnih izvora, da utvrdi da nema činjenica koje su izostavljene a koje bi reprodukovane informacije učinile netačnim ili obmanjujućim.

PRIKAZ FINANSIJSKIH I DRUGIH INFORMACIJA

Istorijske finansijske informacije

Istorijske finansijske informacije Društva sa stanjem na dan i za tri godine koje su završile 31. decembra 2016., 2015. i 2014.godine (u daljem tekstu: "istorijske finansijske informacije"), sadržane su u ovom Prospektu. Istorijske finansijske informacije pripremljene su u skladu sa opšte prihvaćenim računovodstvenim načelima koje izdaju nadležni organi i važećim zahtjevima crnogorskog zakonodavstva.

Prikaz valute

Ukoliko nije drugačije naznačeno, sva upućivanja u ovom dokumentu na "euro" označavaju zvaničnu valutu Eurozone Evropske unije koja se koristi kao zvanična valuta Crne Gore.

Zaokruživanje

Pojedini podaci u ovom dokumentu, uključujući finansijske, statističke, kao i informacije u vezi sa poslovanjem, zaokruženi su. Kao rezultat zaokruživanja, ukupni prikazani podaci u ovom dokumentu mogu se neznatno razlikovati od stvarnog aritmetičkog zbira. Procenti u tabelama su zaokruženi i shodno tome možda u zbiru ne daju 100%.

ANTICIPATIVNE IZJAVE

Ovaj dokument sadrži anticipativne izjave. Ove anticipativne izjave uključuju poznate i nepoznate rizike i neizvjesnosti, od kojih su mnogi izvan naše kontrole, a svi zasnovani na našim sadašnjim uvjerenjima i očekivanjima u pogledu budućih događaja. Anticipativne izjave se ponekad mogu prepoznati u upotrebi anticipativne terminologije kao što je sljedeće: "mišljenja je", "očekivati", "moći", "mogli bi", "treba da", "ću", "rizikovati", "namjeravati", "procijeniti", "imati za cilj", "planirati", "namjeravati", "predvidjeti", "nastaviti", "pretpostaviti", "postaviti" ili "očekivati" ili njihove odrične/negativne oblike, varijacije istih ili uporednu terminologiju. Ove anticipativne izjave uključuju sva pitanja koja nijesu istorijske prirode. Ove se izjave pojavljuju na brojnim mjestima u ovom dokumentu i uključuju izjave u pogledu namjera, vjerovanja i trenutnih očekivanja u vezi, između ostalog, sa: rezultatima poslovanja Društva, finansijskom pozicijom, likvidnošću, prospektom, rastom, strategijama, politikom dividendi i industrijom u kojoj ovo Društvo posluje. Ove anticipativne izjave i ostale izjave sadržane u ovom dokumentu odnose se na pitanja i činjenice koje nijesu istorijske prirode i uključuju projekcije. Ne može se garantovati da će se postići takvi budući rezultati: stvari događaji ili rezultati mogu materijalno da se razlikuju kao posljedica rizika i neizvjesnosti sa kojima se Društvo suočava. Takvi rizici i neizvjesnosti mogu da učine da se stvari rezultati materijalno razlikuju od budućih rezultata koji su naznačeni, izraženi ili na koje je ukazano u ovoj anticipativnoj izjavi. Anticipativne izjave sadržane u ovom dokumentu zasnovane su na očekivanjima na dan objavljivanja ovog dokumenta.

Društvo ne preuzima nikakvu obavezu da ažurira ove anticipativne izjave koje su sadržane u dokumentu a koje odražavaju bilo kakvu promjenu u očekivanjima ili događajima, uslovima ili okolnostima na kojima se zasnivaju takve izjave osim ukoliko se isto zahtijeva važećim zakonodavstvom.

VAŽNE INFORMACIJE

Ovaj Prospekt ne predstavlja i ne čini sastavni dio bilo kakve ponude ili poziva za prodaju ili emisiju, niti bilo kakvo podsticanje na ponudu za kupovinu ili upis bilo kojih hartija od vrijednosti osim hartija od vrijednosti na koje se odnosi (ponuda u Crnoj Gori kvalifikovanim državljanima Crne Gore) niti bilo kakvu ponudu ili poziv za prodaju ili emisiju, niti bilo kakvo podsticanje na ponudu za kupovinu ili upis takvih hartija od vrijednosti od strane bilo kog lica u bilo kojim okolnostima u kojima je takva ponuda ili podsticanje nezakonito.

Primaoci ovog Prospekta biće samo kvalifikovani crnogorski državljeni ovlašćeni da koriste ovaj Prospekt isključivo u cilju razmatranja sticanja akcija koje su predmet ove ponude, i isti ne mogu reprodukovati ili distribuirati ovaj Prospekt u cijelini ili djelimično, niti mogu koristiti bilo koju informaciju iz Prospekta u bilo koju drugu svrhu osim razmatranja upisa akcija koje su predmet ove ponude. Primaoci ovog Prospekta potvrđuju da su kvalifikovani crnogorski državljeni i saglasni su sa gore navedenim prihvatanjem prijema ovog Prospekta.

Prije donošenja bilo kakve odluke o tome da li investirati u akcije koje su predmet ove ponude, upisnici akcija treba da pročitaju ovaj Prospekt u cijelini (a posebno Odjeljak ovog Prospekta pod nazivom "Rizici investiranja") prilikom razmatranja investiranja u Društvo, kao i Statut Društva. Prilikom donošenja odluke o investiranju, svaki upisnik mora da se osloni na sopstveno istraživanje, analizu i informacije o Društву i na uslove iz ponude, uključujući dobre strane i rizike. Upisnici akcija takođe potvrđuju da: (i) se nijesu oslanjali na Vodećeg menadžera, banke udružene za vođenje i prijem upisa ili na bilo koje lice povezano sa Vodećim menadžerom, bankama udruženim za vođenje i prijem upisa u vezi sa bilo kakvim istraživanjem u pogledu tačnosti informacija sadržanih u ovom Prospektu ili njihovom odlukom o upisu; i (ii) da su se oslanjali samo na informacije sadržane u ovom dokumentu. Nijedna osoba nije ovlašćena da daje bilo kakve informacije ili bilo kakve druge izjave osim onih koje je Društvo izričito imenovalo da to urade i, ukoliko im je takva informacija data ili predočena na takvu se informaciju ne smije oslanjati ukoliko lice nije ovlašćeno od strane Društva, Vodećeg menadžera, banaka udruženih za vođenje i prijem upisa. Ni dostavljanje ovog Prospekta niti bilo kakav upis ili prodaja koja se vrši na osnovu njega neće, pod bilo kojim okolnostima, stvoriti bilo kakvu implikaciju da nema promjena u poslovanju Društva od datuma objavljivanja ovog dokumenta ili da su informacije u njemu tačne kao u bilo koje vrijeme nakon gore pomenutog datuma.

Ni Društvo ni Vodeći menadžer, niti banke udružene za vođenje i prijem upisa, ili bilo koji njihov predstavnik, neće reprezentovati bilo kojeg upisnika ove ponude akcija u vezi sa legalnošću njegovog upisa ove ponude u skladu sa zakonom. Sadržaj ovog Prospekta ne treba tumačiti kao pravno, finansijsko ili poresko savjetovanje. Svaki upisnik akcija treba da konsultuje svog pravnog, poslovnog, finansijskog ili poreskog savjetnike za pravno, poslovno, finansijsko ili poresko savjetovanje i srodne aspekte kupovine akcija koje su predmet ove ponude.

Nijedna osoba nije ovlašćena da daje bilo kakve informacije ili bilo kakve druge izjave osim onih koje je Društvo izričito imenovalo da to urade i, ukoliko im je takva informacija data ili predočena na istu informaciju se ne smiju osloniti kao da je autorizovana izjava. Ni dostavljanje ovog Prospekta niti bilo kakav upis ili prodaja koja se vrši na osnovu njega neće, pod bilo kojim okolnostima, stvoriti bilo kakvu implikaciju da nema promjena u poslovanju Društva od datuma objavljivanja ovog dokumenta ili da su informacije u njemu tačne kao u bilo koje vrijeme nakon gore pomenutog datuma.

Učesnici u ovoj ponudi ne prihvataju nikakvu odgovornost za tačnost ili potpunost bilo koje informacije koja se objavi u štampi ili drugim medijima, niti primjerenoš ili svršishodnost bilo kakvih prognoza, gledišta ili mišljenja izraženih u štampi ili drugim medijima u vezi sa ponudom ili

Društvom. Učesnici neće davati bilo kakve izjave u pogledu svrshodnosti, tačnosti, kompletnosti ili pouzdanosti bilo kakve takve informacije ili publikacije.

Definicije i skraćenice

Euro	Zvanična valuta u Eurozoni Evropske unije koja se koristi kao zvanična valuta u Crnoj Gori.
Statut	Statut i Osnivački akt Društva.
Nadzorni organ	Komisija za hartije od vrijednosti Crne Gore.
Odbor	Odbor direktora Društva.
Datum zatvaranja	21.septembar 2017.godine
Zakon o privrednim društvima	Zakon o privrednim društvima Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", br. 6/02, 17/07, 80/08, 040/10, 36/11 i 40/11)
Društvo	Luštica Development AD Tivat je akcionarsko društvo registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata u Podgorici pod registarskim brojem 40008824, poreski identifikacioni broj 02744597, sa sjedištem na adresi Radovici b.b., Tivat.
Kvalifikovani crnogorski državljeni	Kvalifikovani državljeni Crne Gore definisani su kao građani Crne Gore koji su na dan 23. oktobra 2009. godine imali više od 18 godina i na taj datum imali mjesto prebivališta na stalnoj adresi u Crnoj Gori.
Finansijska godina	Finansijska godina Društva počinje 1. januara, a završava se 31. decembra svake godine.
Skupština akcionara	Organ Društva koji obuhvata sve akcionare Društva u bilo kom trenutku.
Banka udružena za vođenje upisa	I Erste Banka AD Podgorica , matični broj 02351242, Studentska bb, 81000 Podgorica, Crna Gora i Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica , matični broj 02239108, Moskovska bb, Podgorica, Crna Gora; uključujući njihove relevantne filijale u Crnoj Gori.
Zakon	Znači Zakon o hartijama od vrijednosti Crne Gore [(Službeni list Republike Crne Gore br. 059/00, 010/01, 043/05, 028/06, Službeni list Crne Gore br. 053/09, 073/10, 040/11 i 006/13)]
Vodeći menadžer	Erste Banka AD Podgorica , matični broj 02351242, Studentska bb, 81000 Podgorica, Crna Gora, uključujući njene relevantne filijale u Crnoj Gori.
Kotacija akcija koje su predmet ove ponude	Nakon zatvaranja i raspodjele akcija koje su predmet ove ponude upisnicima akcija, Društvo će uključiti sve svoje akcije na kotaciju Montenegroberze. Trgovanje akcijama vršiće se elektronski kroz sistem Montenegroberze.
Ugovor o zakupu i izgradnji	Ugovor o zakupu i izgradnji zaključen između Društva, Vlade Crne Gore i opštine Tivat 23. oktobra 2009.godine.
Montenegroberza	Montenegroberza.
Maksimalno investiranje	Maksimalni upis akcija koje su predmet ove ponude za svakog pojedinačnog kvalifikovanog državljanina Crne Gore utvrđen je na 2,000 eura.
Minimalno investiranje	Minimalni upis akcija koje su predmet ove ponude nije utvrđen.
Obaveze minimalne izgradnje	Obaveza minimalne izgradnje označava minimalne obaveze u pogledu radova koje će preduzeti Društvo ili treće strane kao minimum za svaku fazu izgradnje iz Projekta, a što je detaljnije opisano u klauzuli 16 i Dodatku 12 Ugovora o zakupu i izgradnji.
Obaveza minimalne	Obaveza minimalne investicije označava minimalne obaveze koje se odnose na

investicije	investiranje u Projekat u iznosu od sto pedeset miliona eura (150,000,000 eura) što će se računati na osnovu ukupnog investiranog iznosa (bez obzira da li iz sopstvenog kapitala ili finansiranja i bez obzira da li plaćanje vrše treće strane ili se radi o nenovčanom ulogu) i druga plaćanja koja preduzima Društvo, njegove podružnice, investitori treće strane i ostale treće strane koje su povezane sa Projektom, uključujući plate, naknade za konsultante i slično, u skladu sa klauzulom 16.5 Ugovora o zakupu i izgradnji.
UIN	Jedinstveni broj investitora koji se dobija prilikom registracije novog investitora na Montenegroberzi.
Ponuda	Ograničeni javni upis 4,725,000 akcija od ukupnog akcionarskog kapitala Društva.
Cijena akcije koja je predmet ove ponude	Akcije koje su predmet ove ponude nude se po cijeni od 1 euro po akciji.
Period trajanja ove ponude	Period upisa počinje dana 21.avgusta 2017.godine i zatvara se dana 21.septembra 2017.godine.
Akcije koje su predmet ove ponude	4,725,000 novih običnih akcija koje Društvo prodaje kroz proces ograničenog javnog upisa akcija.
Orascom	Grupa zavisnih društava uključujući Orascom Development Holding AG, Orascom Hotels & Development SAE, Orascom Hotels Holding SAE i Onsa Holding Ltd.
Projekat	Turističko naselje "Luštica Bay", koje Društvo gradi na zemljištu u priobalju površine 6,923,260 m ² u Zalivu Trašte , Tivat, Crna Gora.
Banka za prijem upisa	I Erste Banka AD Podgorica , matični broj 02351242, Studentska bb, 81000 Podgorica, Crna Gora i Crnogorska Komercijalna Banka AD Podgorica , matični broj 02239108, Moskovska bb, Podgorica, Crna Gora; uključujući njihove relevantne filijale u Crnoj Gori.
Udio (udjeli)	Udio (udjeli) u akcionarskom kapitalu Društva.
Upisnik akcija	Kvalifikovani državljanin Crne Gore koji podnosi zahtjev za upis akcija koje su predmet ove ponude.
Ugovor o kupoprodaji	Ugovor o kupoprodaji zaključen između kompanije Orascom i Vlade Crne Gore od 23.oktobra 2009.godine

ODREDBE I USLOVI KOJI SE ODNOSE NA PRVU PONUDU AKCIJA DRUŠTVA

1. HARTIJE OD VRIJEDNOSTI KOJE SE IZDAJU - KLJUČNI DETALJI U VEZI SA AKCIJAMA PONUĐENIM NA PRODAJU KVALIFIKOVANIM DRŽAVLJANIMA CRNE GORE

1.1. Opšte informacije u vezi sa akcijama koje su predmet ove ponude

- **Naziv Društva:** Luštica Development AD Tivat.
 - **Redni broj ponude:** Ovo je prva ponuda akcija koju je Društvo namijenilo potencijalnim akcionarima, osim postojećih akcionara Društva. Potencijalni upisnici akcija treba da su upoznati sa činjenicom da je Društvo već nudilo i dodijelilo akcije postojećim akcionarima iz emisija po osnovu prava preče kupovine. U daljim odjelicima ovog Prospekta dato je više detalja u vezi sa razvojem akcionarskog kapitala Društva.

- **Aкционски капитал:** Na dan objavljivanja ovog Prospekta, акционски капитал Друштва износи 11,025,000 евра (једанаест милиона десет пет хиљада евра) подијелjen на 11,025,000 (једанаест милиона десет пет хиљада акција) у потпуности плаćenih običnih akcija u vrijednosti od 1 euro (jedan euro) po akciji.
- **Broj i vrsta akcija koje su predmet ove ponude:** 4,725,000 novih običnih akcija, od kojih su sve obične akcije.
- **Cijena po akciji koja je predmet ove ponude:** 1 euro.
- **Ukupna vrijednost akcija koje su predmet ove ponude:** Do iznosa od 4,725,000 evra.
 - **Prava iz akcija koje su predmet ove ponude:** nose ista prava kao i već izdate akcije (i) pravo na raspodjelu dividende koje utvrdi Skupština akcionara, (ii) pravo preče kupovine i pravo na dobijanje udjela nakon likvidacije, (iii) pravo na prisustvo i glasanje na sjednicama Skupštine akcionara i pravo na dobijanje kopije finansijskog izvještaja Društva, (iv) pravo na imenovanje u članstvo Odbora direktora, na osnovu odluke Skupštine akcionara (v) pravo glasanja na Skupštini akcionara na imenovanje revizora Društva i utvrđivanje naknada za njihov rad, i (vi) ograničenje odgovornosti akcionara na plaćanje kupovne vrijednosti akcije ili dijela neplaćene nominalne vrijednosti akcija koje su predmet ove ponude, ali ne i za dugove Društva osim u granicama nominalne vrijednosti akcija koje su predmet ove ponude.

1.2. Opšte informacije o upisu

- **Zadovoljavanje uslova za prijavu za sticanje akcija koje su predmet ove ponude:** Samo kvalifikovani državljeni Crne Gore mogu da se prijave za ovu ponudu akcija. U skladu sa Ugovorom o kupoprodaji, akcionari Društva tražili su od Društva da akcije koje su predmet ove ponude stavi na raspolaganje za upis isključivo kvalifikovanim crnogorskim državljanima.
- **Upis akcija koje su predmet ove ponude zabranjen je u sljedećim slučajevima:** Upis akcija zabranjen je bilo kojem upisniku akcija čije je investiranje ograničeno zakonima Crne Gore. Odgovornost je upisnika akcija da utvrdi da li su njegov zahtjev upisnika za ponudu i upis akcija koje su predmet ove ponude u skladu sa zakonima Crne Gore.
- **Minimalna invisticija:** Minimalni upis akcija koje su predmet ove ponude nije utvrđen.
- **Maksimalno investiranje:** Maksimalni upis akcija koje su predmet ove ponude za svakog pojedinačnog kvalifikovanog državljanina Crne Gore utvrđen je na 2,000 evra.
- **'Lock-up' period (period u kojem ni jedan akcionar neće djelimično ili u cijelosti, prodati, prenijeti, ustupiti, ili na drugi način raspolagati svojim akcijama):** Akcije koje posjeduju akcionari Društva na dan objavljivanja ovog Prospekta ne podliježu bilo kakvom 'lock-up' periodu.
- **Procjena akcija koje su predmet ove ponude:** Nije sprovedena procjena vrijednosti akcija koje su predmet ove ponude.
- **Period ponude:** Počinje dana 21. avgusta 2017. godine i zatvara se dana 21. septembra 2017. godine.

1.3. Dalje informacije

- 1.3.1 Prijava za upis:** Svaki upisnik akcija može da podnese samo jednu prijavu za upis u svoje lično ime (osim u slučaju ako on/ona ne djeluju kao zastupnik drugog upisnika). U slučaju da upisnik podnese više od jednog zahtjeva u svoje lično ime, banka za prijem upisa

zadržava pravo da diskvalificuje sve ili neke od zahtjeva koje je podnio upisnik akcija i da ne dodijeli bilo koje akcije koje su predmet ove ponude takvom upisniku akcija.

Upisnici akcija moraju da ispune sva relevantna polja u zahtjevu za upis zajedno sa svim potrebnim dokumentima i sve dostave nekoj od banaka udruženih za prijem upisa zajedno sa iznosom za upis tokom perioda trajanja ponude.

Ispunjeni zahtjev za upis treba da bude jasan i u potpunosti čitljiv. Ako zahtjev ne zadovoljava ovaj uslov, banka za prijem upisa odbije da prihvati zahtjev za upis od upisnika akcija sve dok upisnik akcija ne zadovolji uslove koji se odnose na potrebne informacije ili dokumentaciju prije zatvaranja perioda upisa.

Upisom akcija koje su predmet ove ponude smatraće se da je upisnik akcija saglasan sa Statutom Društva i sa svim odlukama koje je donijela Skupština akcionara Društva. Svi uslovi dodati zahtjevu za upis smatraće se ništavim i nevažećim. Fotokopije zahtjeva neće se prihvati. Zahtjev za upis treba u cijelosti popuniti tek nakon razmatranja Prospekta i Statuta Društva. Nakon toga se zahtjev za upis dostavlja nekoj od banaka udruženih za prijem upisa. Upisnici akcija ili njihovi zastupnici potvrđuju tačnost informacija sadržanih u zahtjevu za upis u prisustvu predstavnika banke udružene za prijem upisa u kojoj se podnosi zahtjev za upis. Upisnik akcija ili njegov zastupnik čitko će potpisati ili ovjeriti svoj zahtjev za upis akcija.

Banke udružene za prijem upisa imaju pravo da odbiju zahtjeve za upis koje podnese bilo koji upisnik akcija ukoliko zahtjev za upis nije kompletan ili nije tačan u pogledu uplaćenog iznosa ili dostavljene dokumentacije, ili ako je iznos upisa uplaćen korišćenjem metoda koji nije dozvoljeni metod plaćanja, ili ako iznos upisa prikazan u zahtjevu prelazi maksimalno investiranje.

Upisnici akcija moraju da popune obrazac za zahtjev, obezbjeđujući sve potrebne detalje. Upisnici akcija koji ne dostave valjan UIN broj i broj bankarskog računa neće biti kvalifikovani za upis i neće im biti dodijeljena ni jedna akcija koja je predmet ove ponude.

Dokumentacija koja se dostavlja uz zahtjev za upis akcija: Upisnik podnosi sljedeća dokumenta zajedno sa svojim zahtjevom za upis akcija:

- Izjavu o usklađenosti, u formi propisanoj u Prilogu 1, koju je potpisao upisnik akcija u prisustvu predstavnika bilo koje od Banaka udruženih za vođenje upisa; svaki upisnik akcija može da dobije odštampani formular (-e) izjave o usklađenosti u svim filijalama Banaka udruženih za vođenje upisa;
- Original i kopija važećeg pasoša ili crnogorske lične karte radi provjere; i
- Original i kopija važećeg izvoda iz matične knjige rođenih.

U slučaju da se potpisnik razlikuje od upisnika akcija:

- a) Izjavu o usklađenosti, u formi propisanoj u Prilogu 1, koju je potpisao upisnik akcija u prisustvu predstavnika bilo koje od Banaka udruženih za vođenje upisa; svaki upisnik akcija može da dobije odštampani formular (-e) izjave o usklađenosti u svim filijalama Banaka udruženih za vođenje upisa;
- b) propisno ovjereni punomoćje koje posjeduje takav potpisnik ili ovjereni kopija od strane bilo kojih lica/organa čije je djelovanje/poslovanje regulisano u skladu sa zakonima koji važe u Crnoj Gori, kao što je javni notar, ili kako je drugačije regulisano

- u zemlji u skladu sa važećim zakonima u Crnoj Gori; U tako propisno ovjerenom punomoćju biće eksplicitno navedeno da je potpisnik delegiran da potpiše izjavu o usklađenosti u ime upisnika akcija;
- c) original i kopija važećeg pasoša ili crnogorske lične karte ovlašćenog potpisnika radi provjere;
 - d) original i kopija važećeg pasoša ili crnogorske lične karte upisnika akcija radi provjere; i
 - e) original i kopija važećeg izvoda iz matične knjige rođenih upisnika akcija.

U slučaju da je potpisnik staratelj štićenika, prilaže se sljedeće:

- a) Izjavu o usklađenosti, u formi propisanoj u Prilogu 1, koju je potpisao upisnik akcija u prisustvu predstavnika bilo koje od Banaka udruženih za vođenje upisa; svaki upisnik akcija može da dobije odštampani formular (-e) izjave o usklađenosti u svim filijalama Banaka udruženih za vođenje upisa;
- b) original i kopija važećeg pasoša ili crnogorske lične karte staratelja radi provjere;
- c) original i kopija važećeg pasoša ili crnogorske lične karte upisnika akcija 'štićenika' radi provjere;
- d) original i kopija važećeg izvoda iz matične knjige rođenih upisnika akcija 'štićenika' radi provjere; i
- e) staratelja mora imenovati sud, a original i kopija dokumenta o starateljstvu koji su sudski ovjereni ili koji su ovjerili drugi nadležni organi, kao što je javni notar, ili kako je drugačije uređeno u zemlji u skladu sa zakonima Crne Gore, moraju se podnijeti na provjeru.

Staratelj mora biti imenovan od strane suda i original i kopija Odluke o starateljstvu ovjereni od strane suda ili drugih nadležnih organa, kao što je javni notar, ili kako je drugačije propisano u zemlji u skladu sa važećim zakonima u Crnoj Gori, moraju biti dostavljeni radi provjere.

U slučaju da se u izvodu iz matične knjige rođenih ne vidi da je podnositelj zahtjeva crnogorski državljanin, podnositelj zahtjeva ili potpisnik koji ga zastupa kao što može biti slučaj i kako je gore navedeno, treba da dostavi banci za prijem upisa original i kopije zvaničnog dokumenta izdatog od strane nadležnog državnog organa u Crnoj Gori kojima se potvrđuje da je podnositelj zahtjeva crnogorski državljanin na dan 23.oktobar 2009.godine.

1.3.2 Način upisa i plaćanja: Upisnik akcija mora podnijeti zahtjev za upis bilo kojoj od banaka udruženih za prijem upisa navedenih u ovom Prospektu, a moraju se dostaviti i broj bankarskog računa upisnika akcija i UIN broj zajedno sa uplatom iznosa koji upisnik želi da plati za upis akcija koje su predmet ove ponude, a koji se plaća na jedan od sljedećih načina:

- Sertifikovani ček od banke koji je izdala banka koja je licencirana i posluje u Crnoj Gori, u korist "Luštica Development AD Tivat - Emisija akcija"; ili
- Zaduženjem računa upisnika akcija kod banke udružene za prijem upisa.

Prilikom podnošenja zahtjeva za upis upisnik akcija treba da se pridržava procedure banaka udruženih za prijem upisa.

Na dan završetka kompletiranja zahtjeva za kotaciju akcija koje su predmet ove ponude na Montenegroberzi, relevantni iznos sredstava za sticanje akcija koje su predmet ove ponude biće prenijet Društву.

Iznos za upis neće biti uplaćen ili prihvaćen od strane banke udružene za prijem upisa ukoliko se koriste sljedeći načini plaćanja:

- Gotovina;
- Čekovi (nesertifikovani) ili
- Bilo koji drugi način plaćanja, osim gore navedenih.

Ni Društvo ni banke udružene za vođenje upisa ili banke udružene za prijem upisa neće preuzeti odgovornost za bilo koje zahtjeve za upis akcija za koje je uplata izvršena na bilo koji način osim onih koji su gore opisani.

Banka za prijem upisa putem koje se vrši upis izdaće upisniku akcija potvrdu o prijemu koju upisnik treba da zadrži sve dok ne dobije obavještenje o raspodjeli. Jedan primjerak zahtjeva za upis akcija nakon podnošenja, potpisana i ovjeren od strane banke udružene za prijem upisa smatraće se potvrdom o prijemu zahtjeva za upis. Ova potvrda sadrži podatke o upisniku akcija, adresu, iznos uplate, detalje o načinu plaćanja, kao i datum investiranja.

Sama potvrda o prijemu zahtjeva za upis koju je izdala banka za prijem upisa ili preko šaltera banke udružene za prijem upisa ili preko elektronskih kanala ne smatra se prihvatanjem zahtjeva, jer isti mogu naknadno da budu odbijeni.

Zahtjev za upis može da bude odbijen iz sljedećih razloga:

- i. ukoliko banka vrati sertifikovani ček iz bilo kog razloga;
- ii. ukoliko iznos na bankarskom računu navedenom u zahtjevu nije dovoljan za plaćanje iznosa za upis navedenog u zahtjevu ili ako banka za prijem upisa ne može da upotrijebi iznos iz zahtjeva zbog neslaganja potpisa ili iz bilo kojeg drugog razloga;
- iii. ukoliko se naknadno utvrди da je lični identifikacioni dokument nevažeći;
- iv. ukoliko se utvrdi da je zahtjev dupliran (svako prihvatanje takvog duplog zahtjeva isključivo predstavlja diskreciono pravo Društva);
- v. ukoliko se utvrdi da zahtjev nije u skladu sa uslovima iz ponude; i/ili
- vi. podnositelj zahtjeva za upis nije kvalifikovani crnogorski državljanin.

Bilo koja banka za prijem upisa, Društvo i banke udružene za vođenje upisa mogu da odbiju zahtjev iz bilo kojeg od gore navedenih razloga u bilo koje vrijeme do dodjele akcija koje su predmet ove ponude i nemaju obavezu da podnosioca zahtjeva obavijeste o odbijanju takvog zahtjeva prije raspodjele akcija.

U slučaju da adresa upisnika akcija nije ispravno napisana, banke udružene za vođenje upisa, banke udružene za prijem upisa i Društvo ne preuzimaju odgovornost za slučaj da upisnik akcija ne primi obavještenje o raspodjeli.

- **Način raspodjele:** U skladu sa odredbama iz ovog Prospekta, a nakon završetka procesa upisa akcija koje su predmet ove ponude, ako je broj upisanih akcija jednak/ili manji od broja akcija ponuđenih ovim Prospektom, svaki upisnik akcija dobiće broj akcija koji je upisao. U suprotnom, svaki upisnik akcija dobiće smanjen broj akcija koji će se izračunati primjenom koeficijenta za raspodjelu na broj akcija koji je upisnik akcija upisao, u kom se

slučaju koeficijent raspodjele izračunava kao odnos akcija koje su predmet ove ponude i ukupno upisanih akcija. Za potrebe ovog Prospekt, proces upisa označava proces prikupljanja obavezujućih interesa potencijalnih upisnika akcija.

- **Obavještenje o raspodjeli:** Samo onim upisnicima akcija čiji su zahtjevi prihvaćeni biće poslato obavještenje putem preporučene pošte kojim se istima potvrđuje da su njihovi zahtjevi prihvaćeni i da su im dodijeljene akcije koje su bile predmet ove ponude (u daljem tekstu: "Obavještenje o raspodjeli"). Oni će takođe biti obaviješteni o broju akcija koje su im dodijeljene a koje su bile predmet ove ponude.
- **Način povraćanja viška iznosa upisnicima akcija:** Najkasnije do 6.oktobra 2017.godine (u roku od 15 (petnaest) dana) od datuma zatvaranja ponude, akcije koje su predmet ove ponude biće dodijeljene upisnicima akcija i (i) višak iznosa koji su uplatili za upis i sva pripadajuća kamata biće vraćeni upisnicima akcija kojima nijesu dodijeljene sve akcije za koje su podnijeli zahtjev; i (ii) iznos koji su uplatili za upis i sva pripadajuća kamata biće vraćeni upisnicima akcija čiji su zahtjevi odbijeni iz nekog od gore navedenih razloga. Višak iznosa koji su uplatili za upis i svaka obračunata pripadajuća kamata biće vraćeni na isti račun upisnika akcija sa kojega je izvršena uplata originalnog iznosa iz zahtjeva za upis. U slučaju da je, putem čeka banke uplaćen iznos za upis, navedeni iznosi će biti vraćeni upisniku akcija na adresu koja je navedena u zahtjevu za upis slanjem čeka u vrijednosti takvih iznosa.

Razlika između iznosa za upis koji je Društvo prihvatio za određenog upisnika akcija, ako postoji, i iznosa za upis koji je taj upisnik akcija uplatio biće vraćena tom upisniku akcija u skladu sa uslovima iz ovog Prospekta.

- **Kotacija i trgovanje akcijama koje su predmet ove ponude:** Nakon raspodjele akcija koje su predmet ove ponude, Društvo će uključiti sve svoje akcije na kotaciju Montenegroberze. Trgovanje akcijama koje su predmet ove ponude vršiće se elektronski kroz sistem Montenegroberze.
- **Prava glasa:** Sve akcije, uključujući i akcije koje su predmet ove ponude, iste su klase i nose jednaka prava glasa i rangirane su jednako u svim ostalim pravima i obavezama. Svaka akcija daje imaoču akcije pravo na jedan glas.
- **Ograničenja koja se odnose na akcije:** Nema ograničenja koja se odnose na akcije koje su predmet ove ponude.

1.3.3 Drugi aranžmani koji utiču na vlasništvo potencijalnih upisnika akcija:

Sljedeći aranžmani imaju mogući veliki uticaj na procenat vlasništva upisnika akcija.

- i. **Obaveza kupovine - Orascom:** U skladu sa Ugovorom o kupoprodaji, Orascom ima ugovornu obavezu da od upisnika akcija, onih kojima su akcije dodijeljene u ovoj ponudi, kupi akcije koje su im dodijeljene ovom ponudom (u daljem tekstu: „Akcije s pravom da budu otkupljene“) djelimično ili u cijelosti, po unaprijed određenoj bruto kupovnoj cijeni od 1,15 eura po akciji. Upisnici akcija mogu samo da zahtijevaju da Orascom kupi neke ili sve njihove akcije s pravom da budu otkupljene u roku od trideset (30) dana nakon isteka peroda od godinu dana od dana objavljivanja ove ponude (u daljem tekstu: "Datum izvršenja"). Upisnici akcija treba da su upoznati sa činjenicom da je maksimalan broj akcija s pravom da budu otkupljene koje Orascom može da kupi u skladu sa gore navedenom

obavezom onaj broj akcija koje su potencijalni upisnici akcija stekli ovom ponudom i koji je u svim slučajevima ograničen na 4,725,000 akcija po 1,15 euro po akciji.

- ii. **Pretvaranje zajma akcionara u akcije:** Na datum objavlјivanja ovog Prospekta, Društvo duguje Orascom Development Holding AG iznos od 42.5 miliona eura (što predstavlja iznos glavnice zajma uvećan za pripadajuću kamatu), koji je iznos klasifikovan kao zajam akcionara u finansijskim izvještajima Društva. Upisnici akcija treba da budu upoznati sa činjenicom da Orascom Development Holding AG može i namjerava da konverte iznos zajma akcionara iz ovog dokumenta (uključujući iznos glavnice zajma i pripadajuću kamatu), uskladen sa kretanjem zajma između datuma objavlјivanja ovog Prospekta i datuma konverzije (uključujući iznos glavnice zajma i pripadajuću kamatu), u akcije nominalne vrednosti od 1 euro po akciji, a očekuje se da se takva konverzija izvrši u bilo koje vrijeme nakon završetka raspodjele akcija koje su predmet ove ponude.
- iii. **Akcije Vlade Crne Gore:** U skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji, Vlada Crne Gore ima pravo da dobija godišnju dodatnu zakupninu u iznosu od 1,000,000 eura za period od deset godina od dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji, ali u obliku akcija koje Društvo izdaje Vladi Crne Gore. Na dan objavlјivanja ovog Prospekta Društву je dospjelo da izda 2,000,000 akcija Vladi Crne Gore (što znači kumulativna dodatna renta za drugu i treću godinu nakon datuma stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji), a namjera je Društva da izda 2,000,000 akcija nominalne vrijednosti od 1 euro po akciji Vladi Crne Gore. Izdavanje akcija Vladi Crne Gore izvršće se nakon završetka raspodjele akcija koje su predmet ove ponude.

Postoje određeni rizici specifični za upis u ovoj ponudi. Ti rizici su razmatrani u Odjeljku ovog Prospekta pod nazivom "Rizici investiranja" i moraju se uzeti u obzir prije donošenja odluke o upisu akcija koje su predmet ove ponude.

1.3.4 Raspored investiranja i kotacije:

Datumi navedeni u tabeli A u nastavku prikazuju očekivani redoslijed radnji koje se preduzimaju za sprovođenje ove ponude. Međutim, Društvo zadržava pravo da izmjeni bilo koji od datuma/vrijeme, ili da skrati ili produži određene vremenske periode nakon dobijanja saglasnosti od nadzornog organa i da takvu(e) promjenu(e) objavi u dnevnim novinama. Broj dana trajanja upisa akcija koje su predmet ove ponude nije manji od 30 (trideset) dana u skladu sa odredbama Zakona. Međutim, period upisa akcija koje su predmet ove ponude može biti skraćen i/ili produžen po nahođenju Društva, a podliježe dobijanju odobrenja od nadzornog organa.

Tabela A – Redoslijed radnji koje se preduzimaju za sprovođenje ove ponude

(a) Datum početka ponude	21. avgust 2017. godine
(b) Datum zatvaranja ponude	21. septembar 2017. godine
(c) Raspodjela akcija koje su predmet ove ponude	6. oktobar 2017. godine
(d) Datum početka slanja preporučene pošte u vezi sa dodeljenim akcijama	4. oktobar 2017. godine
(e) Refundiranje viška uplaćenog iznosa upisnicima akcija	6. oktobar 2017. godine
(f) Očekivani datum uključenja akcija koje su predmet ove ponude na kotaciju Montenegroberze	9. oktobar 2017. godine

1.3.5 Neupisane akcije:

U slučaju da akcije koje su predmet ove ponude nijesu u potpunosti upisane/ili nijesu uopšte upisane, obaveza sprovodenja ponude smatraće se ispunjenom, a neupisane akcije koje su bile predmet ove ponude biće otkazane.

1.3.6 Dividende:

Od svog nastanka pa sve do datuma objavljivanja ovog Prospekta, Društvo nije donijelo odluku o raspodjeli bilo kojeg iznosa dividende. Za finansijsku godinu koja se završava na dan 31.12.2017.godine, Društvo ne predviđa niti planira da doneše odluku o bilo kojem iznosu dividende. Potencijalni upisnici akcija upoznati su sa činjenicom da mogućnost Društva da isplati dividende zavisi od brojnih faktora, uključujući raspoloživost rezervi koje se mogu raspodijeliti i planova za kapitalne izdatke Društva i druge zahtjeve u pogledu gotovine u budućim periodima, i da ne postoji izvjesnost da će Društvo isplatiti dividende, ili u slučaju da se dividenda isplati, koliki će biti iznos te dividende.

1.4. Razlozi za objavljivanje ponude:

Akcionari Društva, na dan objavljivanja ovog Prospekta, odlučili su da Društvo nastavi sa ovom ponudom, sa krajnjim ciljem da se ispune određene ugovorne obaveze koje je Orascom preuzeo u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji. Shodno tome, ova ponuda nije planirana ni za potrebe finansiranja, niti za istupanje Orascoma ili Vlade Crne Gore iz Društva. Sredstva iz emisije akcija koje su predmet ove ponude činiće dio finansijskih sredstava Društva koja će zajedno sa postojećim sredstvima, služiti redovnom poslovanju Društva.

Sve troškove ponude snosiće i platiće Društvo.

1.5. Objavljivanje ponude:

Poziv Društva kvalifikovanim državljanima Crne Gore za upis akcija koje su predmet ove ponude objavljen je u Vijesti i Pobjeda od 20.avgust 2017.godine. Gore pomenuti poziv je takođe dostupan na uvid na webiju na kom je objavljena ponuda "www.lusticasharesoffering.com", gdje je takođe na uvid dostupno više informacija (od kojih su neki djelovi samo na engleskom jeziku), uključujući i Prospekt. U slučaju poteškoća sa webajtom, molimo da pozovete ovaj broj: +382 (0) 67 254 798.

Papirna verzija Prospekta dostupna je na uvid u prostorijama Društva na adresi Novo Naselje b.b. 85323 Radovići, Tivat, Crna Gora.

Osim toga, upisnici akcija mogu da kontaktiraju Službenika zaduženog za odnos sa investitorima u slučaju pitanja u vezi sa ovim Prospektom.

2. PRAVNI STATUS I KAPITAL DRUŠTVA

2.1 Ključni podaci o Društvu

- **Naziv Društva:** Luštica Development AD Tivat.
- **Pravni oblik:** Akcionarsko društvo.
- **Datum registracije u Centralnom registru:** 1. avgust 2008.godine
- **Registarski broj u Centralnom registru:** 40008824
- **Broj odluke o prihvatanju na listing A liste Montenegroberze AD:** 92/3 od 11.04.2017
- **Poreski identifikacioni broj u Centralnom registru:** O2744597
- **Sjedište i podružnice:** Novo Naselje b.b. 85323 Radovići, Tivat, Crna Gora.
- **Finansijska godina:** 1. januar do 31. decembar.
- **Eksterni revizor:** KPMG, Podgorica d.o.o.
- **Glavna poslovna djelatnost Društva:** U skladu sa Statutom Društva, pretežna poslovna aktivnost Društva je: **55.10 – Hoteli i sličan smještaj.** Ostale poslovne djelatnosti Društva mogu da uključuju bilo koju ili svaku od sljedećih aktivnosti navedenih u Tabeli F.

2.2 Broj i tip zaposlenih u Društvu i njegovim podružnicama: Iz obračunske perspektive, na datum objavljivanja ovog Prospekta, Društvo sa svojom podružnicom ima oko 48 stalno zaposlena lica. U tabeli u nastavku prikazani su različiti obrazovni profili radne snage Društva, u skladu sa smjernicama kategorizacije iz Propisa o međunarodnoj klasifikaciji obrazovanja:

Tablela B - Druge poslovne aktivnosti Društva

Obrazovni stepen	Broj zaposlenih
Stepen III – srednje stručno obrazovanje	3
Stepen IV – srednja škola i stepen bečelor	3
Stepen VI – osnovne i poslediplomske studije	24
Stepen VII – poslediplomske master studije	18

2.3 Ukupan iznos osnovnog kapitala na dan poslednjih revidiranih finansijskih izvještaja: Na dan objavljivanja ovog Prospekta, akcionarski kapital Društva iznosi 11,025,000 eura (jedanaest miliona dvadeset pet hiljada eura) podijeljen na 11,025,000 (jedanaest miliona dvadeset pet hiljada akcija) u potpunosti uplaćenih običnih akcija u vrijednosti od 1 euro (jedan euro) po akciji, koji je isti iznos od dana poslednjih revidiranih finansijskih izvještaja za finansijsku godinu koja završava na dan 31.12.2016. godine.

2.4 Vlasnička struktura akcionarskog kapitala Društva kakva je bila prije ponude, status akcionarskog kapitala Društva i njegov razvoj.

2.4.1 Izjava o promjenama kapitala:

Društvo je osnovala Vlada Crne Gore kao akcionarsko društvo 7. maja, 2008. godine. Osnivački kapital Društva iznosio je 25,000 eura (dvadeset i pet hiljada eura) podijeljenih u preko 25,000 akcija (dvadeset i pet hiljada akcija) koji je registrovan 29. juna 2009. godine.

Kapital Društva dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od 3,500,000 eura (tri miliona i pet stotina hiljada eura), tako da je nakon takvog povećanja kapital Društva iznosio 3,525,000 eura (tri miliona i pet stotina dvadeset pet hiljada eura). Povećanje kapitala registrovano je 30. juna 2014.godine.

Kapital Društva dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od 2,000,000 eura (dva miliona eura), tako da je nakon takvog povećanja kapital Društva iznosio 5,525,000 eura (pet miliona i pet stotina dvadeset pet hiljada eura). Povećanje kapitala registrovano je 7. novembra 2014.godine.

Kapital Društva dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Orascom Development Holding AG, pretvaranjem dijela zajma akcionara Orascom u akcionarski kapital u iznosu od 4,500,000 eura (četiri miliona pet stotina hiljada eura), tako da je nakon takvog povećanja kapital Društva iznosio 10,025,000 eura (deset miliona i dvadeset pet hiljada eura). Povećanje kapitala registrovano je 19.januara 2015.godine.

Kapital Društva dodatno je povećan kroz nenovčani ulog u ime Vlade Crne Gore emisijom 1,000,000 akcija u vrijednosti od 1,000,000 eura kao namirenje kumulativne dodatne zakupnine koja se plaća Vladi Crne Gore, tako da je nakon takvog povećanja kapital Društva iznosio 11,025,000 eura (jedanaest miliona i dvadeset pet hiljada eura). Povećanje kapitala registrovano je 17.juna 2015.godine.

Kapital Društva trenutno iznosi 11,025,000 eura (jedanaest miliona dvadeset pet hiljada eura) podijeljen u 11,025,000 akcija (jedanaest miliona dvadeset pet hiljada akcija) vrijednosti od 1 euro po akciji i u potpunosti su uplaćene.

2.4.2 Vlasnička struktura:

U sljedećim tabelama C i D prikazana je vlasnička struktura Društva i raspodjela akcionarskog kapitala između akcionara prije i nakon ponude:

Tabela C - Prije ponude

Aкционар	Nacionalnost акционара	Vrsta akcija	Broj akcija у посједу	Vlasništvo %
Orascom Development Holdings AG	Švajcarska	Obične	10,012,750	90.82%
Onsa Holding Ltd.	Britanska Djevičanska Ostrva	Obične	9,748	0.09%
Država Crna Gora	Crna Gora	Obične	1,002,500	9.09%
Orascom Hotels and Development SAE	Egipat	Obične	1	0.00%
Orascom Hotels Holdings SAE	Egipat	Obične	1	0.00%
UKUPNO			11,025,000	100.00%

Tabela D – Nakon ponude (pretpostavka potpunog upisa akcija koje su predmet ove ponude)

Aкционар	Nacionalnost акционара	Vrsta акција	Broj акција у посједу	Vlasništvo %
Orascom Development Holdings AG	Švajcarska	Obične	10,012,750	63.57%
Onsa Holding Ltd.	Britanska Djevičanska Ostrva	Obične	9,748	0.06%
Država Crna Gora	Crna Gora	Obične	1,002,500	6.37%
Orascom Hotels and Development SAE	Egipat	Obične	1	0.00%
Orascom Hotels Holdings SAE	Egipat	Obične	1	0.00%
Kvalifikovani državljanini Crne Gore	Crna Gora	Obične	4,725,000	30.00%
UKUPNO			15,750,000	100.00%

2.5 Главне везе са другим правним субјектима.

2.5.1 Детаљи у вези са инвестирањем Друштва у подružnice и остale investicije:

На дан објављивања Проспекта, Друштво има само једну инвестицију у друге правне субјекте, чиме Друштво посједује 100% учешћа у акционарском капиталу Luštica Marinas Development d.o.o., друштва са ограниченој одговорношћу основаног са циљем да буде главни извођач радова на изградњи главне морске Друштва. Намјера је Друштва да ликвидира Luštica Marinas Development d.o.o. након завршетка грађевинских радова који се однose на главну марину, а што се очекује током 2018. године.

Друштво планира оснивање низа подružница са циљем обављања различитих послова, укључујући или не ограничавајући се на услуге управљања мјестом, пословање морске, прујање комуналних услуга у насељу и развој првог хотела Друштва.

2.5.2 Детаљи у вези са контролисаним субјектима Друштва:

Компанија контролише Удружење Насеља Luštica Bay, невладине организације осnovане у складу са Законом о невладиним организацијама и регистрованом под бројем 1101429 - Luštica Bay, Radovići (у даљем тексту: „UNLB“). UNLB је чланска организација осnovана са циљем да обезбједи управљање и координацију, надзор и руковођење, у мјери у којој то дозвољавају статут UNLB и закони Црне Горе, прујање свих услуга у насељу власницима имовине у слободном власништву, носиоцима права на коришћење и становницима насеља Luštica Bay. Потенцијални уписници акција упућују се на вебсайт на којем је објављена понуда www.lusticasharesoffering.com, на којој су доступни статут UNLB и повезана документа. Друштво је члан UNLB и врши контролу над UNLB по основу већinskог учешћа у гласачком праву.

Društvo ima ovlašćenje za pružanje svih usluga u naselju u ime UNLB u zamjenu za naknadu za upravljanje koja se, na dan objavljivanja ovog Prospekta, obračunava na osnovu "troškovi plus" metode.

Društvo takođe kontroliše sljedeće subjekte, osnovane u skladu sa članovima 180. i 181. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, od kojih svaki ima registracijski broj kako je prikazano u Tabeli E ispod (u daljem tekstu: "**LBCAs**"). LBCAs je članska organizacija osnovana sa ciljem da obezbijedi upravljanje i koordinaciju, nadzor i rukovođenje, u mjeri u kojoj to dozvoljavaju zakoni Crne Gore, i pružanje svih usluga u vezi sa kondominijumom vlasnicima imovine u slobodnom vlasništvu, nosiocima prava upotrebe/korišćenja i stanovnicima zgrada u kondominijumu na koje se odnosi:

Tabela E - LBCAs

Apartmanska zgrada C6 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011730
Apartmanska zgrada C7 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011748
Apartmanska zgrada C8 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011756
Apartmanska zgrada C9 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011764
Apartmanska zgrada D1 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011675
Apartmanska zgrada u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011683
Apartmanska zgrada D3 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011691
Apartmanska zgrada D4 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011705
Apartmanska zgrada D5 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011713
Apartmanska zgrada D6 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	11011721
Apartmanska zgrada F1 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku
Apartmanska zgrada F2 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku
Apartmanska zgrada F3 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku
Apartmanska zgrada F4 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku
Apartmanska zgrada F5 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku

Apartmanska zgrada F6 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku
Apartmanska zgrada F7 u "Lustica Bay Marina Village" bb, Tivat	Registracija u toku

Društvo je inicijalni član LBCAs i vrši i namjerava ubuduće da vrši kontrolu nad LBCAs na osnovu delegiranja ovlašćenja većine vlasnika stanova u okviru apartmanskih zgrada. Društvo ima ovlašćenje za pružanje usluga u kondominiju u ime LBCAs u zamjenu za naknadu za upravljanje koja se, na dan objavljivanja ovog Prospekta, obračunava na osnovu "troškovi plus" metode.

- 2.5.3 Poslovne transakcije sa akcionarima:** Društvo obavlja poslove u vezi sa različitim aspektima poslovanja sa svojim postojećim akcionarima (Orascom Development Holding AG i njene podružnice i Vlada Crne Gore i njena povezana lica). Dalji detalji o takvим transakcijama dati su u ovom dokumentu, molimo pogledajte Odeljak 4.5.

2.5.4 Glavne banke koje posluju sa Društvom:

Crnogorska Komercijalna Banka (CKB)	Moskovska ulica, Podgorica 81000, Crna Gora
Addiko Banka	Bulevar Džordža Vašingtona 98, Podgorica 81000, Crna Gora
Lovćen Banka	Bulevar Džordža Vašingtona, br. 56/l, Podgorica 81000, Crna Gora
Hipotekarna Banka	Slobode 91, Podgorica 81000, Crna Gora
NLB Crna Gora banka	Bulevar Stanka Dragojevića 46, Podgorica 81000, Crna Gora
Erste Banka	Studenstka Ulica, City Kvart, Podgorica 81000, Crna Gora
UBS Switzerland AG Zürich	Bahnhofstrasse 45, Europastrasse 1, 8152 Opfikon, Ciriš, Švajcarska

3. POSLOVNE AKTIVNOSTI

3.1 Poslovne aktivnosti društva

U skladu sa Statutom Društva, pretežna poslovna aktivnost Društva je: **55.10 - Hoteli i sličan smještaj**. Ostale poslovne djelatnosti Društva mogu da uključuju bilo koju ili svaku od sljedećih aktivnosti navedenih u Tabeli F:

Tabela F – Ostale poslovne aktivnosti Društva

01412	Uređenje i održavanje parkova, zelenih i rekreativnih površina
45210	Grubi građevinski radovi i specifični radovi niskogradnje
8130	Usluge uređenja i održavanja okoline
4120	Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
4213	Izgradnja mostova i tunela
4221	Izgradnja cjevovoda
4222	Izgradnja električnih i telekomunikacionih vodova
4299	Izgradnja ostalih nepomenutih građevina
4399	Ostali nepomenuti specifični građevinski radovi
4211	Izgradnja puteva i autoputeva
4291	Izgradnja hidro objekata
4329	Ostali instalacioni radovi u građevinarstvu
4321	Postavljanje električnih instalacija
4339	Ostali završni radovi
4632	Trgovina na veliko mesom i proizvodima od mesa
4634	Trgovina na veliko pićem
4635	Trgovina na veliko duvanskim proizvodima
4636	Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima
4637	Trgovina na veliko kafom, čajevima, kakaoom i začinima
4639	Nespecijalizovana trgovina na veliko hranom, pićem i duvanom
4638	Trgovina na veliko ostalom hranom, uključujući ribe, ljudskare i mukuče
4641	Trgovina na veliko tekstilom
4642	Trgovina na veliko odjećom i obućom
4643	Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo i radio i TV opremom
4644	Trgovina na veliko porculanom, staklenom robom i sredstvima za čišćenje
4645	Trgovina na veliko parfimerijskim i kozmetičkim proizvodima
4646	Trgovina na veliko farmaceutskim proizvodima
4649	Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo
4665	Trgovina na veliko kancelarijskim namještajem
4666	Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom
4651	Trgovina na veliko kompjuterima, kompjuterskom opremom i softverima
4721	Trgovina na malo voćem i povrćem u specijalizovanim prodavnicama
4722	Trgovina na malo mesom i proizvodima od mesa u specijalizovanim prodavnicama

4723	Trgovina na malo ribom, ljskarima i mekućima u specijalizovanim prodavnicama
4724	Trgovina na malo hljebom, tjesteninama, kolačima i slatkišima u specijalizovanim prodavnicama
4726	Trgovina na malo proizvodima od duvana u specijalizovanim prodavnicama
4729	Ostala trgovina na malo hranom, pićem i duvanom u specijalizovanim prodavnicama
4775	Trgovina na kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama
4752	Trgovina na malo metalnom robom, bojama i stakлом u specijalizovanim prodavnicama
4761	Trgovina na malo knjigama u specijalizovanim prodavnicama
4762	Trgovina na malo novinama i kancelarijskim materijalom u specijalizovanim prodavnicama
4778	Ostala trgovina na malo novim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama
5520	Odmarališta i slični objekti za kraći boravak
5590	Ostali smještaj
5610	Djelatnosti restorana i pokretnih ugostiteljskih objekata
5630	Usluge pripremanja i posluživanja pića
5629	Ostale usluge pripremanja i posluživanja hrane
5621	Ketering
4931	Gradski i prigradski kopneni prevoz putnika
4932	Taksi prevoz
4941	Drumski prevoz tereta
5030	Prevoz putnika unutrašnjim plovnim putevima
5040	Prevoz tereta unutrašnjim plovnim putevima
5222	Uslužne djelatnosti u vodenom saobraćaju
5224	Manipulacija teretom
5210	Skladištenje
5221	Uslužne djelatnosti u kopnenom saobraćaju
5510	Hoteli i sličan smještaj
7911	Djelatnost putničkih agencija
7912	Djelatnost tur-operatora
7990	Ostale usluge rezervacije i djelatnosti povezane sa njima
5229	Druge pomoćne aktivnosti u transportu
4110	Razrada građevinskih projekata
6810	Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina

6820	Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina
6832	Upravljanje nekretninama za naknadu
8110	Usluge održavanja objekata
7732	Iznajmljivanje i lizing mašina i opreme za građevinarstvo
7739	Iznajmljivanje i lizing ostalih mašina i opreme i materijalnih dobara
7729	Iznajmljivanje i lizing ostalih predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo nepomenute
6202	Konsultantske djelatnosti u oblasti informacione tehnologije
6209	Ostale usluge u oblasti informacione tehnologije
7320	Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja
7010	Upravljanje ekonomskim subjektom
7021	Djelatnost komunikacija i odnosa s javnošću
7022	Konsultantske aktivnosti u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem
8559	Ostalo obrazovanje
9311	Djelatnost sportskih objekata
9329	Ostale zabavne i rekreativne djelatnosti
9319	Ostale sportske djelatnosti
9200	Kockanje i klađenje

3.2 Zavisnost od licenci i drugih ugovora koji su od velikog značaja za poslovanje.

3.2.1 Licence i dozvole:

Masterplan Društva odobrili su Vlada Crne Gore i Opština Tivat kao Dodatak Ugovoru o zakupu i izgradnji, koji predstavlja osnovu za razvoj pojedinačnih planskih dokumenata.

Na dan objavljivanja ovog Prospekta Društvo ima 5 (pet) aktivnih gradilišta, za koja je Društvo već posjeduje potrebne dozvole za nastavak aktivnosti gradnje.

Društvo je zaključilo Ugovor o franšizingu sa General Hotel Management (GHM) kompanijom, pri čemu Društvo ima pravo da brendira svoj hotel kao Chedi Hotel.

Društvo posjeduje razne licence dobijene za korišćenje raznih softvera. Društvo ne posjeduje niti se oslanja na bilo kakve druge licence.

Društvo ne posjeduje niti se oslanja na druge važne licence.

3.2.2 Zemljište u priobalju:

Društvo vrši izgradnju u okviru Projekta na zemljištu u priobalju površine 6,923,260 kvadratnih metara u Trašte zalivu, Tivat, Crna Gora (u daljem tekstu: "zemljište u priobalju"). Društvo je steklo pravo na zakup i izgradnju na zemljištu u priobalju na period od 90 godina, počev od 10. decembra 2013. godine, na osnovu Ugovora o zakupu i

izgradnji zaključenog između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Društva dana 23. oktobra 2009. koji je stupio na snagu 10. decembra 2013. godine (u daljem tekstu: "Ugovor o zakupu i izgradnji").

U skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji Društvo je preuzeo prava i obaveze u pogledu rizika i koristi u vezi sa upotrebotom i izgradnjom na zemljištu u priobalju. Potencijalni upisnici akcija osiguraće razmatranje odredaba i uslova iz Ugovora o zakupu i izgradnji i u potpunosti se upoznati sa pravima i obavezama pored rizika i koristi koje Društvo preuzima u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji. Potencijalni upisnici akcija upućuju se na webajt na kojem je objavljena ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su dostupni kopija Ugovora o zakupu i izgradnji i dokumenta u vezi sa Ugovorom.

U nastavku su neke činjenice za koje smatramo da bi mogle da utiču na tempo razvoja Projekta i na finansijski status i rezultate Društva, uključujući materijalne uticaje: (Napomena: Uključivanje ovih činjenica ne ukazuje niti garantuje izričito ili implicitno da su ove odredbe jedine činjenice koje proističu iz odredaba Ugovora o zakupu i izgradnji koji bi mogle materijalno da utiču na razvoj Projekta, njegov finansijski položaj i rezultate)

Sporno zemljište: 23. oktobra 2009. godine, od 6,923,260 kvadratnih metara koji čine zemljište u priobalju, Društvo je preuzeo vlasništvo samo nad 6,896,756 kvadratnih metara, dok je preostalih 26,504 kvadratnih metara predstavljalo sporno zemljište između Vlade i pojedinaca u tom trenutku (u daljem tekstu: "**Sporno zemljište**"). Na datum objavljivanja ovog Prospekta vlasništvo nad spornim zemljištem još uvjek nije prenešeno na Društvo i Društvo još uvjek nije dobilo zvanično pojašnjenje od Vlade Crne Gore o statusu spornog zemljišta. Društvo se, međutim, obratilo Vladi Crne Gore u pismenoj formi tražeći obaveštenje o tome šta se dešava sa spornim zemljištem. Potencijalni upisnici akcija treba da znaju da su neke parcele na spornom zemljištu locirane na području kamenoloma i dijelu zemljišta u priobalju na kojem je predviđena izgradnja hotela u marini. Društvo smatra da su područje kamenoloma i parcela na kojoj se nalazi hotel u marini ključni elementi Projekta čija će izgradnja vjerovatno značajno uticati na održivost i finansijsku izvodljivost Projekta.

Zemljište na Morskom dobru: Od 6,923,260 kvadratnih metara koji čine zemljište u priobalju 268,666 kvadratnih metara kontroliše Morsko Dobro.

Protokol o datumu stupanja na snagu: 11. oktobra 2013. godine Vlada Crne Gore, Opština Tivat i Društvo zaključili su i potpisali Protokol o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji (u daljem tekstu: "**Protokol o datumu stupanja na snagu**"). Potencijalni upisnici akcija treba da su upoznati sa činjenicom da se u klauzuli 3.6. Protokola o datumu stupanja na snagu navodi da Društvo ima pravo na produženje roka za minimalnu obavezu izgradnje srazmjerno vremenu koje Vlada Crne Gore i Opština Tivat ulože u ispunjavanje svojih obaveza iz klauzule 3. Protokola o datumu stupanja na snagu. U klauzuli 3. Protokola o datumu stupanja na snagu navodi se međusobni Ugovor između ugovornih strana o Protokolu o datumu stupanja na snagu da je područje kamenoloma od ključnog značaja za realizaciju i završetak Projekta, a obaveza je Vlade Crne Gore da izvrši eksproprijaciju djelova spornog zemljišta u području kamenoloma.

Ugovor o zakupu i izgradnji stupio je na snagu 10. decembra 2013. godine (u daljem tekstu: "Dan stupanja na snagu").

Obaveza minimalne izgradnje (OMI): Ugovorom o zakupu i izgradnji zahtijeva se završetak ili isporuka određenih elemenata Projekta u svakom četvorogodišnjem periodu od dana stupanja na snagu do dvanaeste godine nakon dana stupanja na snagu. Zahtjevi obaveze minimalne izgradnje su kako slijedi:

Početna faza izgradnje (prve četiri (4) godine)

- Jedan hotel koji ispunjava uslove za međunarodnu klasifikaciju od najmanje 4 zvjezdice koji će imati najmanje 300 soba;
- Glavna zona za privez;
- Teren za golf sa 18 rupa sa klubom; i
- Objekti u centru grada uključujući vatrogasnu stanicu, policijsku stanicu i ambulantu prve pomoći, školu, 30 prodavnica, 5 barova, 5 restorana i 50 nekretnina posebno rezervisanih samo za lokalno stanovništvo.

Druga faza (naredne četiri (4) godine)

- Jedan hotel koji ispunjava uslove za međunarodnu klasifikaciju od najmanje 4 zvjezdice koji će imati najmanje 200 soba.

Treća faza (naredne četiri (4) godine)

- Jedan hotel koji ispunjava uslove za međunarodnu klasifikaciju od najmanje 4 zvjezdice koji će imati najmanje 50 soba.

U Ugovoru o zakupu i izgradnji navodi se da obaveze minimalne izgradnje mogu da sprovode Društvo, njegove podružnice ili ovlašćeni investitori treće strane, pod uslovom da Društvo mora da ispuni obaveze koje se odnose na hotelske sobe najmanje 50% (pedeset procenata) i 25% (dvadeset pet procenata) svih ostalih obaveza minimalne izgradnje.

Vlada Crne Gore ima pravo da izriče kazne u slučaju da Društvo kasni u isporuci elemenata koji čine obavezu minimalne izgradnje.

Početna faza minimalne obaveze izgradnje nominalno treba da bude završena do kraja 2017.godine i predmet je ispunjenja međusobnih obaveza strana u Ugovoru o zakupu i izgradnji i povezanog Protokola o datumu stupanja na snagu. Društvo smatra da ima pravo na produženje roka izvršenja minimalne obaveze izgradnje, s obzirom na činjenicu da razne ugovorne obaveze Vlade Crne Gore i Opštine Tivat u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji tek treba da budu ispunjene, uključujući ali se ne ograničavajući na, pitanje eksproprijacije zemljišta na području kamenoloma u okviru zemljišta u priobalju. Na dan objavljivanja ovog Prospekta, Društvo vjeruje da će rok za završetak početne faze minimalne obaveze izgradnje biti produžen do 2020. godine.

Na dan objavljivanja ovog Prospekta, Društvo nije dobilo nikakvo obavještenje od Vlade Crne Gore što dovodi u pitanje izvršenje početne faze obaveze minimalne izgradnje i istovremeno, Društvo nije ni tražilo niti je dobilo potvrdu od Vlade Crne Gore kojom se priznaje pravo Društva na produženje roka za završetak početne faze obaveze minimalne izgradnje.

Obaveza minimalnog investiranja (OMI): Ugovorom o zakupu i izgradnji zahtijevaju se minimalne obaveze koje se odnose na investiranje u Projekat u iznosu od 150,000,000 eura (sto pedeset miliona eura) što će se računati na osnovu ukupnog investiranog iznosa (bez obzira da li iz sopstvenog kapitala ili finansiranja i bez obzira da li plaćanje vrše treće strane ili se radi o nenovčanom ulogu) i druga plaćanja koja preduzima Društvo, njegove podružnice, investitori treće strane i ostale treće strane koje su povezane sa Projektom, uključujući plate, naknade za konsultante i slično.

Prema investicionim planovima, Društvo smatra da će zahtjevi u vezi sa obavezom minimalnog investiranja biti ispunjeni.

Podjela, prodaja i prenos prava vlasništva: Društvo ima pravo da podijeli zemljište u priobalju u parcele i pravo na prodaju prava korišćenja ili imovine u slobodnom vlasništvu (u slučaju vila i stanova) trećim stranama ili podružnicama. Društvo takođe može da zemljište da u podzakup, uključujući i dugoročne zakupe na period od više od 30 godina (drugo se smatra 'raspolaganjem'). Prenos ili raspolaganje imovinom u slobodnom vlasništvu, pravo na korišćenje ili dugoročni zakup zemljišta podliježe plaćanju naknade za prenos Vladi Crne Gore kako je navedeno u sljedećoj tabeli G:

Tabela G – Naknada za prenos prema Ugovoru o zakupu i izgradnji

Placevi za vile	80 eura po m ²
Placevi za stanove	80 eura po m ²
Placevi za poslovne objekte	15 eura po m ²
Naknadni prenos preostalog dijela placa za vilu	4 eura po m ²

Naknada za prenos po metru kvadratnom podliježe korekcijama. Potencijalni upisnici akcija upućuju se da ispitaju Ugovor o zakupu i izgradnji, čija je kopija dostupna na webajtu na kojem je objavljena ova ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su na raspolaganju dodatne informacije u vezi sa odredbama i uslovima koje se odnose na naknade za prenos i relevantan pregled i načini na koji se vrši korekcija.

Zakupnina:

Unaprijed plaćena zakupnina ("Unaprijed plaćena zakupnina"): iznos od 10,000,000 eura (deset miliona eura) plaćen jednokratno i u cijelosti koji predstavlja godišnju zakupninu u iznosu od 1,000,000 eura (jedan million eura) za prvih 10 (deset) godina od dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji a koja je predmet pregleda i korekcija. Potencijalni upisnici akcija upućuju se da ispitaju Ugovor o zakupu i izgradnji, čija je kopija dostupna na webajtu na kojem je objavljena ova ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su na raspolaganju

dodatne informacije u vezi sa odredbama i uslovima koje se odnose na unaprijed plaćenu zakupninu, relevantan pregled i načini na koji se vrši korekcija.

Dodatna godišnja zakupnina (“Dodatna godišnja zakupnina”): za prvih 10 (deset) godina roka Ugovora o zakupu i izgradnji, fiksni iznos plaćanja u iznosu od 1,000,000 eura (jedan million eura) do i uključujući desetu (10.) godinu koja je predmet pregleda i korekcija. Strane u Ugovoru o zakupu i izgradnji saglasne su da dodatna godišnja zakupnina neće biti namirena u novcu već u nenovčanom obliku, emisijom običnih akcija Društva Vladi Crne Gore koje će biti vrednovane po “fer tržišnoj vrijednosti”, do i uključujući desetu (10.) godinu, uzimajući u obzir činjenicu da ostali akcionari Društva imaju pravo da učestvuju u svakom takvom povećanju kapitala (povećanjima kapitala). Potencijalni upisnici akcija upućuju se da pregledaju Ugovor o zakupu i izgradnji čija je kopija dostupna na webšajtu na kojem je objavljena ova ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su na raspolaganju dodatne informacije u vezi sa odredbama i uslovima koje se odnose na dodatnu godišnju zakupninu, relevantan pregled i način na koji se vrši korekcija.

Zakupnina nakon perioda od 10 godina (Tekuća zakupnina): počev od jedanaeste godine od dana stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji, dodatna godišnja zakupnina i unaprijed plaćena zakupnina biće diskontirane i zamijenjene tekućom zakupninom koja iznosi nula zarez petnaest eura (0.15 eura) po metru kvadratnom godišnje za svaki akvatorijum i preostalo zemljište osim za zonu za privez, pristanište i gat a zakupnina za zonu za privez, pristanište i gat koja iznosi nula zarez tri eura (0.3 eura) po metru kvadratnom godišnje. Potencijalni upisnici akcija upućuju se da pregledaju Ugovor o zakupu i izgradnji čija je kopija dostupna na webšajtu na kojem je objavljena ova ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su na raspolaganju dodatne informacije u vezi sa odredbama i uslovima koje se odnose na tekuću rentu, relevantan pregled i načini na koji se vrši korekcija.

Zakupnina od ostvarenog prometa: iznos jednak 2% (dva procenta) bruto primitaka (i 3% (tri procenta) u pogledu fakturisane vode i kanalizacije) Društva. Potencijalni upisnici akcija upućuju se da pregledaju Ugovor o zakupu i izgradnji čija je kopija dostupna na webšajtu na kojem je objavljena ova ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su na raspolaganju dodatne informacije u vezi sa odredbama i uslovima koje se odnose na zakupninu od ostvarenog prihoda, relevantan pregled i načini na koji se vrši korekcija.

ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI: Potencijalni upisnici akcija uzeće u obzir činjenicu da su neke od gore navedenih informacija preuzete iz teksta Ugovora o zakupu i izgradnji. Društvo smatra da neki čitaoci mogu da konstatuju da značenja i tumačenja data u gore izdvojenim informacijama iz teksta Ugovora o zakupu i izgradnji nijesu ista kao i kad bi čitalac imao pristup cijelom tekstu Ugovora o zakupu i izgradnji i da bi se u tom slučaju informacije mogle interpretirati i razumjeti na drugačiji način. Shodno tome, Društvo ne preuzima nikakvu odgovornost za bilo kakav nesporazum i/ili pogrešno tumačenje koje bi bilo rezultat oslanjanja na gore izdvojene informacije iz teksta Ugovora o zakupu i izgradnji. Potencijalni upisnici akcija upućuju se da pregledaju Ugovor o zakupu i izgradnji čija je kopija dostupna

na websajtu na kojem je objavljena ova ponuda www.lusticasharesoffering.com, na kojoj su na raspolaganju dodatne informacije u vezi sa odredbama i uslovima Ugovora o zakupu i izgradnji. Pored toga, potencijalni upisnici akcija će uzeti u obzir da su sve odredbe Ugovora o zakupu i izgradnji značajne za poslovanje Društva i da iste mogu da imaju značajan uticaj na razvoj Projekta, njegov finansijski položaj i rezultate. Potencijalni upisnici akcija će dalje uzeti u obzir da činjenica da pojedine odredbe Ugovora o zakupu i izgradnji navedene iznad potencijalno imaju materijalne posljedice po razvoju Projekta, njegov finansijski položaj i rezultata, izričito ne znači i ne može se tumačiti na način da su navedene odredbe jedine značajne odredbe Ugovora o zakupu i izgradnji.

3.2.3 Osiguranje:

Društvo zahtijeva od svojih izvođača radova da obezbijede Osiguranje od svih rizika za izvođače za svaki projekat u toku faze izgradnje, pored naknade za radnike, osiguranja motornih vozila, osiguranja za postrojenja i opremu izvođača i, po potrebi, pomorsko osiguranje za robu koja se prevozi u okviru svakog projekta. Polisa pokriva izvođača i relevantne podizvođače, kao i Društvo za cijelokupnu vrijednost ugovora. Osiguranje od svih rizika pokriva gubitak ili štetu proisteklu iz ugovorenih radova i odgovornost izvođača/nalogodavca prema trećim licima. Polisa počinje od početnog datuma Ugovora i važi do završetka izgradnje i predaje završenog projekta Društву. Kada izvođač radova preda projekat, Osiguranje od svih rizika ističe, a nakon toga projekat čini dio sredstava Društva i osiguran je u okviru Programa Društva za osiguranje imovine. Po završetku projekta, Društvo vadi polisu osiguranja u svoje ime za završenu gradnju. Društvo takođe ima osiguranje od odgovornosti trećih lica. Pored toga, Društvo ima osiguranje za direktore i izvršni menadžment.

3.2.4 Informacione tehnologije:

Društvo nastoji da obezbedi da sistemi informacionih tehnologija (IT sistemi) i softver ispunjavaju uslove poslovanja Društva, da se isti efikasno održavaju i budu ažurirani. Na dugi period, Društvo ima za cilj da integriše sve operativne sisteme kojima upravlja svaki segment poslovanja i da centralizuje svoj Sistem planiranja proizvodnih resursa (ERP sistem). Društvo izdvaja djelatnost IT tima koji je odgovoran za IT podršku i održavanje. Društvo ima sistem za oporavak od katastrofe, uključujući rezervne kopije koje se pravovremeno prikupljaju.

3.2.5 Intelektualna svojina:

Društvo je registrovalo sljedeće zaštitne znakove:



Društvo takođe posjeduje sljedeća imena domena:

www.lusticadevelopment.com

www.lusticabay.com

www.lusticabaytownassociation.com

www.lusticabaytownassociation.me

3.2.6 Izvođači i dobavljači:

Društvo zaključuje ugovore sa različitim izvođačima, dobavljačima i pružaocima usluga za potrebe projektovanja i izgradnje predviđene svojim projektima. Društvo uglavnom koristi paket FIDIC ugovora za usluge projektovanja i izgradnje. Društvo takođe ima set "standardnih uslova ugovora" za druge oblike usluga i snabdijevanja, koji su razvijeni tokom godina.

3.2.7 Ugovori o prodaji nepokretne imovine

Društvo je razvilo niz standardnih ugovora koji se generalno koriste u postupku prodaje nepokretne imovine trećim stranama.

3.3 Pregled najvažnijih tekućih investicija, konkurenčkih prednosti Društva, konkurenčije, strategije Društva i poslovnog modela

3.3.1 Pregled informacija o Društvu i Projektu:

Društvo je vodeći graditelj turističkih naselja u Crnoj Gori. Glavna tekuća investicija Društva je Projekat. Projekat je novo, obuhvaćeno master planom, naselje koje se pravi u rezidencijalno-komercijalne svrhe, osmišljeno kao turističko naselje. Projekat se sprovodi na zemljištu u priobalju u dvije (2) glavne faze izgradnje. Faza 1 (u daljem tekstu: "**Faza 1**") obuhvata oko 4,4 miliona kvadratnih metara zemljišta, dok Faza 2 (u daljem tekstu: "**Faza 2**") obuhvata površinu od oko 2,5 miliona kvadratnih metara zemljišta. Za Fazu 1 sačinjen je Master plan (u daljem tekstu: "**Master plan**"). Master planom su predviđeni sljedeći ključni elementi:

- Sedam (7) hotela;
- Dvije (2) zone za privez/marine (glavna i pomoćna marina);
- Teren za golf sa osamnaest (18) rupa i pripadajući klub za golfere;
- Oko hiljadu sto dvadeset šest (1,126) jedinica/apartmana za stanovanje;
- Oko pet stotina četrdeset pet (545) vila i kuća u nizu rezidencijalnog tipa;
- Maloprodajne i poslovne prostore;
- Škola i zdravstvena stanica;
- Infrastruktura za vodu, otpadne vode, struju i telekomunikacije potrebne za potrebe Projekta.

Master planom se dalje predviđa razvoj Faze 1 Projekta u nizu faza, sa početnom fazom (u daljem tekstu: "**Faza 1**") koja se fokusira na glavnu zonu za privez (marina) i okolne nekretnine i hotele. Na dan objavljivanja ovog Prospekta Društvo sprovodi reviziju Master plana za Fazu 1. Takva revizija može da dovede do promjena u Master planu, uključujući, ali se ne ograničavajući na, urbanistički dizajn i prostorni plan, korišćenje zemljišta, faziranje, arhitektonске i inženjerske projekte, planove infrastrukture, gustinu gradnje, oblasti ili brojeve i tipove zgrada ili drugih struktura, koje će utvrditi Društvo prema sopstvenom nahođenju i koje će takođe biti konačno utvrđene u skladu sa relevantnim zakonima i propisima Crne Gore.

Na dan objavljivanja ovog Prospekta, ne postoji radna verzija Master plana za Fazu 2.

Kopija Master plana i plan Izvještaj o Master planu (**samo na engleskom jeziku**) dostupni su na internet stranici na kojoj je objavljena ponuda www.lusticasharesoffering.com.

Upisnici akcija treba da budu upoznati sa činjenicom da su Master plan i Izvještaj o Master planu okvirni, neobavezujući i samo u svrhu usmjeravanja i u konačnom ne određuju neke od elemenata Projekta, uključujući, ali se ne ograničavajući na urbanistički dizajn i prostorni plan, korišćenje zemljišta, faziranje, arhitektonske i inženjerske projekte, planove infrastrukture, gustinu gradnje, oblasti ili brojeve i tipove zgrada ili drugih struktura, koje će utvrditi Društvo prema sopstvenom nahođenju i koje će takođe biti konačno utvrđene u skladu sa relevantnim zakonima i propisima Crne Gore.

Planirano je da se glavni izvori prihoda Društva ostavaju kroz sprovođenje sljedećih aktivnosti:

- (a) Izgradnja i prodaja nepokretnosti, uključujući i prodaju nepokretnosti prije završetka objekta/prije izgradnje objekta
- (b) Izgradnja hotela, uključujući i hotele koji imaju svoju samoupravu i hotele kojima upravlja drugi
- (c) Izgradnja marina, uključujući i marine koji imaju svoju samoupravu i marine kojima upravlja drugi
- (d) Izgradnja golf terena, koji može da ima svoju samoupravu/ili da njime upravlja drugi
- (e) Prodaja komunalnih usluga unutar naselja
- (f) Pružanje usluga unutar naselja
- (g) Monetizacija imovine i zemljišta u priobalju
- (h) Pružanje savjetodavnih usluga i usluga upravljanja
- (i) Iznajmljivanje imovine

Na dan objavljivanja Prospekta, glavni izvori prihoda Društva su izgradnja i prodaja nepokretnosti, uključujući i prodaju nepokretnosti prije završetka objekta/prije izgradnje objekta.

Od početka izgradnje i do dana objavljivanja Prospekta, glavne razvojne aktivnosti koje je sprovelo Društvo obuhvataju, ali se ne ograničavaju na:

- (a) Izgradnja puta u dužini od oko pet (5) kilometara u skladu sa različitim standardima izgradnje
- (b) Završetak izgradnje sedamdeset dva (72) apartmana za stanovanje (“C” i “D” blok zgrada - Faza 1)
- (c) Završetak izgradnje četrdeset pet (45) apartmana za stanovanje (“F” blok zgrada - Faza 1)
- (d) Završetak izgradnje sedamdeset dva (72) apartmana za stanovanje (“C” i “D” blok zgrada - Faza 1) četrdeset četiri (44) apartmana za stanovanje (“G” blok zgrada - Faza 1)
- (e) Izgradnja u toku 46 apartmana za stanovanje (“E” blok zgrada - Faza 1)
- (f) Izgradnja u toku 26 apartmana za stanovanje i prizemlje za maloprodajne objekte (“B” blok zgrada - Faza 1)
- (g) Izgradnja u toku tri (3) kuće u nizu (blok “Kuće u nizu” Faza 1)
- (h) Izgradnja u toku hotela na Promenadi (“Chedi Hotel” - Faza 1)
- (i) Završetak izgradnje nadstrukture glavne zone za privez (marine) - (bazen, lukobrani, zid keja i radovi ozidavanja)

- (j) Završetak teških zemljanih radova iskopavanja u dijelu terena za golf I početak grubih radova za prve četiri rupe I stalno golf vježbalište
- (k) Uspostavljanje privremenog vježbališta za golf
- (l) Pripremni iskopni i zemljani radovi u Fazi 1 za:
 - Pet (5) vila (blok **"Vile u marinii"** – **Faza 1**);
 - Četrnaest (14) kuća u nizu (**blok "Kuće u nizu"** – **Faza 1**);
- (m) Uspostavljanje komunalne infrastrukture (interna i eksterna prema Projektu):
 - Oko 2 km mreže za snabdijevanje vodom;
 - Oko 2.2 km optičkog kabla;
 - Oko 2.9 km energetskog kabla srednjeg napona;
 - Oko 0.4 km energetskog kabla niskog napona;
 - Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (30 kubna metra/ dnevni kapacitet).

3.3.2 Konkurentske prednosti:

Društvo sagledava svoje konkurentske prednosti kako slijedi:

- Crna Gora je atraktivna i brzo rastuća turistička destinacija i predstavlja odličnu platformu za dalji rast u poslovanju.
- Strateško partnerstvo sa Vladom Crne Gore. Društvo je osnovano u skladu sa strategijom Vlade da privuče strane investitore da ulažu u razvoj turističkih centara u Crnoj Gori. Vlada i dalje posjeduje značajan manjinski interes u Društvu.
- Snažan, ugledan i posvećen većinski akcionar "Orascom" i izvanredni poslovni odnos sa Vladom.
- Zemljишte u priobalju Društva i Masterplan su jedinstveni, a kvalitet proizvoda koje isporučujemo je među najboljima u regionu.
- Zajedničko ulaganje sa međunarodnim strateškim partnerom: Sposobnost Društva da uđe u zajedničko ulaganje sa stranim investitorima. Društvo je potpisalo obavezujući memorandum o razumijevanju o zaključivanju ugovora o zajedničkom ulaganju sa Besix S.A. u izgradnji Chedi hotela i drugih nepokretnosti. Takva partnerstva, između ostalog, obezbeđuju Društvu međunarodno priznanje, znanje i iskustvo i finansijsku prednost.
- Niski troškovi finansiranja: Sposobnost Društva da finansira većinu potreba iz svog Projekta kroz doprinose od akcionara i preprodaje znači da Društvu nije bilo potrebno da se značajno zadužuje u prošlosti, što mu je omogućilo da održi nisku izloženost dugu. Istoriski gledano, primljena plaćanja bila su dovoljna za finansiranje većine troškova povezanih sa projektovanjem i izgradnjom nekretnina Društva.
- Jak menadžerski tim: Društvo smatra da su snaga i iskustvo našeg upravljačkog tima važni za uspješno vođenje poslovanja Društva. Menadžment tim Društva ima veliko iskustvo u relevantnim segmentima poslovanja kojima Društvo upravlja.
- Jaki brendovi: Društvo vjeruje da ima dobro izuzetno poštovan i priznat brend jer je izgradilo reputaciju u Crnoj Gori kao "pouzdan i iskusni" graditelj. Pored toga,

Društvo ima benefite od imena svog većinskog akcionara "Orascom" što pomaže Društvu u postizanju međunarodnog priznanja.

- Društvo ima jedinstven pristup atraktivnim mogućnostima rasta. Očekujemo da će rast našeg poslovanja biti vođen sljedećim faktorima: naročito, povećanja broja turističkih dolazaka u Crnu Goru i Tivat i sve veće međunarodno priznanje Crne Gore kao brzo rastuće turističke destinacije.

3.3.3 Konkurenca

Pored regionalne i međunarodne konkurenca u izgradnje nekretnina i turističkih destinacija, Društvo se takmiči u Crnoj Gori sa drugim velikim kompanijama za gradnju, uključujući, ali se ne ograničavajući na:

- Adriatic Marinas (Projekat Porto Crna Gora);
- Azmont Holdings (Projekat PORTONOVI Crna Gora);
- Qatar Diar (Projekat Plavi Horizonti);
- Stratek (Projekat Dukley Gardens)

Ova konkurenca uglavnom ima oblik takmičenja za pridobijanje kupaca rezidencijalnih prostora, zakupaca u maloprodajnim objektima, gostiju u svojim objektima i izgradnji hotela, kao i zakupaca priveza u marinu. U ovom drugom slučaju, Društvo će se takođe takmičiti sa drugim već uspostavljenim maloprodajnim objekatima, hotelima i marinama.

3.3.4 Strategija Društva

Primarni cilj Društva je da proizvede održiv i siguran dugoročni povrat iz razvoja, investiranja i upravljanja Projektom i da postane jedno od vodećih turističkih destinacija u regionu. Strategija Društva za postizanje ovog cilja podrazumijeva fazni završetak izgradnje u Fazi 1, a zatim u narednoj fazi, dok diversificira svoje izvore prihoda.

Glavni trenutni fokus Društva je završetak Etape 1 Faze 1, koja je trenutno planirana da bude završena 2019. godine i aktiviranje naredne etape Faze 1, za koje su očekuje da budu završene u roku od 15 (petnaest) godina od kraja 2017. godine.

Svaka od ovih razvojnih faza obuhvata prodaju rezidencijalnih objekata i držanje određenih završenih objekata (prvenstveno komercijalnih i objekata za razonodu, ali i nekih stambenih objekata), kao investicione imovine, kako bi se ostvario i prihod od iznajmljivanja i aprecijacija kapitala, odnosno povećanje vrijednosti imovine.

Kako Društvo nastavlja da završava izgradnju predviđenu Projektom, očekuje da će prihodi od iznajmljivanja i ostali prihodi od hotela, marine, nekretnina, terena za golf, ugostiteljstva, službi koje se pružaju unutar naselja, komunalnih usluga unutar naselja i maloprodajnih objekata značajno rasti srazmjerno sa ukupnim prihodima.

Pored toga, u cilju poboljšanja i dopune životne prirode Projekta, Društvo namjerava da izgradi školu, zdravstvenu stanicu i druge komunalne objekte. Od ovih se objekata takođe očekuje da stvore dodatne raznovrsne izvore prihoda za Društvo.

Društvo predviđa da, kako izgradnja predviđena Projektom bude napredovala, njegovi hoteli, marina, teren za golf, ugostiteljstvo, službe unutar naselja, komunalne usluge i maloprodajni objekti će rasti u samoodržive kompanije iz kojih će Društvo moći da

realizuje vrijednost kroz inicijalnu javnu ponudu kada relevantni poslovni segment dostigne odgovarajuću fazu razvoja, iako je sadašnja namjera Društva da zadrži stratešku i upravljačku kontrolu nad svakim segmentom poslovanja nakon takve javne ponude.

Društvo ima za cilj da poveća vrijednost za akcionare efikasnim korišćenjem svojih finansijskih i materijalnih sredstava. Finansijska strategija projekta Društva je finansiranje kroz kombinaciju akcionarskog kapitala, preprodaje projekata, finansiranje duga, inicijalne javne ponude i strateške prodaje sredstava. Društvo ima za cilj da zadrži dovoljne rezerve i likvidnost kako bi obezbijedilo da operativne obaveze budu pravovremeno ispunjene.

3.3.5 Poslovni model

Luštica Development uglavnom posluje na osnovu vertikalno integrisanog poslovnog modela, pri čemu ima potpunu kontrolu i dodaje vrijednost na svakom koraku u lancu vrijednosti, osim u slučajevima strateškog partnerstva suinvestiranja, ili u slučaju prodaje zemljišta ili učešća druge treće strane koje može da bude dozvoljeno Projektom.

Ključni principi poslovnog modela su kako slijedi:

- Steći dovoljne udjele u vlasništvu nad zemljištem velike površine kako bi se omogućilo stvaranje velike nezavisne zajednice;
- Napraviti tržistem vođen i finansijski održiv master plan i projektovati proizvode za prodaju, zakup ili poslovanje;
- Preprodati unaprijed projektovane nekretnine i investirati sredstva od preprodaje u izgradnju i infrastrukturu;
- Izgraditi rezidencijalne i komercijalne nekretnine i projekte za posebne namjene, uključujući hotele, marine, golf teren i komunalnu infrastrukturu (škole, medicinske ustanove, itd.);
- Ostvariti stratešku monetizaciju zemljišta u priobalju, uključujući suinvestiranje/suzgradnju, ali zadržati kontrolu nad projektovanjem i upravljanjem naseljem;
- Investirati u sveobuhvatnu infrastrukturu ("baš na vrijeme"), uključujući vodu, prečišćavanje otpadnih voda, struja, komunikacije i puteve; i
- Upravljati naseljem/zajednicom, uključujući puteve i funkcionisanje infrastrukture, poslovanje marina, davanje u lizing maloprodajnih i komercijalnih objekata, poslovanje hotela i funkcionisanje terena za golf.

Na osnovu ovih principa, Društvo stvara cjelovit, planiran master planom, novi turistički grad - 'Luštica Bay'. Master plan predviđa izgradnju koja je nezavisna tako da obuhvati, ne samo rezidencijalni smještaj, već i niz pogodnosti za stanovnike i goste. Ovi sadržaji obuhvataju hotele, teren za golf, marine, maloprodajne i ugostiteljske objekte, objekte za rekreaciju, škole i medicinske ustanove. Pored toga, Društvo razvija infrastrukturu potrebnu za podršku naselju, kao što su putevi, električna energija, vodovod i kanalizacija, pejzažno uređenje i otvoreni prostori za rekreaciju, kada je to potrebno za svaku fazu ili pod-fazu Projekta.

Bez obzira na ključne principe poslovnog modela, isporuka Projekta odvija se u skladu sa vodećim procesima razvoja Projekta, kao što je prikazano u nastavku, koje mogu, s

vremena na vrijeme, rezultirati variranjem uobičajenih principa poslovnog modela Društva.

Vodeći procesi razvoja projekta i procedure za svaku fazu ili pod-fazu Projekta mogu se generalno sažeti kako slijedi:

Analiza faze ili pod-faze:

Projekat je vođen Master planom kojim se predviđa fazni pristup izgradnji.

Prva faza odluke da se otpočne sa bilo kojom predloženom fazom (ili njenim dijelom) izgradnje je analiza faze. Ova se faza fokusira na generisanje ideja i procjenu faze koja se odnosi na izvodljivost predloženog razvoja Projekta. Nakon što sprovede proces generisanja ideja koje se odnose na planiranje, lokaciju, koncepte, zgrade i projektovanje, fokus se onda usmjerava na detaljnu analizu razvoja.

Prije početka razvoja bilo koje faze, Društvo razmatra izvodljivost razvoja predložene izgradnje. Tri ključna kriterijuma koja su procijenjena su kako slijedi:

- a) da je investiciona stopa povrata unutar prihvatljivog opsega;
- b) unaprijed plaćene kapitalne investicije biće pristupačnog obima; i
- c) izvodljivo je dobijanje odgovarajućih urbanističkih odobrenja a predloženi razvoj imaće pozitivan uticaj na opšti razvoj u okviru Projekta;

Ako su ispunjeni gore navedeni kriterijumi, uspostaviće se posvećena radna grupa sastavljena od zaposlenih iz odjela za finansije, odjela za poslovni razvoj i projektnom timu sa ciljem da razmotri predloženu mogućnost i sprovede preliminarnu dubinsku analizu poslovanja. Dubinskom analizom poslovanja se, između ostalog, procjenjuju urbanistička pitanja i dostupnost postojeće infrastrukture i postojećih usluga i obuhvata sačinjavanje preliminarnog izještaja o izvodljivosti. Preliminarnim izještajem o izvodljivosti detaljno se utvrđuju razvojne faze; analiza finansija na visokom nivou; sve dodatne tržišne i istraživačke studije; i pregled potreba za finansiranjem.

Preliminarna dubinska analiza poslovanja se zatim podnosi Generalnom direktoru Društva na pregled i odobrenje i/ili Odboru direktora Društva što se zahtijeva Statutom i odlukama Društva. Kada nadzorni organ Društva odobri predlog razvoja faza, tada se postavlja na izvršni nivo, na kojem se razvijaju i sprovode detaljni akcioni planovi.

Bez obzira na ukupne profitabilne ciljeve Društva, mogu da se pojave rani stadijumi izgradnje u velikim fazama na "rentabilnoj" osnovi ili mogu da nastanu gubici u zavisnosti od prirode i okolnosti konkretne faze razvoja, uključujući i troškove uspostavljanja inicijalnog gradilišta i infrastrukture i potrebe da se stvori inicijalna tražnja na tržištu.

Faza projektovanja

U fazi projektovanja, na osnovu sažetka idejnog rješenja i budžeta koji je razvilo Društvo, razvijeni su koncepti za početno odobrenje prije potpunog razvoja idejnog rješenja za izdavanje dozvola i izgradnju. U detaljnoj fazi projektovanja, razvija se specifikacija i predmjer i predračun sa troškovnikom ili popis materijala kojima se definije ukupni obim posla, navodi potrebni materijal i detalji u vezi sa prirodnom i obimom aktivnosti koje se trebaju sprovesti za izvršenje izgradnje predložene faze ili pod-faze. Ovo omogućava precizniju procjenu budžeta za izgradnju predložene faze ili pod-faze. Projektna dokumentacija se nakon toga dostavlja Generalnom direktoru Društva na odobrenje i/ili Odboru direktora što se zahtijeva Statutom i odlukama Društva. Kada se odobri

projektna dokumentacija, Društvo dobija neophodne građevinske dozvole i uspostavljeni su sistemi da se pokrene izgradnja.

Prodaja i lizing:

U fazi prodaje i lizinga, razvijen je marketinški plan za specifičnu fazu ili pod-fazu izgradnje. Marketinški plan za prodaju rezidencijalnih jedinica će po pravilu uključivati reklamiranje, brendiranje i organizovanje promotivnih događaja. U slučaju stambenih nekretnina, može se napraviti "maketa" ili uzorak unutrašnjosti određene vrste nepokretnosti koja se prodaje.

Kupci se uslužuju na bazi "ko prvi dođe prvi je uslužen" i mora da plati između 5 do 25 odsto prodajne cijene imovine kao depozit, nakon potpisivanja Ugovora o kupoprodaji. Preciziranje Ugovora, između ostalog, raspored plaćanja, naknade za pružanje usluga, planovi imovine i ugovoreni projekti se izvode i ovjeravaju. Nakon toga, kupci su obavezni da vrše progresivne uplate u skladu sa unaprijed određenim rokovima tokom perioda izgradnje i konačne isplate kada se izgradnja završi.

Društvo obično daje u zakup ili upravlja komercijalnim objektima i prodaje kako građevinsko zemljište tako i stambene objekte koje izgradi. Društvo je usvojilo sopstvenu standardnu formu prodaje, ugovora o kupoprodaji i ugovora o zakupu. Kada su identifikovani glavni zakupci (znači oni zakupci koji su identifikovani kao ključni i koji uzimaju u zakup velike površine komercijalnog prostora) može se pregovarati o nestandardnoj formi ugovora o zakupu. Društvo je ustanovilo kriterijume za svoj poslovni razvoj i stoga, prije izvršenja ugovora o zakupu, preduzimaju se razne provjere profila potencijalnog zakupca.

Izgradnja predviđena Projektom:

Faza izgradnje podrazumijeva i izgradnju nepokretnosti iz projekta, kao i potrebnu pripadajuću infrastrukturu.

Prije nego što otpočne izgradnja koja se odnosi na projekte za nepokretnosti, Društvo zahtijeva minimalni prag za preprodaju u rasponu između 60 odsto i 70 odsto od konkretnog projekta, i osigurava da se projekat koji je namijenjen za prodaju u suštini samofinansira kroz doprinose kupaca prema projektu.

Kada Društvo nastavi sa izgradnjom nekretnina predviđenih projektom, tada se raspisuju tenderi ili objavljaju pozivi za potencijalne izvođače radova da dostave predloge za svaku fazu ili pod-fazu izgradnje. Potencijalni izvođači radova biraju se na osnovu dotadašnjih uspjeha u radu, sposobnosti da završe projekat i relevantnog iskustva. Pristigle ponude se detaljno procjenjuju, a posebna pažnja posvećuje se vještinama koje Društvo traži za predloženi projekat i cijenama. Izvještaj o tenderu sa detaljnim rezultatima se priprema i prilaže tenderskoj komisiji. Tenderska komisija ocjenjuje ponude i odobrava dodjelu ugovora. Tenderi se dodjeljuju po principu "najbolja vrijednost za novac", a ne neophodno prema najnižoj ponuđenoj cijeni. Kada se izda odobrenje tenderske komisije, dodjeljuje se ugovor.

Kada se zaključi faza prodaje i lizinga i dodjele ugovori prema tenderu započinje izgradnja odgovarajuće faze ili pod-faze projekta.

Ova faza takođe uključuje izgradnju neophodne infrastrukture uključujući i izgradnju komunalne mreže (kao što je postavljanje relevantnih cjevovoda za vodu i kanalizaciju i uspostavljanje električne i telekomunikacione mreže) i izgradnju potrebnih puteva. Tokom

ove faze, Kompanija sarađuje sa relevantnim komunalnim preduzećima. Infrastruktura se obično završava "tačno na vrijeme", u skladu sa zahtjevima izgradnje i shodno tome se planovi infrastrukture mogu izmijeniti na osnovu stvarne strukture prodaje. Međutim, kada je infrastruktura ključna za generisanje potražnje ili generisanje premije (na primjer, izgradnja marine), radovi na takvoj infrastrukturi mogu da se ubrzaju.

Budžet Projekta, rok i obim radova prati i o istim Generalnog direktora izvještava projektna kontrolna grupa (koja je sastavljena od viših rukovodilaca). Grupa se sastaje sa Generalnim direktorom na redovnoj osnovi kako bi se osigurao zadovoljavajući razvoj i napredak svih projekata.

Upravljanje sredstvima i objektima:

Kada projekat bude završen i isporučen krajnjim korisnicima, odgovornosti za upravljanje projekatom vršiće Odsjek Društva za upravljanje turističkim destinacijama.

3.4 Investicioni rizici:

Ulaganje u i držanje akcija koje su predmet ove ponude uključuje finansijski rizik. Potencijalni investitori u akcije koje su predmet ove ponude treba pažljivo da razmotre sve informacije sadržane u ovom Prospektu i treba posebno da obrate pažnju na sljedeće rizike vezane za ulaganje u Društvo i u akcije koje su predmet ove ponude koje treba razmotriti zajedno sa svim drugim informacijama sadržanim u ovom Prospektu. Ako se javi jedan ili više sljedećih rizika isti mogu veoma negativno da utiču na naše poslovanje, finansijsku poziciju, rezultate poslovanja, perspektivu ili cijenu akcija koje su predmet ove ponude, a investitori bi mogli da izgube sve ili dio svojih investicija. Rizici navedeni u nastavku možda nijesu iscrpno opisani i nužno ne obuhvataju sve rizike u vezi sa investiranjem u Društvo i akcije koje su predmet ove ponude. Dodatni rizici i neizvjesnosti nama trenutno nijesu poznati, kao ni rizici koje mi trenutno smatramo nematerijalnim a koji mogu da nastanu ili da postanu materijalni u budućnosti i mogu veoma negativno da utiču na poslovanje Društva, rezultate poslovanja, finansijsku poziciju, perspektivu i cijenu akcija koje su predmet ove ponude.

3.4.1 Rizici koji se odnose na poslovanje i djelatnost Društva

3.4.1.1 Strategija rasta i širenja Društva može da ograniči mogućnost Društva da odgovori na sve veću složenost koja proizilaze iz takve strategije

Imajući u vidu održivi rast i razvoj od nastanka Društva, stalno širenje Društva u veliki broj pomoćnih segmenata poslovanja i sve veći broj podružnica, povezanih lica i zajedničkih ulaganja, složenost poslovanja Društva i odgovornosti menadžmenta Društva značajno su porasli u poslednjih nekoliko godina, a očekuje se da će nastaviti da se povećavaju. Od dana objavljivanja ovog Prospekta, Društvo je bilo uspješno u privlačenju pojedinaca odgovarajućih kvalifikacija u popunjavanju uloga menadžmenta nastalih iz rasta i razvoja Društva. Društvo je takođe razvilo niz kontrolnih sistema kako bi moglo da odgovori na sve veću složenost poslovanja. Međutim, Društvo će nastaviti da zapošljava pojedince odgovarajućih kvalifikacija kako bi rukovodilo svojim poslovanjem i poboljšalo svoje operativne i finansijske sisteme i upravljačke kontrole i procedure, kako bi išlo u korak sa svojim razvojem. Ne postoji izvjesnost da će Društvo nastaviti uspješno da zapošljava adekvatno obučene i iskusne kadrove unutar menadžmenta, ni da će operativne kontrole koje razvija i dalje biti efikasne. Ukoliko Društvo ne može uspješno da upravlja uticajem svog rasta na operativne i upravljačke resurse, to bi moglo veoma negativno da utiče na poslovanje Društva, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju.

3.4.1.2 Poslovanje Društva može da bude narušeno ako nije u stanju da zadrži ili prepozna i zaposli stručne kadrove u segmentima u kojima posluje ili u kojima može da posluje u budućnosti

Kontinuirani uspjeh Društva dijelom će zavisiti od sposobnosti Društva da zadrži i privuče kvalifikovan kadar. Konkurs za osoblje sa relevantnim iskustvom u sektoru izgradnje u Crnoj Gori je u porastu. Ne postoji izyjesnost da će Društvo nastaviti da privlači i zadržava ključno osoblje koje mu je potrebno radi ostavrenja svojih poslovnih ciljeva. Ukoliko Društvo, iz bilo kojih razloga, ostane bez jednog ili više svojih glavnih članova menadžmenta i ne bude moglo blagovremeno da ih zamijeni drugim odgovarajućim kvalifikovanim i iskusnim pojedincima, to bi moglo veoma negativno da utiče na poslovanje Društva, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva. Pored toga, obzirom da se poslovanje Društva odlikuje visokom potražnjom i povećanom konkurenjom za talente a crnogorsko tržište nedostatkom kadra sa iskustvom u relevantnim oblastima, Društvo će možda morati da ponudi veće naknade i druge benefite sa ciljem da privuče i zadrži ključne kadrove u budućnosti, pored toga što mnogo zavisi od usluga upravljanja Orascoma. To, takođe, može veoma negativno da utiče na poslovanje Društva, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju.

3.4.1.3 Sve poslovne djelatnosti Društva sprovode se u Crnoj Gori, a finansijski učinak Društva skoro u potpunosti zavisi od razvoja turizma i oblasti nekretnina u Crnoj Gori

Sve poslovne aktivnosti preduzeća sprovode se u Crnoj Gori, posebno u Tivtu. Svaki događaj koji negativno utiče na turizam i razvoj nekretnina u Crnoj Gori uopšte, a posebno u Tivtu iamče na kraju negativan uticaj na naše finansijske performanse. Turizam i segmenti nekretnina pogodjeni su makroekonomskim događajima koji su izvan naše kontrole, uključujući i uticaj negativnih promjena u globalnim i lokalnim ekonomskim uslovima, uslovima na tržištu nekretnina generalno, promjene kamatnih stopa, potrošnju, stopu inflacije, porez na neprekretnosti i ostale poslovne rashode, kao i dostupnost i troškove finansiranja. Kao rezultat toga, naši rezultati poslovanja su, i dalje će biti, značajno pogodjeni finansijskim, ekonomskim i političkim dešavanjima u Crnoj Gori ili koji utiču na Crnu Goru u cjelini, a naročito na Tivat.

3.4.1.4 Rezultati poslovanja Društva zavise od turizma u Crnoj Gori

Pad atraktivnosti Crne Gore u cjelini, a posebno Tivta i pad turizma generalno mogu veoma negativno da utiču na naše poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju.

Naša sposobnost da privučemo međunarodne kupce i goste u naš Projekat podliježe brojnim faktorima, uključujući, ali se ne ograničavajući na:

- kontinuiranu atraktivnost Crne Gore u cjelini, a naročito Tivta, kao turističke destinacije;
- kontinuiranu atraktivnost našeg Projekta a, posebno, kvalitet projektovanja i objekata i određivanje cijena u odnosu na konkurentske destinacije u Crnoj Gori, regionu ili bilo gdje drugo u svijetu;
- efikasnost naše marketinške kampanje i inicijativa, kao i Vlade Crne Gore, kojima se ciljaju gosti iz inostranstva;
- nivoi diskrecione potrošnje dostupni stranim gostima;
- fluktuacije u globalnim deviznim kursevima;
- mjeru u kojoj drugi gradovi u regionu odluče da preduzmu značajan napredak u cilju prikupljanja većeg dijela prometa koji se ostvaruje od turizma; i

- faktore koji mogu negativno da utiču na turističke posjete regionu u cijelini, a posebno Crnoj Gori, kao što su politička ili socijalna nestabilnost, globalni ekonomski uslovi, teroristički napadi ili prirodne katastrofe.

Ako bilo koji od ovih ili drugih faktora dovedu do značajnog smanjenja broja međunarodnih kupaca i gostiju u okviru našeg Projekta, to će veoma negativno uticati na naše poslovanje, rezultate poslovanja, finansijsku poziciju i perspektivu.

3.4.1.5 Društvo može da bude neuspješno u izvršavanju svoje poslovne strategije

Uspješna primjena naše strategije povući će sa sobom aktivno upravljanje našim Projektom, preduzimanje izgradnje, inicijative za povećanjem sredstava, obezbjeđivanje klijenata, povećanje sredstava u kapitalu ili na tržištima kredita, kao i saradnju sa našim partnerima koji skupa sa nama investiraju, našim klijentima i drugim klijentima. Naša sposobnost da to uradimo značajno će zavisiti od sposobnosti Društva da završi planiranu izgradnju na vrijeme i unutar budžeta i od dostupnosti spoljnog finansiranja Društva ili gotovine koju Društvo ima kako bi završilo izgradnju. Dodavanje novih segmenata u naš operativni portfolio takođe će povećati naše operativne troškove i postoji mogućnost da možda nećemo moći da funkcionišemo na profitabilnoj osnovi. Naša sposobnost da uspješno sprovedemo strategiju takođe zavisi od raznih drugih faktora, uključujući, ali se ne ograničavajući na, konkureniju sa kojom se suočavamo u našem poslovanju, što može da utiče na našu sposobnost da obezbijedimo klijente pod uslovima koji su za nas prihvatljivi i sposobnost da zadržimo naše zaposlene. Ne postoji izvjesnost da ćemo moći da sprovedemo sve planirane poslovne strategije, a propust da to učinimo može da ima veoma negativan uticaj na naše poslovanje, rezultate poslovanja, finansijsku poziciju i perspektivu.

3.4.1.6 Konkurenca

Iako je enomirana kompanija i smatra se jednim od najvećih kompanija za izgradnju u Crnoj Gori, Društvo se suočava sa konkurenjom od postojećih i potencijalnih građevinskih preduzetnika koji rade u Crnoj Gori uopšte, a naročito u Tivtu. Ne postoji izvjesnost da na poslovanje Društva neće uticati sadašnja i buduća konkurenca.

3.4.1.7 Strategija diversifikacije prihoda Društva možda neće biti uspješna

Ne postoji izvjesnost da će Društvo moći uspješno da smanji svoju trenutnu zavisnost prihoda od razvoja nekretnina, a svaki propust da to učini može značajno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva u slučaju kontinuiranog pada na tržištu nekretnina, uključujući potražnju i cijene.

3.4.1.8 Nedostatak iskusnih izvođača radova može da utiče na poslovanje Društva

Društvo vjeruje da ima jaku reputaciju za obezbjeđivanje visoko-kvalitetnih nekretnina. Dok Društvo trenutno ima pristup iskusnim izvođačima radova za izgradnju svojih projekata, to ne mora da znači da će moći da zadrži isti pristup takvo iskusnim izvođačima radova u budućnosti. Shodno tome, ne postoji izvjesnost da će se kvalitet izgradnje zadržati u budućim projektima. Svaka razlika u kvalitetu izgradnje može negativno da utiče na brend Društva što zauzvrat može da ima veoma negativan uticaj na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.9 Poslovanje Društva može da bude predmet odlaganja zbog nemogućnosti preduzeća koja pružaju komunalne usluge da iste pruže i veza sa Projektom na željenim nivoima i u okviru perioda vremena isporuke Projekta

Potražnja za električnom energijom, vodom i telekomunikacijama u Crnoj Gori uopšte, a naročito u Tivtu je poslednjih godina značajno povećana i očekuje se da će nastaviti da raste u budućnosti, jer se razvoj i populacija u Crnoj Gori uopšte, a naročito u Tivtu širi. Aktuelni projekti Društva mogu da budu odloženi a budući projekti otežani nemogućnošću pružaoca komunalnih usluga da udovolje povećanoj potražnji u Crnoj Gori uopšte, a naročito u Tivtu i da obezbijede potrebne količine vode i električne energije i blagovremeno povezivanje sa ovim komunalnim uslugama. Svako kašnjenje Društva u izvođenju projekta može negativno da utiče na njegov brend i ugled koji opet može veoma negativno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove ili finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.10 Neispunjerenje obaveza jednog od izvođača radova ili dobavljača Društva može negativno da utiče na izgradnju određenih građevinskih projekata i da utiče na njegovu sposobnost da ispunii svoje obaveze prema svojim ugovorima koje je zaključio sa klijentima

Došlo je do značajnog povećanja u izgradnji nekretnina u Crnoj Gori uopšte, a posebno u Tivtu. Shodno tome, broj dostupnih izvođača i dobavljača koji zadovoljavaju uslove potražnje je ograničen. Stoga, ako jedan od izvođača radova ili dobavljača Društva ne ispunii obaveze iz ugovora sa Društvom iz bilo kojih razloga, uključujući stečaj ili insolventnost takvog izvođača radova ili dobavljača, postoji velika vjerovatnoća da Društvo neće odmah biti u mogućnosti da pronađe zamjenu za izvođača radova ili dobavljača. Dalje, pod pretpostavkom da Društvo može blagovremeno da pronađe zamjenu za izvođača radova ili dobavljača, postoji velika vjerovatnoća da će se troškovi Društva povećati. U svakom slučaju, svakom novom izvođaču radova ili dobavljaču treba vremena da se upozna sa tekućim projektom, što izaziva dalje odlaganje završetka Projekta. Pored toga, ne postoji izvjesnost da će svaki zamjenski izvođač radova ili dobavljač biti onaj kojeg bi Društvo ranije zaposlilo i stoga, možda neće zadovoljavati standarde Društva za kvalitet izgradnje i samim tim za završni proizvod. Ako se bilo šta od gore pomenutog dogodi, to bi moglo veoma negativno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.11 Imovina koja je u izgradnji ili u početnim fazama razvoja može da prekorači i da pretrpi dodatne troškove

Postoji veliki broj rizika u vezi sa izgradnjom, finansiranjem, operativnih i drugih rizika koji su povezani sa razvojem Projekta. Razvoj projekta zahtijeva značajne kapitalne izdatke u fazi izgradnje. Može da protekne dugo vremena prije nego što takva imovina postane operativna i počne da generiše prihode. Na utrošeno vrijeme i troškove uključene u završetak izgradnje mogu da utiću brojni faktori, koji mogu da uključuju, ali da se ne ograničavaju na sljedeće:

- Kašnjenje u izdavanju ili odbijanje da se izdaju sve neophodne dozvole za izgradnju, uzimanje u posjed i druge potrebne dozvole koje izdaje Vlada, potrebne licence, odobrenja i ovlašćenja;
- nedostatak materijala ili loš materijal, opreme i radna snaga, nepovoljni vremenski uslovi, prirodne katastrofe, radni sporovi i sporovi sa podizvodčima;
- nemogućnost da se završi izgradnja prema rasporedu ili u oviru budžeta.

Kašnjenje u izgradnji može da dovede do povećanih troškova i gubitka prihoda koji bi se ostvarili da je izgradnja završena na vrijeme. Takvi efekti mogli bi značajno da utiču na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva u svakom pojedinačnom obračunskim periodu ili periodima.

Poslovni model Društva zasniva se na preprodaji jedinica u slobodnom vlasništvu sa progresivnim plaćanjem koje se vrši na osnovu prethodno utvrđenih datuma građevinskih etapa. Shodno tome, kašnjenje u izgradnji takođe može da dovede do toga da Društvo ne uspije da ostvari punu vrijednost prodaje imovine što bi moglo značajno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove ili finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.12 Poslovanje Društva zahtijeva kapitalne investicije

Društvo ima za cilj da finansira izgradnju iz Projekta kroz interno generisane novčane tokove, uključujući imovinu za preprodaju i finansiranje od treće strane. Društvo može da zahtijeva dodatno finansiranje za finansiranje kapitalnih rashoda i podršku budućem rastu svog poslovanja. Sposobnost Društva za eksternim finansiranjem i troškovi takvog finansiranja zavise od brojnih faktora, uključujući opšte ekonomske uslove i uslove na tržištu kapitala, kamatne stope, kreditnu dostupnost od banaka ili drugih kreditora, povjerenje investitora u Društvo, uspješno poslovanje Društva, obezbjedenje poreskih i zakona o hartijama od vrijednosti koji mogu da se primijene na sposobnost Društva da poveća kapital i političke i ekonomske uslove u regionu, a naročito u Crnoj Gori. Ne postoji izjesnost da dodatno finansiranje, bilo na kratkoročnoj ili dugoročnoj osnovi, bude raspoloživo ili, ako bude na raspolaganju, da će se takvo finansiranje ostvariti pod uslovima koji su povoljni za Društvo.

3.4.1.13 Sposobnost Društva da generiše željeni povrat na svoje investicione nekretnine zavisiće od sposobnosti Društva da upravlja i/ili raspolaže tim nekretninama u propisanom roku

Na sposobnost Društva da ostvari povrat na svoje investicione nekretnine uticaće sposobnost Društva da generiše tražnju za imovinom pod uslovima koji su atraktivni za Društvo. Investicione nekretnine Društva uključuju niz maloprodajnih objekata, uključujući prodavnice i restorane, za koje ima za cilj da privuče zakupce, hotele i druge ugostiteljske prostore za koje ima za cilj da privuče goste, marinu za koju ima za cilj da privuče zakupce, teren za golf za koje ima za cilj da privuče članove i goste, kao i školu i zdravstvenu stanicu za koje ima za cilj da privuče učenike i pacijente. S vremenom na vrijeme, Društvo takođe može da prodaje investicione nekretnine u svom vlasništvu.

Prihod ostvaren od, i vrijednost, investicionih nekretnina u posjedu Društva i poslovanje, rezultati poslovanja, tokovi gotovine i finansijska pozicija Društva mogu da budu materijalno ugroženi od strane brojnih faktora, uključujući, ali se ne ograničavajući na:

- u pogledu maloprodajnih objekata, nemogućnost da se u cijelosti izda u zakup imovina ili da se postigne prinos na zakup na nivou koji pokriva povezane troškove upravljanja i održavanja imovine;
- u pogledu hotela i ugostiteljskih objekata, nemogućnost da se postignu stope popunjenošću ili iskorušenosti koje pokrivaju povezane troškove upravljanja i održavanja imovine; i
- u pogledu objekata za obrazovanje i zdravstvenu zaštitu, nesposobnost da se privuče dovoljan broj učenika ili pacijenata za pokrivanje povezanih troškova upravljanja i održavanja imovine.

Do nemogućnosti Društva da u cijelosti izda u zakup maloprodajne objekte ili da postigne neophodne nivo popunjenošću gostima ili iskorišćenost hotela, ili da obezbijedi dovoljno posla za obrazovne i zdravstvene institucije i ugostiteljske objekte može doći iz više razloga, uključujući konkurenčiju iz drugih sličnih objekata, ekonomsku krizu, izmjene državnih propisa i druge faktore, od kojih svi mogu da utiču na nemogućnost Društva da postigne željeni nivo profitabilnosti u pogledu predmetne imovine.

3.4.1.14 Finansijske performanse Društva zavise od ekonomskih i drugih uslova u Crnoj Gori

Društvo u potpunosti sprovodi svoje aktivnosti u Crnoj Gori i poslovanje, rezultati poslovanja, tokovi gotovine i finansijska pozicija Društva mogu da budu u velikoj mjeri negativno pogođeni bilo kakvim promjenama do kojih dođe u društvenim, političkim ili ekonomskim uslovima u Crnoj Gori, naročito uključujući tržište nekretnina. Dosadašnji rast Društva podržan je jakim potencijalnim ekonomskim uslovima u Crnoj Gori uopšte, a naročito u Tivtu. Ne postoji izvjesnost da će finansijske performanse Društva nastaviti da budu podržane u budućnosti ili da će se rast u Crnoj Gori uopšte, a naročito u Tivtu, nastaviti.

3.4.1.15 Rizici poslovanja

Društvo je izloženo raznim operativnim rizicima, kao što su ugovori koji sadrže nepovoljne ili neprimenjive uslove za Društvo, prevarno postupanje članova uprave i zaposlenih. Fiksni troškovi povezani sa poslovanjem Društva mogu da budu značajni, Društvo može da ne bude u stanju da blagovremeno smanji ove fiksne troškove kao odgovor na promjene u tražnji proizvoda i usluga, a takav propust Društva da prilagodi fiksne troškove može negativno da utiče na poslovanje, finansijsku poziciju i rezultate poslovanja Društva.

3.4.1.16 Odlaganje izgradnje

Kašnjenje u građevinskim radovima koje izazove Društvo, glavni izvođači radova, podizvođači ili bilo koja druga treća strana može dati pravo kupcu (kupcima) nekretnina da se povuče (povuku) iz ugovora koji se odnose na kupovinu nekretnina, ili da prema ugovoru traži naknadu pretrpljene štete, ili da zahtijeva smanjenje cijene. Povlačenje iz takvog (takvih) ugovora zahtijevaće da Društvo nađe novog kupca (kupce), što potencijalno može da prouzrokuje dodatne troškove koje Društvo nije predvidjelo. Društvo može da bude primorano da proda predmetne nekretnine pod manje povoljnim uslovima nego što je to slučaj sa prvobitnim kupcem (kupcima). Dodatni troškovi u vezi sa takvim povlačenjem ugovora ili smanjenjem cijene mogu veoma loše da utiču na poslovanje, finansijsku poziciju i rezultate poslovanja Društva.

3.4.1.17 Značajno povećanje troškova prevoza i građevinskog materijala

Nagli rast cijena goriva i električne energije može da dovede do značajnog povećanja troškova smještaja i transporta u i od Projekta. Ovo može da dovede do smanjenja potražnje od strane potencijalnih klijenata, posjetilaca i gostiju. Isto tako, povećanje troškova određenog građevinskog materijala dovesti će do povećanja troškova izgradnje. Svaka od navedenih okolnosti može veoma negativno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.18 Vremenski uslovi

Turistička i građevinska industrija u mnogome zavisi od povoljnih vremenskih uslova. Produceni periodi hladnog vremena i kiše mogu da uspore aktivnosti na izgradnji i mogu da utiču na broj turista koji svoj odmor provode u Crnoj Gori uopšte, a posebno u Tivtu. Klimatske promjene mogu dodatno da doprinesu promjenama i varijabilnosti padavina i intenzitetu i učestalosti ekstremnih vremenskih prilika. Ako dođe do kašnjenja u aktivnostima na izgradnji, Društvo može ipak da nastavi da snosi troškove, što dovodi do povećanja ukupnih troškova predviđenih Projektom. Takvi nepovoljni vremenski uslovi mogu da utiču na turističke posjete i dužinu posjeta Crnoj Gori i Projektu. Takvi nepovoljni vremenski uslovi, ukoliko su neobičnog intenziteta, tokom neuobičajenog perioda, ili ukoliko traju duže nego obično, posebno u špicu izvođenja građevinskih radova i špicu turističke sezone, mogu negativno da utiču na poslovanje, finansijsku poziciju i rezultate poslovanja Društva.

3.4.1.19 Društvo zavisi od značajnog iznosa daljeg finansiranje za završetak Projekta

Kao što je uobičajeno sa velikim projektima za izgradnju nekretnina, postoji značajno početno i tekuće finansiranje i investiranje koje je potrebno za završetak Projekta kao što je planirano. Takvi razvojni projekti često budu rentabilni tek nakon niza godina jer potrebne investicije značajno prevazilaze generisani prihod. Da bi se omogućio dalji razvoj ovi se projekti oslanjaju na spoljno finansiranje koje treba da obezbijede postojeći akcionari ili koje može da se obezbijedi iz drugih potencijalnih izvora finansiranja izvan Društva. U slučaju da takva sredstva nijesu dostupna, ili su dostupna samo pod vrlo nepovoljnim uslovima, ili samo pod uslovima koji ne omogućavaju ekonomski razvoj Projekta, to bi moglo ozbiljno da utiče na sposobnost Društva da dovrši Projekat.

3.4.1.20 Finansijski rizik i rizik likvidnosti

Postoji rizik da tržišne stope koje su od značaja za utvrđivanje troškova finansiranja i/ili refinansiranja Društva (naročito osnovne kamatnih stope i kreditne marže) mogu da se promijene na štetu Društva. Pored povećanja troškova finansiranja, pogoršanje na finansijskim tržištima može da dovede do toga da Društvo privremeno nema pristup potrebnim finansijskim sredstvima i likvidnosti. Pogoršanje finansijske pozicije Društva može da dovede do prijevremenog raskida ugovora o kreditu i dužničkih instrumenata u skladu sa finansijskim odredbama sadržanim u takvim ugovorima i instrumentima. U slučaju kršenja ovih odredaba, zajmodavci mogu da ubrzaju otplatu kredita. Ne postoji izvjesnost da će Društvo imati dovoljno sredstava za otplatu svojih kredita u slučaju takvog ubrzanja ili da će moći da refinansira takve kredite pod zadovoljavajućim uslovima.

3.4.1.21 Rizik od odgovornosti za kvalitet proizvoda

Razvoj i prodaja imovine takođe mogu da dovedu do postupaka koji se pokreću protiv Društva u vezi sa materijalima koji se koriste ili nedostacima u prodatoj imovini, uključujući i treća lica koja angažuje Društvo, kao što su arhitekte, inženjeri i izvođači građevinskih radova ili podizvođači. Sve tužbe podnjete protiv Društva u vezi sa takvim pitanjima mogu da podrazumijevaju istrage i troškove odbrane, kao i odgovornost za štetu. Šteta može, između ostalog, da uključuje troškove sanacije, gubitak imovine i tjelesne povrede izazvane gubitkom zdravlja. Kao posljedica toga, neki ili svi finansijski rizici povezani sa proizvodima za građevinsku izgradnju i nedostacima u izgradnji mogu da budu isključiva odgovornost Društva, jer osiguranje možda neće biti dostupno ili ga je teško dobiti, a

Društvo može da bude u opasnosti od gubitaka u iznosu koji prevazilazi dostupna ograničenja iz polisa osiguranja Društva ili koja su isključena iz pokrića.

3.4.1.22 Finansijske performanse Društva mogu da budu ugrožene ako se smanji potražnja za nekretninama u Crnoj Gori

Budući očekivani rast Društva zasniva se na određenim pretpostavkama, uključujući, između ostalog i nastavak ekonomskog rasta i finansijsku i političku stabilnost i demografske uslove, u Crnoj Gori. Ako se ove pretpostavke pokažu netačnim, moglo bi da dođe do značajnog neočekivanog pada na drugim domaćim tržištima u Crnoj Gori, što može veoma negativno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.23 Rezultati poslovanja i tokovi gotovine Društva zavise od sposobnosti klijenata Društva da ispune svoje finansijske obaveze

Rezultati poslovanja i tokovi gotovine Društva zavise od likvidnosti naših klijenata, solventnosti i finansijskih performansi i njihove sposobnosti da ispune svoje finansijske obaveze.

3.4.1.24 Procjena vrijednosti nekretnina je po pravilu subjektivna i neizvjesna, a investiranje u nekretnine je nelikvidno

Imovinska sredstva je, po pravilu, teško procijeniti. Kao rezultat toga, procjene mogu da budu prilično nesigurne i donose se na osnovu pretpostavki koje možda nijesu tačne. Ne postoji izvjesnost da će rezultati procesa procjene rezultirati stvarnom prodajnom vrijednošću. Pored toga, na tržište nekretnina utiču mnogi faktori kao što su opšta ekonomска situacija, dostupnost finansiranja, kamatne stope i drugi faktori, uključujući ponudu i potražnju, koji su izvan kontrole Društva i mogu negativno da utiču na Projekat, nakon datuma njegove najnovije procjene. Zbog činjenice da je investiranje u nekretnine generalno relativno nelikvidno, sposobnost Društva da odmah proda jednu ili više svojih nekretnina, kao odgovor na promjene u političkim, ekonomskim, finansijskim i investicionim uslovima, je ograničena. Društvo ne može da bude sigurno da će moći da proda bilo koju svoju nekretninu po cijeni i pod uslovima koje je utvrdilo, ili da li će bilo koja cijena ili drugi uslovi koje ponude potencijalni kupci biti prihvatljivi za Društvo. Menadžment Društva takođe ne može da garantuje za dužinu vremena potrebnog da pronađe kupce za svoju imovinu i za zatvaranje prodaje imovine u vremenu političkih, ekonomskih, finansijskih ili investicionih promjena i shodno tome, poslovanje, rezultati poslovanja, tokovi gotovine i finansijska pozicija Društva mogu da budu ugroženi ukoliko Društvo ne bude u mogućnosti da proda imovinu u vezi sa Projektom ili na drugi način, po željenoj cijeni, blagovremeno ili uopšte.

3.4.1.25 Nepovoljna promjena u odnosima Društva sa Vladom Crne Gore

Zemljište u priobalju Društva je u vlasništvu Vlade Crne Gore (sa izuzetkom pojedinih parcela koje su u vlasništvu Opštine Tivat). Dodatno, Vlada Crne Gore je akcionar u Društvu. Zemljište u priobalju je jedino sredstvo poslovanja i generisanja prihoda Društva. Odnos između Društva i Vlade Crne Gore u pogledu zemljišta u priobalju uređuje i reguliše Zakon o kupoprodaji. Svaka nepovoljna promjena u odnosima između Društva i Vlade Crne Gore ili nekog od njenih organa a u pogledu tumačenja i primjene odredaba iz Ugovora o zakupu i izgradnji može da utiče na sadašnje i buduće poslovanje Društva i samim tim da ima veoma negativan uticaj na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.26 Neispunjavanje obaveza Društva prema Ugovoru o kupoprodaji, a naročito u vezi sa Obavezom minimalne izgradnje i Obavezom minimalnog investiranja

Postoji rizik da Društvo ne ispuni svoje obaveze u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji posebno u vezi sa Obavezom minimalne izgradnje i Obavezom minimalnog investiranja. U slučaju da Društvo ne ispuni pomenute obaveze, to može negativno da utiče na sadašnje i buduće poslovanje Društva i samim tim da ima veoma negativan uticaj na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.27 Društvo možda neće imati adekvatno osiguranje

Iako Društvo nastoji da obezbijedi da Projekat i izgrađena imovina bude adekvatno osigurani, ne može se dati garancija da će se obnoviti sve postojeće polise osiguranja pod istim uslovima ili da će se uopšte obnoviti. Pored toga, određene vrste rizika i gubitaka (na primjer, gubici uzrokovani terorističkim aktima) ne mogu se ekonomski osigurati ili generalno osigurati. Ako dođe do neosiguranog gubitka ili do gubitka koji se ne može osigurati, poslovanje, rezultati poslovanja, tokovi gotovine i finansijska pozicija mogu da budu ugroženi.

3.4.1.28 Zdravlje, bezbjednost i ekološka pitanja

Društvo je usvojilo bezbjednosne standarde u skladu sa važećim zakonima i propisima u Crnoj Gori. Pored toga, zahtjevi u pogledu bezbjednosti dogovoren su ugovorom zaključenim između Društva i izvođača radova. Ako Društvo i/ili izvođači radova koje je angažovalo nijesu uskladjeni sa relevantnim standardima, jedna od ugovornih strana ili obije ugovorne strane mogu da snose odgovornost za kazne a poslovanje i/ili ugled Društva mogu da budu značajno ugroženi. Pored toga, Društvo nastoji da osigura da ono i njegovi izvođač budu usklađeni sa svim važećim zakonima i propisima Crne Gore kojima se uređuje oblast zaštite životne sredine. Iako Društvo nema razloga da smatra da nije usklađeno sa svim važećim zakonima kojima se uređuje zaštita životne sredine ne može se dati garancija da Društvo neće biti predmet potencijalne odgovornosti u oblasti zaštite životne sredine. Ako odgovornost u oblasti zaštite životne sredine nastane u vezi sa aktivnostima koje vrši Društvo i iste se ne otklone, ili Društvo ne bude u stanju da ih otkloni, to može veoma loše da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.29 Povreda zaštitnih znakova Društva i druge intelektualne svojine može materijalno da utiče na poslovanje Društva

Društvo se oslanja na prepoznatljivost brenda i svoju reputaciju. Stoga su ime Luštica Bay i brend povezan sa njim, kao i trgovačka imena i zaštićeni robni znak ključni za poslovanje Društva. Značajno slabljenje vrijednosti brendova na koje se oslanja Društvo, da li uslijed problema u vezi sa Projektom, žalbi klijenata, negativnog publiciteta, pravnih radnji, poslovanja trećih lica ili drugih faktora, mogu veoma negativno da utiču na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove ili rezultate poslovanja Društva. Iako menadžment Društva smatra da je preduzelo odgovarajuće korake da zaštititi svoj zaštitni znak i druga prava intelektualne svojine, takvi koraci mogu da budu nedovoljni, a treća lica mogu da krše ili ospore takva prava, što može materijalno negativno da utiče na poslovanje, rezultate poslovanja, novčane tokove i finansijsku poziciju Društva.

3.4.1.30 Naša imovina može da bude izložena katastrofama ili terorističkim aktima

Poslovanje Društva može da bude ugroženo ili prekinuto događajima izvan naše kontrole, uključujući, ali se ne ograničavajući na prirodne katastrofe i terorističke akte.

3.4.1.31 Od Društva se zahtijeva da posluje u skladu sa zakonima i propisima i da sačuva licence i dozvole za rad, a propust Društva da to učini može negativno da utiče na rezultate poslovanja i perspektivu Društva

Propust Društva da ne bude usklađeno sa važećim zakonima i propisima ili da dobije i čuva potrebne saglasnosti, sertifikate, dozvole i licence, da li namjerno ili nemajnemo, može da dovede do izricanja matrijalnih sankcija, uključujući izricanje krivičnih, parničnih ili administrativnih kazni, oduzimanje dozvole za rad Društvu i/ili povećane regulatorne kontrole i odgovornosti za štetu. Ovo takođe može da izazove neispunjeno obaveza prema jednom ili više finansijskih aranžmana ili da dovede do toga da ugovori koje smo zaključili ne budu izvršivi. Za najteža kršenja, od Društva može da se zahtijeva da prekine sa radom dok ne dobije potrebne saglasnosti, potvrde, dozvole ili licence ili na drugi način uskladi naše poslovanje. Pored toga, svaki negativan publicitet koji bude rezultat takve neusklađenosti, naročito u pogledu bezbjednosti mjesta za razonodu i zabavu koji se nalaze na našoj imovini, može veoma negativno da utiče na naš ugled, poslovanje i perspektivu.

3.4.1.32 Inflacija može loše da utiče na finansijsku poziciju i rezultate poslovanja Društva

Ukoliko inflacija poraste u budućnosti, to bi moglo negativno da utiče na poslovanje Društva, rezultate poslovanja, finansijske uslove i napredak.

3.4.1.33 Društvo je predmet rizika od mogućih parničnih postupaka treće strane koje mogu da pokrenu posjetioci, izvođači radova i klijenti što može da dovede do značajne odgovornosti i da ugrozi našu reputaciju.

Kao zakupodavac, vlasnik i upravnik imovine, Društvo je izloženo riziku od parničnog postupka ili tužbe od strane posjetilaca, izvođača radova i zakupaca naših nekretnina. Ako je potrebno da Društvo snosi sve ili dio troškova koji proizilaze iz parničnog postupka ili spora kao rezultat nedostatka ili neadekvatnih instrumenata osiguranja, to može da ima veoma negativan uticaj na poslovanje, rezultate poslovanja, finansijsku poziciju i perspektivu Društva.

3.4.1.34 Društvo predaje određene poslovne aktivnosti izvođačima treće strane

Društvo predaje određene usluge izvođačima radova treće strane. Ako se odnos između Društva i izvođača radova pogorša, ili ako izvođač radova postane insolventan ili nije u stanju da na neki drugi način ispunji svoje ugovorne obaveze, Društvo će morati da imenuje nove izvođače radova. Ne može se dati garancija da će taj sljedeći izvođač posjedovati potrebna odobrenja, dozvole, resurse i spremnost za vršenje usluga i ukoliko se utvrdi da će troškovi i standardi kvaliteta ostati isti.

3.4.2 Rizici koji se odnose na Crnu Goru

Poslovanje Društva u potpunosti se obavlja unutar Crne Gore (a naročito u Titvu), koja se obično smatra politički i socijalno stabilnom. Međutim, stalna nestabilnost i nemiri u pojedinim regionima u svijetu mogu značajno da utiču na regionalne ekonomije i na ekonomiju Crne Gore, uključujući kako odgovarajuća finansijska tržišta tako i realnu ekonomiju. Ovi uticaji mogu da se javi kroz donji tok stranih direktnih investicija u Crnoj Gori, odliv kapitala ili povećanu volatilnost na regionalnim finansijskim tržištima. Ako do ovih događaja dođe, isti mogu veoma negativno da utiču na poslovanje, rezultate poslovanja, finansijsku poziciju i perspektivu Društva.

Crna Gora može da uvede nove zakone i propise koji negativno utiču na način na koji Društvo vodi svoje poslovanje. Ne može se dati garancija da sve buduće promjene

postojećih zakona neće povećati naše troškove ili na drugi način materijalno negativno uticati na način na koji vodimo naše poslovanje, a time negativno uticati na poslovanje, rezultate poslovanja, finansijsku poziciju i perspektivu Društva.

3.4.3 Rizici koji se odnose na Ponudu i akcije koje su predmet ove ponude

3.4.3.1 Nakon ponude, pojedini akcionari će i dalje moći da ostvaruju značajan uticaj na Društvo, menadžment Društva i poslovanje Društva

Na dan objavljivanja ovog Prospekta, Orascom ima 90,91% emitovanog akcionarskog kapitala Društva. Odmah nakon ponude, Orascom će i dalje posjedovati većinu akcionarskog kapitala Društva. Kao rezultat toga, Orascom će moći da vrši kontrolu nad upravljanjem i poslovanjem Društva i preko sastanaka akcionara Društva, kao na primjer u pogledu isplate dividendi i imenovanja većine direktora u Odboru direktora Društva i drugih pitanja. Ne može se dati garancija da će se interesi Orascoma poklapati sa interesima kupaca akcija. Pored toga, značajno vlasništvo Orascoma nad akcijama može: (i) da odloži ili sprijeći promjenu u kontroli Društva (uključujući i odvraćanje treće strane da napravi ponudu za preuzimanje za Društvo); i (ii) da utiče na likvidnost akcija, što sve može da ima veoma negativan uticaj na tržišnu cijenu akcija.

3.4.3.2 Ponuda možda neće rezultirati aktivnim ili likvidnim tržištem za akcije

Prije ponude, nije bilo javnog tržišta trgovanja za akcije. Društvo ne može da garantuje da će se aktivno tržište trgovanja razviti ili održati nakon završetka ponude, ili da je tržišna cijena akcija neće pasti ispod cijene akcija koje su predmet ove ponude nakon toga. Cijena trgovanja akcijama može da podliježe velikim oscilacijama u odgovoru na mnoge faktore, kao i berzanskim kretanjima i opštim ekonomskim uslovima ili promjenama u političkom raspoloženju koje mogu negativno da utiču na tržišnu cijenu akcija, bez obzira na stvarno poslovanje Društva ili uslove u Crnoj Gori.

3.4.3.3 Društvo možda neće da plaća novčane dividende za akcije. Shodno tome, možda nećete dobiti povrat na investicije osim ukoliko ne prodate svoje akcije po cijeni koja je veća od one koju ste platili za njih

Ne može se dati garancija da će Društvo plaćati dividende za akcije. Svaka odluka da se prijavi i plati dividenda u budućnosti biće donijeta prema nahođenju Odbora direktora Društva i zavisiće, između ostalog, od važećih zakona i propisa, rezultata poslovanja, finansijske pozicije, tokova gotovine, ugovornih ograničenja, budućih projekata i planova Društva i drugih faktora koje Odbor direktora Društva može da smatra relevantnim. Kao rezultat toga, možda nećete primiti nikakav povrat na ulaganja u akcije, osim ukoliko ne prodate svoje akcije po cijeni koja je veća od one koju ste platili za njih.

4. FINANSIJSKE INFORMACIJE O DRUŠTVU

4.1 Odabrane finansijske informacije:

Odabrane finansijske informacije navedene u nastavku prikazuju odabrane djelove istorijskih finansijskih informacija o Društvu (odvojene i konsolidovane) na dan i za godinu koja je završila 31. decembra 2016., 2015. i 2014.godine. Finansijske informacije navedene u nastavku pod naslovima "Bilans uspjeha", "Iskaz o finansijskoj poziciji" i "Iskaz o tokovima gotovine" izvedene su iz, i treba ih čitati u vezi sa, revidiranih istorijskih finansijskih izvještaja (odvojeni i konsolidovani) obuhvaćeni na drugom mjestu u ovom Prospektu.

Reviziju gore navedenih revidiranih istorijskih finansijskih izvještaja (odvojeni i konsolidovani) izvršio je KPMG DOO Podgorica, Svetlane Kane Radović 3 81000 Podgorica, Crna Gora, koju zastupa Branko Vojnović i u vezi sa čim su izdali Izvještaj revizora sa pozitivnim mišljenjem (mišljenjem bez rezervi) revizora.

Rezerve nijesu akumulisane za sve ove godine od početka pa do 31.12.2016. godine.

Tabela H – Odvojeni Bilans uspjeha “sažeti”

	Godina koja se završava na 31.12.2016.	Godina koja se završava na 31.12.2015.	Godina koja se završava na 31.12.2014.
Prihodi od poslovanja	169,412	17,585,541	-
Troškovi poslovanja	61,596	(16,378,725)	-
Bruto dobit	107,816	1,206,816	-
Ostali poslovni prihodi	77,015	121,986	-
Ostali poslovni rashodi	(2,194,251)	(1,801,368)	(1,994,398)
Neto rezultati prije oporezivanja	(2,009,420)	(472,566)	(1,994,398)
Porezi (tekući i odloženi)	2,049	2,278	-
Neto rezultati poslije oporezivanja	(2,007,371)	(470,288)	(1,994,398)

Tabela I – Odvojeni Iskaz o tokovima gotovine “sažeti”

	Godina koja se završava na 31.12.2016.	Godina koja se završava na 31.12.2015.	Godina koja se završava na 31.12.2014.
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebjeni u) iz poslovnih aktivnosti	8,988,227	4,418,630	9,591,057
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebjeni u) iz aktivnosti investiranja	(16,682,418)	(15,547,609)	(13,562,419)
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebjeni u) iz aktivnosti finansiranja	11,010,531	10,600,000	5,550,742
Neto promjena gotovine u toku godine	3,316,340	(528,979)	1,579,380
Gotovina i gotovinski ekvivalenti na početku godine	1,711,754	2,240,733	661,353
Gotovina i gotovinski ekvivalenti na kraju godine	5,028,095	1,711,754	2,240,733

Tabela J – Odvojeni Iskaz o finansijskoj poziciji /Bilans stanja/ "sažeti"

	Na dan 31.12.2016.	Na dan 31.12.2015.	Na dan 31.12.2014.
Stalna imovina	55,028,489	37,198,038	26,469,667
Obrtne sredstva	21,285,347	17,754,209	28,478,686
Ukupna aktiva	76,313,836	54,952,247	54,948,353
Dugoročne obaveze	-	-	-
Kratoročne obaveze	71,454,189	48,015,648	48,611,047
Ukupna pasiva	71,384,609	48,085,228	26,322,250
Osnovni kapital	11,025,000	11,025,000	10,025,000
Rezerve	-	-	-
Nerealizovani gubici	(4,157,982)	(3,687,694)	(1,693,296)
Rezultati na kraju godine	(2,007,371)	(470,288)	(1,994,398)
Ukupni akcionarski kapital	4,982,522	6,867,019	6,337,306
Ukupna pasiva i akcionarski kapital	76,313,836	54,952,247	54,948,353

Tabela K – Konsolidovani Bilans uspjeha "sažeti"

	Godina koja se završava na 31.12.2016	Godina koja se završava na 31.12.2015	Godina koja se završava na 31.12.2014
Prihodi od poslovanja	169,412	17,585,541	-
Troškovi poslovanja	61,596	(16,378,725)	-
Bruto dobit	107,816	1,206,816	-
Ostali poslovni prihodi	-77,442	121,989	-30
Ostali poslovni rashodi	(467,659)	(2,097,239)	(2,132,917)
Neto rezultati prije oporezivanja	(2,282,400)	(768,434)	(2,132,887)
Porezi (tekući i odloženi)	-2,583	3,226	-
Neto rezultati poslije oporezivanja	(2,279,817)	(765,209)	(2,132,887)

Tabela L – Konsolidovani Iskaz o tokovima gotovine “sažeti”

	Godina koja se završava na 31.12.2016	Godina koja se završava na 31.12.2015	Godina koja se završava na 31.12.2014
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebljeni u) iz poslovnih aktivnosti	6,817,074	200,350	5,818,248
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebljeni u) iz aktivnosti investiranja	14,523,638	11,325,880	(9,775,567)
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebljeni u) iz aktivnosti finansiranja	11,010,531	10,600,000	10,600,000
Neto promjena gotovine u toku godine	3,303,967	(528,979)	1,579,380
Gotovina i gotovinski ekvivalenti na početku godine	1,730,246	2,255,776	661,353
Neto tokovi gotovine iz (upotrijebljene u) poslovne aktivnosti	5,034,213	1,730,246	2,255,776

Tabela M – Konsolidovani iskaz o finansijskoj poziciji “sažeti”

	Na dan 31.12.2016	Na dan 31.12.2015	Na dan 31.12.2014
Stalna imovina	54,409,554	37,179,419	26,491,074
Obraćna sredstva	1,291,607	17,814,904	28,595,978
Ukupna aktiva	75,701,161	54,994,323	55,087,052
Dugoročne obaveze	-	-	-
Kratoročne obaveze	71,678,537	48,691,882	49,019,403
Ukupna pasiva	71,678,609	48,691,882	49,019,403
Osnovni kapital	11,025,000	11,025,000	10,025,000
Rezerve	-	-	-
Nerealizovani gubici	(4,772,559)	(3,957,351)	(1,824,464)
Rezultati na kraju godine	(2,279,817)	(765,208)	(2,132,887)
Ukupni akcionarski kapital	4,022,624	6,302,441	6,067,649
Ukupna pasiva i akcionarski kapital	75,701,161	54,994,323	55,087,052

4.2 Prodaja nekretnina i pripadajući prihodi (uključujući prodaju prije završetka/izgradnje objekta i prodaju dovršenih jedinica):

Do dana objavljivanja ovog Prospekta, Društvo je prodalo ukupno 200 nekretnina, sa aritmetičkim prosjekom od 40 jedinica godišnje, ostvarujući ukupan promet, uključujući porez na dodatu vrijednost, u iznosu od 75 miliona. Ključni indikatori poslovanja odnose se na prodaju koju je Društvo ostvarilo od početka prodaje jedinica nekretnina. Neke od jedinica koje su prikazane kao prodane kasnije su vraćene a ugovori o kupoprodaji su raskinuti, prvenstveno kao posljedica kršenja ugovornih uslova od strane klijenata, a jedinice su naknadno opet prodane. Na dan objavljivanja ovog Prospekta, i bez onih jedinica čija je prodaja prekinuta, evidencija Društva prikazuje 190 prodatih jedinica u vrijednosti od 74 miliona eura (uključujući PDV).

Kriterijumi za priznavanje prihoda od prodaje jedinica nekretnina (prodaja objekata prije završetka/izgradnje) zahtijevaju da Društvo u potpunosti na klijenta (klijente) prenese prava i obaveze, pored rizika i dobiti u vezi sa prodatom jedinicom (jedinicama) kako bi Društvo moglo da prizna prihod od prodane jedinice (jedinica). Na dan objavljivanja ovog Prospekta, ukupni priznati prihodi od prodaje jedinica nekretnina iznosili su 25 miliona eura, a koji je ostvaren tokom godine završene na dan 31. decembra 2015.godine i prva polovina 2017.godine. U priznavanju prihoda od prodatih jedinica nekretnine, dio prodajne cijene koji uključuje PDV je u potpunosti isključen.

Podaci o prodaji nekretnina nijesu obrađeni u skladu sa MSFI, a Društvo ih je izračunalo na osnovu podataka dobijenih iz naših istorijskih finansijskih i poslovnih informacija.

4.3 Poreska pozicija Društva:

Društvo podnosi svoje poreske prijave i plaća sve dospjele poreze u rokovima koji su propisani poreskim zakonima u Crnoj Gori. Nema neriješenih značajnih pravnih ili arbitražnih postupaka ili sporova (uključujući takve postupke ili sporove koji su u toku ili je njima zaprijećeno Društву ili za koje znamo) sa poreskim organima u Crnoj Gori.

Bez obzira na gore navedeno, opština Tivat je podnijela zahtjev Društvu za plaćanje poreza na nepokretnosti. Prema zahtjevu koji je Društvo dobilo, isti je u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, a Opština Tivat traži od Društva da plati porez na nepokretnosti na zemljištu u priobalju koje Društvo uzima u zakup od Vlade Crne Gore. Društvo tek treba da razmotri osnov za plaćanje bilo kojeg iznosa poreza na nepokretnosti obraćanjem Vladi Crne Gore da preispita pomenutu izmjenu zakona kojim se zahtijeva od zakupca državne imovine da plati porez na nepokretnost u ime države. Na dan objavljivanja ovog Prospekta, ovaj je predmet još u toku. Društvo ne može da predviđa ishod razgovora sa Vladom Crne Gore u ovom trenutku i prema tome, nije u mogućnosti tačno da procijeni svoje finansijske implikacije.

4.4 Vanbilansne stavke:

Iz perspektive računovodstva, na dan objavljivanja ovog Prospekta, Društvo nema neizmirenih obaveza.

4.5 Transakcije između povezanih strana

Iz perspektive računovodstva, glavne transakcije između povezanih strana Društva ograničene su na transakcije sa Orascom Development Holding AG i podružnice ove kompanije u pogledu sljedećeg:

- Zajam akcionara i njegova kretanja (uključujući plaćanje kamate, međusobna plaćanja i druge redovne namire po tekućem računu);
- Naknada za razvoj tehničke službe; i
- Transakcije sa Vladom Crne Gore u vezi sa zemljištem u priobalju.

4.6 Politika dividendi:

Mogućnost Društva da isplati dividende zavisi od brojnih faktora, uključujući raspoloživost rezervi za raspodjelu i planove za kapitalne izdatke Društva i druge zahtjeve za gotovinom u budućim periodima, i nije izvjesno da će Društvo isplaćivati dividende, ili ako dividende budu isplaćivane, koliki će biti njihov iznos.

4.7 Glavne računovodstvene i fiskalne politike:

4.7.1 Osnova za sačinjavanje i prikazivanje finansijskih izvještaja

Finansijski izvještaji Društva sačinjeni su u skladu sa zakonima Crne Gore: Zakon o računovodstvu ("Službeni list Crne Gore" br. 052/16), Zakon o porezu na dobit pravnih lica ("Službeni list Crne Gore" br. 65/01, 12/02, 80/04, "Službeni list Crne Gore" br. 40/08, 86/09, 73/10, 40/11, 14/12, 61/13) i drugim podzakonskim aktima.

4.7.2 Pravila koja se odnose na procjene i prosuđivanje

Prikazivanje finansijskih izvještaja zahtijeva da menadžment napravi najbolje moguće procjena i razumne prepostavke, koje utiču na prikazane vrijednosti sredstava i obaveza, kao i objelodanjivanje potencijalnih potraživanja i obaveza na dan pripreme finansijskih izvještaja, i prihoda i rashoda u izvještajnom periodu. Takve procjene i prepostavke zasnivaju se na informacijama raspoloživim na dan sačinjavanja finansijskih izvještaja, u kojima se stvarni budući rezultati mogu razlikovati od procijenjenih iznosa.

4.7.3 Funkcionalna i prezentacijska valuta

Svi iznosi u finansijskim izvještajima Društva prikazani su u eurima, što je funkcionalna i prezentacijska valuta Društva.

4.7.4 Upotreba procjena i mišljenja

Priprema finansijskih izveštaja u skladu sa primjenjenim okvirom izvještavanja zahtijeva od menadžmenta Društva da donosi najbolje moguće procjene i razumne prepostavke, koje utiču na prikazane iznose sredstava i obaveza, kao i prihoda i rashoda u izvještajnom periodu. Takve procjene i prepostavke zasnovane su na informacijama dostupnim na dan sačinjavanja finansijskih izvještaja koje izgledaju realno i razumno u datim okolnostima. Vrijednost sredstava i obaveza zasnovana je na osnovu tih informacija i ne može se potvrditi drugim informacijama. Stvarni budući rezultati mogu da se razlikuju od procijenjenih iznosa. Procjene i prepostavke u vezi sa tim procjenama predmet su redovnih provjera. Revidirane računovodstvene procjene prikazuju se za period revidiranja ili za period revidiranja i buduće periode, ako revidiranje utiče na i na tekuće i na buduće periode.

4.7.5 Pregled značajnih računovodstvenih politika

Društvo dosljedno primjenjuje sljedeće računovodstvene politike prilikom sačinjavanja finansijskih izvještaja:

4.7.5.1 Kontinuirano poslovanje

Finansijski izvještaji sačinjavaju se u skladu sa konceptom trajnog poslovanja, koji pretpostavlja da će Društvo nastaviti sa radom u doglednoj budućnosti.

4.7.5.2 Priznavanje prihoda

Prihodi od poslovanja priznaju se u bilansu uspjeha kada se značajni rizici i dobiti i vlasnička prava i obaveze prenose na kupca.

4.7.5.3 Finansijski prihodi

Finansijski prihodi odnose se na prihode od kamata na depozite kod komercijalnih banaka, pozitivnih kursnih razlika i ostale finansijske prihode.

4.7.5.4 Amortizacija

Amortizacija predstavlja amortizaciju materijalne imovine, nekretnina, postrojenja i opreme.

Godišnje stope amortizacije prikazane su u Tabeli N kako slijedi:

Tabela N - Stope amortizacije

	%
Zgrade	6.66%
Kancelarijska oprema i računari	33%
Automobili	10 - 20%
Licence i softver	10 - 33%

4.7.5.5 Finansijska sredstva

Društvo klasificira svoja finansijska sredstva u zajmove i potraživanja. Potraživanja od kupaca su nederivatna finansijska sredstva sa fiksnim ili određenim plaćanjima koja se ne kotiraju na aktivnom tržištu. Ova sredstva se klasificiraju kao tekuća sredstva, osim ukoliko je period dospijeća duži od dvanaest mjeseci nakon datuma bilansa stanja, u kom slučaju se klasificiraju kao dugoročna sredstva. Potraživanja od kupaca nastaju iz aktivnosti poslovanja Društva. Potraživanja od kupaca vrednuju se po vrijednosti umanjenoj za sve gubitke od umanjenja vrijednosti.

Društvo izračunava umanjenje sumnjivih i spornih potraživanja na osnovu procijenjenih gubitaka, jer kupci nijesu u stanju da izvršavaju potrebna plaćanja. U procjeni odgovarajućeg iznosa umanjenja vrijednosti za sumnjiva i sporna potraživanja, Društvo se oslanja na starost potraživanja.

4.7.5.6 Tekuće obaveze

Tekuće obaveze predstavljaju obaveze sa rokom dospijeća u roku od godinu dana od dana činidbe, odnosno od dana godišnjeg bilansa stanja. Tekuće obaveze su obaveze prema domaćim i stranim dobavljačima. Društvo prestaje da priznaje obavezu kada se obaveza izmiri ili prenese na drugu stranu.

4.7.5.7 Gotovina i gotovinski ekvivalenti

U Iskazu o tokovima gotovine, gotovina i gotovinski ekvivalenti obuhvataju trenutno raspoloživu gotovinu, gotovinu u bankama i druga visoko likvidna finansijska sredstva sa rokom dospjeća do tri mjeseca.

4.7.5.8 Oporezivanje

Prema crnogorskom zakonodavstvu Društvo plaća porez na dobit, porez na dodatu vrijednost, porez na nepokretnosti i poreze i doprinose na lični dohodak.

Stopa poreza na dobit Društva je 9% od poreske osnove. Poreska stopa se primjenjuje na oporezivi dobitak kao što je navedeno u poreskoj prijavi. Oporeziva dobit prijavljena u poreskoj prijavi zasniva se na dobiti iskazanoj u bilansu uspjeha uskladenoj za određene porezno nepriznate prihode i rashode. Zakon o porezu na dobit pravnih lica navodi da se gubici prijavljeni u poreskoj prijavi za tekuću godinu ne mogu vratiti unatrag. Međutim, gubici prijavljeni u poreskoj prijavi za tekuću godinu mogu da se koriste za smanjenje poreske osnove budućih perioda (izuzev gubitaka po osnovu kapitalnih gubitaka ili dobitaka), ali ne duže od 5 godina. Odloženi porez proizilazi iz priznavanja odloženih poreskih obaveza i odloženih poreskih sredstava za sve privremene razlike između knjigovodstvene vrijednosti sredstava i obaveza za svrhe izvještavanja i oporezivanja.

4.7.5.9 Zalihe

Zalihe se iskazuju po nižoj od sljedeće dvije vrijednosti - nabavnoj vrijednosti/cijeni koštanja ili neto ostvarivoj vrijednosti. Neto ostvariva vrijednost je cijena po kojoj se zalihe mogu prodati u normalnim uslovima poslovanja, nakon umanjenja za troškove prodaje.

4.7.5.10 Rezervacije

Rezervacije se priznaju kada Društvo ima zakonsku ili ugovorenu obavezu koja proizilazi iz prošlih događaja i kada je vjerovatno da će izmirenje takve obaveze dovesti do odliva sredstava koja generišu ekonomski koristi.

4.7.5.11 Troškovi pozajmljivanja

Troškovi pozajmljivanja se inicijalno priznaju po fer vrijednosti, neto transakcionim troškovima. Troškovi pozajmljivanja se klasifikuju kao tekuće obaveze, osim ukoliko Društvo nema bezuslovno pravo da odloži izmirenje obaveza na period od najmanje 12 mjeseci nakon datuma bilansa stanja.

4.7.6 Upravljanje finansijskim rizikom

Tokom svog redovnog poslovanja, Društvo je izloženo različitim finansijskim rizicima, uključujući i sljedeće:

- Tržišni rizik
- Rizik likvidnosti
- Kreditni rizik

Upravljanje rizicima u Društvu fokusirano je na minimiziranje potencijalnih negativnih uticaja na finansijsku poziciju i poslovanje Društva. Društvo ne koristi derivativne finansijske instrumente u bilo kom obliku za premošćivanje gubitaka izazvanih rizikom. Društvo se uglavnom fokusira na tržišni rizik, kreditni rizik i rizik likvidnosti i djeluje u cilju ublažavanja rizika.

4.7.7 Tržišni rizik

4.7.7.1 Rizik od promjene u deviznom kursu

Društvo vjerovatno nije izloženo riziku promjene deviznog kursa, jer obavlja većinu svojih poslovnih aktivnosti u svojoj funkcionalnoj valuti.

4.7.7.2 Rizik od promjene kamatnih stopa

Društvo je izloženo raznim rizicima povezanim sa efektima promjena u kamatnim stopama koje utiču na njegovu finansijsku poziciju i tokove gotovine.

4.7.7.3 Rizik od promjene u ostalim cijenama

Rizik od promjena u drugim cijenama uključuje promjene u cjeni kapitala, promjene u cjeni roba, rizik od plaćanja prije dospijeća i preostalu vrijednost. Društvo nije značajno izloženo ovim vrstama rizika.

4.7.8 Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je rizik da Društvo nije u mogućnosti da finansira sredstva sa odgovarajućim izvorom finansiranja u vezi sa rokovima dospijeća i stopama. Rizik od nemogućnosti da se likvidira određeno sredstvo po razumnoj cijeni i u odgovarajućem vremenskom periodu, kao i rizik od nemogućnosti ispunjenja obaveza kako iste dospijevaju. Društvo prati nivo kratkoročnih finansijskih potreba i balansira kratkoročna i dugoročna sredstva.

4.7.9 Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik od finansijskog gubitka za Društvo kao rezultat kašnjenja u izmirenju obaveza od strane kupaca ili drugih strana. Kreditni rizik je prvenstveno povezan sa izlaganjem Društva na osnovu gotovine i gotovinskih ekvivalenta, ulaganja u hartije od vrijednosti, potraživanja od pravnih i fizičkih lica i obaveza. Društvo posluje sa kreditno sposobnim partnerima i nema previše ponderisanu ili koncentrisanu izloženost prema suprotnoj strani.

4.8 Izjava o zajmovima od banaka, kreditima i zaduživanju Društva i najznačajniji uslovi

Društvo je uzelo jednogodišnji revolving kredit za obrtna sredstva od Lovćen banke, 14. juna 2017. godine koji omogućava Društvu da iskoristi kreditni iznos do 1,300,000 eura (milion tri stotine hiljada eura). Kredit je dodijeljen po fiksnoj kamatnoj stopi. Društvo je u potpunosti usklađeno sa ugovornim obavezama iz ugovora o kreditu (u daljem tekstu: "Zajam (A)").

Društvo je uzelo jednogodišnji revolving kredit za obrtna sredstva od Addiko Banke 12. decembra 2016.godine koji omogućava Društvu da iskoristi kreditni iznos do 3,000,000 eura (tri miliona eura). Kredit je dodijeljen po fiksnoj kamatnoj stopi. Društvo je u potpunosti usklađeno sa ugovornim obavezama iz ugovora o kreditu (u daljem tekstu: "Zajam (B)").

4.9 Izjava o trenutnim zalogama i opterećenjima na sredstva Društva:

Društvo je stavilo u zalog 4 (četiri) stambene jedinice koje sve zajedno imaju 376 m² (tri stotine sedamdeset šest kvadratnih metara) u vezi sa zajmom (A).

Društvo je stavilo u zalog 8 (osam) stambenih jedinica koje sve zajedno imaju 874 m² (osam stotina sedamdeset četiri kvadratna metra) u vezi sa zajmom (B).

5. ORGANI DRUŠTVA

5.1 Korporativno upravljanje

Odbor je posvećen standardima korporativnog upravljanja koji su u skladu sa najboljom praksom. Na dan objavlivanja ovog Prospeksa i nakon kotacije akcija na Montenegroberzi, Odbor je usklađen i namjerava da nastavi da bude usklađen sa zahtjevima korporativnog upravljanja koji se primjenjuju na javna akcionarska društva koja se kotiraju na Montenegroberzi kako je navedeno u Pravilima korporativnog upravljanja koje je izdala Montenegroberza u maju 2009.godine (u daljem tekstu "Pravila upravljanja"). Društvo će prijaviti svojim akcionarima i nadzornom organu svoju usklađenosnost sa pravilima korporativnog upravljanja, u skladu sa odredbama. Kako je predviđeno pravilima korporativnog upravljanja, Odbor će uspostaviti stalni odbor: Odbor za reviziju. Ako bude potrebno, Odbor može da uspostavi dodatne odbore ako se ukaže potreba. Predsjednik ne može da bude član Odbora za reviziju.

5.2 Odbor direktora

5.2.1 Sastav

Odbor Društva trenutno čini sedam direktora od kojih niko nije izvršni član. Članovi Odbora biraju se redovnim sjednicama Skupštine akcionara, tajnim glasanjem. Odbor Društva može da bude reorganizovan nakon završetka ponude kako bi odrazio novu vlasničku strukturu, u kojem se slučaju tada mogu imenovati predstavnici upisnika akcija u svojstvu novih akcionara. Međutim, trenutni sastav Odbora direktora, koji su napravili sadašnji akcionari, ima prednost sve do daljih promjena.

Tabela O – Sadašnji članovi Odbora direktora

Ime i prezime	Svojstvo	Nacionalnost	Predstavnik
Samih O Sawiris	Predsjednik	Egipat	Orascom
Khaled Bichara	Član	Egipat	Orascom
Ashraf Nessim	Član	Egipat	Orascom
Abdelhamid Abouyoussef	Član	Egipat	Orascom
Predrag Nenezić	Član	Crna Gora	Orascom
Nada Mihailović	Član	Crna Gora	Vlada Crne Gore
Nina Vukotić	Član	Crna Gora	Vlada Crne Gore

Potencijalni upisnici akcija moraju da budu upoznati sa činjenicom da je gospodin Samih O. Sawiris, direktno i kroz fondove i korporativne strukture koje kontroliše, većinski vlasnik Orascom Development Holding AG, koja je kompanija većinski vlasnik Društva.

Biografije sadašnjih članova Odbora direktora su kako slijedi:

Gospodin Samih Sawiris - Predsjednik

Nakon što je stekao diplomu u oblasti ekonomskog inženjeringu na Tehničkom univerzitetu u Berlinu 1980.godine, gospodin Sawiris osnovao je svoju prvu kompaniju, National Marine Boat Factory. Orascom Projects za razvoj turizma osnovao je 1996.godine, a 1997. godine Orascom Hotel Holdings, dvije kompanije koje su se kasnije spojile u Orascom Hotels & Development S.A.E. Pored toga, gospodin Sawiris je 1997.godine osnovao El Gouna Beverages Co. kompaniju koja je prodata 2001.godine kada je bila najveća kompanija za proizvodnju pića u Egiptu. Od 1. aprila 2014. godine, gospodin Sawiris preuzeo je mjesto Generalnog izvršnog direktora u kompaniji Orascom Development na privremenoj osnovi, koju je funkciju obavljao do 31. decembra 2015.godine. Takođe je Predsjednik Odbora direktora.

Gospodin Khaled Galal Guirguis Bichara - Član

Gospodin Khaled Bichara trenutno obavlja funkciju Generalnog direktora Orascom Development Holdinga. On je takođe osnivač kompanije Accelero Capital. Gospodin Bichara je prethodno obavljao funkciju Predsjednika kompanije i Glavnog operativnog direktora kompanije VimpelCom Ltd. ("VimpelCom"). Takođe je bio Glavni izvršni direktor Orascom Telecom Holding S.A.E. ("OTH") kao i Glavni operativni direktor kompanije Wind Telecomunicazioni S.p.A. ("Wind Italy"). Odigrao je ključnu ulogu u spajanju kompanije VimpelCom sa kompanijom Wind Telecom S.p.A, ("Wind Telecom") u poslu koji je procijenjen na 25.7 biliona dolara, kako bi stvorio šestog najvećeg na svijetu telekomunikacijskog operatera. Gospodin Bichara je upravljao sa deset poslovnih poduhvata širom svijeta preko kompanija OTH i Wind Italy i sa 22 poslovna poduhvata širom svijeta kroz kompaniju VimpelCom. Gospodin Bichara je bio osnivač, Predsjednik i Glavni izvršni direktor "LINKdotNET". 2011.godine, gospodin Bichara je obavljao funkciju Izvršnog predsjednika kompanije OTH kao i Predsjednika kompanije Wind Italy. Gospodin Bichara trenutno vrši funkciju člana Odbora direktora raznih telekomunikacijskih i IT kompanija, uključujući Orascom Telecom Media i Technology Holding S.A.E.; SUPERNAP International S.A., razvojnih svjetski poznatih SUPERNAP centara podataka; i Joyent Inc., globalni provajder softvera i usluga za računarski oblak. Predsjednik je Odbora direktora kompanije Italiaonline S.p.A., vodeće italijanske internet platforme i broja 1 na polju email servisa u Italiji; kao i Predsjednik Odbora direktora kompanije SEAT Pagine Gialle S.p.A., vodeće italijanske kompanije za internet usluge za mala i srednja preduzeća (website, directories, local adv). Takođe je član Odbora direktora Orascom Construction Limited, kompanije koja je dvostruko kotirana na NASDAQ Dubai i na Egipatskoj berzi. Gospodin Bichara je takođe član Savjetodavnog odbora na Odsjeku za informatiku i inžinjeringu Američkog univerziteta u Kairu. Prethodno bio član GSMA Odbora. Gospodin Bichara je diplomirao na Američkom univerzitetu u Kairu.

Gospodin Ashraf Sourial Nessim Azer - Član

Inžinjer Nessim ima više od 20 godina iskustva u različitim oblastima uključujući finansije, infrastrukturu i ugostiteljstvo. Trenutno obavlja funkciju Glavnog finansijskog direktora kompanije Orascom Development Holding, AG. Takođe je Glavni finansijski direktor kompanije Orascom Hotels and Development S.A.E., najveće egipatske podružnice kompanije Orascom Development Holding, AG. Prije nego što se pridružio Orascom grupi, obavljao je funkciju Glavnog finansijskog direktora Beltone Private Equity u Pick Albatros Investment. Od 2007. do 2010. godine bio je Glavni finansijski direktor Mobiserve grupe, ključnog igrača u mrežnoj infrastrukturi mobilne telefonije u 9 zemalja u okviru Bliskog istoka i Južne Azije. Prije nego što je svoju karijeru usmjerio na finansije uspostavio je poslovanje kompanije Raya Distribution u Alžiru i upravlja poslovnim aktivnostima u sve 34 prodavnice telefona marke Nokia i Samsung u Egiptu. Gospodin Nessim diplomirao je na Mašinskom fakultetu i jedan među prvima u Egiptu koji ima diplomu CFA instituta iz 2004. godine.

Gospodin Abdelhamid Mohamed Abdelaziz Abouyoussef - Član

Obavlja funkciju Glavnog direktora hotela Orascom Development Holdings AG. On je preduzetnik u oblasti turizma koji je započeo svoju karijeru u izradi i instaliranju elektro-mehaničkih sistema u hotelima 1998. godine kada počinje da se bavi upravljanjem projekta i zastupanjem vlasnika do 2004. godine kada je osnovao svoju prvu kompaniju Shores Hotels i upravlja samo jednim hotelom od 200 smještajnih jedinica za goste. Sa rastom portfelja kompanije Shores Hotels, gospodin Abouyoussef počinje sa razvojem hotela i otvara tri hotela na tri različite destinacije širom Egipta. Pored uloge u Orascom Development, gospodin Abouyoussef je član Odbora direktora u šest drugih turističkih kompanija, među kojima Sinaj za turističke investicije, Sinaj za hotelijerstvo i turistički marketing, Golden Sharm Resort, Mediterranean za turističke investicije i Allied Touristic Investment. Gospodin Abouyoussef diplomirao je mašinstvo na Američkom univerzitetu u Kairu a titulu magistra stekao na Berkli Univerzitetu u Kaliforniji. Takođe je član Komisije International Federation of the Automobile (FIA).

Gospodin Predrag Nenezić - Član

Trenutno obavlja funkciju Glavnog izvršnog direktora kompanije Orascom Hotel Management Mamula Montenegro. Svoju profesionalnu karijeru započeo je u Agenciji za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja. Kasnije je bio imenovan za Direktora Sektora za privatizaciju u Fondu za razvoj Vlade Crne Gore, nakon čega je obavljao funkciju Izvršnog direktora Sektora za privatizaciju, a 1999. godine postavljen je za savjetnika Predsjednika Vlade Crne Gore za ekonomski odnose sa inostranstvom. Tri puta je biran za člana Skupštine Crne Gore i bio Ministar u uzastopnim vladama od 2001. godine do kraja 2010. godine. Prvo je postavljen za Ministra turizma, a nakon toga u proširenom portfelju Ministar turizma i zaštite životne sredine od 2006. do 2009. godine. Tokom ovog perioda, nadgledao je razvoj i usvajanje nove Strategije Vlade za održivi razvoj i turizam, dovršio novu modernu pravnu i institucionalnu infrastrukturu za sektor turizma i započeo kompleksan proces privatizacije turističke privrede i ciklus velikih ulaganja, diverzifikaciju turističkog proizvoda i izgradnju jedinstvenog, visoko-kvalitetnog turističkog brenda. Tokom svoje karijere, gospodin Nenezić bio je, između ostalog, Predsjednik Odbora direktora Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore, član Upravnog odbora Nacionalne avio-kompanije "Montenegro Airlines", kao i Predsjednik Odbora direktora kompanije Aerodromi Crna Gora. Takođe je partner u SES - Smart Environment Solutions d.o.o., kompaniji koja je osnovana za pružanje aktuelnog, inovativnog i tehnološki naprednog pristupa i rješenja kojima se njeguje očuvanje životne sredine i

poboljšanje i održivi razvoj, prije svega u oblasti turizma, energetike, transporta i poljoprivrede. Gospodin Nenezić magistrirao je na Ekonomskom fakultetu u Podgorici.

Gospođa Nada Mihailović Pavićević - Član

Nada Mihailović Pavićević ima preko 25 godina iskustva u Vladi Crne Gore u raznim oblastima, kao što su privatizacija, međunarodni ekonomski odnosi, investicije u turizam i politika implementacije evropskih standarda. Gospođa Pavićević je imenovana za Rukovoditeljku Odjeljenja za monitoring projekata u septembru 2015. godine.

Kao član Tenderske komisije Savjeta za privatizaciju, zadužena je za projekte u oblasti valorizacije turističkih potencijala Crne Gore kroz javno-privatno partnerstvo. Iskustvo gospođe Pavićević dovelo je, u avgustu 2015. godine, do njenog imenovanja od strane Vlade Crne Gore za člana Odbora direktora Luštica Development, kao jednog od svojih predstavnika. Gospođa Pavićević diplomirala je na Pravnom fakultetu Univerziteta Crne Gore.

Gospođa Nina Vukotić - Član

Nina Vukotić ima 8 godina iskustva u oblasti ekonomije i finansija. Gdje Vukotic zapocela je svoju karijeru u Ministarstvu finansija, kao nezavisni savjetnik za Evropske integracije, u Odjeljenju za međunarodnu ekonomsku saradnju, strukturalne reforme i poboljšanje poslovnog okruzenja. Od decembra 2010 do marta 2011 radila je kao nezavisni savjetnik u kabinetu Ministra finansija i od marta 2011 do oktobra 2013 bila je sef kabineta. Od kraja 2013 do marta 2017 radila je u Direktoratu za koordinaciju i upravljanje fondovima EU pri Ministarstvu finansija. Od marta 2017 radi kao savjetnik u kabinetu Premijera.

Gospođa Vukotić diplomirala je na Ekonomskom fakultetu Univerziteta u Bariju, Italija i završila je master studije "preduzetnicka ekonomija" na fakultetu medjunarodne ekonomije, za finansije i biznis, Univerzitet Donja Gorica, Crna Gora.

5.2.2 Organji Odbora direktora

Odboru će pomagati jedna komisija na nivou Odbora " Komisija za reviziju".

5.2.2.1 Komisija za reviziju

Komisija za reviziju pomaže Odboru direktora u vršenju funkcija koje Odbor vrši u vezi sa finansijskim izvještavanjem, eksternom i internom revizijom i kontrolom, uključujući razmatranja i praćenje integriteta godišnjih i privremenih finansijskih izvještaja Društva, pregled i praćenje obima rada eksternih revizora, savjetovanje u vezi sa imenovanjem eksternih revizora, nadgledanje odnosa Društva sa njegovim eksternalim revizorima, razmatranje efikasnosti procesa eksterne revizije i razmatranje efikasnosti funkcije interne kontrole Društva. Krajnja odgovornost za razmatranje i usvajanje godišnjeg izvještaja i računa ostaje na Odboru direktora. Komisija za reviziju posvetiće dužnu pažnju važećim zakonima i propisima u Crnoj Gori, nadzornom organu i Montenegroberzi, uključujući i odredbe o korporativnom upravljanju. Komisija za reviziju biće sastavljena od najmanje tri člana koji nijesu izvršni direktori. Pored toga, najmanje jedan član mora da ima skorošnje iskustvo u oblasti revizije i računovodstva. Komisijom za reviziju predsjedavaće jedan od članova i uključivaće ostala dva člana koja će imenovati Odbor direktora. Odbor Direktora sastajaće se najmanje jednom godišnje.

5.3 Izvršni menadžment

Izvršni menadžment odgovoran je za vođenje dnevnog poslovanja Društva i unutar svojih organa Društvo namjerava da zadrži istu strukturu izvršnog menadžmenta.

Tabela P – Sadašnji članovi tima Izvršnog menadžmenta

Ime i prezime	Svojstvo	Nacionalnost
Darren Gibson	Glavni izvršni direktor	Australija
Mohamed AbouArab	Glavni finansijski direktor	Egipat
Nebojša Popović	Glavni direktor pravnih poslova	Crna Gora
Ruediger Fleige	Direktor prodaje i marketinga	Njemačka
Nabil Michel	Rukovodilac izgradnje	Egipat
Dejan Obradović	Rukovodilac za upravljanje projektom/ Rukovodilac planiranja i projektovanja	Srbija
Maja Simović	Rukovodilac upravljanja objektima	Crna Gora

Nijedan član tima upravljačkog menadžmenta Društva nema udjela u vlasništvu Društva ili njegovih podružnica.

Biografije aktualnih članova izvršnog menadžmenta Društva su kako slijedi:

Darren Gibson – Glavni izvršni direktor

Darren Gibson se pridružio kompaniji Luštica Development u oktobru 2014. godine kao Glavni izvršni direktor. U kompaniju Luštica Development donio je preko 25 godina iskustva u urbanističkom planiranju i razvoju. Prije dolaska u kompaniju Luštica Development, gospodin Gibson je proveo šest godina radeći za Egyptian Resorts Company u Egiptu, gdje je nadgledao veliki integrисани projekat od 41 milion kvadratnih metara predviđen master planom. Prije toga je proveo osamnaest godina kao urbanista, projekt menadžer za planiranje i vlasnik malog biznisa u Australiji. Gospodin Gibson diplomirao je urbanizam na Univerzitetu u Novom Južnom Velsu, Sidnej, Australija.

Mohamed AbouArab – Glavni finansijski direktor

Mohamed AbouArab pridružio se kompaniji Luštica Development 2014. godine kao Glavni finansijski direktor. Prije dolaska u kompaniju Luštica Development radio je kao finansijski menadžer Orascom Grupe. Takođe je bio dio tima za korporativne finansije u Citadel Capital, vodeće firme privatnog investiranja na Srednjem istoku i Africi, gdje je radio kao finansijski menadžer zadužen za projekat vrijedan 3,7 milijardi dolara za izgradnju kompleksa rafinerija u Egiptu. Takođe je bio dio savjetodavnog tima Deloitte and Touche u Egiptu. Gospodin AbouArab diplomirao je finansije i računovodstvo na Univerzitetu u Zagazigu, Egipat.

Nebojša Popović – Glavni direktor za pravne poslove

Nebojša Popović pridružio se kompaniji Luštica Development 2014. godine, kao Rukovodilac sektora za pravne poslove. Gospodin Popović je bio Zamjenik Ministra turizma u tri mandata, a zatim je 2012. godine počeo da radi u Sekretarijatu za razvojne projekte u Crnoj Gori. Koordinirao je izradom zakona u oblasti turizma i učestvovao u pripremi modela za nekoliko

'grinfield' projekata u Crnoj Gori. Gospodin Popović diplomirao je pravo na Univerzitetu Crne Gore.

Ruediger Fleige - Direktor prodaje i marketinga

Ruediger Fleige se pridružio kompaniji Luštica Development u martu 2015. godine kao Direktor prodaje i marketinga. Karijeru je započeo 1979. godine u oblasti prodaje i marketinga u kompanijama kao što su Mars i Johnson & Johnson. Tada je usmjerio interesovanje na posredovanje stambenim i poslovnim objektima upravljajući svojom firmom za posredovanje nekretninama. 2011. godine, pridružio se povezanom društvu Orascoma Andermatt Swiss Alps kao menadžer distribucije i prodaje.

Nabil Michel – Rukovodilac izgradnje

Nabil Michel se pridružio kompaniji Luštica Development u martu 2015. godine kao Rukovodilac izgradnje sa 33 godine iskustva u upravljanju u inžinjeringu i izgradnji. Gospodin Michel je dio Orascom kompanije od 1992. godine. Učestvovao je u projektima Movenpick Hotel Steigenberger Golf Hotel i Club-Ocean View Hotel ili Sheraton Hotel. Gospodin Michel je diplomirao na Građevinskom fakultetu Assiut Univerziteta, Egipat.

Dejan Obradović – Rukovodilac za upravljanje projektom/Rukovodilac planiranja i projektovanja

Dejan Obradović imenovan je za Rukovodioca za upravljanje projektom/ Rukovodioca planiranja i projektovanja u oktobru 2016. godine. Gospodin Obradović ima preko 30 godina iskustva u industriji razvoja i izgradnje, uključujući i 18 godina projektnog menadžmenta i iskustva upravljanja dizajnom. Njegovo nedavno iskustvo uključuje zaposlenje u poznatim svjetskim kompanijama Aecom, gdje je radio kao Viši projekt menadžer prije pristupanja kompaniji Luštica Development; i Bovis Lend Lease, gdje je radio 10 godina u raznim vodećim projektima i u upravljanju dizajnom. Gospodin Obradović je diplomirao na Arhitektonskom fakultetu Univerziteta u Beogradu.

Maja Simović – Rukovodilac upravljanja objektima

Maja Simović pridružila se Luštica Development u novembru 2014. godine kao Menadžer objekata. Ima preko 15 godina iskustva u upravljanju objektima i projektima. Prije dolaska u Luštica Development, gospođa Simović provela je 13 godina radeći za Američku ambasadu u Podgorici, radeći na poslovima menadžera za objekte i projekte, menadžera za izgradnju i stručnjaka za upravu. Prije toga je radila je i na drugim projektima izgradnje, projektovanja i razvoja, uključujući i vrijeme koje je provela radeći za Vladu Crne Gore. Gospođa Simović diplomirala je niskogradnju na Građevinskom fakultetu u Podgorici, Crna Gora.

5.4 Nezavisni računovođa

KPMG d.o.o. Podgorica, Svetlane Kane Radević 3, 81000 Podgorica, Crna Gora.

5.5 Sekretar Društva

Nebojša Popović, Glavni direktor Društva za pravne poslove

5.6 Dodatne informacije o članovima Odbora direktora i Izvršnog menadžmenta

Osim gospodina Samih O. Sawirisa koji je, direktno i kroz fondove i korporativne strukture koje kontroliše, većinski vlasnik Orascom Development Holding AG, koja je kompanija

većinski vlasnik Društva, svi ostali članovi Odbora direktora i Izvršnog menadžmenta nemaju udjele u Društvu ili njegovim podružnicama.

6. ZNAČAJNI DOGAĐAJI I UGOVORI KOJE JE DRUŠTVO ZAKLJUČILO PRIJE I U TOKU TRAJANJA PONUDE

- 6.1 Zajam akcionara:** Prema Ugovoru o kupoprodaji, strane u Ugovoru saglasne su da Orascom Development Holding AG pokrije troškove poslovanja Društva kroz zajam akcionara po kamatnoj stopi LIBOR plus 2%, a strane u Ugovoru o kupoprodaji će, na zahtjev Orascom Development Holding AG, glasati za pretvaranje ovih zajmova u akcije u Društvu po nominalnoj vrijednosti kroz povećanje kapitala u bilo koje vrijeme nakon stupanja na snagu Ugovora o kupoprodaji. Strane u Ugovoru o kupoprodaji dalje su se usaglasile da će se takva konverzija izvršiti najkasnije nakon prvog povećanja kapitala nakon stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji i kako je navedeno u klauzi 6.2. Ugovora o kupoprodaji. Na dan objavljivanja ovog Prospekt-a navedena konverzija još nije izvršena iz različitih razloga, međutim, strane u Ugovoru o kupoprodaji u svom svojstvu akcionara Društva i kroz odluke Skupštine akcionara Društva odobrile su odlaganje takve konverzije do završetka ponude. Kako stvari stoje na dan objavljivanja ovog Prospekt-a, priroda zajma akcionara je iste prirode kao i tekući račun između matične kompanije i njenih podružnica, koji pokriva, ali se ne ograničava na, direktne novčane transfere, plaćanja u ime Društva, akumuliranu kamatu, pored ostalih namirenja koje se vrše sa tekućeg računa. Između Društva i Orascom Development Holding AG nije potpisana Ugovor o zajmu akcionara, a bilansi se uredno svode.
- 6.2 Tehničke i razvojne usluge:** Društvo angažuje kompaniju Orascom Development Holding AG i njene podružnice u pružanju raznih tehničkih i razvojnih usluga za koje plaća naknadu (u daljem tekstu: "Naknada"), čije se namirenje obračunava kroz račun zajma akcionara. Naknada koja se plaća kompaniji Orascom Development Holding i njenim podružnicama je samo nadoknada njihovih stvarnih troškova. Kada Društvo to zatraži, kompanija Orascom Development Holding AG i njene podružnice će o tome dostaviti dokaze na uvid. Društvo pravi obračun na mjesecnoj osnovi kako bi se osiguralo pravilno fakturisanje naknade.
- 6.3 BESIX ZU:** Dana 3.februara 2017.godine, Društvo je zaključilo obavezujući Memorandum o razumijevanju u pogledu subjekta zajedničkog ulaganja sa kompanijom Besix S.A., prema kojem će Društvo imati 50 odsto akcija namjeravanog subjekta zajedničkog ulaganja. Svrha namjeravanog subjekta zajedničkog ulaganja je izgradnja prvog hotela u Fazi 1 pored izgradnje ostalih nepokretnosti u okviru Faze 1. Besix S.A. ima put opciju, kojom u periodu od [6-8] godina Besix S.A. može ponuditi Društву svoj udio vlasničkog kapitala u namjeravanom subjektu zajedničkog ulaganja po unaprijed ugovorenoj cijeni po kojoj se može iskoristiti opcija. Potencijalni upisnici akcija moraju da budu upoznati sa činjenicom da gospodin Samih Sawiris i članovi njegove porodice posjeduju značajne udjele u kompaniji Besix S.A.. Dodatno, Besix S.A. preko lokalnog crnogorskog ogranka, radi za dobrobit Društva kao glavni izvođač radova u mnogim fazama izgradnje u okviru Faze 1.
- 6.4 Chedi brend:** Dana 2.avgusta 2016.godine, Društvo je zaključilo Ugovor sa kompanijom General Hotel Management, kojim je Društvo obezbijedilo upotrebu Chedi brenda za svoj prvi hotel u Fazi 1.

7. DRUGA PITANJA

7.1 Pravni status i sporovi protiv Društva u poslednje tri godine

Ne postoje neriješeni značajni državni, pravni ili arbitražni postupci ili sporovi (uključujući takve postupke ili sporove koji su u toku ili kojima je zaprijećeno Društvu, ili za koje Društvo zna). U ovom Prospektu, riječ "značajan" znači predmet izjave ili prikrivanja koja se odnosi na to da se činjenice ili okolnosti koje bi bile od značaja za donošenje odluke razlikuje od beznačajnih, trivijalnih ili nevažnih detalja.

7.2 Prava i obaveze akcionara

Osnovna prava akcionara shodno Zakonu o privrednim društvima i Statutu su kako slijedi:

- Pravo na podjelu dividendi utvrđuje Skupština akcionara
- Pravo preče kupovine u narednim ponudama i pravo na dobijanje udjela nakon likvidacije
- Pravo da prisustvuju i glasaju na Skupštini akcionara i pravo da dobiju kopiju finansijskih izvještaja Društva
- Pravo da budu nominovani za članstvo u Odboru direktora
- Pravo da imenuju revizore Društva i utvrde njihovu naknadu
- Odgovornosti akcionara ograničena je do nivoa cijene kupljenih akcija ili dijela neplaćene nominalne vrijednosti akcija, ali ne i za dugove Društva osim u granicama nominalne vrijednosti svojih akcija.

7.3 Osnivački akt i Statut

Cijeli tekst Osnivačkog akta i Statuta Društva priložen je ovom Prospektu.

7.4 Pravna pitanja

Sljedeći pregled dat je u kontekstu relevantnih odredaba Statuta Društva i Zakona o privrednim društvima.

7.4.1 Statut

U Statutu Društva detaljno su opisana prava i obaveze u vezi sa vlasništvom nad akcijama.

7.4.2 Prisustvovanje Skupštini akcionara i glasačka prava

Svaki akcionar ima pravo da prisustvuje sjednicama Skupštine akcionara i ima određeni broj glasova jednak broju akcija koje posjeduje.

7.4.3 Prava preče kupovine

U slučaju povećanja kapitala, postojeći akcionari imaju pravo preče kupovine novo izdatih akcija.

7.4.4 Registar akcija

Nakon kotacije na Montenegroberzi, akcije će biti dematerijalizovane, a registar akcija vodiće Montenegroberza.

7.4.5 Finansijske informacije

Aкционar ima pravo da zahtjeva kopiju godišnjih revidiranih finansijskih izvještaja Društva.

7.4.6 Finansijska godina

Finansijska godina Društva počinje 1. januara, a završava se 31. decembra svake godine.

7.4.7 Dividende i postupak likvidacije

Društvo plaća dividende na akcije kada to odluči i odobri Skupština akcionara. Kvalifikovani akcionari imaju isključivo pravo na dobit od tih akcija. U slučaju likvidacije Društva, svaki akcionar ima pravo na dio imovine Društva u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

7.4.8 Skupština akcionara

Odbor Direktora može da sazove sjednicu Skupštine akcionara kad god to smatra potrebnim. Akcionari takođe mogu da zahtevaju od Odbora direktora da sazove sjednicu Skupštine akcionara ako to traže akcionari koji posjeduju ne manje od 5 % (pet procenata). U svakom slučaju, Skupština akcionara se mora sazvati najmanje jednom godišnje na poziv Odbora direktora u roku od tri (3) mjeseca nakon kraja finansijske godine na mjestu i u vrijeme naznačeno u pozivu za održavanje sjednice. Svaka odluka koja se usvoji na Skupštini akcionara, ne uzimajući u obzir interes Društva u korist određene grupe akcionara, nanošenje štete akcionarima ili obezbjeđivanje lične koristi članovima Odbora direktora ili trećim licima, može se opozvati. Rješenje kojim se poništava odluka donijeta na redovnoj Skuštinji akcionara samim tim čini da takva odluka ne proizvodi dejstvo ni prema jednom akcionaru Društva. Odbor mora da objavi rješenje o poništavanju odluke u dvije lokalne dnevne novine koje se objavljaju na crnogorskom jeziku. Postupci za poništenje odluke su vremenski ograničeni na period od jedne godine od dana usvajanja osporene odluke. Pokretanje postupka ne odlaže izvršenje odluke, osim ukoliko sud ne odluči drugačije.

7.4.9 Odgovornosti Odbora Direktora

Odbor Direktora odgovara Društvu, akcionarima i trećim licima za sva djela prevare, zloupotrebe ovlašćenja, kršenja zakona ili članova Statuta, pored lošeg upravljanja Društvom. Društvo ima pravo da pokrene postupak protiv članova Odbora direktora za štetu nanijetu akcionarima kao rezultat grešaka koje je napravio Odbor Direktora. Usvaja se odluka Skupštine akcionara u kojoj se navodi ko pokreće postupak u ime Društva. Svaki akcionar može samostalno da pokrene postupak ukoliko Društvo to ne učini, ako ukoliko su radnje koje preduzima Odbor izazvale određenu štetu akcionaru koji pokreće postupak. Međutim, takav akcionar mora unaprijed da obavijesti Društvo o svojoj namjeri da pokrene postupak.

7.4.10 Imenovanje Predsjednika i ovlašćenja Predsjednika

Statutom se obezbjeđuje da Odbor direktora bira, iz reda svojih članova, Predsjednika, u cilju koordiniranja aktivnostima Odbora direktora. Pored toga, Predsjednik, kao zakonski predstavnik Društva, ima pravo da zaključuje ugovore i da sprovodi druge pravne radnje, kao i da zastupa Društvo pred sudovima i drugim organima, sa kolektivnim potpisom sa Izvršnim direktorom, ili bilo kojim drugim zakonskim zastupnikom Društva iz grupe A, kako je definisano Statutom.

7.4.11 Imenovanje Direktora i ovlašćenja Direktora

Statutom Društva utvrđeno je da Izvršnog direktora imenuje Odbor direktora, kao organ sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima, odnosno koji treba da obavlja svoje dužnosti u skladu sa opštim aktima i instrukcijama koje donosi Odbor direktora. Izvršni direktor je dužan da izvrši naloge Odbora direktora i da sprovodi svoje odluke u vezi sa: poslovanjem Društva, zastupajući interes Društva u pogledu sredstava Društva, potpisivanja ugovora, otvaranje bankovnih računa, zapošljavanje lica u Društву, izdavanja naloga i instrukcija koje su obavezne za sve zaposlene u Društvu i da obavlja druge poslove koji su potrebni za dobrobit društva u okviru nadležnosti izvršnog direktora utvrđenoj Ugovorom o imenovanju i Statutom Društva.

8. ODLUKE GENERALNE SKUPŠTINE I ODBORA DIREKTORA

Na sjednici od 25.maja 2017.godine, Odbor direktora usvojio je sljedeće odluke:

- emisija 4,725,000 novih akcija kroz povećanje kapitala, od 1 euro po akciji, kvalifikovanim crnogorskim državljanima;
 - emisija 2,000,000 novih akcija kroz povećanje kapitala, od 1 euro po akciji, Vladi Crne Gore, za plaćanje dodatne godišnje zakupnine za 2015. i 2016.godinu, a u skladu sa Članom 17.1.2.2 Ugovora o zakupu i izgradnji zaključenog 23. oktobra 2009. godine, i
 - emisija novih akcija kroz konverziju zajma akcionara (uključujući pripadajuću kamatu) od 1 euro po akciji Orascomu.
- na sjednici održanoj 29. juna 2017. godine Skupština akcionara usvojila je odluke koje su gore navedene a koje je predložio Odbor direktora, na sjednici održanoj 25. maja 2017. godine.

9. OBAVJEŠTENJE O PRVOJ SJEDNICI SKUPŠTINE AKCIONARA NAKON ZAVRŠETKA PONUDE

Obavještenje u nastavku relevantno je za sve upisnike akcija kojima su dodeljene akcije. Njime se poziva na sazivanje sjednice Skupštine akcionara na datum, vrijeme i mjesto navedeno u obavještenju. Svi upisnici akcija imaju pravo da prisustvuju i glasaju na toj sjednici. Broj prava glasa bilo kog upisnika akcija koji prisustvuje sjednici Skupštine akcionara u svojstvu akcionara mora da odgovara broju akcija tih upisnika akcija nakon procesa raspodjele.

Na osnovu člana 40. tačka 2 Zakona o privrednim društvima ("Službeni list Crne Gore " br. 06/02, 17/07 80/08, 36/11 i 40/11), kao i na osnovu člana 28. tačka 13 Statuta akcionarskog društva "Luštica development" AD Tivat, registrovanog kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici pod regalarskim brojem 4-0008824 (u daljem tekstu: "Društvo"), a na osnovu Odluke Odbora direktora o sazivanju vanredne skupštine akcionara (u daljem tekstu: "Skupština"), sekretar Društva izdaje sljedeće

OBAVJEŠTENJE O ODRŽAVANJU REDOVNE GODIŠNJE SKUPŠTINE AKCIONARA DRUŠTVA

1. Mjesto, datum i vrijeme održavanja Skupštine akcionara

Skupština akcionara održaće se dana 10.oktobra 2017. godine u Tivtu, Radovići bb, u prostorijama Društva sa početkom u 10:00 časova.

2. Predloženi Dnevni red

Predlažemo sljedeći

DNEVNI RED

1. Usvajanje Dnevnog reda

2. Usvajanje Odluke kojom se izvještava o rezultatima povećanja kapitala Društva za izdavanje 4,725,000 novih običnih akcija kroz proces ograničenog javnog upisa akcija koje su predmet ove ponude "kvalifikovanim državljanima Crne Gore"

3. Imenovanje Odbora direktora

4. Razno

3. Klase i ukupan broj akcija/akcionara sa pravom glasa koji glasaju u pogledu gore navedenih odluka i većina potrebna za njihovo usvajanje

O svim gore navedenim stavkama odlučuju akcionari koji imaju obične akcije sa pravom glasa od kojih svaka akcija nosi jedan glas.

Većina potrebna za donošenje gore navedenih odluka je većina prisutnih ili zastupanih akcionara.

4. Uputstvo o pravima i načinu ostvarivanja prava akcionara da učestvuju i glasaju na Skupštini akcionara

Svi akcionari sa akcijama koje nose pravo glasa pozvani su da prisustvuju Skupštini akcionara i da učestvuju u njenom radu glasanjem.

Aкционари са најмање 5% акционарског капитала Друштва имају право да траže проширење дневног реда Скупштине акционара, најкасније 15 дана пре заказаног датума одржавања Скупштине акционара. Заједно са захтјевом у писаној форми за проширење дневног реда Скупштине акционара, акционари су дужни да доставе предложене оdluke propisane predloženim tačkama do proširenog Dnevnog reda.

5. Obavještenje o mjestu na kojem akcionari mogu da izvrše uvid u materijal i predložene odluke o kojima se odlučuje na sjednici Skupštine akcionara.

Materijal za sjednicu Скупштине акционара, као и предлози оdluka o kojima ће се raspravljati доставља се свим акционарима путем e-maila ili preporučеном поштом на раније достављене адресе zajedno са овим Обавјештењем.

10. IZJAVE U POGLEDU PROSPEKTA KOJE DAJU PREDSTAVNICI DRUŠTVA

Izjava koju daju članovi Odbora direktora

Članovi Odbora direktora kompanije Luštica Development AD, zajednički i pojedinačno, ovim potvrđuju potpunu odgovornost u vezi sa valjanošću podataka i informacija koje su sadržane u ovom Prospektu. Primjenjujući potrebnu dužnu pažnju, potvrđujemo da nema materijalnih činjenica i informacija čiji će nedostatak u Prospektu učiniti bilo kakvu izjavu sadržanu u istom obmanjujućom ili od uticaja na donošenje investicionih odluka upisnika akcija. Oni podliježu pravilima izdavanja i objelodanjivanja koje izdaje nadzorni organ i obavezali su se da će obavijestiti nadzorni organ o svim važnim zbivanjima ili promjenama koje mogu da utiču na finansijsku poziciju Društva na dan podnošenja prijave za ponudu za ograničeni javni upis akcija nadležnom organu do dana početka procesa upisa akcija. Oni takođe potvrđuju da su primijenili dužnu pažnju u zaključivanju ugovora kojima se utvrđuju dužnosti i odgovornosti strana koje učestvuju u procesu upisa akcija prema najboljim uslovima dostupnim na dan zaključenja ugovora i u skladu sa zahtjevima koje izdaje nadležni organ. Nakon bilo kakve promjene ili izmjene informacija u vezi sa upisom akcija ili uslovima, oni se obavezuju da će odmah obavijestiti nadzorni organ; i da će dobiti odobrenje nadzornog organa za reklamne kampanje, publikacije i promotivne kampanje koje Društvo možda želi da sprovede kako bi promovisalo i predstavilo javni upis akcija.

Izjava koju daje Glavni izvršni direktor

U skladu sa informacijama i podacima koji su mi dostupni i u skladu sa ovlašćenjima koja su mi povjerili članovi Odbora direktora, a kojim su me ovlastili da potpišem ovu izjavu u njihovo ime, ovim izjavljujem da svi podaci u ovom Prospektu predstavljaju potpuni i istinit prikaz sredstava i izvora, finansijsku poziciju i rezultate poslovanja Društva i prava sadržanih u hartijama od vrijednosti koje će se emitovati, kao i da činjenice koje bi mogle da utiču na potpunost i istinitost ovog Prospekta nijesu izostavljene.

11. DOSTUPNA DOKUMENTA

Za period do datuma zatvaranja ponude, kopije sljedećih dokumenata (neki djelovi su samo na engleskom jeziku) će, kada budu objavljeni, biti dostupni na uvid na websajtu na kojem je objavljena ova ponuda. U slučaju da se susretnete sa poteškoćama na websajtu, molimo da pozovete sljedeći broj +382 (0) 67 254 798:

- Prospekt
- Ugovor o zakupu i izgradnji
- Ugovor o kupoprodaji
- Izvještaj o master planu
- Finansijski iskazi
- Statut LBTA

DODATAK [1]- IZJAVA O USKLAĐENOSTI

Izjava o usklađenosti - koja se dostavlja Luštica Development AD

Predmet Izjave o usklađenosti: Predmet ove Izjave o usklađenosti je ispunjenje uslova iz odredbe broj # 1.2 Prospekta, u vezi sa Ponudom koju organizacije Luštica Development AD.

Potpisani upisnik akcija obavezan je da izrazi usklađenost sa zahtjevima definicije kvalifikovanog crnogorskog državljanina kako je propisano u Prospektu (u daljem tekstu "Definicija").

Dolje potpisani upisnik akcija treba da uzme u obzir da će ga svako nepoštovanje diskvalifikovati iz upisa akcija koje su predmet ove ponude.

U pogledu ove Izjave o usklađenosti, dolje potpisani upisnik akcija treba da navede svoj nivo usklađenosti sa svakim zahtjevom Definicije, čekirajući polje ispod jednog od naslova "Usklađen" ili "Nije usklađen". Ovi termini imaju sljedeća značenja:

Usklađen	znači da je upisnik akcija u potpunosti u skladu sa predmetnom odredbom (odredbama) Definicije bez izmjena
Nije usklađen	znači da je upisnik akcija nije u skladu sa predmetnom odredbom (odredbama) Definicije bez izmjena

Informacije sadržane u Izjavi o usklađenosti tretiraće se kao povjerljive.

Sljedeći zahtevi Definicija se čekiraju i kompletiraju na mjestu na kojem je to naznačeno od strane upisnika akcija kako bi isti kompletirao Izjavu o usklađenosti:

	Usklađen	Nije usklađen
Dana 23. oktobra 2009. godine, bio sam državljanin Crne Gore i nastavljam da budem državljanin Crne Gore na dan ove Izjave o usklađenosti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dana 23. oktobra 2009. godine, imao sam više od 18 godina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dana 23. oktobra 2009. godine, bio sam stalno nastanjen na	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

sljedećoj adresi u Crnoj Gori Podaci o adresi: Ulica: _____ Grad: _____ Poštanski kod: _____		
--	--	--

Ja, dolje potpisani/-a, ovim izjavljujem i potvrđujem da:

- Sam ispunio/-la ovu Izjavu o usklađenosti i da su odgovori i informacije koje sam dao/-la istiniti i tačni u svakom pogledu i da imam potpuno pravo na upis akcija koje su predmet ove Ponude kao kvalifikovani crnogorski državljanin;
- U skladu sa članom 244. Krivičnog zakonika Crne Gore, neopozivo preuzimam punu krivičnu i materijalnu odgovornost za bilo kakvu štetu (materijalnu / ili nematerijalnu) koja bude uzrokovana pružanjem netačnih informacija i/ ili lažnih izjava u ovoj Izjavi o usklađenosti. Lično sam odgovoran/-na da nadoknadim cijelokupan iznos za naknadu bilo koje materijalne i nematerijalne štete nastale prema Društvu, njegovim zaposlenima i direktorima, ili trećim licima, kao rezultat pružanja netačnih podataka i/ ili lažnih izjava u ovoj Izjavi o usklađenosti; i
- Pristajem da nadoknadim štetu nanijetu Društvu i njegovim zaposlenima i direktorima u vezi sa svim troškovima, potraživanjima, zahtjevima i obavezama koji god da su plaćeni ili treba da se plate, koji su nastali u Društvu ili koje je Društvo pretrpjelo, kao i njegovi zaposleni i direktori, bez ograničenja, a u vezi sa bilo čim što je izazvalo pružanje netačnih podataka u ovoj Izjavi o usklađenosti.

Ime i prezime: (ODŠTAMPANO velikim slovima)

Broj identifikacionog dokumenta:

Datum:

Potpis: