

TA DOKUMENT JE POMEMBEN IN ZAHTEVA VSO VAŠO POZORNOST. Vsaka odločitev na njegovi podlagi mora temeljiti na skrbnem pregledu vseh informacij v njem. V primeru kakršnega koli dvoma se posvetujte z neodvisnim svetovalcem, ki je ustrezno pooblaščen za svetovanje na področju finančnih instrumentov in alternativnih investicijskih skladov.

Potencialni vlagatelji naj pred odločitvijo o naložbi v delnice družbe **NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.** natančno preberejo celoten Prospekt, s posebnim poudarkom na poglavju »Dejavniki tveganja«.

**NLB Skladi – Nepremičnine,
nepremičninska investicijska družba, d.d.**

(nepremičninska investicijska družba ustanovljena kot delniška družba v Republiki Sloveniji)

**Prospekt za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine,
nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR)
in
za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska
investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) v trgovanje na organiziranem trgu v
Republiki Sloveniji**

Upravljavec nepremičninske investicijske družbe
NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.

Organizator prodaje
Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana

Družba NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (v nadaljevanju: »Izdajatelj« ali »NID«) je zaprt alternativni investicijski sklad, ki je v skladu s 5. členom v povezavi s 107. členom Zakona o oblikah alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 101/22, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: »ZOAIS«) ustanovljen kot investicijska družba, za katero se uporabljajo določbe Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: »ZGD-1«) o delniški družbi, če ZOAIS ne določa drugače, njen edini namen pa je, da kot kolektivni naložbeni podjem zbira premoženje vlagateljev in ga v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko nalaga v različne nepremičnine v izključno korist imetnikov delnic NID. Premoženje NID v skladu s Statutom in Zakonom o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 32/15, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: »ZUAIS«) upravlja upravljavec NID.

Ponudnik delnic NID in vlagatelj zahteve za uvrstitev v trgovanje na Ljubljanski borzi je družba NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, ki ima na podlagi odločbe ATVP, št. 40221-3/2026-9, z dne 29. 4. 2026, dovoljenje za upravljanje NID (v nadaljevanju: »Upravljavec«) v skladu z ZUAIS. Upravljavec ima obveznosti in pooblastila, ki jih ima po ZGD-1 uprava delniške družbe, kot upravljavec nepremičninske investicijske družbe pa je pristojen in odgovoren tudi za opravljanje storitev upravljanja iz 57. člena ZUAIS.

Upravljavec daje to ponudbo in vlogo za uvrstitev delnic NID v trgovanje na Ljubljanski borzi za račun in v imenu Izdajatelja, družbe NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.

Datum Prospekta: 11. 6. 2026



UVOD IN POMEMBNA OPOZORILA

Ta dokument predstavlja »**Prospekt za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) in za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) v trgovanje na organiziranem trgu v Republiki Sloveniji**« (v nadaljevanju: »**Prospekt**«) in je pripravljen z namenom javne ponudbe oziroma prve prodaje najmanj 2.900.000 in največ 10.000.000 novo izdanih delnic (v nadaljevanju »**Nove delnice**«) izdajatelja družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: »**Izdajatelj**« ali »**NID**«) vlagateljem, kot so opredeljeni v Prospektu (v nadaljevanju: »**Potencialni vlagatelji**«) ter uvrstitev v trgovanje najmanj 3.000.000 in največ 10.100.000 delnic Izdajatelja na organiziranem trgu Ljubljanske borze d.d., Ljubljana (v nadaljevanju: »**Ljubljanska borza**«).

Osnovni kapital Izdajatelja znaša 1.000.000,00 EUR in je razdeljen na 100.000 navadnih imenskih prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico, vpisanih v centralni register nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD - Centralna klirinško depotna družba d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: »**KDD**«) z oznako »**NLRR**« in ISIN kodo SI0031118217 (v nadaljevanju: »**Obstoječe delnice**«), ki so v lasti družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: »**Upravljavec**«), kot edinega delničarja Izdajatelja.

Skupščina Izdajatelja je dne 27. 5. 2026 sprejela sklep o povečanju osnovnega kapitala Izdajatelja, ki je bil vpisan v Sodni register RS na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. Srg 2026/19090 z dne 2.6.2026 (v nadaljevanju: »**Sklep o povečanju osnovnega kapitala**«), na podlagi katerega se bo osnovni kapital Izdajatelja, ki znaša 1.000.000,00 EUR in je razdeljen na 100.000 navadnih imenskih prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico, povečal z denarnim vložkom za najmanj 29.000.000,00 EUR z izdajo najmanj 2.900.000 novo izdanih prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico in za največ 100.000.000,00 EUR z izdajo največ 10.000.000 novo izdanih prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico (v nadaljevanju: »**Nove delnice**«), pri čemer bodo Nove delnice tvorile z Obstoječimi delnicami isti razred (v nadaljevanju Nove delnice in Obstoječe delnice skupaj poimenovane tudi kot: »**Delnice**«), tako da bo znašal po povečanju osnovni kapital Izdajatelja najmanj 30.000.000,00 EUR in bo razdeljen na najmanj 3.000.000 prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico in največ 101.000.000,00 EUR in bo razdeljen na največ 10.100.000 prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico. Emisijski znesek (prodajna cena) Novih delnic znaša 10,00 EUR za 1 navadno imensko prosto prenosljivo kosovno delnico z glasovalno pravico. Pri povečanju osnovnega kapitala Izdajatelja je v celoti izključena prednostna pravica Upravljavca, kot edinega obstoječega delničarja Izdajatelja.

Predmet prodaje po tem Prospektu so izključno Nove delnice, ki bodo ponujene Potencialnim vlagateljem v okviru javne ponudbe in skladno s pogoji tega Prospekta. Obstoječe delnice, ki so v lasti Upravljavca, kot edinega delničarja Izdajatelja, niso predmet prodaje po tem Prospektu.

Prva ponudba javnosti oziroma prva prodaja (v nadaljevanju tudi: »**javna ponudba**«) Novih delnic Izdajatelja bo izvedena v Republiki Sloveniji na podlagi 1. odstavka 3. člena (»**Obveznost objave prospekta in izvzetje**«) Uredbe 2017/1129/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES, zadnjič spremenjeno z Uredbo (EU) 2024/2809 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2024 o spremembi uredb (EU) 2017/1129, (EU) št. 596/2014 in (EU) št. 600/2014 za povečanje privlačnosti javnih kapitalskih trgov v Uniji za podjetja in za olajšanje dostopa do kapitala za mala in srednja podjetja (v nadaljevanju: »**Prospektna uredba**«), v skladu s katerim se, brez poseganja v člen 1(4) Prospektne uredbe, vrednostni papirji v Evropski Uniji ponudijo javnosti le po predhodni objavi prospekta v skladu s Prospektno uredbo, in v povezavi z Zakonom o oblikah alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 101/22, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: »**ZOAI**«) ter Zakonom o trgu finančnih instrumentov (Uradni list RS, št. 77/2018, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: »**ZTFI-1**«).

Nove delnice bodo ponujene Malim vlagateljem in Velikim vlagateljem, kot so opredeljeni v nadaljevanju Prospekta, v Republiki Sloveniji, pod pogoji iz tega Prospekta.

Novo delnice bodo ponujene tudi Velikim vlagateljem s sedežem v Republiki Hrvaški, ki izpolnjujejo pogoje za takšno obravnavo skladno z določili 101. člena (*»Profesionalni vlagatelj«*) veljavnega hrvaškega Zakona o trgu kapitala (hrv. *Zakon o tržištu kapitala*, Narodne novine, št. 65/18 s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: *»ZTK«*), pri čemer bo Organizator prodaje, v ta namen, skladno z določili 427. člena ZTK (*»Objavščivanje Agencije o korištenju iznimke«*), predhodno obvestil hrvaškega regulatorja trga vrednostnih papirjev – HANFA (hrv. *Hrvatska agencija za nadzor finansijskih usluga*) o uporabi izjeme od obveznosti objave prospekta na podlagi točke a.), četrtega odstavka, prvega člena Prospektne uredbe, po katerem se obveznost objave prospekta iz člena 3(1) Prospektne uredbe ne uporablja za ponudbo vrednostnih papirjev javnosti, namenjeno zgolj dobro poučenim vlagateljem (*»Obveznost objave prospekta in izvzetje«*).

Javna ponudba Novih delnic bo izvedena pod pogoji iz tega Prospekta in na način, ki bo natančneje določen v Javnem pozivu k vpisu in dajanju zavezujočih ponudb za nakup Novih delnic Izdajatelja (v nadaljevanju: *»Javni poziv«*). Javni poziv bo objavljen na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter v informacijskem sistemu SEOnet Ljubljanske borze (*LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet*); v nadaljevanju: *»SEOnet«*), in sicer predvidoma 2 delovna dneva pred začetkom javne ponudbe Novih delnic. Izdajatelj si pridržuje pravico do spremembe pogojev znotraj Javnega poziva.

Obdobje vpisa, v katerem bodo Potencialni vlagatelji lahko oddali Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, bo izvedeno istočasno za Velike vlagatelje in za Male vlagatelje. Obdobje vpisa se bo začelo dne 16. 6. 2026, in bo trajalo do dne 16. 10. 2026, do 12. ure (v nadaljevanju *»Obdobje vpisa«*). Izdajatelj si pridržuje pravico, da Obdobje vpisa podaljša za dodatne 3 tedne šteto od dneva zaključka Obdobja vpisa, ki bo trajalo do dne 6. 11. 2026, do 12. ure (v nadaljevanju: *»Podaljšano Obdobje vpisa«*).

Izdajatelj bo najkasneje 2 delovna dneva od dne zaključka Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa določil končno količino dodeljenih Novih delnic ter, če je primerno, v skladu s pravili dodelitve določil natančno število Novih delnic, ki jih je vpisal ali kupil vsak Vpisnik.

Novo delnice bodo izdane v nematerializirani obliki v skladu z določbami Zakona o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Uradni list RS, št. 75/15, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: *»ZNVP-1«*) in vpisane v centralni register nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD.

Prospekt je pripravljen skladno s 5. členom (*»Registracijski dokument za enote kolektivnih naložbenih podjetij zaprtega tipa«*) Delegirane Uredbe Komisije (EU) 2019/980 o dopolnitvi Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z obliko, vsebino, pregledom in potrditvijo prospekta, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Uredbe Komisije (ES) št. 809/2004 (v nadaljevanju: *»Delegirana uredba (EU) 2019/980«*) in prilogo 4 Delegirane uredbe (EU) 2019/980 (*»Registracijski dokument za enote kolektivnih naložbenih podjetij zaprtega tipa«*), na podlagi katere so dodane zahtevane vsebine iz priloge 1 Delegirane uredbe (EU) 2019/980 (*»Registracijski dokument za lastniške vrednostne papirje«*), ter skladno z 12. členom Delegirane uredbe (EU) 2019/980 (*»Opis vrednostnih papirjev za lastniške vrednostne papirje ali enote, ki jih izdajo kolektivni naložbeni podjetji zaprtega tipa«*) in priloge 11 Delegirane uredbe (EU) 2019/980 (*»Opis vrednostnih papirjev za lastniške vrednostne papirje ali enote, ki jih izdajo kolektivni naložbeni podjetji zaprtega tipa«*). Povzetek Prospekta je pripravljen skladno s 7. členom Prospektne Uredbe (*»Povzetek prospekta«*) in priloge 1 Prospektne uredbe (*»Prospekt«*).

Prospekt je dne 11. 6. 2026 z odločbo, opr. št. 40200-1/2026-10, potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: *»ATVP«*), kot pristojni organ v skladu s Prospektno uredbo, in je objavljen v zvezi s prvo prodajo Novih delnic izdajatelja družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija in v zvezi z uvrstitvijo vseh Delnic Izdajatelja, LEI 485100FM8T8EGSTXLS13, z oznako *»NLRR«* in ISIN kodo SI0031118217 v trgovanje na Ljubljansko borzo.

Veljavnost tega Prospekta se izteče na dan 11. 6. 2027. Če se bo v obdobju od potrditve Prospekta do začetka trgovanja z Delnicami na organiziranem trgu pojavil ali ugotovil nov dejavnik, večja napaka ali večja netočnost v zvezi z informacijami, vsebovanimi v tem Prospektu, ki bi lahko vplivala na oceno Delnic, je Upravljavca v imenu in za račun Izdajatelja v zvezi s takšnim novim dejavnikom, napako ali netočnostjo dolžan objaviti dodatek k temu Prospektu. Po začetku

trgovanja z Delnicami na organiziranem trgu Upravljavec v imenu in za račun Izdajatelja ni dolžan dopolnjevati Prospekta niti v primeru pomembnih novih dejavnikov, večjih napak ali večjih netočnosti.

Izdajatelj, družba NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. je zaprt alternativni investicijski sklad, ki je v skladu s 5. členom (*»pravnoorganizacijske oblike AIS«*) v povezavi s 107. členom (*»nepremičninska investicijska družba«*) ZOAIS, ustanovljen kot investicijska družba, za katero se uporabljajo določbe ZGD-1 o delniški družbi, če ZOAIS ne določa drugače, njen edini namen pa je, da kot kolektivni naložbeni podjem zbira premoženje vlagateljev in ga v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko nalaga v različne nepremičnine v izključno korist imetnikov Delnic. Premoženje Izdajatelja v skladu s Statutom in ZUAIS upravlja Upravljavec.

Skladno z določbo 110. člena ZOAIS (*»rok za začetek organiziranega trgovanja z delnicami nepremičninske investicijske družbe«*) se Delnice, upoštevajoč 12. člen Prospektne uredbe (*»Veljavnost prospekta, registracijskega dokumenta in univerzalnega registracijskega dokumenta«*), najpozneje v enem letu od izdaje odločbe o potrditvi Prospekta s strani ATVP uvrstijo na organiziran trg. Pričakuje se, da bodo Delnice Izdajatelja uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze po izdaji Novih delnic v Centralnem registru KDD in prenosu Novih delnic na Račun finančnih instrumentov Vlagateljev, brez nepotrebne odlašanja. Pričakuje se, da se bo z Delnicami Izdajatelja trgovalo v segmentu Standardne kotacije Ljubljanske borze (ali v Segmentu strukturiranih produktov) z oznako »NLRR«. Če najpozneje v enem letu od izdaje odločbe o potrditvi Prospekta Delnice ne bodo uvrščene na organiziran trg, izdano dovoljenje in soglasji po 113. členu ZOAIS (*»dovoljenje in soglasji nepremičninske investicijske družbe«*) prenehajo veljati. Slednje predstavlja neizpolnitev odložnega pogoja in razlog za začetek postopka prenehanja Izdajatelja v skladu s Statutom in ZGD-1.

Izdajatelj bo z uvrstitvijo Delnic v trgovanje na organiziran trg vrednostnih papirjev Ljubljanske borze pridobil položaj javne družbe v skladu s 123. členom ZTFI-1 (*»Temeljna pravila o obveznostih javnih družb«*) (v nadaljevanju: *»javna družba«*). Posledično bo Izdajatelj podvržen obveznostim razkrivanja nadzorovanih informacij, določenih v 3. poglavju ZTFI-1 (*»Obveznosti razkrivanja nadzorovanih informacij«*).

Družba NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o. je v imenu in za račun NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., pripravila ta Prospekt z namenom omogočiti Potencialnim vlagateljem preišljeno odločitev o naložbi v Nove delnice, in prevzema odgovornost za informacije, vsebovane v tem Prospektu. Uporaba takšnih informacij za kateri koli namen, razen za razmislek o naložbi v Nove delnice, ni dopustna. Predvsem pa ta Prospekt ni mišljen kot podlaga za kreditno ali drugo oceno in ga ni dopustno šteti kot naložbeno priporočilo oziroma osebno svetovanje Upravljavca, Izdajatelja ali NLB d.d. za nakup Novih delnic, niti za investicijski, pravni ali davčni nasvet. Izdajatelj in Upravljavec ne jamčita, da so informacije v tem Prospektu točne na kateri koli datum po datumu, navedenem na naslovni strani tega Prospekta. Dejstvo, da je ta Prospekt objavljen, ali da je na njegovi podlagi sklenjen kakšen posel z Novimi delnicami, ne pomeni, da od datuma objave Prospekta ni nastopila nobena sprememba v poslovanju ali zadevah Izdajatelja ali da so informacije, vsebovane v Prospektu, točne kadar koli po tem datumu.

Vezano na zahteve Direktive 2014/65/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 15. maja 2014 o trgih finančnih instrumentov ter spremembi Direktive 2002/92/ES in Direktive 2011/61/EU, z morebitnimi spremembami (v nadaljevanju: *»MiFID II Direktiva«*) ter na tej podlagi sprejete uredbe, direktive in ostali delegirani predpisi, vključno s smernicami, ki jih izdaja Evropski organ za vrednostne papirje in trge (ang. *European Securities and Markets Authority - ESMA*), upošteva tudi določila ZTFI-1 ter drugih predpisov, ki urejajo področje upravljanja produktov, in za namene postopka odobritve finančnega instrumenta s strani pripravljavca finančnega instrumenta, ki je NLB d.d. (v nadaljevanju: *»Pripravljavec finančnega instrumenta«*), je Pripravljavec finančnega instrumenta:

- (i) ocenil, da so Nove delnice namenjene Potencialnim vlagateljem, ki imajo ustrezno strokovno znanje in izkušnje, da lahko sami sprejemajo investicijske odločitve in ocenijo tveganje, povezano z njimi, in so a.) obravnavani kot profesionalne stranke v skladu s 1. odstavkom 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*), ali b.) obravnavani kot primerne nasprotne stranke po 2. odstavku 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«*) ter c.) obravnavani kot profesionalni vlagatelji v skladu z 2. odstavkom 101. člena ZTK (*»Profesionalni ulagatelj«*) (v nadaljevanju skupaj poimenovani kot: *»Veliki vlagatelji«*) ter vsem drugim vlagateljem, ki ne sodijo v kategorijo

- Velikih vlagateljev, temveč sodijo v kategorijo neprofesionalnih strank po 3. odstavku 12. člena ZTFI-1 (»stranka«), vključujoč osebe, ki so zahtevale, da se jih obravnava kot profesionalne stranke na podlagi 247. člena ZTFI-1 (»zahteva za obravnavo kot profesionalna stranka«) (v nadaljevanju skupaj: »Mali vlagatelji«), pri čemer je Pripravlavec finančnega instrumenta s tem opredelil potencialni ciljni trg (v nadaljevanju: »Ciljni trg«),
- (ii) kot primeren način prodaje Novih delnic ob njihovi izdaji ocenil ponujanje s strani Pripravljavca finančnega instrumenta povabljenim Potencialnim vlagateljem, ki izpolnjujejo navedene pogoje in
 - (iii) kot primeren način prodaje Novih delnic na sekundarnem trgu ocenil prodajo Novih delnic preko Distributerjev, ki opravljajo investicijsko storitev borznega posredovanja po prvi in drugi alineji prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (»investicijske storitve in posli«) (tj. sprejemanje in posredovanje naročil v zvezi z enim ali več finančnimi instrumenti oziroma izvrševanje naročil za račun strank), pri čemer pa morajo Distributerji upoštevati oceno Ciljnega trga s strani Pripravljavca finančnega instrumenta in so, v kolikor zanje veljajo predpisi, s katerimi se v pravni red posamezne države prenašajo določila MiFID II Direktive, odgovorni tudi za izvedbo lastne ocene Ciljnega trga Novih delnic ter za določitev primernih načinov prodaje.

V izogib dvomu velja, da ocena Ciljnega trga ne pomeni: a.) ocene ustreznosti ali primernosti za namene MiFID II ali b.) priporočila Potencialnemu vlagatelju za naložbo ali nakup oziroma drugo dejanje v zvezi s Novimi delnicami. Vsak Distributer je v zvezi z Novimi delnicami odgovoren za oblikovanje lastne ocene Ciljnega trga in določitev ustreznih prodajnih poti.

Naložba v Nove delnice je primerna izključno za Male vlagatelje ali Velike vlagatelje, ki (i) se zavedajo, da je likvidnost naložb omejena; (ii) za katere je naložba v Nove delnice del razpršenega naložbenega portfelja; in (iii) ki v celoti razumejo in so pripravljeni sprejeti tveganja, povezana z naložbo v Nove delnice.

Potencialni vlagatelji morajo pred odločitvijo za naložbo v Nove delnice preučiti celoten Prospekt, vključno z dokumenti, vključenimi s sklicevanjem. Vsak Potencialni vlagatelj mora sam presoditi, ali so informacije, vsebovane v tem Prospektu, zanj relevantne, nakup Novih delnic, ki ga opravi, pa mora temeljiti na poizvedbah, ki jih šteje za potrebne, vključno z oceno tveganj in lastno presojo primernosti vsake takšne naložbe, upošteva predvsem lastne naložbene cilje in izkušnje ter vse druge dejavnike, ki so lahko zanj relevantni v zvezi z nakupom Novih delnic. Ob tem se morajo Potencialni vlagatelji zavedati, da Prospekt ne vsebuje nujno vseh informacij, ki bi lahko bile potrebne za presojo smotrnosti nakupa Novih delnic. Potencialni vlagatelji ne smejo nobenih informacij v Prospektu šteti za naložbeni, pravni ali davčni nasvet. Vsak Potencialni vlagatelj se mora po potrebi glede vpisa ali nakupa Novih delnic posvetovati s svojim pravnim svetovalcem, finančnim svetovalcem, računovodjo in drugimi svetovalci, ki zagotavljajo pravno, davčno, poslovno, finančno in drugo svetovanje v zvezi z vpisom in nakupom Novih delnic. Potencialni vlagatelj je tako v celoti sam odgovoren za pridobitev dodatnih informacij, za oblikovanje analiz ter ocen finančnega stanja in tveganosti Izdajatelja, v obsegu in na način, ki ga ocenjuje za potrebnega ali primernega, kot tudi za oceno primernosti njegove naložbe v Nove delnice. Ob tem se mora Potencialni vlagatelj zavedati, da so se poslovanje, rezultati poslovanja, finančno stanje in obeti Izdajatelja od datuma priprave Prospekta lahko spremenili. Izdajatelj tega Prospekta navkljub temu ne bo spreminjal ali dopolnjeval. O vseh pomembnih poslovnih dogodkih bo Upravlavec v imenu in za račun Izdajatelja javnost obveščal z objavami na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet).

Kot organizator prve javne prodaje Novih delnic Izdajatelja nastopa NLB d.d. (v nadaljevanju: »Organizator prodaje«). Organizator prodaje za Izdajatelja opravlja (i) investicijske storitve in posle izvedbe prve prodaje finančnih instrumentov brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (»investicijske storitve in posli«), Prospektno uredbo in Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in (ii) storitve, povezane z distribucijo Novih delnic, organizacijo trženjskih aktivnosti, trženje in prodajo Novih delnic ter (iii) storitve, ki so potrebne za uvrstitev vseh Delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Organizator prodaje namerava k postopku prodaje Novih delnic povabiti tudi nekatere sistemske člane KDD, ki imajo dovoljenje za opravljanje borznoposredniških storitev, ki bodo (v primeru sklenitve Distribucijske pogodbe) v postopku prodaje Novih delnic, na podlagi Distribucijske pogodbe z Organizatorjem prodaje, poleg Organizatorja prodaje, opravljali posle, povezane s prodajo Novih delnic Potencialnim vlagateljem na Ciljnem trgu (v nadaljevanju: »Distributerji«), zlasti (a ne izključno) sprejemanje zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic s strani Potencialnih vlagateljev (v nadaljevanju:

»Zavezujoča ponudba«, vsak Potencialni vlagatelj, ki poda Zavezujočo ponudbo pa: »Vpisnik«), posredovanje kumulativnih podatkov o zbranih Zavezujočih ponudbah Organizatorju prodaje, zbiranje in prenos kupnine za Nove delnice na poseben transakcijski račun, ki ga vodi Organizator prodaje, na katerega se prenesejo denarni zneski, zbrani v javni prodaji Novih delnic iz naslova vplačil Zavezujočih ponudb (v nadaljevanju: »Prehodni račun«) ter poravnavo sklenjenih poslov iz naslova nakupa Novih delnic. Organizator prodaje pri prodaji Novih delnic nastopa tudi v vlogi distributerja Novih delnic in bo imel, za potrebe prodaje in distribucije Novih delnic (v primeru sklenitve Distribucijske pogodbe) sklenjeno Distribucijsko pogodbo z Distributerji, pri katerih bodo lahko Potencialni vlagatelji oddali Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic. V postopku ustanovitve Izdajatelja in pri pripravi Statuta Izdajatelja je sodelovala Odvetniška pisarna Ulčar & partnerji d.o.o. iz Ljubljane, članica mreže CERHA HEMPEL, za posamezna pravna vprašanja v zvezi s postopkom prodaje Novih delnic oziroma pripravo Prospekta pa je bila angažirana Odvetniška pisarna Vidmar, Ogrič in Pejovnik iz Ljubljane (v nadaljevanju vsak posamično kot: »Pravni svetovalec«).

Pravni svetovalec in Organizator prodaje ne prevzemata odgovornosti za pravilnost, resničnost ali popolnost podatkov, vsebovanih v Prospektu, niti za vsebino tega Prospekta, niti za druge izjave v zvezi z Izdajateljem ali Delnicami. Pravni svetovalec in Organizator prodaje v zvezi z izdajo Novih delnic in uvrstitvijo Delnic v trgovanje na organiziran trg Ljubljanske borze delujeta po naročilu Upravljavca in v korist Izdajatelja, zato Pravni svetovalec in Organizator prodaje nista dolžna nobene druge osebe šteti za svojo stranko, varovati njene koristi, ali ji svetovati, razen če je takšna oseba njena stranka na podlagi drugega pravnega razmerja. Pri tem strokovno svetovanje in pripravljene dokumenti s strani Organizatorja prodaje in Pravnega svetovalca za Upravljavca, ki nastopa v imenu Izdajatelja niso zavezujoči in se Upravljavec v imenu Izdajatelja po lastni presoji odloča, ali bo predlagane rešitve in pojasnila oziroma pripombe Organizatorja prodaje in Pravnega svetovalca sprejel v vsebino dokumentov Izdajatelja ali ne, in sam, po lastni prosti presoji, določi končno vsebino vseh dokumentov, vključno s tem Prospektom. Organizator prodaje in Pravni svetovalec ne dajeta nobenih zagotovil ali jamstev, bodisi izrecnih ali implicitnih, glede točnosti ali popolnosti informacij v tem Prospektu, in na nič v tem Prospektu se ni možno sklicevati ali karkoli šteti kot obljubo, dano s strani Organizatorja prodaje. Ne glede na navedeno Organizator prodaje in Pravni svetovalec odgovarjata za strokovnost in pravilnost svojih strokovnih nasvetov, mnenj in storitev v skladu s splošnimi pravili obligacijskega prava ter standardom profesionalne skrbnosti, ki se od njih zahteva pri opravljanju njune dejavnosti.

Distributerji ne prevzemajo nikakršne odgovornosti za vsebino tega Prospekta.

Izdajatelj namerava po uspešnem zaključku javne prodaje Novih delnic skleniti pogodbo z vzdrževalcem likvidnosti, v skladu z veljavnimi predpisi in pravili organiziranega trga, z namenom izboljšanja pogojev trgovanja na sekundarnem trgu. V izogib dvomu, vzdrževalec trga si ne bo prizadeval za zagotovitev, da se tržna vrednost Delnice bistveno ne razlikuje od čiste vrednosti sredstev (ČVS) v smislu 9. člena ZTFI-1 (*»investicijski sklad, s katerim se trguje na mestu trgovanja«*).

NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., kot Izdajatelj Novih delnic, in NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o. kot ustanovitelj in Upravljavec ter kot ponudnik vrednostnih papirjev Izdajatelja in vlagatelj zahteve za uvrstitev vrednostnih papirjev Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu sprejemata vso odgovornost za pravilnost in popolnost informacij, podanih oziroma prikazanih v tem Prospektu na dan priprave tega Prospekta. Odgovorne osebe Izdajatelja in Upravljavca z vso primerno skrbnostjo zagotavljajo, da so, po njihovem najboljšem vedenju, informacije, vsebovane v Prospektu, po tem, ko so za to poskrbeli po svojih najboljših močeh in z vso primerno skrbnostjo, v skladu z dejstvi in da ni bil izpuščen noben pomemben podatek, ki bi lahko vplival na pomen teh informacij oziroma Prospekta.

Izdajatelj in Upravljavec ne jamčita, da so informacije v tem Prospektu točne na kateri koli datum po datumu, navedenem na naslovni strani tega Prospekta. Dejstvo, da je ta Prospekt objavljen, ali da je na njegovi podlagi sklenjen kakšen posel z Delnicami, ne pomeni, da od datuma objave Prospekta ni nastopila nobena sprememba v poslovanju ali zadevah Izdajatelja ali da so informacije, vsebovane v Prospektu, točne kadar koli po tem datumu.

Nobena oseba ni pooblaščen za posredovanje informacij ali dajanje zagotovil v zvezi z Delnicami, z izjemo informacij, ki so vsebovane v tem Prospektu. Na informacije ali zagotovila, ki niso vsebovana v tem Prospektu, se ni dopustno zanašati kot na informacije ali zagotovila, ki jih je odobril Izdajatelj ali Upravljavec. Prospekta ni dopustno šteti kot priporočilo, da naj prejemnik tega Prospekta vpiše ali kupi Nove delnice.

Ta Prospekt tudi ne predstavlja ponudbe za prodajo, niti ne nagovarja nobene osebe s strani ali v imenu Izdajatelja k vpisu ali nakupu Novih delnic v nobeni jurisdikciji, kjer takšna oseba v skladu s predpisi ne sme dati takšne ponudbe ali nagovarjati k vpisu ali nakupu Novih delnic. Tega Prospekta ni dopustno uporabljati za ali v povezavi s ponudbo komur koli ali nagovarjanjem s strani kogar koli v jurisdikciji ali v kakršnih koli okoliščinah, v katerih to ni dovoljeno ali je nezakonito. Niti Izdajatelj niti Upravljavec, kakor tudi Organizator prodaje niso ukrenili ničesar, da bi bilo posedovanje ali razširjanje Prospekta dopustno v kateri koli jurisdikciji, kjer je v ta namen potrebno kaj ukreniti, razen v Republiki Sloveniji. Zato tega Prospekta ni dopustno uporabljati v nobeni jurisdikciji, kjer to ni dovoljeno.

Uporaba, razmnoževanje ali razširjanje Prospekta, v celoti ali delno, je dovoljena samo za namen, za katerega je Prospekt pripravljen. Uporaba delov ali celotnega Prospekta v druge namene, razen za razmislek o naložbi v Nove delnice, ni dovoljena. Niti izročitev Prospekta niti prodaja, izvedena na podlagi Prospekta, v nobenem primeru ne pomeni, da od datuma Prospekta ni nastopila nobena sprememba v poslovanju ali zadevah Izdajatelja kot celote ali da so informacije, vsebovane v Prospektu, točne kadar koli po tem datumu.

Z izjemo informacij, ki so izrecno vključene v ta Prospekt s sklicevanjem (glej *Dokumenti, vključeni s sklicevanjem*), informacije na spletni strani Izdajatelja in na drugih spletnih straneh, ki so omenjene v tem Prospektu, niso vključene v ta Prospekt in na njihovi podlagi ni dopustno sprejeti nobene odločitve o nakupu Novih delnic.

Nekatere trditve v tem Prospektu niso historična dejstva in predstavljajo predvidevanja. Gre za trditve pred, za ali znotraj katerih so uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na prihodnost, kot npr. *lahko, bo, bi, naj bi, pričakovati, nameravati, oceniti, napovedati, predvidevati, načrtovati, napovedovati, zavezati, cilj, zaveza* in podobno. Vsa takšna predvidevanja vključujejo znana in tudi neznan tveganja, negotovosti in druge pomembne dejavnike, na katere Izdajatelj nima vpliva in zaradi katerih se dejanski rezultati, uspešnost ali dosežki lahko bistveno razlikujejo od rezultatov, uspešnosti ali dosežkov, ki izrecno ali implicitno izhajajo iz takšnih predvidevanj. Nekateri zneski, vključeni v ta Prospekt, so bili zaokroženi in zaradi tega (a) so možne majhne razlike med zneski istih postavk oz. istovrstnih podatkov v različnih tabelah in (b) seštevki zneskov v določenih tabelah niso nujno aritmetični seštevki števil pred takim seštevkom.

Prospekt lahko vsebuje napovedi ali ocene dobička oziroma »projekcije prihodnosti«, ki se ne nanašajo na pretekla dejstva. Navedbe o projekcijah prihodnosti vključujejo besede »načrtuje«, »ocenjuje«, »verjame«, »pričakuje«, »cilja«, »namerava«, »bo«, »lahko«, »predvideva«, »bi«, »bi lahko« ali podobne izraze ali njihove negacije. Takšne projekcije prihodnosti vključujejo znana in neznan tveganja, negotovosti in ostale pomembne dejavnike, na katere Izdajatelj nima vpliva in bi lahko povzročili, da bodo njegovi dejanski rezultati, poslovanje ali dosežki bistveno drugačni od katerih koli bodočih rezultatov, poslovanja ali dosežkov, izraženih ali vsebovanih v teh projekcijah prihodnosti. Takšne projekcije prihodnosti temeljijo na številnih predpostavkah glede sedanje in bodoče poslovne strategije Izdajatelja ter okolja, v katerem posluje sedaj in bo posloval v prihodnosti. Med pomembnimi dejavniki, ki lahko povzročijo, da bodo dejanski rezultati, poslovanje ali dosežki Izdajatelja bistveno drugačni od tistih, ki so izraženi v projekcijah prihodnosti, so tisti, ki so opisani v točki 3. Prospekta (*»Dejavniki tveganja«*) in na drugih mestih v tem Prospektu. Te projekcije prihodnosti veljajo samo na datum priprave tega Prospekta. Izdajatelj in Upravljavec izrecno zavračata kakršno koli obveznost ali zavezo razposlati kakršne koli posodobitve ali popravke projekcij prihodnosti, vsebovanih v tem Prospektu, ki bi odražale spremembe v napovedih glede takih projekcij, ali kakršne koli spremembe dogodkov, pogojev ali okoliščin, na podlagi katerih so projekcije bile narejene, razen če to zahteva zakonodaja ali pravila za kotacijo Ljubljanske borze. **Potencialni vlagatelji se morajo zavedati, da lahko več pomembnih dejavnikov povzroči, da bodo dejanski rezultati bistveno drugačni od načrtov, ciljev, pričakovanj, ocen in napovedi, izraženih v takšnih projekcijah prihodnosti.**

Prospekt je objavljen v elektronski obliki na spletni strani Izdajatelja: (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet).

Prospekt je Vlagateljem na vpogled tudi na sedežu Izdajatelja. Vlagatelj lahko zahteva izročitev brezplačnega izvoda Prospekta.

POVZETEK PROSPEKTA

Prospekt vključuje povzetek s ključnimi informacijami, ki jih Potencialni vlagatelji potrebujejo za razumevanje narave in tveganj Izdajatelja in vrednostnih papirjev, ki se ponujajo in uvrščajo v trgovanje na organiziranem trgu, in ki skupaj z drugimi deli Prospekta pomaga Potencialnim vlagateljem pri sprejemanju odločitve o naložbi v take vrednostne papirje (tj. v naložbo v »Nove delnice«). Povzetek sestavljajo naslednji štiri oddelki: (A) Uvod z opozorili; (B) Ključne informacije o Izdajatelju; (C) Ključne informacije o Novih delnicah; in (D) Ključne informacije o ponudbi Novih delnic javnosti in uvrstitvi Delnic v trgovanje na organiziranem trgu.

A. Uvod z opozorili

Ta »Prospekt za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) in za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) v trgovanje na organiziranem trgu v Republiki Sloveniji«, ki ga je dne 11. 6. 2026 z odločbo, opr. št. 40200-1/2026-10, potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija, kot pristojni organ v skladu s Prospektno uredbo, in je objavljen v zvezi z izdajo oziroma prvo prodajo najmanj 2.900.000 in največ 10.000.000 novo izdanih delnic izdajatelja družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, ter uvrstitev v trgovanje najmanj 3.000.000 in največ 10.100.000 delnic Izdajatelja na organiziranem trgu Ljubljanske borze, vsebuje tu opisani povzetek Prospekta.

Povzetek Prospekta je pripravljen skladno s 7. členom Prospektne uredbe (*»Povzetek Prospekta«*) in prilogo 1 Prospektne uredbe (*»Prospekt«*). Povzetek Prospekta je treba brati kot uvod v Prospekt in je namenjen seznanitvi Potencialnih vlagateljev z Novimi delnicami, vendar ni nadomestilo za Prospekt. Potencialni vlagatelji morajo pred odločitvijo za naložbo v Nove delnice preučiti celoten Prospekt, vključno z dokumenti, vključenimi s sklicevanjem.

Z naložbo v Nove delnice se Vlagatelj izpostavlja tveganju in lahko izgubi celotni znesek, ki ga je vložil v nakup Novih delnic.

Izdajatelj in Upravljavca odškodninsko odgovarjata za vsebino tega povzetka samo, če je povzetek zavajajoč, netočen ali neskladen, kadar se bere skupaj z drugimi deli Prospekta, ali če ne vsebuje ključnih informacij, ki bi Potencialnim vlagateljem bile v pomoč pri odločanju o morebitni naložbi v Nove delnice, kadar se bere skupaj z drugimi deli Prospekta.

Predmet javne ponudbe so izključno Nove delnice, ki bodo ponujene Potencialnim vlagateljem v okviru javne ponudbe in skladno s pogoji Prospekta. Obstoječe delnice (100.000), ki so v lasti Upravljavca, kot edinega delničarja Izdajatelja, niso predmet javne ponudbe po tem Prospektu.

Javna ponudba Novih delnic se nanaša izključno na navadne, imenske, kosovne delnice z glasovalno pravico in oznako »NLRR« in ISIN kodo SI0031118217, v najmanjšem številu 2.900.000 Novih delnic in največjem številu 10.000.000 Novih delnic. Nove delnice nimajo zapadlosti. Nove delnice so prosto prenosljive, brez omejitev. Nove delnice imajo pripadajoči znesek 10,00 EUR na eno delnico.

Nove delnice bodo izdane v nematerializirani obliki v skladu z določbami ZNVP-1 in vpisane v centralni register nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD - Centralna klirinško depotna družba d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija. Izdajatelj bo z uvrstitvijo Obstojećih delnic in Novih delnic v trgovanje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev Ljubljanske borze, pridobil položaj javne družbe. Posledično bo Izdajatelj podvržen obveznostim razkrivanja nadzorovanih informacij, določenih v 3. poglavju ZTFI-1 (*»obveznosti razkrivanja nadzorovanih informacij«*).

Vlagatelj, ki bo pri sodišču države, ki ni Slovenija, vložil tožbeni zahtevek v zvezi z informacijami iz Prospekta, bo v primeru, če predpisi takšne države to zahtevajo, pred začetkom sodnega postopka moral kriti stroške prevoda Prospekta.

Produkt, ki ga kupujete, ni enostaven in je morda težko razumljiv.

B. Ključne informacije o Izdajatelju

B.1 Kdo je izdajatelj Novih delnic?

Izdajatelj Novih delnic je družba NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., ki je zaprt alternativni investicijski sklad, ustanovljen kot investicijska družba, za katero se uporabljajo določbe ZGD-1 o delniški družbi, če ZOAIS ne določa drugače, njen edini namen pa je, da kot kolektivni naložbeni podjem zbira premoženje vlagateljev in ga v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko nalaga v različne nepremičnine v izključno korist imetnikov delnic NID.

Izdajatelj je ustanovljen v skladu s pravom Republike Slovenije in registriran v Republiki Sloveniji.

Osnovne informacije o Izdajatelju na dan potrditve Prospekta so:

Firma	NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.
Skrajšana firma	NLB Skladi – Nepremičnine d.d.
Naslov / sedež	Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija
Pravnoorganizacijska oblika	Delniška družba, d.d.
Matična številka	7510861000
Davčna številka	43476422
Identifikator pravnih subjektov (LEI)	485100FM8T8EGSTXLS13
Pravo, v skladu s katerim posluje Izdajatelj	slovensko pravo
Država registracije	Republika Slovenija
Glavna dejavnost	64.310 Dejavnost investicijskih skladov denarnih in nedennarnih trgov
Datum vpisa v sodni register	18. 5. 2026
Uprava Izdajatelja kot Ključni izvršni direktor¹	NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., zanjo: Luka Podlogar, predsednik uprave, in Blaž Bračič, član uprave
Zakoniti revizor²	PricewaterhouseCoopers d.o.o., Cesta v Kleče 15, 1000 Ljubljana, Slovenija
Glavni delničar Izdajatelja	NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija (100 % delež). Izdajatelj je v neposredni lasti in je obvladovan s strani družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o. Izdajatelj je v posredni lasti družbe NLB d.d., ki je 100 % lastnik družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.
Status po ZOAIS	Nepremičninska investicijska družba (<i>zaprt alternativni investicijski sklad</i>)
Dovoljenje po ZOAIS	Odločba ATVP, št. 40221-3/2026-9 z dne 29. 4. 2026
Pristojni organ	Agencija za trg vrednostnih papirjev RS, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija
Datum vpisa v register alternativnih investicijskih skladov pri ATVP	Vpis bo izveden po potrditvi Prospekta.

Kontaktne podatke (telefonska številka) Izdajatelja, ponudnika in pristojnega organa so:

NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.	+386 (0)1 476 52 70
NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.	+386 (0)1 476 52 70
Agencija za trg vrednostnih papirjev RS	+386 (0)1 280 04 00

¹ Kot opredeljeno v točki iv) šestega odstavka 7. člena Prospektne uredbe. Skladno s 55. členom ZOAIS in Statutom Izdajatelja, funkcijo uprave Izdajatelja opravlja Upravlavec Izdajatelja, družba NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o

² Ustanovitelj je v skladu s 192. členom ZGD-1 imenoval zakonitega revizorja na dan ustanovitve, dne 4. 5. 2026.

B.2 Katere so ključne finančne informacije o Izdajatelju?

Izdajatelj je bil ustanovljen dne 18. 5. 2026, zaradi česar pretekle ključne finančne informacije ne obstajajo. Prav tako ne obstaja revizijsko poročilo o poslovanju Izdajatelja.

B.3 Katera ključna tveganja so specifična za Izdajatelja?

- i) **Finančna tveganja**, med katera se uvrščajo:
 - a. Kreditna tveganja, med katera se uvršča zlasti tveganje najemnih pogodb iz naslova nepravočasnega ali nepopolnega izpolnjevanja obveznosti najemnikov iz najemnih razmerij oziroma predčasnega prenehanja najemnih razmerij.
 - b. Likvidnostna tveganja, med katera se uvršča tveganje likvidnosti Naložb iz naslova izpostavljenosti tveganju, da Naložb ne bo mogoče prodati pravočasno oziroma po pričakovani ceni.
 - c. Tržna tveganja, med katera se uvrščajo tveganje obrestne mere, finančnega vzvoda in odvisnosti od zunanjega financiranja iz naslova izpostavljenosti tveganju, da bi imel Izdajatelj omejen dostop do virov financiranja, da bi se ti viri podražili, da ročnost obveznosti ne bi bila ustrezna ter da posojil ne bi bilo možno refinancirati pod sprejemljivimi pogoji, makroekonomsko tveganje iz naslova izpostavljenosti splošnim gospodarskim, finančnim in geopolitičnim razmeram ter valutno tveganje iz naslova izpostavljenosti spremembam deviznih tečajev.
- ii) **Operativna tveganja**, in sicer zlasti tveganje odvisnosti od upraviteljev nepremičnin, tveganje spremembe zakonodaje in predpisov, tveganje zunanjih izvajalcev, kibernetško in IT tveganje, tveganje vrednotenja sredstev, tveganje razvoja nepremičnin ali nepredvidenih okvar ali poškodb nepremičnin, tveganje katastrofalnih dogodkov, vojn in terorizma, tveganje skrbništva, poravnave in poklicne odgovornosti ter tveganje nasprotja interesov.
- iii) **Druga, za Izdajatelja specifična tveganja**, in sicer zlasti tveganje, povezano z odsotnostjo zgodovine poslovanja, tveganje skrbnega pregleda ter tveganje glede trajnostnosti.
- iv) **Strateška tveganja**, in sicer zlasti tveganje konkurenčnega okolja, tveganje izpolnjevanja Naložbene strategije in doseganja strukture Naložb ter tveganje spremenjenih poslovnih navad.

B.4 Katera so ključna tveganja, povezana z Delnicami?

- i) **Tveganja, povezana z javno ponudbo Novih delnic in z uvrstitvijo Delnic v trgovanje na organiziranem trgu**
 - a. Tveganje, povezano s tečajem Delnice: Po uvrstitvi Delnic v trgovanje na organiziranem trgu se lahko njihova cena znatno spreminja zaradi večjega števila dejavnikov, ki so lahko povezani z Izdajateljem, kot so na primer pričakovanja glede poslovanja Izdajatelja ali razkorak med pričakovanimi in dejanskimi rezultati poslovanja Izdajatelja, lahko pa z Izdajateljem niso povezani, pač pa so posledica nihanj tečajev drugih delnic in obsega trgovanja na borznem trgu.
 - b. Likvidnostno tveganje v povezavi z Delnicami: Nobenega zagotovila ni, da se bo po uvrstitvi Delnic v trgovanje v Standardni kotaciji (ali Segmentu strukturiranih produktov) Ljubljanske borze razvilo aktivno trgovanje z njimi. Če se likviden trg za Delnice ne bo razvil, bodo tečaji Delnic izpostavljeni večjim nihanjem in bo morda težje izvršiti nakupno ali prodajno naročilo za Delnice.
 - c. Tveganje, povezano z javno ponudbo Novih delnic in prihodnjimi izdajami delnic: Če v okviru javne ponudbe Novih delnic ne bo zbran minimalni znesek, določen v Prospektu, javna ponudba Novih delnic ne bo uspešno zaključena in Nove delnice ne bodo izdane. Če bo obseg zbranih sredstev bistveno nižji glede na maksimalni predvideni obseg izdaje Novih delnic, lahko to vpliva na hitrost oblikovanja portfelja, razpršenost Naložb in izvajanje Naložbene strategije. Če bo povpraševanje po Novih delnicah večje od števila Novih delnic, ki so predmet javne ponudbe, lahko Vlagatelj prejme manjše število Novih delnic od želenega. V primeru prihodnjih izdaj delnic se lahko delež obstoječih delničarjev v kapitalu in glasovalnih pravicah Izdajatelja zmanjša, če pri takšnih izdajah ne sodelujejo sorazmerno s svojim obstoječim deležem.
 - d. Tveganje začasne zaustavitve trgovanja z Delnicami na Ljubljanski borzi: Ljubljanska borza mora začasno ustaviti trgovanje z Delnicami, če je to kot nadzorni ukrep odredila ATVP skladno z ZTFI-1, če Delnice ne izpolnjujejo več pogojev za trgovanje na Ljubljanski borzi, razen, če bi takšna zaustavitev povzročila pomembno škodo Vlagateljem ali normalnemu delovanju borznega trga ter, če je začasna ustavitev potrebna zaradi postopkov v Centralnem registru. Ljubljanska borza lahko

začasno ustavi trgovanje z Delnicami na borznem trgu tudi, če so podane utemeljene okoliščine za zaščito interesov Vlagateljev ter v izrednih razmerah na borznem trgu ali če pride do precejšnjega nihanja cene Delnic v kratkem časovnem obdobju.

- e. Tveganje umika trgovanja z Delnicami na Ljubljanski borzi: Ljubljanska borza mora umakniti Delnice iz trgovanja, če je umik kot nadzorni ukrep potrdila ATVP, če Delnice ali njihov Izdajatelj ne izpolnjujejo več pogojev za trgovanje z Delnicami na Ljubljanski borzi, če Izdajatelj izrazi utemeljeno zahtevo za umik Delnic, če umik zahteva oseba, na zahtevo katere so bile te Delnice uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi brez soglasja Izdajatelja ter če Izdajatelj ne izpolni pogojev za začetek trgovanja. Izdajatelj meni, da na dan izdaje tega Prospekta ne obstajajo okoliščine, ki bi bile razlog za umik Delnic z Ljubljanske borze v bližnji prihodnosti, ni pa mogoče zagotoviti, da takšne okoliščine v zvezi z Delnicami ne bodo nastale v prihodnosti.

ii) Tveganja, povezana z naravo Delnic

- a. Tveganje neizplačila dividend: Izdajatelj bo lahko izplačal dividende samo v primeru, da bo imel na voljo razpoložljiv bilančni dobiček. Odločitev o izplačilu dividende je v pristojnosti skupščine Izdajatelja, zato ni zagotovila, da bo do izplačila prišlo.
- b. Obveznost prevzemne ponudbe: Skladno z ZPre-1 mora oseba ali skupina oseb, ki delujejo usklajeno in neposredno ali posredno pridobi Delnice, pravice do Delnic ali opcije za nakup Delnic Izdajatelja z najmanj 1/3 glasovalnih pravic, objaviti prevzemno ponudbo za nakup preostalih Delnic. Cena, po kateri ponudnik ponuja odkup preostalih Delnic, ne sme biti nižja od najvišje cene, po kateri je ponudnik kupil Delnice v zadnjih 12 mesecih pred objavo ponudbe.
- c. Tveganje koncentracije: Če so pomembni deleži Delnic v lasti posameznih Vlagateljev ali omejenega števila Vlagateljev, lahko to povzroči koncentracijo lastništva, ki vpliva na likvidnost Delnic na trgu, posledično pa je število Delnic, ki so na voljo za trgovanje manjše, kar lahko oteži prodajo Delnic po želeni ceni in poveča nihanja tržne cene Delnic.

C. Ključne informacije o Novih delnicah³

Skladno z določbo 1. člena Uredbe (EU) št. 1286/2014 z dne 26. novembra 2014 o dokumentih s ključnimi informacijami o paketnih naložbenih produktih za male vlagatelje in zavarovalnih naložbenih produktih (v nadaljevanju: »**PRIP uredba**«) (*»Predmet urejanja, področje uporabe in opredelitev pojmov«*) je Upravljevec kot proizvajalec PRIP, v primeru ponujanja Novih delnic Izdajatelja Malim vlagateljem, dolžan pripraviti dokument s ključnimi informacijami (v nadaljevanju: »**KID**«), da se jim omogoči razumevanje in primerjavo ključnih elementov naložbenih produktov in ključnih tveganj, povezanih z njimi.

KID je pripravil Upravljevec v imenu in za račun Izdajatelja skladno s PRIP uredbo pred začetkom ponudbe Novih delnic in ga objavil na svoji spletni strani:

<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>.

Upošteva določilo drugega stavka drugega pododstavka 7. odstavka, 7. člena Prospektne uredbe (»Povzetek prospekta«), ki v primeru, kadar je izdajatelj dolžan pripraviti KID dopušča izdajatelju oziroma ponudniku, ki prosi za uvrstitev v trgovanje na reguliranem trgu, nadomestiti vsebino, ki jo določa 7. odstavek, 7. člena Prospektne uredbe (»ključne informacije o vrednostnih papirjih«), z informacijami, določenimi v točkah (c) do (i) člena 8(3) PRIP uredbe, Upravljevec v imenu in za račun Izdajatelja v nadaljevanju podaja ključne informacije o Novih delnicah, kot naložbenem produktu, predpisane s PRIP uredbo in vsebovane v KID, z namenom, da se Potencialni vlagatelji lahko seznanijo z naravo, tveganji in stroški tega produkta ter možnim dobičkom in izgubo ter ga lažje primerjajo z drugimi produkti.

C.1. Kaj je ta produkt?

Vrsta produkta: Produkt je navadna imenska delnica družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (v nadaljevanju: »**NID**«), ki je zaprt alternativni investicijski sklad, katerega namen je vlaganje sredstev, zbranih od Vlagateljev, v skladu z Naložbeno strategijo in politiko NID v različne nepremičnine, z namenom razpršitve tveganja, v izključno korist imetnikov delnic NID. NID je v skladu ZOAIS ustanovljen kot delniška družba s sedežem v Republiki Sloveniji, katere

³ Besedilo, navedeno v nadaljevanju pod točko C, je v celoti povzeto iz KID. Zaradi uskladitve s terminologijo, uporabljeno v Prospektu, so bili prilagojeni izključno posamezni pojmi in izrazi, kot so opredeljeni v tem Prospektu, pri čemer vsebina in pomen besedila ostajata nespremenjena.

delnice bodo uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi. Delnice NID so istega razreda in so prosto prenosljive, izplačilo delnic NID na zahtevo Vlagateljv iz sredstev NID pa ni možno. Skrbnik premoženja NID je Banka Intesa Sanpaolo d.d., s sedežem v Kopru, na poslovnem naslovu Pristaniška ulica 14, Koper, Slovenija, ki ima dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev.

Prospekt je Vlagateljem brezplačno na vpogled na sedežu Upravljavca. Vlagatelj lahko zahteva izročitev brezplačnega izvoda Prospekta. Letno poročilo in dokument z informacijami o pretekli uspešnosti Izdajatelja bosta na voljo, ko bodo na voljo podatki o poslovanju. Dokumenti NID (vsi v slovenskem jeziku) so objavljeni tudi na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet), če je objava obvezna v skladu z veljavnimi predpisi. Telefonska številka, na kateri je mogoče dobiti dodatne informacije o poslovanju NID ali delnicah NID, je: +386 (0)1 476 52 70.

Cilji: Naložbeni cilj NID je Vlagateljem zagotoviti dolgoročne in stabilne donose iz naslova prihodkov od najemnin ter zmerno rast vrednosti kapitala z naložbami v visokokakovostne naložbe v nepremičnine umeščene na uveljavljenih lokacijah v regiji Jugovzhodne Evrope. Za namene Naložbenega cilja NID se dolgoročni donosi nanašajo na donose, ki naj bi se ustvarjali predvsem skozi celotno obdobje poslovanja NID z ustvarjanjem prihodkov iz najemnin in rastjo vrednosti portfelja nepremičnin. Stabilni donosi pomenijo donose, ki naj bi praviloma izhajali iz rednih prihodkov od oddajanja nepremičnin in niso primarno odvisni od kratkoročnih tržnih gibanj. Zmerna rast vrednosti kapitala pomeni rast, ki se dosega predvsem z aktivnim upravljanjem nepremičnin in postopnim povečevanjem vrednosti portfelja ob ohranjanju zmernega profila tveganja.

NID izvaja naložbeno politiko nalaganja v nepremičnine, pri čemer lahko nalaga izključno v i) nepremičnine in Nepremičninske namenske družbe, ii) enote AIS s strategijo nepremičninskih skladov, katerih upravljavci imajo dovoljenje v skladu s predpisi, sprejetimi zaradi prenosa Direktive 2011/61/EU, ali drugo dovoljenje pristojnega organa države članice ali iii) nepremičninske javne družbe, ki kotirajo na organiziranem trgu, katerega upravljavec je polnopravni član svetovnega združenja borz (v nadaljevanju: »Naložbe«). NID lahko uporablja finančni vzvod za financiranje Naložb. To lahko poveča donosnost ali pa izgube, odvisno od tega, ali se vrednost nepremičnin ali prihodki iz njihove oddaje oziroma vrednost ostalih Naložb razvijajo ugodno ali neugodno. Donos NID je odvisen zlasti od stopnje zasedenosti nepremičnin, višine in stabilnosti najemnin, stroškov upravljanja in vzdrževanja, gibanja cen nepremičnin, obrestnih mer ipd. Razmerje med donosom NID in donosom osnovnih Naložb v nepremičnine je posredno - rast najemnin, visoka zasedenost in rast tržnih vrednosti, lahko pozitivno vplivajo na vrednost delnice, dividende in donos NID medtem ko lahko padec vrednosti nepremičnin, nižja zasedenost, neplačila najemnikov, višji stroški financiranja ali neugodne tržne razmere donos zmanjšajo. Donos NID se lahko razlikuje od neposrednega donosa posameznih Naložb, saj nanj vplivajo tudi upravljalvske provizije, stroški poslovanja, morebitno zadolževanje, likvidnost in drugi dejavniki, vse na ravni NID. Ker so delnice NID uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu, je dejanski donos Vlagatelja odvisen tudi od razmerja med tržno ceno delnic in čisto vrednostjo sredstev (v nadaljevanju »ČVS«) na delnico v trenutku prodaje delnic. Prihodek iz najemnin se praviloma razdeli Vlagateljem in se zgolj v manjši meri ponovno investira. Priporočeno obdobje posedovanja odraža dolgoročno naravo Naložb, katerih vrednost se običajno uresničuje skozi prihodke iz najemnin, upravljanje in morebitno rast vrednosti nepremičnin. Krajše posedovanje lahko poveča izpostavljenost kratkoročnim tržnim nihanjem, omejeni likvidnosti ali začasnim spremembam vrednosti NID. Daljše posedovanje omogoča celovitejši izraz učinkov upravljanja in najemnih prihodkov, vendar ne zagotavlja pozitivnega donosa. **Produkt je zato primernejši za Vlagatelje, ki sprejemajo nihanja vrednosti, tveganja nepremičninskega trga in možnost izgube dela ali celotnega vložka v zameno za možnost dolgoročnega donosa.**

Upravljavec ima diskrecijsko pravico izbirati, pridobivati, upravljati in odsvojiti posamezne Naložbe v skladu z naložbeno politiko, Naložbenimi omejitvami in Naložbenim ciljem NID. NID je aktivno upravljan. Pri njegovem upravljanju se ne primerja z referenčnim indeksom.

Naložbene odločitve se sprejemajo samostojno, na podlagi presoje Upravljavca in v okviru naložbene politike NID.

Ciljni mali vlagatelj: Naložba v NID je primerna tako za profesionalne kot tudi za neprofesionalne (male) vlagatelje, ki so pripravljene naložbo držati daljše časovno obdobje in katerih cilj je rast vrednosti premoženja in doseganje donosa. Pri tem se od vlagateljv pričakuje, da imajo sredno stopnjo znanja

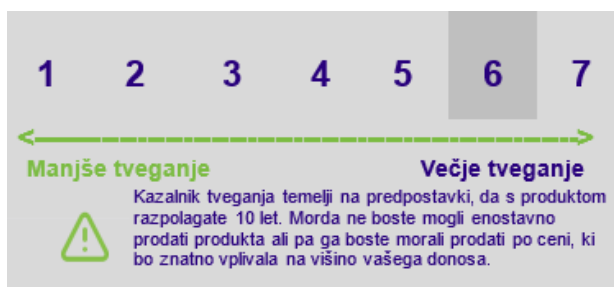
o naložbenih produktih, kar pomeni, da so sposobni oceniti tveganja in prednosti naložbe ter imajo zadostne finančne zmožnosti za kritje morebitnih izgub, ki lahko nastanejo zaradi takšne naložbe. **V NID lahko vlagajo le vlagatelji, ki se strinjajo s tveganostjo in se zavedajo, da ni nobenega zagotovila, da bo Naložbeni cilj NID dosežen oziroma da bo prišlo do povračila vloženih sredstev.** Vlagatelji naj pred naložbo poiščejo strokovni nasvet ali pa se sami prepričajo, da razumejo Naložbeno strategijo in tehnike, ki jih uporablja Upravljavec.

Trajanje: NID je oblikovan za nedoločen čas. NID preneha na podlagi sklepa skupščine Vlagateljev ali iz v Statutu NID določenih razlogov. V postopku likvidacije NID ima pooblastila likvidacijskega upravitelja Upravljavec. Za postopek prenehanja NID se uporabljajo določbe ZGD-1, če ZOAIS ne določa drugače.

C.2 Kakšno je tveganje in kakšen donos lahko pričakujem?

Zbirni kazalnik tveganj:

Zbirni kazalnik tveganja je smernica glede stopnje tveganja tega produkta v primerjavi z drugimi produkti. Prikazuje stopnjo verjetnosti, da bo produkt izgubil vrednost zaradi tržnih gibanj ali ker ne moremo izplačati vlagatelja.



Ta produkt smo razvrstili pod kazalnik 6 od 7, kar je drugi najvišji razred tveganja. Zbirni kazalnik tveganja temelji na oceni velikosti nihanja vrednosti naložbe.

Vrednost naložbe z oceno 6 je lahko izpostavljena visokim cenovnim nihanjem. V skladu z dejanskim poslovanjem produkta se lahko zbirni kazalnik tveganja spremeni.

Tveganja izhajajo iz nihanj cen nepremičnin in makroekonomskih razmer, spremembe obrestnih mer, financiranja, ter najemnih razmerij in upravljanja nepremičnin. uporabe zunanjega financiranja, pa tudi iz tveganj, povezanih z najemniki. **Tržna cena delnic lahko pomembno odstopa od ČVS na delnico.** Tveganje NID je lahko znatno višje, kot je prikazano v zbirnem kazalniku tveganja, če se delnic NID ne poseduje do konca priporočenega obdobja razpolaganja. **Ta produkt ne vključuje nobene zaščite glede prihodnje tržne uspešnosti ali tržnega tveganja, zato lahko svojo naložbo delno ali v celoti izgubite.**

Scenariji uspešnosti:

Spodnja preglednica prikazuje, koliko bi lahko dobili nazaj pri različnih scenarijih, ob predpostavki, da vložite 10.000 EUR. Del skupnega zneska lahko prejmete tudi pred iztekom priporočenega obdobja držanja v obliki dividend, če in ko bodo izpolnjeni pogoji za izplačilo dividend (čisti dobiček preteklega poslovnega leta, neobstoj razlogov za zadržanje izplačila in potrditev skupščine delničarjev). Predstavljeni scenariji so ponazoritve, ki temeljijo na uporabljenih predpostavkah. Trgi bi se v prihodnosti lahko razvijali zelo drugače. Gre za nov produkt, ki nima ustreznega referenčnega merila ali približka, zato je navedena razumna in konservativna najboljša ocena pričakovanih vrednosti za scenarije uspešnosti na koncu priporočenega obdobja razpolaganja. Stresni scenarij prikazuje, koliko bi lahko dobili nazaj v ekstremnih tržnih razmerah. Ker izstop na zahtevo Vlagatelja ni mogoč, predstavljeni zneski temeljijo na ocenjeni vrednosti, ki bi jo Vlagatelj lahko dosegel pri prodaji svojih delnic NID na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Predstavljeni scenariji temeljijo na predpostavkah glede pričakovane uspešnosti Naložb NID, zlasti prihodkov iz najemnin, stopnje zasedenosti nepremičnin, sprememb vrednosti nepremičnin, stroškov poslovanja, stroškov financiranja in drugih dejavnikov, ki vplivajo na poslovanje NID in njegovo ČVS. Scenariji uspešnosti predstavljajo oceno možnega razvoja donosnosti produkta ob predpostavki, da se tržna cena delnic NID giblje približno skladno z gibanjem ČVS na delnico. Dejanska tržna cena delnic NID lahko od ČVS na delnico odstopa, bodisi navzdol bodisi navzgor, zaradi ponudbe in povpraševanja, likvidnosti trgovanja, tržnega sentimenta in drugih dejavnikov na organiziranem trgu. Zato se lahko dejanski donos Vlagatelja ob prodaji delnic NID pomembno razlikuje od prikazanih scenarijev uspešnosti.

Priporočeno obdobje razpolaganja:	10 let	Če izstopite po enem letu	Če izstopite po 5 letih	Če izstopite po 10 letih oz. po priporočenem obdobju razpolaganja
Minimalni	Svojo naložbo lahko delno ali v celoti izgubite. Najmanjši donos ni zagamčen.			
Stresni	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov	8.180 EUR	6.960 EUR	9.130 EUR
	Povprečni letni donos	-18,17 %	-6,99 %	-0,91 %
Neugoden	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov	8.940 EUR	9.540 EUR	14.490 EUR
	Povprečni letni donos	-10,64 %	-0,93 %	3,78 %
Zmeren	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov	10.610 EUR	13.640 EUR	19.160 EUR
	Povprečni letni donos	6,07 %	6,40 %	6,72 %
Ugoden	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov	10.740 EUR	14.720 EUR	22.370 EUR
	Povprečni letni donos	7,37 %	8,04 %	8,38 %

Prikazani zneski vključujejo vse stroške produkta, vendar morda ne vključujejo vseh stroškov, ki jih plačate svetovalcu ali Distributerju. V zneskih ni upoštevan vaš davčni položaj, ki lahko prav tako vpliva na to, koliko boste dobili nazaj.

Opozorilo: Vaše koristi od tega produkta so odvisne od prihodnje tržne uspešnosti. Razvoj trga v prihodnosti je negotov in ga ni mogoče natančno napovedati.

C.3 Kaj se zgodi, če Izdajatelj ne more izplačati Vlagateljev?

NID je organiziran kot zaprt alternativni investicijski sklad, pri katerem Vlagatelji nimajo pravice oziroma možnosti zahtevati odkupa ali izplačila svojih delnic iz sredstev NID. V primeru likvidacije Izdajatelja so Vlagatelji upravičeni do deleža preostalega premoženja Izdajatelja, ki ostane po poplačilu vseh obveznosti do upnikov, sorazmerno številu delnic NID, ki jih imajo v lasti.

Vlagatelj lahko utрпи finančno izgubo dela ali celotnega zneska, ki ga je vplačal, zaradi neizpolnjevanja obveznosti Izdajatelja, vključno v primeru likvidacije. Morebitna insolventnost ali neizpolnjevanje obveznosti Upravljavca pa ne vpliva neposredno na premoženje Izdajatelja, saj je to ločeno od premoženja Upravljavca. **Za naložbo v delnice NID ne obstaja nobena posebna shema jamstva ali odškodninska shema, ki bi Vlagatelju zagotavljala povračilo izgube. Zato mora biti Vlagatelj pripravljen prevzeti tveganje, da lahko izgubi celotni znesek, ki ga je vplačal in celotno vrednost svoje naložbe.**

C.4 Kakšni so stroški?

Predpostavljali smo, da i) Vlagatelj v prvem letu dobi nazaj znesek, ki ga je vložil (0-odstotni donos pred stroški) - Za druga obdobja razpolaganja smo predpostavljali uspešnost NID, kot je prikazana v zmernem scenariju in ii) Vlagatelj vloži 10.000 EUR. Zaradi zaokroževanja zneskov lahko prihaja do razlik v seštevku postavk.

Stroški skozi čas:

V preglednicah so prikazani zneski, ki se odbijejo od vaše naložbe, da bi se pokrile različne vrste stroškov. Ti zneski so odvisni od tega, koliko ste vložili in kako dolgo posedujete naložbo v NID. Prikazani zneski so ponazoritve, ki temeljijo na primeru zneska naložbe in različnih možnih naložbenih obdobjih.

Stroški skozi čas	Če izstopite po enem letu	Če izstopite po 10 letih
Stroški skupaj	392 EUR	4.316 EUR
Letni učinek stroškov*	3,9 %	4,3%

* Letni učinek stroškov prikazuje, kako stroški vsako leto v obdobju razpolaganja zmanjšujejo vaš donos. Kaže na primer, da če izstopite po priporočenem obdobju razpolaganja, bo vaš povprečen letni donos predvidoma znašal 11 % pred stroški in 6,7 % po stroških. Letni učinek stroškov ne vključuje stroškov zadolževanja, ki bodo kriti iz poslovanja nepremičninskih namenskih družb.

Sestava stroškov:

Enkratni stroški ob vstopu ali izstopu – če izstopite po 10 letih		
Vstopni stroški	Vstopne provizije za NID ne zaračunavamo.	/
Izstopni stroški	Izstopne provizije za NID ne zaračunavamo.	/
Tekoči stroški, zaračunani vsako leto		
Osnovna provizija za upravljanje	Znaša 2 % letne vrednosti vaše naložbe dokler NID ne doseže 300 mio EUR čiste vrednosti sredstev (ČVS) in 1,75 % letne vrednosti vaše naložbe ob doseženih ali preseženih 300 mio EUR ČVS.	200 EUR
Drugi upravni in operativni stroški*	Predvidoma 1,3 % letne vrednosti vaše naložbe za pokrivanje drugih upravnih in operativnih stroškov.	132 EUR
Transakcijski stroški**	Predvidoma 0,6 % vloženih sredstev. To je ocena zgornje meje stroškov, ki nastanejo ob nakupu in prodaji osnovnih naložb za produkt. Dejanski znesek se bo razlikoval glede na vrednost nakupa in prodaje.	60 EUR
Dodatni stroški, zaračunani pod posebnimi pogoji		
Nagrada za uspešnost	Nagrada za uspešnost ni predvidena.	/
Spodbujevalne provizije	Spodbujevalne provizije se ne zaračunavajo NID.	/

* vključno z ustanovitvenimi stroški, ki jih krije NID v zvezi z ustanovitvijo družbe in izdajo delnic, ter v zvezi z vsakim povečanjem osnovnega kapitala NID, in sicer največ 3 % zneska osnovnega kapitala oziroma 3 % zneska povečanja osnovnega kapitala ter se amortizirajo. Med slednje sodijo tudi stroški organizacije prodaje in distribucije oziroma trženja Novih delnic NID ter uvrstitve v trgovanje na organiziran trg.

** vključno z nakupno provizijo, kot del Provizije za upravljanje, v višini 1 % vrednosti nepremičnine ob nakupu.

Opozorilo: Osebe, ki tržijo ta produkt v okviru prve prodaje delnic NID (Distributerji) ali osebe, ki vam svetujejo o produktu, lahko zaračunajo tudi dodatne stroške. V tem primeru vam bodo te osebe zagotovile informacije o njihovih stroških in o njihovem učinku na vašo naložbo.

C.5 Kako dolgo bi moral razpolagati z njimi in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?

Delnice NID nimajo določenega datuma zapadlosti ali datuma prenehanja veljavnosti. **Priporočeno obdobje razpolaganja, glede na naravo naložb NID, je 10 let,** vendar lahko Vlagatelj z Delnicami NID razpolagajo tudi dlje ali jih prodajo pred iztekom tega obdobja.

Vlagatelj lahko z Delnicami NID prosto razpolagajo. Delnice NID lahko kadarkoli prodajo na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Ob prodaji Delnic NID ni izstopnih stroškov, ki bi jih zaračunaval Upravljavalec. Vlagatelju pa lahko zaradi prodaje Delnic NID nastanejo borznoposredniške provizije, nadomestila in drugi povezani stroški, ki se plačajo tretjim osebam in ne Upravljavcu.

Umik Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic s strani Vpisnikov je možen le v primeru objave Dodatka k Prospektu, če se pred iztekom Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa ali izročitvijo Novih delnic, kar koli se zgodi prej, pojavi ali je ugotovljen Bistven nov dejavnik, in sicer v 3 delovnih dneh oziroma v morebitnem daljšem obdobju po objavi Dodatka k Prospektu.

C.6 Kako se lahko pritožim?

Vlagatelj lahko posreduje pritožbo Upravljavcu po pošti na naslov NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska 48, 1000 Ljubljana, Slovenija ali po elektronski pošti na e-naslov info@nlbskladi.si. Morebitne spore med Vlagatelji in Upravljavcem, ki jih ni mogoče rešiti sporazumno ali v okviru internih postopkov obravnave pritožb, rešuje stvarno in krajevno pristojno sodišče v Republiki Sloveniji ob uporabi prava Republike Slovenije.

D. Ključne informacije o javni ponudbi Novih delnic in uvrstitvi Delnic v trgovanje na reguliranem trgu

D.1 Pod katerimi pogoji in v skladu s katerim časovnim načrtom lahko vlagam v Nove delnice?

Javna ponudba Novih delnic bo izvedena pod pogoji iz tega Prospekta, in sicer po potrditvi tega Prospekta s strani ATVP in po sprejetju Sklepa o povečanju osnovnega kapitala skladno z 12. členom Statuta (*»povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe«*), ter na način, ki bo natančneje določen v Javnem pozivu k vpisu in dajanju Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic Izdajatelja (v nadaljevanju: **»Javni poziv«**). Javni poziv bo objavljen na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA – SEOnet), in sicer predvidoma 2 delovna dneva pred začetkom javne ponudbe Novih delnic. Izdajatelj si pridržuje pravico do spremembe pogojev znotraj Javnega poziva.

Predmet javne ponudbe so izključno Nove delnice, ki se ponudijo Potencialnim vlagateljem v okviru javne ponudbe in skladno s pogoji Prospekta. Obstoječe delnice, ki so v lasti Upravljavca, kot edinega delničarja Izdajatelja, niso predmet javne ponudbe po tem Prospektu. Javna ponudba Novih delnic se nanaša izključno na navadne, imenske, kosovne delnice z glasovalno pravico in oznako »NLRR« in ISIN kodo SI0031118217, v najmanjšem številu 2.900.000 Novih delnic in največjem številu 10.000.000 Novih delnic. Nove delnice nimajo zapadlosti. Nove delnice so prosto prenosljive, brez omejitev. Nove delnice imajo pripadajoči znesek 10,00 EUR na eno delnico.

Obdobje vpisa, v katerem bodo Potencialni vlagatelji lahko oddali Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, bo izvedeno istočasno za Velike vlagatelje in za Male vlagatelje. Obdobje vpisa se bo začelo dne 16. 6. 2026, in bo trajalo do dne 16. 10. 2026, do 12. ure (v nadaljevanju **»Obdobje vpisa«**). Izdajatelj si pridržuje pravico, da Obdobje vpisa podaljša za dodatne 3 tedne šteto od dneva zaključka Obdobja vpisa, ki bo trajalo do dne 6. 11. 2026, do 12. ure (v nadaljevanju: **»Podaljšano Obdobje vpisa«**). Odločitev o Podaljšanem Obdobju vpisa bo Izdajatelj sporočil Potencialnim vlagateljem oziroma Vpisnikom najkasneje 2 delovna dneva pred iztekom Obdobja vpisa, in sicer z javno objavo obvestila na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet). Podaljšano Obdobje vpisa, za namen tega Prospekta, ne predstavlja Bistvenega novega dejavnika, ki bi pomenil obveznost sklenitve Dodatka k Prospektu.

i. *Mali vlagatelji in postopek vpisa Novih delnic za Male vlagatelje*

Mali vlagatelji so vse fizične in pravne osebe, ki se ne uvrščajo med Velike vlagatelje.

Minimalni znesek vpisa za Male vlagatelje znaša 5.000,00 EUR oziroma 500 Novih delnic.

Mali vlagatelji bodo lahko Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic oddali z oddajo obrazca, ki vsebuje izjavo Vpisnika o vpisu Novih delnic (v nadaljevanju: **»Vpisnica«**) in bo na voljo na vsakem vpisnem mestu pri Distributerjih (v nadaljevanju: **»Vpisna mesta«**). Mali vlagatelji bodo lahko Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic podali v Obdobju vpisa oziroma Podaljšanem Obdobju vpisa, s pravilno izpolnitvijo in fizičnim ali veljavnim Kvalificiranim elektronskim podpisom Vpisnice. Vpis Novih delnic, izveden s strani Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, z oddajo pravilno in pravočasno izpolnjene Vpisnice, bo veljaven in bo upoštevan pri dodelitvi Novih delnic le pod pogojem, da najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma do konca Podaljšanega Obdobja vpisa Vpisnik, ki je Mali vlagatelj, vplača tudi znesek vpisanih Novih delnic na svoj trgovalni račun, individualni naložbeni račun oziroma skrbniški račun (v nadaljevanju **»Račun finančnih instrumentov«**). Mali vlagatelj, ki želi oddati Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic mora imeti odprt Račun finančnih instrumentov najkasneje ob oddaji Vpisnice ali lahko zaprosi za odprtje takega računa ob upoštevanju običajnih postopkov za odprtje računa pri Distributerjih. Vpisnice (Zavezujoče ponudbe), povezane z Novimi delnicami (i) pri katerih znesek vpisanih Novih delnic, Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, ni bil vplačan najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma do konca Podaljšanega Obdobja vpisa, (ii) pri katerih znesek, ki je prenesen na transakcijski račun, ki ga vodi Organizator prodaje in na katerega se prenesejo denarni zneski zbrani v javni ponudbi Novih delnic (v nadaljevanju: **»Prehodni račun NLB«**), ni enak številu Novih delnic, vpisanih s strani posameznega Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, (iii) pri katerih vpisni postopek Vpisnika, ki je Mali vlagatelj,

ni bil izveden skladno z določili tega Prospekta, ali (iv) ki so nepopolne ali nepravilno izpolnjene oziroma prejete po izteku Obdobja vpisa oziroma izteku Podaljšanja Obdobja vpisa, ne bodo veljavne in ne bodo upoštevane pri dodelitvi Novih delnic. Vpisniki, ki so Mali vlagatelji, in katerih Vpisnice ne bodo veljavne, bodo o tem ustrezno obveščeni. Vplačani zneski bodo Vpisnikom, ki so Mali vlagatelji, vrnjeni v 8 delovnih dneh od konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa na Račun finančnih instrumentov, ki so ga navedli na Vpisnici, zmanjšani za morebitne pristojbine in stroške, ki bi nastali v skladu s standardnimi pogoji poslovanja.

Mali vlagatelji bodo lahko za čas trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddali več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic pri Distributerjih, pri čemer se bo več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic istega Malega vlagatelja štelo kot ena Zavezujoča ponudba za vpis Novih delnic. Za oddajo vsake dodatne Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic bo moral Mali vlagatelj najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddati novo izpolnjeno in podpisano Vpisnico ter na Račun finančnih instrumentov nakazati znesek vpisanih Novih delnic, ki ga je navedel na novi Vpisnici.

Vpisniki, ki se uvrščajo med Male vlagatelje, ne smejo spremeniti oddane podpisane Vpisnice, prav tako od plačila zneska vpisanih Novih delnic dalje ne smejo odstopiti od Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, iz razloga, ker je vpis Novih delnic z vplačilom zneska vpisanih Novih delnic postal zavezujoč. Od Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic lahko Vpisnik, ki je Mali vlagatelj, odstopi samo pod določenimi pogoji.

Distributer mora Vpisnice (Zavezujoče ponudbe) prejeti najkasneje do zadnjega dne Obdobja vpisa oziroma zadnjega dne Podaljšanega Obdobja vpisa do 12. ure, da bodo štele za pravočasno oddane. Plačilo zneskov vpisanih Novih delnic pa mora biti izvedeno najkasneje do zadnjega dne Obdobja vpisa oziroma zadnjega dne Podaljšanega Obdobja vpisa do 13. ure.

ii. *Veliki vlagatelji in postopek vpisa Novih delnic za Velike vlagatelje*

Veliki vlagatelj je vlagatelj, ki ima ustrezno strokovno znanje in izkušnje, da lahko sam sprejema investicijske odločitve in oceni tveganje, povezano z njimi, in (i) je v skladu s prvim odstavkom 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*) obravnavan kot profesionalna stranka oziroma (ii) je v skladu z drugim odstavkom 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotnne stranke«*) obravnavan kot primerna nasprotna stranka oziroma (iii) je v skladu s 101. členom ZTK (*»Profesionalni ulagatelj«*) obravnavan kot profesionalni vlagatelj.

Minimalni znesek vpisa za Velike vlagatelje znaša 5.000,00 EUR oziroma 500 Novih delnic.

Veliki vlagatelji bodo lahko Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic podali v Obdobju vpisa oziroma Podaljšanem Obdobju vpisa z izpolnitvijo in fizičnim ali veljavnim Kvalificiranim elektronskim podpisom Vpisnice, in sicer osebno, po pošti ali elektronski pošti na Vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniške finance, Investicijsko bančništvo in skrbniške storitve, NLB d.d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: **»Podjetniške finance«**), pri čemer bo moral Veliki vlagatelj, v ta namen, pred oddajo Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic pisno izkazati, da (i) je po prvem odstavku 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*) obravnavan kot profesionalna stranka oziroma (ii) je v skladu z drugim odstavkom 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotnne stranke«*) obravnavan kot primerna nasprotna stranka oziroma (iii) je v skladu s 101. členom ZTK (*»Profesionalni ulagatelj«*) obravnavan kot profesionalni vlagatelj.

Z oddajo pravilno izpolnjene in podpisane Vpisnice (Zavezujoče ponudbe), se vpis Novih delnic Vpisnika, ki se uvršča med Velike vlagatelje, šteje kot veljaven. Vpisnik, ki se uvršča med Velike vlagatelje, bo po objavi obvestila o dodelitvi Novih delnic pozvan k plačilu dodeljenih Novih delnic, z zapadlostjo plačila predvidoma 4. delovni dan po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa. Znesek, ki ga bo Veliki vlagatelj nakazal neposredno na Prehodni račun NLB, bo enak znesku vpisanih Novih delnic, potencialno zmanjšani za znesek vpisanih Novih delnic, ki Velikemu vlagatelju niso bile dodeljene, v primeru zmanjševanja presežnih vpisov.

Vpisnik, ki se uvršča med Velike vlagatelje, ima pravico omejiti Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic na 10 % vseh dodeljenih Novih delnic v okviru javne ponudbe Novih delnic, vključno z Zavezujočimi ponodbami za vpis Novih delnic s strani povezanih oseb Velikega vlagatelja. Znesek, ki ga bo Vpisnik,

ki se uvršča med Velike vlagatelje, nakazal neposredno na Prehodni račun NLB, se lahko od zneska vpisanih Novih delnic razlikuje v primeru, da le-ta presega 10 % deleža vseh dodeljenih Novih delnic. V tem primeru Vpisnik na Prehodni račun NLB nakaže znesek vpisanih Novih delnic, zmanjšan za znesek vpisanih Novih delnic, s katerim je bil presežen prag 10 % vseh dodeljenih Novih delnic.

Veliki vlagatelji bodo lahko za čas trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddali več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic na Vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ, pri čemer se bo več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic istega Velikega vlagatelja štelo kot ena Zavezujoča ponudba za vpis Novih delnic. Za vsako oddajo nove Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic bo moral Veliki vlagatelj oddati novo izpolnjeno in podpisano Vpisnico, najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa.

Vpisniki, ki se uvrščajo med Velike vlagatelje, ne smejo spremeniti oddane podpisane Vpisnice, prav tako od oddaje Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic dalje ne smejo odstopiti od Zavezujoče ponudbe, ker je z oddajo pravilno izpolnjene in podpisane Vpisnice vpis Novih delnic postal zavezujoč. Od Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic lahko Vpisnik, ki je Veliki vlagatelj odstopi samo pod določenimi pogoji.

Distributer mora podpisane Vpisnice prejeti najkasneje do zadnjega dne Obdobja vpisa oziroma zadnjega dne Podaljšanega Obdobja vpisa do 12. ure, da bodo štele za pravočasno oddane.

iii. *Uspešnost javne ponudbe Novih delnic in morebitne prekinitve javne ponudbe Novih delnic*

Javna ponudba Novih delnic bo uspešna, če bo do konca Obdobja vpisa oziroma do konca Podaljšanega Obdobja vpisa, vpisanih vsaj 2.900.000 Novih delnic. Če ta pogoj ne bo izpolnjen, se bo štelo, da povečanje osnovnega kapitala Izdajatelja v okviru javne ponudbe Novih delnic ni bilo uspešno. Vsakemu Vpisniku, ki se uvršča med Male vlagatelje, bo vplačan znesek vpisanih Novih delnic povrnjen najkasneje v 8 delovnih dneh po koncu Obdobja vpisa oziroma po koncu Podaljšanega Obdobja vpisa, in sicer na Račun finančnih instrumentov ali kakor je drugače dogovorjeno med njim in Organizatorjem prodaje ali Distributerjem. Vpisnikom za čas od vplačila do vračila takšnih zneskov ne pripadajo nobene obresti ali s tem povezani stroški. Vračila vplačanih zneskov vpisanih Novih delnic niso predvidena za Vpisnike, ki se uvrščajo med Velike vlagatelje, saj bodo le-ti pozvani k vplačilu šele po objavi obvestila o dodelitvi Novih delnic, katere predpogoj je uspešna javna ponudba Novih delnic.

Izdajatelj lahko javno ponudbo Novih delnic skladno z določili Prospekta prekliče ali začasno prekine v primeru okoliščin, ki jih določajo veljavni predpisi (na primer zaradi odločitve pristojnega sodišča ali organa). Če povečanje osnovnega kapitala Izdajatelja ni vpisano v Sodni register RS v roku 60 dni od datuma vložitve predloga za vpis povečanja osnovnega kapitala Izdajatelja v Sodni register RS, Vpisnice (Zavezujoče ponudbe) ne bodo več zavezovale Vpisnikov, ki so vpisali Nove delnice. Opravljena vplačila bodo nemudoma vrnjena Vpisniku na Račun finančnih instrumentov, ki ga je Vpisnik v ta namen navedel na Vpisnici. V tem primeru Izdajatelj ne bo nosil stroškov plačilnega prometa ali kakršnih koli drugih stroškov, niti ne bo plačal obresti Vpisnikom.

D.2 Kdo je ponudnik in/ali oseba, ki prosi za uvrstitev v trgovanje?

Ponudnik Novih delnic in oseba, ki prosi za uvrstitev Delnic v trgovanje na Ljubljanski borzi, je Upravljavec, tj. družba NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, v imenu in za račun Izdajatelja, tj. družba NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija.

D.3 Zakaj smo pripravili ta prospekt?

Ta Prospekt je pripravljen v skladu z veljavnimi predpisi za namen javne ponudbe Novih delnic javnosti in uvrstitve vseh Delnic (tj. Obstojećih delnic in Novih delnic) Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Namen javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja, ki je nepremičninska investicijska družba, je zbrati premoženje Vlagateljev za vzpostavitev in začetek poslovanja Izdajatelja ter za izvajanje njegove naložbene politike, kot je opredeljena v Statutu in tem Prospektu, in sicer najmanj v višini 29.000.000,00 EUR in največ v višini 100.000.000,00 EUR. Sredstva, zbrana z izdajo Novih delnic, bo Izdajatelj uporabil predvsem za pridobivanje, imetništvo in upravljanje Naložb v nepremičnine oziroma drugih dovoljenih naložb, skladno z veljavno zakonodajo, akti Izdajatelja in načeli razpršitve

tveganj. Z uvrstitvijo Delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu bo Vlagateljem olajšano razpolaganje z Delnicami, kar zagotavlja likvidnost in možnost prodaje v kasnejšem času. V zvezi z javno ponudbo Novih delnic ni bil sklenjen noben sporazum o prevzemu izdaje z obveznostjo odkupa.

D.4 Uvrstitev v trgovanje na organiziranem trgu

Skladno z določbo 110. člena ZOAIS (*»rok za začetek organiziranega trgovanja z delnicami nepremičninske investicijske družbe«*) se Delnice, upoštevajoč 12. člen Prospektne uredbe (*»Veljavnost prospekta, registracijskega dokumenta in univerzalnega registracijskega dokumenta«*), najpozneje v enem letu od izdaje odločbe o potrditvi Prospekta s strani ATVP uvrstijo na organiziran trg. Pričakuje se, da bodo Delnice Izdajatelja uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze po izdaji Novih delnic v Centralnem registru KDD in prenosu Novih delnic na Račun finančnih instrumentov Vlagateljev, brez nepotrebnega odlašanja. Izdajatelj niti Organizator prodaje ne moreta zagotoviti, da bo Ljubljanska borza odobrila uvrstitev Delnic na organizirani trg, niti da bo odobrila uvrstitev Delnic v segmentu Standardne kotacije.

Po izdaji Novih delnic v Centralnem registru KDD in prenosu Novih delnic na Račun finančnih instrumentov Vlagateljev, bo Izdajatelj na Ljubljansko borzo podal vlogo za uvrstitev Obstojećih in Novih delnic v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Vlagatelji bodo lahko začeli trgovati z Delnicami na organiziranem trgu Ljubljanske borze z dnem, ko bodo Delnice uvrščene v trgovanje.

D.5 Najpomembnejša nasprotja interesov, ki se nanašajo na uvrstitev Delnic v trgovanj

Izdajatelj ni seznanjen z obstojem fizičnih ali pravnih oseb, ki sodelujejo pri uvrstitvi Delnic v trgovanje na organiziranem trgu, ki bi imele morebitne interese, vključno nasprotujoče, ki bi bili bistveni za uvrstitev Delnic v trgovanje na organiziranem trgu.

Izdajatelj v zvezi z uvrstitvijo Delnic v trgovanje na organiziranem trgu ni zaznal nasprotij interesov.

DEFINICIJE IN SLOVAR IZBRANIH POJMOV

Izrazi in okrajšave, uporabljene v tem Prospektu imajo, razen če iz konteksta izhaja drugače, naslednji pomen:

IZRAZ:	POMEN oz. CELOTEN NAZIV:
AIS	pomeni alternativni investicijski sklad, tj. kolektivni naložbeni podjem (investicijski sklad), katerega edini namen je, da zbira premoženje vlagateljev in ga, v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko, nalaga v različne vrste naložb, v izključno korist imetnikov enot tega alternativnega investicijskega sklada, in ki je oblikovan oz. ustanovljen kot alternativni vzajemni sklad ali investicijska družba ali specialna komanditna družba ter upravljan s strani upravljavca v skladu z ZOAIS in ZUAIS;
AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana, Slovenija;
ATVP	Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija, ki je pristojni organ v zvezi z nadzorom Izdajatelja, Upravljavca in Skrbnika, skladno z ZUAIS in ZOAIS;
Bistven nov dejavnik	je, skladno s Prospektno uredbo, vsak pomemben nov dejavnik, večja napaka ali večja netočnost v zvezi z informacijami iz Prospekta, ki bi lahko vplivala na oceno Novih delnic in ki se pojavi ali ugotovi v obdobju od potrditve Prospekta do izteka obdobja javne ponudbe ali do začetka trgovanja na reguliranem trgu, odvisno od tega, kaj je pozneje;
BDP	pomeni bruto domači proizvod;
BS	Banka Slovenije, Slovenska cesta 35, 1000 Ljubljana, Slovenija;
Centralni register	je Centralni register vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD;
Ciljni trg	pomeni potencialni ciljni trg, ki ga je Pripravljaivec finančnega instrumenta opredelil za namen prodaje Novih delnic po tem Prospektu in ki obsega Male vlagatelje in Velike vlagatelje;
ČVS	pomeni zadnjo izračunano čisto vrednost sredstev NID, ki se izračuna po stanju na Obračunski dan kot razlika med skupnimi sredstvi NID in skupnimi obveznostmi NID;
ČVSD	pomeni čisto vrednost sredstev na Delnico;
Dan izdaje	pomeni dan izdaje Novih delnic v KDD;
DDV	je davek na dodano vrednost, kot je ta opredeljen z ZDDV-1;
Delnica	je delnica NID, ki je nematerializirani imenski vrednostni papir, vpisan v Centralni register KDD z oznako »NLRR« in ISIN kodo SI0031118217 in daje imetniku določene pravice ter, v skladu z ZOAIS, predstavlja tudi sorazmeren delež v kapitalu NID;
Delnice	pomeni skupaj Obstoječe delnice in Nove delnice;
Delovni dan	pomeni dan (razen sobote in nedelje ter praznikov, ki so po zakonu določeni, kot dela prosti dnevi), ko so poslovne banke odprte za izvajanje splošnega poslovanja v Ljubljani, Sloveniji in je hkrati tudi delovni dan sistema TARGET2;
Distribucijska pogodba	pomeni pogodbo, sklenjeno med Organizatorjem prodaje in Distributerji, na podlagi katere Distributerji v postopku prodaje Novih delnic opravljajo posle, povezane s prodajo Novih delnic Potencialnim vlagateljem na Ciljnem trgu, zlasti (a ne izključno) sprejemanje Zavezujočih ponudb Potencialnih vlagateljev za vpis in vplačilo Novih delnic, posredovanje kumulativnih podatkov o zbranih Zavezujočih ponudbah Organizatorju prodaje, zbiranje in prenos kupnine za Nove delnice na Prehodni račun Organizatorja prodaje ter poravnavo sklenjenih poslov iz naslova nakupa Novih delnic s strani Vlagateljev;
Distributer	pomeni, poleg Organizatorja prodaje, tista Pooblaščenca investicijska podjetja, ki v postopku prodaje Novih delnic, na podlagi Distribucijske pogodbe z Organizatorjem prodaje, opravljajo posle, povezane s prodajo Novih delnic

	Potencialnim vlagateljem na Ciljnem trgu, zlasti (a ne izključno) sprejemanje Zavezujočih ponudb Potencialnih vlagateljev za vpis in vplačilo Novih delnic, posredovanje kumulativnih podatkov o zbranih Zavezujočih ponudbah Organizatorju prodaje, zbiranje in prenos kupnine za Nove delnice na Prehodni račun Organizatorja prodaje ter poravnavo sklenjenih poslov iz naslova nakupa Novih delnic s strani Vlagateljev;
Dodatek k Prospektu	pomeni dodatek k temu Prospektu, ki ga je Izdajatelj dolžan objaviti skladno z določili 23. člena Prospektne uredbe (<i>»Dodatki k prospektu«</i>), v primeru, da se pojavi Bistven nov dejavnik;
Dokumentacija NID	obsega Statut, ta Prospekt, Vpisnico in drugo dokumentacijo, namenjeno Vlagateljem oz. dokumentacijo, ki jo kot takšno določi Upravljavec;
EU	Evropska unija;
EUR	Evro;
INR	pomeni individualni naložbeni račun Malega vlagatelja, ki je fizična oseba, kot je ta opredeljen z ZINR, odprt pri ponudniku INR;
Izdajatelj	Družba NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija;
Javna ponudba oziroma prodaja	pomeni prvo prodajo vrednostnih papirjev (tj. Novih delnic Izdajatelja), ki je prodaja na podlagi Izdajateljeve javne ponudbe ob njihovi izdaji, skladno s 1. odstavkom 55. člena ZTFI-1 (<i>»prva in nadaljnja prodaja vrednostnih papirjev«</i>);
Javni poziv	pomeni javni poziv k vpisu in dajanju Zavezujočih ponudb za nakup Novih delnic Izdajatelja;
KDD	KDD - Centralna klirinško depotna družba d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija;
KID	pomeni dokument s ključnimi informacijami o delnicah Izdajatelja, ki ga pripravi Izdajatelj skladno s PRIIP uredbo in ga posreduje Potencialnim vlagateljem pred začetkom javne ponudbe Novih delnic, pri čemer je KID objavljen tudi na spletni strani Izdajatelja: https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID ;
Kvalificirani elektronski podpis	pomeni napredni elektronski podpis, kot je ta opredeljen z e-IDAS uredbo, in temelji na kvalificiranem potrdilu za elektronske podpise, pri čemer so sprejemljiva samo tista kvalificirana digitalna potrdila, kot so navedena na spletni povezavi https://spot.gov.si/sl/e-postopki-in-storitve/pogoji-za-uporabo-e-postopkov-in-prijava-v-portal-spot/digitalna-potrdila#e940 državnega spletnega portala SPOT, natančneje v oddelku <i>»Digitalna potrdila«</i> , pododdelek <i>»Izdajatelji kvalificiranih digitalnih potrdil«</i> ;
MSRP	Mednarodni standardi računovodskega poročanja (angl. <i>International Financial Reporting Standards – IFRS</i>), ki določajo pravila za pripravo in predstavitev računovodskih izkazov;
Mali vlagatelj	je Potencialni vlagatelj, ki ne sodi v kategorijo Velikih vlagateljev, temveč v kategorijo neprofesionalnih strank po 3. odstavku 12. člena ZTFI-1 (<i>»stranka«</i>), vključujoč tudi osebe, ki so zahtevale, da se jih obravnava kot profesionalne stranke na podlagi 247. člena ZTFI-1 (<i>»zahteva za obravnavo kot profesionalna stranka«</i>) (v nadaljevanju skupaj: »Mali vlagatelj«);
NID	pomeni Izdajatelja, družbo NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., ki je AIS, oblikovan kot nepremičninska investicijska družba, tj. investicijska družba, katere naložbena politika je usklajena z določbami poglavja 3.2 ZOAIS (<i>»nepremičninska investicijska družba«</i>) o nepremičninski investicijski družbi, ki je pridobila potrebno dovoljenje in soglasja iz 113. člena ZOAIS (<i>»dovoljenje in soglasji nepremičninske investicijske družbe«</i>) in katere Delnice bodo uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu v skladu s 110. členom ZOAIS (<i>»rok za začetek organiziranega trgovanja z delnicami nepremičninske investicijske družbe«</i>);
Naložba	pomeni Naložbo v nepremičnino ali Naložbo v enote AIS ali Naložbo v delnice, v skladu z vsakokrat veljavno naložbeno politiko Izdajatelja;

Naložbena strategija	pomeni naložbeno strategija, kot je opredeljena v vsakokrat veljavnem Statutu Izdajatelja;
Naložba v nepremičnino	pomeni naložbe Izdajatelja v nepremičnine in Nepremičninske namenske družbe, ki jih Izdajatelj izvaja skladno z naložbeno politiko;
Naložba v enote AIS	pomeni naložbe Izdajatelja v enote AIS s strategijo nepremičninskih skladov, katerih upravljavci imajo dovoljenje v skladu s predpisi, sprejetimi zaradi prenosa AIFMD ali drugo dovoljenje pristojnega organa države članice;
Naložba v delnice	pomeni naložbe Izdajatelja v nepremičninske javne družbe, ki kotirajo na organiziranem trgu, katerega upravljavec je polnopravni član svetovnega združenja borz;
Nepremičnina	pomeni že razvito naložbeno nepremičnino iz Mednarodnega računovodskega standarda 40, sprejetega v skladu z Uredbo o uporabi mednarodnih računovodskih standardov. Če ni izrecno določeno drugače, se izraz » nepremičnina «, uporabljen z malo začetnico, v tem Prospektu uporablja v enakem pomenu kot izraz » Nepremičnina «, razen kadar je posebej navedeno, da gre za » nepremičnino v razvoju « ali » nepremičnino v gradnji «;
Nepremičninska namenska družba	pomeni družbo, ki ni osebna družba, katere edini družbenik je Izdajatelj in ki prevzema tveganja Izdajatelja. Nepremičninska namenska družba ne sme opravljati dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena, temveč je ustanovljena ali pridobljena izključno za imetništvo in upravljanje nepremičnin v obsegu, kot ga Izdajatelju dovoljuje ZOAIS;
Nove delnice	so delnice družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., z oznako »NLRR« in ISIN kodo SI0031118217, ki so predmet javne ponudbe oziroma javne prodaje skladno z določili in pogoji iz tega Prospekta in ki bodo izdane na podlagi Sklepa o povečanju osnovnega kapitala po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa;
NLB d.d.	Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, Trg republike 2, 1000 Ljubljana, Slovenija;
Obračunsko obdobje	predstavlja trimesečno obdobje, ki se zaključi vsakega 31. marca, 30. junija, 30. septembra in 31. decembra;
Obračunski dan	je dan obračuna vrednosti sredstev premoženja Izdajatelja in vrednosti Delnice, ki se opravi na vsakega 31. marca, 30. junija, 30. septembra in 31. decembra, kakor tudi vsakič, kadar obstojijo dokazi, da nazadnje določena vrednost ni več poštena ali ustrežna. Izračun vrednosti sredstev premoženja Izdajatelja in vrednosti Delnice po stanju na Obračunski dan se opravi v roku, kot je opredeljen v Statutu;
Organizator prodaje	NLB d.d., ki za Izdajatelja po pogodbi opravlja (i) investicijske storitve in posle izvedbe prve prodaje finančnih instrumentov brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (<i>»investicijske storitve in posli«</i>), Prospektno uredbo in Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in (ii) storitve, povezane z distribucijo Novih delnic, organizacijo trženjskih aktivnosti, trženje in prodajo Novih delnic, ter (iii) storitve, ki so potrebne za uvrstitev tako Obstoječih delnic, kot Novih delnic v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze;
Obdobje vpisa	pomeni obdobje v času od (vključno) 16. 6. 2026 do (vključno) 16. 10. 2026, v katerem lahko Potencialni vlagatelji vpišejo in vplačajo Nove delnice;
Obstoječe delnice	so delnice Izdajatelja, ki so na datum tega Prospekta v lasti Upravljavca, kot edinega delničarja Izdajatelja;
Podaljšano Obdobje vpisa	pomeni Obdobje vpisa, podaljšano za dodatne tri tedne šteto od dneva zaključka Obdobja vpisa;
Podjetniške finance	pomeni poslovalnico Podjetniške finance, Investicijsko bančništvo in skrbniške storitve, NLB d.d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana, Slovenija;
Pooblaščen investicijsko podjetje	pomeni osebo, ki je po ZTFI-1 v Republiki Sloveniji upravičena opravljati investicijske storitve in posle iz 6. ali 7. točke prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (<i>»investicijske storitve in posli«</i>);

Pravni svetovalec	je odvetnik Mitja Vidmar iz odvetniške pisarne Vidmar, Ogrič in Pejovnik, s katerim je Izdajatelj sklenil pogodbo za pravno svetovanje in storitve s področja ZTFI-1 v zvezi s prodajo Novih delnic ter njihovo izdajo v KDD in uvrstitvijo v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze;
Prehodni račun	je transakcijski račun, ki ga vodi Organizator prodaje, na katerega se prenesejo denarni zneski, zbrani v javni prodaji Novih delnic iz naslova vplačil Zavezujočih ponudb Vlagateljev;
Presežni znesek	je razlika med zneskom vpisanih Novih delnic, ki ga je Vpisnik, ki je Mali vlagatelj, navedel na Vpisnici in vplačal do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa, in zneskom dodeljenih Novih delnic;
Potencialni vlagatelji	so Mali vlagatelji in Veliki vlagatelji, na katere je naslovljena javna ponudba za prodajo Novih delnic Izdajatelja po tem Prospektu;
Primerna nasprotna stranka	je Potencialni vlagatelj, ki izpolnjuje pogoje iz drugega odstavka 276. člena ZTFI-1 (<i>»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«</i>);
PRIIP	pomeni paketni naložbeni produkt za male vlagatelje, kot je ta opredeljen s PRIIP uredbo;
Pripravljavec finančnega instrumenta	je NLB d.d., ki je pripravljavec finančnega instrumenta (t.j. delnice NID) v smislu določb MiFID II Direktive, ZTFI-1 ter drugih predpisov, ki urejajo področje upravljanja produktov;
Prospekt	je ta Prospekt za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) in za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (z oznako NLRR) v trgovanje na organiziranem trgu v Republiki Sloveniji;
Provizija za upravljanje	predstavlja nadomestilo za opravljanje funkcije uprave Izdajatelja in storitev upravljanja NID ter je sestavljena iz osnovne provizije za upravljanje, ki je periodične narave, in nakupne provizije, ki je enkratne narave in vezana na nakup posamične Naložbe;
Račun finančnih instrumentov	pomeni Trgovalni račun oziroma INR oziroma Skrbniški račun;
Rok za umik Zavezujoče ponudbe	pomeni rok 3 delovnih dni oziroma morebitno daljše obdobje po objavi Dodatka k Prospektu, v katerem imajo Vlagatelji, ki so že pred objavo Dodatka k Prospektu oddali Zavezujočo ponudbo za vpis novih Delnic, pravico da umaknejo sprejete Zavezujoče ponudbe, če se je pred iztekom Obdobja vpisa ali izročitvijo Novih delnic, kar koli se zgodi prej, pojavil ali bil ugotovljen Bistven nov dejavnik;
SEOnet	je informacijski sistem elektronskih objav Ljubljanske borze vrednostnih papirjev, d.d., Ljubljana (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet);
Skrbnik	pomeni skrbnika premoženja Izdajatelja, družbo BANKA INTESA SANPAOLO d.d., s sedežem v Kopru, Pristaniška ulica 14, 6000 Koper, Slovenija, ki za Izdajatelja opravlja skrbniške storitve na podlagi pogodbe o opravljanju skrbniških storitev in v skladu z ZUAIS;
Skrbnik Vlagatelja	pomeni osebo, ki za Vlagatelja opravlja skrbniške storitve v zvezi s finančnimi instrumenti skladno z ZTFI-1;
Skrbniški račun	pomeni račun, ki ga za Vlagatelja vodi Skrbnik Vlagatelja;
Sklep o povečanju osnovnega kapitala	je sklep skupščine Izdajatelja o povečanju osnovnega kapitala z dne 27. 5. 2026, vpisan v sodni register RS na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. Srg 2026/19090, na podlagi katerega se osnovni kapital Izdajatelja, ki znaša 1.000.000,00 EUR in je razdeljen na 100.000 Obstoječih delnic, poveča z denarnim vložkom za najmanj 29.000.000,00 EUR z izdajo najmanj 2.900.000 Novih delnic in za največ 100.000.000,00 EUR z izdajo največ 10.000.000 Novih delnic, pri čemer Nove delnice tvorijo z Obstoječimi delnicami isti razred, tako da znaša po povečanju osnovni kapital Izdajatelja najmanj 30.000.000,00 EUR in je razdeljen na najmanj 3.000.000 prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno

	pravico in največ 101.000.000,00 EUR in je razdeljen na največ 10.100.000 prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico;
Sodni register RS	pomeni sodni register, kot je ta urejen z Zakonom o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07, s spremembami in dopolnitvami);
Statut	je Statut Izdajatelja, potrjen na skupščini Izdajatelja dne 4. 5. 2026 (Opr. št. SV 477/2026);
Trgovalni račun	pomeni račun Vpisnika oziroma Vlagatelja pri KDD, ki ga za njegov račun vodi sistemski član KDD;
Upravljavec	je družba NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, ki ima na podlagi Odločbe ATVP, št. 40221-3/2026-9 z dne 29. 4. 2026 dovoljenje za opravljanje storitve upravljanja nepremičninske investicijske družbe in je pristojna za upravljanje Izdajatelja kot zunanji upravljaec skladno s 37. členom ZUAIS (<i>»upravljanje AIS«</i>);
Veliki vlagatelj	je vlagatelj, ki ima ustrezno strokovno znanje in izkušnje, da lahko sam sprejema investicijske odločitve in oceni tveganje, povezano z njimi, in a.) je obravnavan kot profesionalna stranka v skladu s 1. odstavkom 246. člena ZTFI-1 (<i>»osebe, za katere šteje, da so profesionalne stranke«</i>) ali b.) obravnavan kot primerna nasprotna stranka po 2. odstavku 276. člena ZTFI-1 (<i>»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«</i>) ali c.) obravnavan kot profesionalni vlagatelj v skladu z 2. odstavkom 101. člena ZTK (<i>»Profesionalni ulagatelj«</i>);
Vlagatelj	je Vpisnik, ki je vpisal Nove delnice in dodeljene Nove delnice v celoti vplačal ter prejel dodeljene Nove delnice na Račun finančnih instrumentov;
Vpisnica	pomeni obrazec, ki vsebuje izjavo Vpisnika o vpisu Novih delnic in ga je pripravil Organizator prodaje;
Vpisnik	je Potencialni vlagatelj, ki je oddal Zavezujočo ponudbo za nakup Novih delnic;
Vpisno mesto	pomeni vpisna mesta, kot so ta navedena v točki 31.4.2. Prospekta (<i>»Imena in naslovi vseh plačilnih in depozitnih posrednikov v vsaki državi«</i>) tega Prospekta, na katerih lahko Potencialni vlagatelji vpišejo Nove delnice v Obdobju vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa;
Zavezujoča ponudba	je podpisana veljavna zavezujoča ponudba Potencialnega vlagatelja (Vpisnika) za vpis in vplačilo tiste količine Novih delnic, ki jo Potencialni vlagatelj (Vpisnik) navede na Vpisnici, vse pod pogoji iz Prospekta;
OZ	Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631, s spremembami in dopolnitvami);
SPZ	Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, s spremembami in dopolnitvami);
SZ-1	Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, s spremembami in dopolnitvami);
ZDavP-2	Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/2011, s spremembami in dopolnitvami);
ZDDPO-2	Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/2006, s spremembami in dopolnitvami);
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/2011, s spremembami in dopolnitvami);
ZDoh-2	Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/2011, s spremembami in dopolnitvami);
ZDPN-2	Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US, s spremembami in dopolnitvami);
ZGD-1	Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/2009, s spremembami in dopolnitvami);
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, s spremembami in dopolnitvami);

ZNVP-1	Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Uradni list RS, št. 75/2015, s spremembami in dopolnitvami);
ZOAIS	Zakon o oblikah alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 101/22, s spremembami in dopolnitvami);
ZINR	Zakon o individualnih naložbenih računih (Uradni list RS, št. 40/25, s spremembami in dopolnitvami);
ZPre-1	Zakon o prevzemih (Uradni list RS, št. 79/06, s spremembami in dopolnitvami);
ZTFI -1	Zakon o trgu finančnih instrumentov (Uradni list RS, št. 77/2018, s spremembami in dopolnitvami);
ZUAIS	Zakon o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 32/15, s spremembami in dopolnitvami);
ZVOP-2	Zakon o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 163/22, s spremembami in dopolnitvami);
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, s spremembami in dopolnitvami);
ZTK	Zakon o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24 i 126/25) (neslužbeni pročišćeni tekst), ki je hrvaški zakon, ki ureja poslovanje s finančnimi instrumenti v Republiki Hrvaški;
e-IDAS uredba	Uredba (EU) št. 910/2014 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o elektronski identifikaciji in storitvah zaupanja za elektronske transakcije na notranjem trgu in o razveljavitvi Direktive 1999/93/ES, nazadnje spremenjeno dne 18.10.2024;
MAR uredba	Uredba (EU) št. 596/2014 evropskega parlamenta in sveta z dne 16. aprila 2014 o zlorabi trga (uredba o zlorabi trga) ter razveljavitvi Direktive 2003/6/ES Evropskega parlamenta in Sveta ter direktiv Komisije 2003/124/ES, 2003/125/ES in 2004/72/ES), zadnjič spremenjena dne 4. 12. 2024;
PRIIP uredba	Uredba (EU) št. 1286/2014 z dne 26. novembra 2014 o dokumentih s ključnimi informacijami o paketnih naložbenih produktih za male vlagatelje in zavarovalnih naložbenih produktih, zadnjič spremenjena dne 9. 1. 2024;
Prospektna uredba	Uredba (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES, zadnjič spremenjeno z Uredbo (EU) 2024/2809 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2024 o spremembi uredb (EU) 2017/1129, (EU) št. 596/2014 in (EU) št. 600/2014 za povečanje privlačnosti javnih kapitalskih trgov v Uniji za podjetja in za olajšanje dostopa do kapitala za mala in srednja podjetja;
Delegirana uredba (EU) 2019/980	Delegirana Uredba Komisije (EU) 2019/980 o dopolnitvi Uredbe (EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z obliko, vsebino, pregledom in potrditvijo prospekta, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Uredbe Komisije (ES) št. 809/2004, zadnjič spremenjena dne 17. 9. 2020;
Uredba o uporabi mednarodnih računovodskih standardov	Uredba Evropskega parlamenta in Sveta 1606/2002/ES z dne 19. julija 2002 o uporabi mednarodnih računovodskih standardov (UL L št. 243 z dne 11. 9. 2002, str. 1), zadnjič spremenjena z Uredbo (ES) št. 297/2008 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. marca 2008 o spremembah Uredbe (ES) št. 1606/2002 o uporabi mednarodnih računovodskih standardov, glede Komisiji podeljenih izvedbenih pooblastil (UL L št. 97 z dne 9. 4. 2008, str. 62), zadnjič spremenjena dne 10. 4. 2008;
Uredba o razkritjih, povezanih s trajnostnostjo, v sektorju finančnih storitev	Uredba (EU) 2019/2088 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o razkritjih, povezanih s trajnostnostjo, v sektorju finančnih storitev, zadnjič spremenjena dne 9. 1. 2024;
Uredba o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb	Uredbi (EU) 2020/852 z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088, zadnjič spremenjena dne 22. 6. 2020;

MiFID II Direktiva	Direktiva 2014/65/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 15. maja 2014 o trgih finančnih instrumentov ter spremembi Direktive 2002/92/ES in Direktive 2011/61/EU, zadnjič spremenjena dne 17. 1. 2025;
Direktiva o trajnostnem poročanju (CSRD)	Direktiva EU 2022/2464 z dne 14. decembra 2022 o spremembi Uredbe (EU) št. 537/2014, Direktive 2004/109/ES, Direktive 2006/43/ES in Direktive 2013/34/EU glede poročanja podjetij o trajnostnosti, zadnjič spremenjena dne 18. 3. 2026;
AIFMD Direktiva	Direktiva 2011/61/EU z dne 8. junija 2011 o upraviteljih alternativnih investicijskih skladov in spremembah direktiv 2003/41/ES in 2009/65/ES ter uredb (ES) št. 1060/2009 in (EU) št. 1095/2010, zadnjič spremenjena dne 16. 4. 2026.

KAZALO VSEBINE

I.	DEL: INFORMACIJE O IZDAJATELJU	34
1.	ODGOVORNE OSEBE	35
1.1.	Osebe, odgovorne za informacije	35
1.2.	Informacije tretjih oseb in poročila strokovnjakov	35
1.3.	Izjava o pristojnem organu	35
2.	INFORMACIJE O ZAKONITIH REVIZORJIH.....	36
2.1.	Podatki o revizorjih	36
2.2.	Storitve, opravljene s strani pooblaščenega revizorja, izven revizije računovodskih izkazov	36
2.3.	Spremembe na strani revizorjev	36
3.	DEJAVNIKI TVEGANJA	36
3.1.	Uvod	36
3.2.	Tveganja, povezana z Izdajateljem	37
3.3.	Tveganja, povezana z Delnicami.....	48
4.	INFORMACIJE O IZDAJATELJU	51
5.	PREGLED POSLOVANJA.....	52
6.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	52
6.1.	Skupina Izdajatelja	52
6.2.	Pomembna odvisna podjetja	53
7.	PREGLED POSLOVANJA IN FINANČNEGA STANJA	53
7.1.	Finančno stanje	53
7.2.	Rezultati poslovanja	53
8.	KAPITALSKI VIRI	53
8.1.	Informacije o omejitvah uporabe kapitalskih virov, ki so neposredno ali posredno pomembno vplivale ali bi lahko pomembno vplivale na dejavnost Izdajatelja.....	53
9.	REGULATIVNO OKOLJE	54
9.1.	Predpisi, relevantni za poslovanje Izdajatelja.....	54
9.2.	Predpisi, relevantni za Naložbe	55
10.	INFORMACIJE O TRENDIH	55
11.	NAPOVEDI ALI OCENE DOBIČKA	60
12.	UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI TER VIŠJE VODSTVO	60
12.1.	Organi Izdajatelja.....	60
12.2.	Nasprotje interesov Upravljavca, poslovodstva Upravljavca in nadzornega sveta Izdajatelja	67
13.	PREJEMKI	68
13.1.	Politika prejemkov Izdajatelja	68
13.2.	Politika prejemkov Upravljavca.....	68
14.	OBIČAJNI POSTOPKI UPRAVE	69

14.1.	Mandatna doba uprave in članov nadzornega sveta Izdajatelja ter posloводства Upravljavca	69
14.2.	Revizijska komisija in komisija za prejemke	70
14.3.	Ureditev korporativnega upravljanja	70
15.	ZAPOSLENI	71
15.1.	Število zaposlenih	71
15.2.	Delnice in delniške opcije	71
16.	GLAVNI DELNIČAR	71
16.1.	Sestava	71
16.2.	Pravice Glavnega delničarja	71
16.3.	Lastništvo in nadzor nad Izdajateljem	71
16.4.	Posebne ureditve	72
17.	POSLE MED POVEZANIMI STRANKAMI	72
17.1.	Razkritje poslov med povezanimi strankami	72
a.	Pogodba o upravljanju alternativnega investicijskega sklada NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba d.d.	72
b.	Pogodba o opravljanju investicijskih storitev v zvezi z izvedbo javne ponudbe Novih delnic in za uvrstitev Delnic izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu.	73
17.2.	Znesek ali odstotek, v katerem so posli med povezanimi subjekti sestavni del prometa Izdajatelja	73
18.	FINANČNE INFORMACIJE O IZDAJATELJEVIH SREDSTVIH IN OBVEZNOSTIH, FINANČNEM POLOŽAJU TER DOBIČKIH IN IZGUBAH	74
18.1.	Finančne informacije	74
18.2.	Politika dividend	74
18.3.	Pravni in arbitražni postopki	74
19.	DODATNE INFORMACIJE	75
19.1.	Delniški kapital	75
19.2.	Statut, delnice in določbe glede spremembe nadzora	75
20.	BISTVENE POGODBE	77
II. DEL: NALOŽBENA POLITIKA IZDAJATELJA	78	
21.	CILJ IN POLITIKA NALOŽB	79
21.1.	Naložbena politika in strategija	79
21.2.	Sprememba Naložbene politike in Naložbene strategije	85
21.3.	Omejitve finančnega vzvoda NID	86
21.4.	Regulativni status	86
21.5.	Ciljni vlagatelji	86
21.6.	Potrditev Prospekta	87
22.	NALOŽBENE OMEJITVE	87
22.1.	Naložbene omejitve ter drugi pogoji in merila v zvezi z Naložbami	87
22.2.	Razkritja v zvezi z Naložbami	88

23.	PONUĐNIKI STORITEV	89
23.1.	Največji dejanski ali ocenjeni znesek pristojbin, ki jih plačuje NID in opis izračuna.....	89
23.2.	Opis drugih pristojbin, ki bi lahko bile pomembne	92
23.3.	Ponudniki, ki opravljajo storitve za NID in prejemajo prejemke od tretjih oseb.....	93
23.4.	Identiteta ponudnikov storitev ter opis nalog in pravic Vlagateljev	94
23.5.	Opis pomembnih potencialnih nasprotij interesov in opis ureditve za reševanje	94
24.	INFORMACIJE O UPRAVLJAVCU NID IN NALOŽBENEM SVETOVALCU.....	97
24.1.	Upravljalavec NID.....	97
24.2.	Naložbeni svetovalec.....	99
25.	SKRBNIŠTVO	100
25.1.	Informacije o Skrbniku in opis načina hranjenja sredstev NID	100
25.2.	Opis načina posedovanja sredstev, ki niso v posesti Skrbnika in tveganj, povezanih s tem	101
26.	VREDNOTENJE SREDSTEV NID	101
26.1.	Opis postopka vrednotenja in metodologije oblikovanja cen za vrednotenje sredstev NID	101
26.2.	Začasno prenehanje vrednotenja in obveščanje Vlagateljev	103
27.	NAVZKRIŽNE INFORMACIJE.....	103
28.	FINANČNE INFORMACIJE	104
III. DEL: INFORMACIJE O JAVNI PONUDBI NOVIH DELNIC IZDAJATELJA		105
29.	BISTVENE INFORMACIJE.....	106
29.1.	Izjava o gibljivih sredstvih	106
29.2.	Kapitalizacija in zadolženost.....	106
29.3.	Interesi fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo in ponudbo delnic.....	107
29.4.	Razlogi za ponudbo in uporaba prihodkov	108
30.	INFORMACIJE O DELNICAH, KI BODO PONUJENE JAVNOSTI	108
30.1.	Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev, ponujenih in uvrščenih v trgovanje, vključno z mednarodno identifikacijsko številko vrednostnega papirja (ISIN).....	108
30.2.	Zakonodaja, v skladu s katero so bili ustvarjeni vrednostni papirji.....	108
30.3.	Navedba ali so vrednostni papirji imenski ali prinosniški in ali so v obliki potrdila ali v nematerializirani obliki ter informacije o subjektu, odgovornem za vodenje evidenc.....	108
30.4.	Valuta, v kateri so izdani vrednostni papirji	109
30.5.	Opis pravic, ki izhajajo iz vrednostnih papirjev, vključno z morebitnimi omejitvami navedenih pravic in postopkom njihovega uveljavljanja	109
30.6.	Sklepi, pooblastila in potrditve, na podlagi katerih so bili ali bodo ustvarjeni in/ali izdani vrednostni papirji	111
30.7.	Pričakovani datum izdaje delnic	111
30.8.	Omejitve glede prenosljivosti delnic	111
30.9.	Prezemna zakonodaja in druge omejitve ter obveznosti v primeru obveznih ponudb za prevzem in/ali pravil o izrivanju in odprodaji v zvezi z delnicami.....	111
30.10.	Javne ponudbe za prevzem s strani tretjih oseb v predhodnem in tekočem letu	112

30.11.	Obdavčitev	112
31.	POGOJI PONUDBE DELNIC JAVNOSTI.....	116
31.1.	Pogoji, statistika ponudbe, pričakovan časovni razpored in korak, ki se zahteva za pristop k ponudbi	116
31.2.	Načrt za distribucijo in dodelitev	123
31.3.	Oblikovanje cen	126
31.4.	Plasiranje in prevzem izdaje	127
32.	UVRSTITEV V TRGOVANJE IN DOGOVORI O TRGOVANJU	128
32.1.	Navedba ali so ali bodo ponujeni vrednostni papirji predmet vloge za uvrstitev v trgovanje z namenom njihove distribucije na reguliranem trgu ter okvirni datumi uvrstitve vrednostnih papirjev v organizirano trgovanje.....	128
32.2.	Trgovanje na drugih organiziranih trgih	129
32.3.	Istočasni vpisi ali nejavni plasmaji Novih delnic enakega ali drugega razreda	129
32.4.	Podatki o subjektih, ki so se trdno zavezali da bodo delovali kot posredniki pri sekundarnem trgovanju, zagotavljali likvidnost z nakupnimi in prodajnimi cenami ter opis glavnih pogojev njihove zaveze	129
32.5.	Podrobnosti o stabilizaciji	129
33.	IMETNIKI DELNIC, KI PRODAJAJO	129
34.	STROŠKI IZDAJE IN JAVNE PONUDBE NOVIH DELNIC	129
35.	RAZVODENITEV	130
35.1.	Primerjava.....	130
35.2.	Razvodenitev, kljub izkoriščanju pravice do vpisa, zaradi delne rezervacije ponudbe za določene kategorije vlagateljev	131
36.	DODATNE INFORMACIJE	131
36.1.	Če so svetovalci, povezani z izdajo, omenjeni v opisu vrednostnih papirjev, je treba predložiti izjavo o funkciji, v kateri so nastopali.	131
36.2.	Navedba drugih informacij v opisu vrednostnih papirjev, ki so jih revidirali ali pregledali zakoniti revizorji in o tem pripravili poročilo. Kopija poročila ali njegov povzetek, če to dovoli pristojni organ.	131
37.	RAZPOLOŽLJIVI DOKUMENTI	132

KAZALO SKLICEVANJ

	Sklicevanje:	Podatki:
1.	https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID	Spletna stran Izdajatelja (v okviru spletne strani Upravljavca)
2.	https://www.nlbskladi.si	Spletna stran Upravljavca
3.	https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid	Spletna stran Organizatorja prodaje, kjer bodo objavljene informacije v zvezi z javno ponudbo Novih delnic
4.	https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/trgovanje-z-vrednostnimi-papirji	Spletna stran NLB kot Distributerja, kjer bodo objavljeni vsakokratni veljavni ceniki, po katerih se obračunajo stroški, ki jih nosijo Vlagatelji
5.	http://seonet.ljse.si/default.aspx	SEOnet, informacijski sistem elektronskih objav Ljubljanske borze
6.	https://www.ajpes.si/jolp/podjetje.asp?maticna=1876031000&leto=1	Politika prejemkov Upravljavca za pretekla leta znotraj letnih poročil Upravljavca ⁽⁴⁾
7.	https://www.intesasanpaolobank.si/prebivalstvo/nasa-skupina/spoznajte-nas.html	Spletna stran Skrbnika, na kateri so objavljeni podatki o zgodovini in razvoju Skrbnika
8.	https://spot.gov.si/sl/e-postopki-in-storitve/pogoji-za-uporabo-e-postopkov-in-prijava-v-portal-spot/digitalna-potrdila#e940	Spletna stran državnega spletnega portala SPOT, oddelek »Digitalna potrdila«, pododdelek »Izdajatelji kvalificiranih digitalnih potrdil«

DOKUMENTI VKLJUČENI S SKLICEVANJEM

Dokument	Poglavje oziroma točka Prospekta	Povezava
Statut Izdajatelja	8.1.3. Razkritje o likvidnosti Izdajatelja in pričakovanih virih sredstev, ki jih bo Izdajatelj potreboval za izpolnitev svojih obveznosti	https://www.nlbskladi.si/content/dam/nlb/nlb-skladi-si/skladi-documents/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/nepremicninska-druzba/dokumenti/statut_nid_notarski_zapis.pdf
	13.1. Politika prejemkov Izdajatelja	
	17.1. Razkritje poslov med povezanimi strankami	
	18.2. Politika dividend	
	19.2.1. Statut	
	19.2.3. Sprememba nadzora Izdajatelja	
	21.1.(c) Vrste sredstev, v katera lahko vlaga NID, dodatna likvidna sredstva in izvedeni finančni instrumenti	
	21.1.e) Uporaba finančnega vzvoda in povezana tveganja	
	22.1.a) Naložbene omejitve	
	23.1.d) Drugi stroški NID	
	23.4. Identiteta ponudnikov storitev ter opis nalog in pravic Vlagateljev	
23.5. Opis pomembnih potencialnih nasprotij interesov in opis ureditve za reševanje		

⁴ Politika prejemkov ne vključuje prejemkov Upravljavca za storitve upravljanja nepremičninske investicijske družbe. Podatki se nanašajo na preteklo koledarsko leto, v katerem Upravljavec še ni opravljal storitev upravljanja nepremičninske investicijske družbe.

DOKUMENTI, KI BODO V PRIHODNJE VKLJUČENI S SKLICEVANJEM

Dokument	Poglavje oziroma točka Prospekta	Povezava
Prihodnja poročila o finančnih informacijah Izdajatelja	18.4. Kasnejša objava finančnih informacij	https://www.nlbskladi.si/nalo-zbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID

I. DEL: INFORMACIJE O IZDAJATELJU

1. Odgovorne osebe

1.1. Osebe, odgovorne za informacije

Za pravilnost in popolnost informacij, navedenih v Prospektu, sta odgovorna Izdajatelj in Upravljavec, kot uprava Izdajatelja, ustanovitelj in Upravljavec izdajatelja ter kot ponudnik vrednostnih papirjev Izdajatelja in vlagatelj zahteve za uvrstitev vrednostnih papirjev Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu.

Izjava Izdajatelja

»Spodaj podpisani NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., s sedežem v Ljubljani, kot uprava izdajatelja NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, zanje zakonita zastopnika, izjavljava, da so, po najinem najboljšem vedenju, informacije v Prospektu skladne z dejstvi in da v Prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na njegov pomen.«

Ljubljana, junij 2026

NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.,

Blaž Bračič,
član uprave

Luka Podlogar,
predsednik uprave

Izjava Upravljavca

»Spodaj podpisana zakonita zastopnika upravljavca NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija, izjavljava, da so, po najinem najboljšem vedenju, informacije v Prospektu skladne z dejstvi in da v Prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na njegov pomen.«

Ljubljana, junij 2026

Blaž Bračič,
član uprave

Luka Podlogar,
predsednik uprave

1.2. Informacije tretjih oseb in poročila strokovnjakov

V Prospekt ni vključena nobena izjava ali poročilo, pripisano osebi kot strokovnjaku, niti izjava ali poročilo, pripravljeno na zahtevo Izdajatelja, zato ni potrebno iskati nobenega soglasja oziroma odobritve takega strokovnjaka.

1.3. Izjava o pristojnem organu

Prospekt je dne 11. 6. 2026 z odločbo, opr. št. 40200-1/2026-10, potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija (ATVP), kot pristojni organ v skladu s Prospektno uredbo. Potrditev s strani ATVP pomeni, da Prospekt izpolnjuje standarde glede popolnosti, razumljivosti in doslednosti, ki jih določa Prospektna uredba, pri čemer se takšna potrditev ne sme obravnavati kot odobritev kakovosti Delnic, na katere se Prospekt nanaša, ali Izdajatelja.

Vsak Potencialni vlagatelj v Nove delnice je dolžan pred nakupom Novih delnic izdelati svojo oceno primernosti in samostojno presoditi, ali Nove delnice predstavljajo primerno naložbo zanj.

2. Informacije o zakonitih revizorjih

2.1. Podatki o revizorjih

Računovodske izkaze Izdajatelja bo revidirala družba PricewaterhouseCoopers (PwC), Cesta v Kleče 15, 1000 Ljubljana, Slovenija, kot neodvisni zunanji revizor, vpisana v registru revizijskih družb, ki ga vodi Agencija za javni nadzor nad revidiranjem, Cankarjeva cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenija, pod št. RD-A 014/94. Revizorja je ob ustanovitvi v skladu s prvim odstavkom 192. člena ZGD-1 (*»imenovanje prvih organov družbe«*) imenoval Upravljevec kot ustanovitelj, in sicer za delno poslovno leto 2026 in poslovni leti 2027 in 2028.

Revizija bo potekala v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in veljavno zakonodajo.

Revizor poroča nadzornemu svetu in skupščini Izdajatelja.

2.2. Storitve, opravljene s strani pooblaščenega revizorja, izven revizije računovodskih izkazov

V postopku ustanovitve Izdajatelja je pristojno okrajno sodišče v Ljubljani na predlog Izdajatelja imenovalo ustanovitvenega revizorja UHY Revizija in svetovanje d.o.o., Vurnikova ulica 2, 1000 Ljubljana, Slovenija, vpisana v registru revizijskih družb, ki ga vodi Agencija za javni nadzor nad revidiranjem, Cankarjeva cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenija, pod št. RD-A-073/05, ki je v skladu z določbami 194. člena ZGD-1 (*»ustanovitvena revizija«*) pregledal pravilnost in zakonitost postopkov ustanovitve. Ustanovitveni revizor je o svojih ugotovitvah pripravil pisno poročilo, ki ga je predložil Izdajatelju za potrebe vpisa ustanovitve Izdajatelja v Sodni register RS, pri čemer v postopku pregleda ni ugotovil nepravilnosti. Po mnenju revizorja je ustanovitelj pri ustanovitvi nove družbe v vseh pomembnih pogledih ravnal v skladu z določili ZGD-1.

2.3. Spremembe na strani revizorjev

Izdajatelj nima preteklih finančnih informacij, ki bi bile predmet revizijskega pregleda, zato v zvezi z revizorji ni prišlo do odpovedi sodelovanja, razrešitve, poteka mandata ali do neimenovanja.

3. Dejavniki tveganja

3.1. Uvod

Naložba v Nove delnice je tvegana. Pred odločitvijo o naložbi v Nove delnice morajo Potencialni vlagatelji temeljito preučiti spodaj opisane dejavnike tveganja v zvezi z Izdajateljem in Novimi delnicami, ki jih je treba brati skupaj z drugimi informacijami, navedenimi v tem Prospektu ali informacijami, ki so vključene v Prospekt z Dokumenti, vključenimi s sklicevanjem.

V nadaljevanju so navedena ključna tveganja, povezana z Izdajateljem, ki lahko sama zase ali v kombinaciji z drugimi dogodki in okoliščinami v pomembni meri negativno vplivajo na Izdajateljevo dejavnost, finančno stanje, rezultate poslovanja in obete, niso pa to edina tveganja, ki jim je izpostavljen Izdajatelj ali Vlagatelj v zvezi z naložbo v Nove delnice. Na poslovanje Izdajatelja, njegove rezultate poslovanja in finančno stanje in/ali na ceno Nove delnic lahko posamično ali skupaj vplivajo tudi druga tveganja, ki trenutno še niso znana ali se zdijo nepomembna.

Pri izbiri ključnih tveganj so bile upoštevane različne okoliščine, vključno z verjetnostjo in težo posledic uresničitve tveganja. K opisu posameznega tveganja je dodano pojasnilo, kako posamezni dejavniki vpliva na Izdajatelja in Delnice. Dejavniki tveganja so razvrščeni po kategorijah po vrstnem redu od najpomembnejših do manj pomembnih, ob upoštevanju negativnega vpliva na izdajatelja in verjetnosti njihovega pojava (enako znotraj posamezne kategorije – najpomembnejši dejavniki so navedeni najprej).

V okviru vsakega poglavja so navedena pomembna in specifična tveganja, ki bi lahko bistveno neugodno vplivala na rezultate poslovanja, finančno stanje in poslovne rezultate ter povzročila padec tržne cene Delnic Izdajatelja, kar ima lahko za posledico izgubo celotnega deleža ali njenega dela.

Navedena tveganja in negotovosti niso nujno edina, s katerimi se Izdajatelj sooča. Izdajatelj ne trdi, da so informacije v nadaljevanju vseobsegajoče.

Dodatna tveganja in negotovosti, ki v tem trenutku še niso znana ali pa so nepomembna, lahko prav tako bistveno vplivajo na poslovanje, finančno stanje in poslovne rezultate Izdajatelja, kar lahko privede do padca tržne cene Delnic ali vpliva na predvideno višino izplačanih dividend.

Za upravljanje tveganj je pristojen Upravljavec. Upravljavec vzpostavi in izvaja ustrezne sisteme upravljanja tveganj, s katerimi na primeren način ugotavlja, meri, obvladuje in spremlja tveganja, ki so relevantna za naložbeno politiko Izdajatelja, in ki jim je ali bi jim lahko bil izpostavljen Izdajatelj. Upravljavec ima vzpostavljeno in vzdržuje tudi trajno funkcijo upravljanja tveganj, ki je funkcionalno in hierarhično ločena od drugih organizacijskih enot Upravljavca. Upravljavec upravlja tveganja v skladu z vsakokrat veljavnim Načrtom upravljanja tveganj.

Upravljavec Vlagateljem redno, najmanj enkrat letno oziroma ob vsaki večji spremembi, razkriva aktualen profil tveganosti Izdajatelja in sisteme upravljanja tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bil izpostavljen Izdajatelj. Razkritje objavi v okviru rednih poročil ali kot ločeno razkritje na spletni strani Izdajatelja.

3.2. Tveganja, povezana z Izdajateljem

Izdajatelj je pri poslovanju izpostavljen različnim tveganjem.

Ključni cilji upravljanja tveganj so ohranjanje finančne stabilnosti Izdajatelja, zagotavljanje poslovanja v skladu z naložbeno politiko, omejitvami in veljavnimi predpisi ter varstvo interesov Vlagateljev.

Najpomembnejše skupine tveganj, katerim je izpostavljen Izdajatelj, so:

- **Finančna tveganja** – tveganja, povezana s tržnim, kreditnim in likvidnostnim tveganjem ter s strukturo financiranja Izdajatelja.
- **Operativna tveganja** – tveganja, ki izhajajo iz neustreznih notranjih procesov, ravnanja zaposlenih, sistemov, zunanjih izvajalcev in drugih zunanjih dogodkov, vključno s tveganji, povezanimi z vrednotenjem nepremičnin, upravljanjem nepremičnin, obratovalnimi stroški, pravnimi in dokumentarnimi vidiki poslovanja ter drugimi operativnimi procesi, ki jih izvaja Izdajatelj oziroma Upravljavec.
- **Druga, za Izdajatelja specifična tveganja** – tveganja, ki so povezana s strukturo, fazo razvoja in načinom poslovanja Izdajatelja kot nepremičninske investicijske družbe, vključno s tveganji odsotnosti zgodovine poslovanja, postopki skrbnega pregleda in drugimi posebnostmi poslovnega modela Izdajatelja.
- **Strateška tveganja** – tveganja, ki izhajajo iz sprememb tržnega okolja, poslovnih navad, konkurenčnih razmer in drugih dejavnikov, ki lahko vplivajo na dolgoročno uspešnost izvajanja naložbene politike Izdajatelja.

3.2.1. Finančna tveganja

Finančna tveganja so tveganja, ki lahko negativno vplivajo na finančni položaj, likvidnost, donosnost in vrednost premoženja Izdajatelja. Izhajajo predvsem iz sprememb tržnih dejavnikov, kreditne izpostavljenosti ter omejene likvidnosti Naložb in lahko vplivajo na sposobnost Izdajatelja, da financira svoje poslovanje, izpolnjuje obveznosti ter dosega zastavljen Naložbeni cilj.

Kreditna tveganja

Kreditno tveganje predstavlja tveganje nastanka izgube zaradi neplačila ali neupoštevanja obveznosti s strani najemnikov, Nepremičninskih namenskih družb ali drugih dolžnikov. Kreditno tveganje vključuje tudi tveganje izpostavljenosti do nasprotne stranke v primeru uporabe izvedenih finančnih instrumentov, ki se uporabljajo izključno kot tehnike upravljanja sredstev, z namenom uravnavanja dolgoročnega profila tveganosti Izdajatelja ali za varovanje obstoječih in bodočih sredstev ter obveznosti pred nihanjem valutnih tečajev ali obrestnih mer.

Tveganje najemnih pogodb / kreditno tveganje (Zelo visoko tveganje)

Tveganje najemnih pogodb oziroma kreditno tveganje je tveganje, da najemniki ne bodo pravočasno ali v celoti izpolnjevali svojih obveznosti iz najemnih razmerij, zlasti glede plačila najemnin, stroškov in drugih pogodbenih obveznosti, ali da bodo najemna razmerja predčasno prenehala.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zelo visoko zaradi velike verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v nižjih prihodkih iz najemnin, povečanju zapadlih in neplačanih terjatev, morebitni predčasni prekinitvi najemnih razmerij ter povečanju stroškov ponovnega oddajanja nepremičnin. Če najemniki svojih pogodbenih obveznosti ne izpolnjujejo ali odpovejo najemna razmerja, lahko prihodki Izdajatelja padejo, medtem ko določeni stroški poslovanja ostanejo nespremenjeni, kar lahko negativno vpliva na finančne rezultate, likvidnost in donosnost Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano s pomočjo ustreznega spremljanja najemnih razmerij, presoje najemnikov in uporabe pogodbenih ter drugih ukrepov, ki bodo glede na okoliščine in značilnosti posameznega najemnega razmerja ocenjeni kot primerni, pri čemer tega tveganja ni mogoče v celoti odpraviti.

Likvidnostna tveganja

Likvidnostna tveganja so tveganja, da Izdajatelj Naložb ne bo mogel pravočasno unovčiti ali da ne bo mogel pravočasno zagotoviti denarnih sredstev za izpolnjevanje svojih obveznosti brez pomembnega negativnega vpliva na poslovanje ali vrednost premoženja.

Tveganje likvidnosti Naložb (Visoko tveganje)

Tveganje likvidnosti Naložb je tveganje, da Naložb ne bo mogoče prodati pravočasno ali po pričakovani ceni, če bi bilo to potrebno zaradi upravljanja likvidnosti, refinanciranja obveznosti, prilagoditve portfelja ali drugih poslovnih razlogov.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot visoko zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Nepremičnine so po svoji naravi manj likvidna oblika naložb, pri kateri je prodaja praviloma časovno daljša, transakcijsko zahtevnejša in odvisna od tržnih razmer, interesa kupcev, pravne in tehnične urejenosti nepremičnine, pogojev financiranja ter drugih dejavnikov. V določenih tržnih okoliščinah se lahko likvidnost dodatno zmanjša, kar povečuje tveganje prodaje po nižji ceni od pričakovane. Tveganje likvidnosti se lahko nanaša tudi na druge vrste Naložb, vključno z naložbami v enote AIS ali delnice, pri katerih je možnost odprodaje oziroma unovčenja prav tako odvisna od razmer na trgu, likvidnosti posameznega instrumenta oziroma pogojev izstopa iz posamezne naložbe.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v tem, da lahko v določenih obdobjih, zlasti ob zmanjšani aktivnosti na trgu ali večji ponudbi primerljivih nepremičnin, prodaja premoženja postane dolgotrajna ali se izvede po nižji ceni od pričakovane. Takšna situacija lahko vpliva na sposobnost Izdajatelja, da pravočasno poravnava obveznosti, financira nove projekte ali doseže načrtovane finančne rezultate. Tveganje likvidnosti je še posebej izrazito pri Naložbah v nepremičnine, ki so manj likvidne in zahtevajo več časa za izvedbo transakcij, kar lahko povzroči začasne omejitve pri razpoložljivosti sredstev Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano z ustreznim spremljanjem likvidnosti, denarnih tokov, zapadlosti obveznosti in razmer na trgu ter z uporabo ukrepov, ki bodo glede na okoliščine, strukturo portfelja in značilnosti posameznih Naložb ocenjeni kot primerni.

Tržna tveganja

Tržna tveganja so tveganja nastanka izgube zaradi sprememb tržnih dejavnikov, kot so obrestne mere, devizni tečajji, makroekonomske razmere in drugi dejavniki, ki lahko vplivajo na vrednost Naložb, stroške financiranja, prihodke in donosnost Izdajatelja. Na raven tržnega tveganja v največji meri vpliva

naložbena politika Izdajatelja, saj določa vrste dopustnih Naložb, razrede nepremičnin, geografsko in sektorsko usmeritev portfelja, obseg dopustnega finančnega vzvoda, valutno izpostavljenost ter druge značilnosti Naložb, ki vplivajo na občutljivost Izdajatelja na spremembe tržnih razmer.

Tveganje obrestne mere, finančnega vzvoda in odvisnosti od zunanjega financiranja (Visoko tveganje)

Tveganje obrestne mere, finančnega vzvoda in odvisnosti od zunanjega financiranja je tveganje povečanja stroškov financiranja, neustrezne ročnosti obveznosti, omejene dostopnosti zunanjih virov financiranja ali nezmožnosti refinanciranja obveznosti pod sprejemljivimi pogoji, kar lahko negativno vpliva na likvidnost, finančni položaj, poslovanje in donosnost Izdajatelja.

Pri izvajanju Naložb lahko Izdajatelj uporablja zunanje financiranje, tako na ravni Izdajatelja kot tudi preko Nepremičninskih namenskih družb. S tem je izpostavljen tveganju odvisnosti od zunanjih virov financiranja ter tveganju sprememb obrestnih mer. Obveznost poravnave zapadlih dolžniških obveznosti predstavlja običajno tveganje vsakega gospodarskega subjekta, vendar se to tveganje lahko poveča zaradi širših tržnih dejavnikov (npr. nestabilnosti finančnih trgov, zmanjšane razpoložljivosti financiranja) ali specifičnih okoliščin Izdajatelja (npr. prevelike odvisnosti od posameznega vira financiranja, poslabšanja kreditne sposobnosti ali finančnega stanja).

Finančni vzvod pomeni uporabo dolžniškega oziroma zunanjega financiranja pri financiranju Naložb. Finančni vzvod povečuje občutljivost čiste vrednosti sredstev, finančnega položaja, likvidnosti in donosnosti Izdajatelja na spremembe vrednosti Naložb, prihodkov iz Naložb, stroškov financiranja in razpoložljivosti refinanciranja. V primeru padca vrednosti Naložb ali zmanjšanja prihodkov lahko uporaba finančnega vzvoda povzroči sorazmerno večji negativni vpliv na čisto vrednost sredstev, finančni položaj, likvidnost in donosnost Izdajatelja, kot bi nastal, če bi bile Naložbe financirane izključno z lastniškim kapitalom.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot visoko zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja, se kaže v negotovosti ali nedosegljivosti virov financiranja, pri čemer bi moral Izdajatelj poiskati dražje alternativne vire, zagotoviti dodatna zavarovanja ali prodati del premoženja, pri čemer bi lahko bila možnost prodaje omejena zaradi sočasnih prodajnih pritiskov na trgu. Ker Izdajatelj pri financiranju Naložb lahko uporablja finančni vzvod, se gibanja obrestnih mer neposredno odražajo na stroških financiranja in s tem na donosnosti Izdajatelja. Povišanje obrestnih mer lahko znatno poveča stroške obstoječih in prihodnjih obveznosti ter zmanjša neto dobiček Izdajatelja. Poleg tega finančni vzvod deluje kot multiplikator tveganja, saj lahko v obdobjih rasti vrednosti sredstev lahko poveča donosnost, v obdobjih padcev pa povzroči sorazmerno večje izgube. Tveganja zunanjega financiranja, obrestnih mer in finančnega vzvoda lahko predstavljajo pomemben dejavnik nihanj v finančnih rezultatih Izdajatelja ter lahko vplivajo na njegovo likvidnost, sposobnost poravnave obveznosti in donosnost za Vlagatelje.

Tveganje obrestne mere, finančnega vzvoda in odvisnosti od zunanjega financiranja bo obvladovano z ustreznim spremljanjem strukture financiranja, ravni finančnega vzvoda, denarnih tokov in zapadlosti obveznosti ter z uporabo ukrepov, ki bodo glede na okoliščine, razmere na trgu in značilnosti posameznih Naložb ocenjeni kot primerni.

Tveganje, povezano z makroekonomskimi razmerami (Zmerno tveganje)

Tveganje, povezano z makroekonomskimi razmerami je tveganje, da splošne gospodarske, finančne in geopolitične razmere negativno vplivajo na poslovanje, prihodke, stroške, vrednost Naložb in dostopnost financiranja Izdajatelja.

Vrednost Naložb Izdajatelja je občutljiva na splošne gospodarske razmere in makroekonomske dejavnike. Na poslovanje Izdajatelja lahko vplivajo spremembe obrestnih mer, inflacija, deflacija, gibanje cen energentov, stopnja zaposlenosti, gospodarska rast, privatna potrošnja in investicije ter drugi makroekonomski kazalniki. V obdobju inflacije obstaja tveganje, da se vrednost Naložb povečuje počasneje od inflacije, kar pomeni, da je realni donos nižji od pričakovanega. V primeru deflacije pa se lahko vrednost Naložb zmanjša zaradi padca splošne cenovne ravni.

Povpraševanje po nakupu ali najemu nepremičnin je običajno večje v pogojih gospodarske rasti, stabilnega geopolitičnega okolja in nizkih obrestnih mer. V obdobju recesije, gospodarske upočasnitve ali dviga obrestnih mer se povpraševanje po nepremičninah, njihove cene in raven najemnin lahko zmanjšajo. Gospodarska upočasnitev, recesija ali negativni trendi v Evropi, še posebej v Sloveniji in nekaterih drugih državah v regiji Jugovzhodne Evrope, bi lahko imeli pomemben negativen vpliv na poslovanje Izdajatelja. Makroekonomski dejavniki tako neposredno vplivajo na donosnost in finančne rezultate Izdajatelja ter posredno tudi na vrednost Delnic in predvideno višino izplačanih dividend.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja se kaže v zmanjšanju povpraševanja po najemu nepremičnin ali znižanju tržnih najemnin, kar lahko negativno vpliva na finančne rezultate Izdajatelja. Prav tako lahko padec tržnih cen nepremičnin na območju, kjer se nahajajo nepremičnine, pomembno zniža vrednost premoženja Izdajatelja in s tem vrednost Delnic. Čeprav na poslovanje Izdajatelja vplivajo predvsem gospodarska gibanja v neposrednem okolju nepremičnin, so ta gibanja pogosto posledica globalnih in regionalnih gospodarskih ter geopolitičnih razmer. Nobenih zagotovil ni, da se razmere v prihodnje ne bodo poslabšale, kar bi lahko negativno vplivalo na poslovanje, finančno stanje, rezultate poslovanja, likvidnost in prihodnje obete Izdajatelja.

Tveganje povezano z makroekonomskimi razmerami bo obvladovano s pomočjo naslednjih ukrepov: z geografsko in sektorsko razpršitvijo portfelja, s konservativnim pristopom k financiranju, s spremljanjem makroekonomskih dejavnikov ter s prilagajanjem investicijske aktivnosti razmeram na trgu.

Tveganje valutnega tečaja (Zmerno tveganje)

Tveganje valutnega tečaja je tveganje, da spremembe deviznih tečajev negativno vplivajo na vrednost Naložb, prihodke, stroške, poslovanje ali donosnost Izdajatelja.

Ker lahko Izdajatelj investira tudi izven območja evra, je lahko izpostavljen tveganju sprememb deviznih tečajev. Nihanja tečajev tujih valut lahko vplivajo na vrednost prihodkov iz najemnin, stroškov poslovanja, vrednost posameznih Naložb ter na finančne rezultate Izdajatelja. Valutno tveganje lahko nastane tudi pri financiranju, vrednotenju ali razpolaganju z Naložbami v državah, kjer se uporablja druga valuta od evra.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in majhnega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v zmanjšanju vrednosti prihodkov, povečanju stroškov, nižji donosnosti posameznih Naložb ter v negativnem vplivu na finančne rezultate in vrednosti premoženja Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano s spremljanjem valutne izpostavljenosti ter z uporabo ukrepov, ki bodo glede na okoliščine, strukturo portfelja in značilnosti posameznih Naložb ocenjeni kot primerni, kot npr. s sklepanjem najemnih pogodb z valutno klavzulo v evrih v državah, kjer evro ni uradna valuta.

3.2.2. Operativna tveganja

Operativno tveganje je tveganje nastanka izgube, ki nastane zaradi neprimerne oziroma neuspešnega izvajanja notranjih procesov, ravnanja ljudi, delovanja sistemov ali zunanjih dogodkov.

Tveganje odvisnosti od upraviteljev nepremičnin (Zmerno tveganje)

Tveganje odvisnosti od upraviteljev nepremičnin je tveganje, da spremembe v tržnih pogojih, cenah storitev, kakovosti upravljanja ali kontinuiteti izvajanja storitev negativno vplivajo na stroške upravljanja nepremičnin, kakovost storitev za najemnike ter uspešnost posameznih nepremičnin.

Izdajatelj bo sklenil pogodbe z zunanjimi upravitelji nepremičnin. Donosnost in vrednost nepremičnin sta v pomembni meri odvisna od učinkovitega upravljanja, vzdrževanja, nadzora stroškov,

komunikacije z najemniki ter zagotavljanja ustreznega standarda storitev. V primeru, da upravitelj ne bi zagotavljal pričakovane kakovosti storitev ali bi prišlo do sprememb v pogodbenih pogojih, bi se lahko pojavilo nezadovoljstvo najemnikov, povečanje operativnih stroškov, slabše vzdrževanje nepremičnin, težje oddajanje prostorov ali nižji prihodki iz najemnin, kar bi lahko negativno vplivalo na donosnost in vrednost nepremičnin v portfelju Izdajatelja.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v povečanju operativnih stroškov, slabši kakovosti storitev za najemnike, nezadovoljstvu najemnikov, težjem oddajanju prostorov, nižjih prihodkih iz najemnin ter posledično v zmanjšanju donosnosti in vrednosti nepremičnin v portfelju Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano z naslednjimi ukrepi: s skrbnim izborom upraviteljev nepremičnin, z rednim spremljanjem njihove uspešnosti ter z uporabo drugih ukrepov, ki bodo glede na okoliščine in potrebe posamezne nepremičnine ocenjeni kot primerni. Takšni ukrepi lahko vključujejo tudi neposredno upravljanje odnosov z večjimi najemniki, pri čemer tega tveganja ni mogoče v celoti izključiti.

Tveganje spremembe zakonodaje in predpisov (Zmerno tveganje)

Tveganje spremembe zakonodaje in predpisov je tveganje, da spremembe zakonodaje, podzakonskih aktov, davčnih pravil, računovodskih standardov in drugih pravnih okvirov negativno vplivajo na poslovanje, stroške, organizacijo poslovanja ali donosnost Izdajatelja. To vključuje tudi možne posege držav, v katerih bo Izdajatelj kupoval nepremičnine, kot so razlastitev, nacionalizacija ali zaplemba premoženja, pa tudi uvedbo novih pravil na področju varstva okolja, prostorskega načrtovanja ali gradbene zakonodaje.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v povečanju stroškov poslovanja, pravni negotovosti, omejitvah pri izvajanju naložbene strategije ter v negativnem vplivu na poslovne rezultate, likvidnost in vrednost Izdajatelja. Nobenega zagotovila ni, da bo prihodnji razvoj pravnega okolja ugoden za Izdajatelja in Vlagatelje.

Tveganje bo obvladovano z naslednjimi ukrepi: z ustreznim pravnim, davčnim in tehničnim pregledom posameznih Naložb in transakcij, s spremljanjem zakonodajnih in regulatornih sprememb, z vključevanjem pravnih, davčnih in drugih strokovnih svetovalcev v procesu upravljanja Naložb ter s prilagajanjem internih aktov in postopkov, pri čemer tega tveganja ni mogoče v celoti izključiti.

Tveganje zunanjih izvajalcev (Zmerno tveganje)

Tveganje zunanjih izvajalcev je tveganje, da je uspešnost Izdajatelja pri posameznih funkcijah in storitvah odvisna tudi od sposobnosti in uspešnosti zunanjih izvajalcev. Obstaja tveganje, da lahko zunanji izvajalci predlagajo odločitve, ki niso popolnoma v skladu z interesi Izdajatelja ali Vlagateljev, bodisi zaradi drugačnih investicijskih prioritet, ocene trga ali konflikta interesov z drugimi skladi ali strankami, za katere izvajajo storitve. Poleg tega obstaja tveganje operativnih napak ali napak pri upravljanju, ki lahko negativno vplivajo na donosnost, likvidnost ali vrednost premoženja Izdajatelja.

Izdajatelj oziroma Upravljavlec se lahko pri izvajanju naložbene politike ali v povezavi z opravljanjem posameznih storitev, povezanih z upravljanjem Izdajatelja, opirata na različne zunanje izvajalce, naložbene svetovalce, ocenjevalce vrednosti, pravne, davčne in tehnične svetovalce in druge strokovne partnerje. Tveganje vključuje tudi možnost začasnega vpliva na izvajanje posameznih aktivnosti Izdajatelja zaradi zamenjave ali nerazpoložljivosti ključnih oseb. Neustrezno opravljanje njihovih storitev, napačne odločitve, zamude ali neusklajenost njihovih ravnanj z interesi Izdajatelja lahko negativno vplivajo na poslovanje, rezultate poslovanja, likvidnost, donosnost ali vrednost premoženja Izdajatelja.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v operativnih zamudah, večjih stroških, neustreznem izvajanju posameznih postopkov, napačnih investicijskih ali poslovnih odločitvah, slabšem izvajanju naložbene politike ter posledično v zmanjšanju prihodkov ali vrednosti premoženja Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano z naslednjimi ukrepi: z izbiro usposobljenih zunanjih izvajalcev, s pogodbeno opredelitvijo obsega in standardov storitev, z rednim spremljanjem njihovega dela, z vzpostavitvijo ustreznih kontrolnih postopkov ter z možnostjo zamenjave zunanjih izvajalcev, kadar je to potrebno. Če bo izvajanje posameznih storitev, povezanih z upravljanjem Izdajatelja na drugo osebo prenesel Upravljavca, bo zagotovil tudi, da bodo izpolnjeni pogoji za prenos po ZUAIS.

Kibernetsko in IT tveganje (Zmerno tveganje)

Kibernetsko in IT tveganje je tveganje, da pride do motenj v delovanju informacijskih sistemov, kibernetskih napadov, izgube podatkov, nepooblaščenega dostopa do podatkov ali drugih incidentov, ki lahko negativno vplivajo na poslovanje Izdajatelja ali njegovih ključnih izvajalcev ali Upravljavca.

Izdajatelj je pri poslovanju odvisen od informacijskih sistemov, elektronske izmenjave podatkov in drugih tehnoloških rešitev, pri čemer je izpostavljen tudi tveganjem, ki izvirajo iz sistemov zunanjih izvajalcev in Upravljavca. Kibernetski napadi, tehnične napake ali druge motnje lahko povzročijo začasno nedelovanje sistemov, izgubo ali razkritje podatkov, motnje pri poslovanju ter druge negativne posledice.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in majhnega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v operativnih zastojih, dodatnih stroških, motnjah v delovanju ključnih procesov, morebitni izgubi ali zlorabi podatkov, škodi za ugled ter morebitnih regulatornih, pogodbenih ali drugih finančnih posledicah.

Tveganje bo obvladovano s pomočjo ustreznih informacijsko varnostnih ukrepov, upravljanja dostopov, varovanja podatkov in spremljanja incidentov ter z vključevanjem ustreznih varnostnih zahtev v razmerja z zunanjimi izvajalci, pri čemer tega tveganja ni mogoče v celoti izključiti.

Tveganje vrednotenja sredstev (Zmerno tveganje)

Tveganje vrednotenja sredstev je tveganje, da ocenjena tržna vrednost nepremičnin ali drugih sredstev ne bo odražala dejanske vrednosti, ki bi jo bilo mogoče doseči ob prodaji na trgu, ali da postopki vrednotenja ne bodo v celoti zajeli vseh relevantnih okoliščin posameznega sredstva.

Vrednotenje posameznih nepremičnin ali drugih sredstev izvaja zunanji neodvisni pooblaščen ocenjevalec, ki uporablja priznane metode in standarde vrednotenja. Kljub temu pa vrednost, določena v postopku vrednotenja, ni nujno enaka dejanski ceni, ki bi jo bilo mogoče doseči pri prodaji, saj je prodajna vrednost odvisna od tržnih razmer, razpoložljivosti kupcev, pogojev financiranja, značilnosti posameznega sredstva ter drugih dejavnikov. Tveganje vključuje tudi možnost napak, nepopolnih vhodnih podatkov ali napačnih predpostavk v postopkih vrednotenja.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v nepravilnem vrednotenju premoženja, kar lahko vodi do napačnih investicijskih, prodajnih ali finančnih odločitev, vpliva na računovodske izkaze in kazalnike zadolženosti ter povzroči odstopanje med ocenjeno vrednostjo nepremičnin oziroma sredstev in dejansko dosegljivo vrednostjo na trgu.

Tveganje bo obvladovano z naslednjimi ukrepi: z uporabo neodvisnih pooblaščenih ocenjevalcev, z rednim vrednotenjem nepremičnin in drugih sredstev, z uporabo priznanih metod in standardov

vrednotenja, s preverjanjem vhodnih podatkov ter s spremljanjem tržnih transakcij in drugih relevantnih okoliščin, ki lahko vplivajo na vrednost Izdajatelja.

Tveganje razvoja nepremičnin ali nepredvidenih okvar ali poškodb nepremičnin (Zmerno tveganje)

Tveganje razvoja nepremičnin ali nepredvidenih okvar ali poškodb ali vandalizma na nepremičninah je tveganje, da bodo investicije v razvoj, prenovo, dograditev ali preurejanje nepremičnin trajale dlje od predvidenega, povzročile višje stroške od načrtovanih ali ne dosegle pričakovanih učinkov, oziroma da pride do okvar, poškodb ali uničenja nepremičnin, ki negativno vplivajo na poslovanje Izdajatelja.

Investicije Izdajatelja v razvoj nepremičnin, vključno z nepremičninami, ki zahtevajo obnovo ali delno dograditev, so povezane s tveganji, da projekti trajajo dlje, kot je bilo predvideno, ali da presežejo predvidene stroške. Takšne zamude in povečanje stroškov se lahko pojavijo zaradi različnih razlogov, kot so težave pri pridobivanju dovoljenj, zastoji pri gradbenih ali drugih delih, pomanjkanje ustreznih izvajalcev ali delovne sile, povečanje cen materialov in storitev, tehnične pomanjkljivosti nepremičnin, nepredvidena dodatna dela ter spremembe zakonodajnih ali drugih pogojev, ki vplivajo na izvedbo projektov.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v povečanju stroškov, zamudah pri izvedbi projektov ali potrebi po dodatnih vlaganjih, kar lahko negativno vpliva na prihodke iz najemnin, finančne rezultate in tržno vrednost nepremičnin. Tveganja nepredvidenih okvar, poškodb, vandalizma ali uničenja nepremičnin prav tako ni mogoče v celoti izključiti. Nepričakovana potreba po večjem popravilu ali obnovi lahko pomembno negativno vpliva na rezultate poslovanja Izdajatelja.

Tveganje razvoja nepremičnin ali nepredvidenih okvar ali poškodb nepremičnin bo obvladovano s pomočjo tehničnih, pravnih in finančnih pregledov posameznih Naložb, načrtovanjem in spremljanjem investicijskih aktivnosti, vzdrževalnimi ukrepi ter drugimi ukrepi, ki bodo glede na okoliščine in značilnosti posamezne nepremičnine ocenjeni kot primerni. Tveganja, povezana z morebitnimi poškodbami ali uničenjem nepremičnin, zmanjšujejo tudi sklenjena zavarovanja, ki pa ne krijejo vseh mogočih tveganj oziroma jih ne pokrivajo v celoti.

Tveganje katastrofalnih dogodkov, vojn in terorizma (Zmerno tveganje)

Tveganje katastrofalnih dogodkov, vojn in terorizma je tveganje, da naravne nesreče, požari, poplave, potresi, neurja, vojne, oboroženi spopadi, teroristična dejanja, civilni nemiri ali druge izredne okoliščine povzročijo poškodovanje, uničenje ali začasno neuporabnost nepremičnin v portfelju Izdajatelja.

Nepremičnine so lahko glede na svojo lokacijo, namembnost in tehnične značilnosti izpostavljene različnim fizičnim in zunanjim tveganjem, katerih nastanka, pogostosti in posledic ni mogoče v celoti predvideti. Takšni dogodki lahko pomembno vplivajo na uporabo nepremičnin, stroške njihove sanacije, zasedenost, prihodke iz najemnin in tržno vrednost nepremičnin. Posledice takih dogodkov tudi niso vedno v celoti zavarovalno krite, lahko pa povzročijo tudi povečanje stroškov zavarovanja.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi zelo nizke verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v škodi na premoženju, začasni ali trajni izgubi prihodkov, stroških sanacije, zmanjšani uporabi nepremičnin, odhodu najemnikov ter zmanjšanju vrednosti posameznih nepremičnin v portfelju Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano z naslednjimi ukrepi: z zavarovanjem nepremičnin, s tehničnimi pregledi ter z drugimi ukrepi, ki bodo glede na okoliščine in značilnosti posamezne nepremičnine ocenjeni kot primerni, pri čemer ni mogoče zagotoviti, da bodo vse škode v celoti pokrite.

Tveganje skrbništva, poravnave in poklicne odgovornosti (Nizko tveganje)

Tveganje skrbništva, poravnave in poklicne odgovornosti je tveganje, da bi nepravilnosti, napake, zamude ali opustitve pri izvajanju skrbniških, poravnalnih, administrativnih ali drugih strokovnih nalog negativno vplivale na poslovanje Izdajatelja, evidentiranje in nadzor nad sredstvi, izvedbo transakcij ali uresničevanje pravic Izdajatelja.

Pri Naložbah v nepremičnine sredstva praviloma niso predmet fizične ali pravne posesti Skrbnika na način kot pri finančnih instrumentih, temveč je vloga Skrbnika predvsem nadzorna in vključuje preverjanje lastništva, vodenje evidenc ter nadzor nad skladnostjo transakcij v skladu z veljavnimi predpisi in skrbniško pogodbo. Pri izvajanju transakcij lahko nastane tudi tveganje poravnave, zlasti tveganje zamud in napak pri prenosu sredstev, dokumentacije ali pravic oziroma neuskkljenosti med pogodbenimi in izvedbenimi koraki posamezne transakcije. Tveganje poklicne odgovornosti vključuje možnost nastanka škode za Izdajatelja zaradi strokovnih napak, opustitev, malomarnosti ali neustreznega ravnanja oseb oziroma izvajalcev, ki za Izdajatelja ali Upravljavca opravljajo strokovne, administrativne, skrbniške, svetovalne, cenitvene, pravne, davčne, tehnične ali druge regulirane oziroma strokovne naloge.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot nizko zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se lahko kaže v zamudah pri izvedbi transakcij, nepravilnem evidentiranju ali nadzoru nad sredstvi, dodatnih stroških, potrebi po odpravi napak, pogodbenih ali regulatornih posledicah, odškodninskih zahtevkih oziroma zahtevkih iz naslova poklicne odgovornosti ter morebitnem negativnem vplivu na poslovanje ali ugled Izdajatelja.

Tveganje bo obvladovano z izvajanjem notranjih kontrol, ustreznim evidentiranjem in dokumentiranjem Naložb, sodelovanjem s Skrbnikom in drugimi reguliranimi oziroma strokovnimi izvajalci, spremljanjem izvedbe transakcij, pogodbeno ureditvijo odgovornosti izvajalcev ter z uporabo ukrepov, ki bodo glede na okoliščine ocenjeni kot primerni.

Tveganje nasprotja interesov (Nizko tveganje)

Tveganje nasprotja interesa je tveganje, da Upravljavec v posameznih primerih ne bo deloval v interesu Izdajatelja ali Vlagateljev, saj Upravljavec upravlja tudi druge investicijske sklade in individualne portfelje gospodarjenja. Potencialna nasprotja interesov lahko nastopijo tudi v razmerju do družb iz skupine Upravljavca, zlasti v primerih financiranja Izdajatelja, ter pri uporabi povezanih oseb kot ponudnikov storitev, sklepanju poslov s povezanimi osebami, prenosu posameznih nalog na zunanje izvajalce, vrednotenju Naložb, razporejanju stroškov, imenovanju povezanih oseb v organe Nepremičninskih namenskih družb ali pri financiranju Nepremičninskih namenskih družb.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot nizko zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se lahko kaže v razporejanju večje pozornosti ali sredstev na druge investicijske sklade ali individualne portfelje v upravljanju Upravljavca, kar lahko negativno vpliva na poslovanje, rezultate poslovanja in donosnost naložb Izdajatelja. V primeru nasprotja interesov pri zagotavljanju financiranja ali sklepanju poslov s povezanimi osebami bi se lahko vpliv na poslovanje Izdajatelja kazal tudi v manj ugodnih pogojih financiranja, višjih stroških poslovanja ali manj ugodnih pogojih posameznih poslov.

Za obvladovanje navedenih (potencialnih) nasprotij interesov Izdajatelj in Upravljavec izvajata ustrezne organizacijske in operativne ukrepe, ki vključujejo zlasti vzpostavitev jasnih notranjih pravil in postopkov za prepoznavanje, spremljanje in upravljanje nasprotij interesov ter ločevanje funkcij in odločanja, kjer je to smiselno. Pri tem se uporabljajo tudi postopki za upravljanje poslov s povezanimi osebami, preverjanje primerljivosti pogojev s tržnimi pogoji, pridobivanje primerljivih ponudb, kadar je to glede na okoliščine posameznega posla mogoče in smiselno, uporaba neodvisnih cenitev, ustrezno dokumentiranje poslovnih odločitev ter izvajanje notranjega nadzora nad sprejetimi odločitvami. Kadar organizacijski in operativni ukrepi ne zadoščajo za celovito obvladovanje nasprotja interesov, se zagotovi ustrezno razkritje nasprotij interesov vlagateljem.

3.2.3. Druga za Izdajatelja specifična tveganja

Druga za Izdajatelja specifična tveganja, so tveganja, ki izhajajo iz strukture, faze razvoja in načina poslovanja Izdajatelja kot nepremičninske investicijske družbe.

Tveganje, povezano z odsotnostjo zgodovine poslovanja (Visoko tveganje)

Tveganje odsotnosti zgodovine poslovanja je tveganje, ki izvira iz pomanjkanja primerjalnih rezultatov, na podlagi katerih bi lahko ocenili uspešnost Izdajatelja. Tveganje vključuje tudi negotovost glede prihodnjega razvoja poslovanja Izdajatelja, njegove sposobnosti doseganja zastavljenega Naložbenega cilja ter ustvarjanja donosov.

Ker je Izdajatelj novoustanovljena družba in ker Upravljavec nima zgodovine poslovanja v tem segmentu, Vlagatelji nimajo na voljo primerjalnih podatkov ali preteklih rezultatov, na podlagi katerih bi lahko ocenili uspešnost Izdajatelja. Odsotnost zgodovinskih podatkov povečuje negotovost glede prihodnjega razvoja poslovanja Izdajatelja, njegove sposobnosti izvajanja naložbene politike, oblikovanja portfelja ter ustvarjanja načrtovanih prihodkov in donosov.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot visoko zaradi velike verjetnosti uresničitve tveganja in velikega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v večji negotovosti glede sposobnosti Izdajatelja, da uspešno izvaja naložbeno politiko, oblikuje ustrezen portfelj ter dosega načrtovane prihodke in donose. Ker je Izdajatelj novoustanovljena družba brez zgodovine poslovanja v tem segmentu, Vlagatelji težje ocenijo, v kolikšni meri bo Izdajatelj sposoben dosegati zastavljen Naložbeni cilj, morebitne začetne napačne odločitve pa lahko pomembneje vplivajo na prihodnje poslovanje in rezultate Izdajatelja.

Tveganje, povezano z odsotnostjo zgodovine poslovanja bo obvladovano s pomočjo naslednjih ukrepov: z vključevanjem izkušenih strokovnjakov, zlasti naložbenih svetovalcev v procesu nakupa, prodaje in upravljanja nepremičnin, z uporabo ustreznih internih pravil in kontrol, z vključevanjem drugih zunanjih strokovnih partnerjev ter s postopnim oblikovanjem razpršenega portfelja skladno z naložbeno politiko Izdajatelja.

Tveganje skrbnega pregleda (Zmerno tveganje)

Tveganje skrbnega pregleda je tveganje, da v postopku identifikacije, pregleda, analize, strukturiranja ali potrditve posamezne Naložbe niso pravočasno prepoznana vsa pomembna pravna, tehnična, davčna, finančna, okoljska ali druga dejstva in okoliščine, vključno z morebitnimi pomanjkljivostmi glede lastništva, dovoljenj ali drugih omejitev, ki bi lahko vplivale na odločitev o Naložbi, njeni vrednosti, donosnosti ali možnost izvedbe.

Postopek izbire posamezne Naložbe vključuje preliminarno in potrditveno fazo ter praviloma zahteva sodelovanje več notranjih funkcij in zunanjih izvajalcev. Tveganje vključuje tudi možnost, da v postopku skrbnega pregleda niso pravočasno ugotovljene pomanjkljivosti glede lastništva, zemljiškopravnega stanja, potrebnih dovoljenj, okoljskih, davčnih ali drugih obveznosti oziroma omejitev, ki bi lahko vplivale na vrednost, uporabo, financiranje ali prodajo posamezne Naložbe. Tveganje se povečuje zaradi kompleksnosti posameznih Naložb, čezmejnega investiranja, različnih pravnih režimov, obsežne dokumentacije, stroškov in časovne zahtevnosti skrbnih pregledov ter potrebe po zadostnem številu primernih Naložb za doseganje naložbene politike in omejitev Izdajatelja.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in visokega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v možnosti napačne investicijske odločitve, prevzemu neustreznih ali slabše kakovostnih Naložb, višjih nepredvidenih stroškov, zamudah pri izvedbi transakcij, pravnih sporih, nižji donosnosti ali zmanjšani vrednosti premoženja Izdajatelja.

Tveganje skrbnega pregleda bo obvladovano s pomočjo naslednjih ukrepov: z izvajanjem ustreznega skrbnega pregleda pred nakupom Naložb, z vključevanjem ustreznih notranjih funkcij in zunanjih

strokovnjakov, z uporabo standardiziranih preglednih seznamov, potrditvenih postopkov in odločitvenih ravni ter s preverjanjem ključnih predpostavk pred sprejemom investicijske odločitve.

Tveganje glede trajnostnosti (Nizko tveganje)

Tveganje glede trajnostnosti pomeni okoljski, socialni ali upravljavski dogodek ali okoliščino, ki ima lahko v primeru, da do nje pride, dejanski ali potencialen znaten negativni vpliv na vrednost Naložbe.

Med ta tveganja, ki jih bo, kadar bodo relevantna, upošteval Izdajatelj, spadajo predvsem fizična podnebna tveganja (npr. poplave, suše in drugi ekstremni vremenski pojavi), prehodna podnebna tveganja (tj. tveganja povezana s preходом v nizkoogljično družbo, ko so npr. novi predpisi, strožji energetske standardi za stavbe, višji stroški prilagoditev nepremičnin, spremembe v preferencah najemnikov), tveganja povezana z energijsko učinkovitostjo posamezne nepremičnine, tveganja povezana s skladnostjo in stroški zavarovanja. Navedeni dejavniki lahko vplivajo na prihodke iz naslova najemnin, zasedenost nepremičnin, obratovne stroške, potrebne kapitalske vložke, vrednost nepremičnin in njihovo likvidnost, tj. operativno učinkovitost in odpornost Izdajatelja ter na njegovo javno dojemanje in ugled, kar vpliva na njegovo dobičkonosnost in posledično na rast kapitala ter na končno na vrednost Naložbe.

To tveganje glede trajnostnosti bo obvladovano z upoštevanjem relevantnih trajnostnih dejavnikov pri presoji posameznih Naložb pred njihovim nakupom, ter s spremljanjem okoliščin, ki lahko vplivajo na vrednost in upravljanje Naložb, ter z uporabo ukrepov, ki bodo glede na značilnosti posamezne Naložbe in okoliščine ocenjeni kot primerni.

Potencialne učinke do sedaj prepoznanih tveganj, povezanih s trajnostnostjo, Izdajatelj v primeru realizacije ocenjuje kot majhne, kar pomeni, da tveganja glede trajnostnosti in tudi druga razkritja Izdajatelja v Prospektu, povezana s trajnostnostjo, ne vplivajo znatno oziroma materialno na profil tveganj Izdajatelja v smislu določb prvega odstavka 6. člena Prospektne uredbe.

3.2.4. Strateška tveganja

Strateška tveganja so tveganja nastanka izgube ali nedoseganja zastavljenih ciljev zaradi sprememb tržnega okolja, poslovnih navad, konkurenčnih razmer ali drugih dejavnikov, ki lahko vplivajo na dolgoročno uspešnost izvajanja naložbene politike Izdajatelja.

Tveganje konkurenčnega okolja (Zmerno tveganje)

Tveganje konkurenčnega okolja je tveganje, da Izdajatelj zaradi konkurence drugih investitorjev ne bo mogel pridobiti primernih Naložb pod pričakovanimi pogoji ali da bodo nakupne cene teh Naložb višje, pričakovani donosi pa nižji. Tveganje vključuje tudi možnost, da povečana konkurenca na posameznem nepremičninskem trgu, vključno z morebitnim prihodom novih gradenj, po pridobitvi Naložb negativno vpliva na višino najemnin, stopnjo zasedenosti in vrednost nepremičnin.

Izdajatelj konkurira drugim investicijskim skladom, institucionalnim vlagateljem, finančnim vlagateljem, strateškim kupcem in drugim tržnim udeležencem, ki imajo lahko večje finančne vire, širše lokalne povezave ali drugačne investicijske kriterije, zaradi katerih lahko hitreje ali agresivneje nastopajo pri posameznih priložnostih.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in zmernega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v omejenem številu ustreznih investicijskih priložnosti, višjih nakupnih cenah, nižjih pričakovanih donosih, počasnejšem oblikovanju portfelja in težjem doseganju Naložbenega cilja. Povečana konkurenca na posameznem nepremičninskem trgu po pridobitvi Naložb pa lahko negativno vpliva na višino najemnin, stopnjo zasedenosti in vrednost nepremičnin v portfelju Izdajatelja.

Tveganje konkurenčnega okolja bo obvladovano z naslednjimi ukrepi: z discipliniranim investicijskim pristopom, z uporabo naložbenih meril, s spremljanjem razmer na trgu, s sodelovanjem z ustreznimi

strokovnimi partnerji ter z uporabo drugih ukrepov, ki bodo glede na okoliščine posamezne investicijske priložnosti ocenjeni kot primerni.

Tveganje izpolnjevanja naložbene strategije in doseganja strukture naložb (Zmerno tveganje)

Tveganje izpolnjevanja naložbene strategije in strukture Naložb je tveganje, da Izdajatelj ne bo mogel oblikovati portfelja Naložb v skladu z naložbeno politiko, naložbenimi omejitvami in Naložbenim ciljem v pričakovanem obsegu, dinamiki ali strukturi, oziroma da bo izbrana struktura Naložb zaradi svojih pravnih, lastniških, tržnih ali likvidnostnih značilnosti negativno vplivala na upravljanje Naložb, uresničevanje pravic Izdajatelja, prenos denarnih tokov, vrednotenje, likvidnost ali možnost razpolaganja z Naložbami.

Izpolnjevanje naložbene strategije je odvisno od razpoložljivosti primernih Naložb, tržnih razmer, konkurence drugih vlagateljev, možnosti izvedbe skrbnih pregledov, dostopnosti financiranja, časovne izvedbe transakcij ter drugih okoliščin, ki vplivajo na pridobivanje in upravljanje Naložb. Če Izdajatelj ne bi mogel pravočasno pridobiti zadostnega števila primernih Naložb ali bi bile Naložbe pridobljene pod manj ugodnimi pogoji od pričakovanih, bi to lahko vplivalo na hitrost oblikovanja portfelja, razpršenost Naložb in doseganje Naložbenega cilja.

Izdajatelj lahko skladno z naložbeno politiko vlaga v različne vrste Naložb, vključno z neposrednimi naložbami v nepremičnine, posrednimi naložbami prek Nepremičninskih namenskih družb, Naložbami v enote AIS ali Naložbami v delnice nepremičninskih družb. Te Naložbe se lahko razlikujejo glede na način izvrševanja lastništva in lastniški delež, stopnjo neposrednega nadzora, likvidnost, pravice Izdajatelja, način vrednotenja in izpostavljenost tržnim dejavnikom. Pri neposrednih naložbah v nepremičnine je Izdajatelj lahko izpostavljen tveganjem, povezanim z upravljanjem in razpolaganjem s posamezno nepremičnino. Pri posrednih Naložbah prek Nepremičninskih namenskih družb je lahko dodatno izpostavljen tveganjem, povezanim s korporativno strukturo, prenosom denarnih tokov in uresničevanjem pravic iz deležev v teh družbah. Pri Naložbah v enote AIS ali delnice nepremičninskih družb je lahko izpostavljen tudi tveganjem, povezanim z upravljanjem ciljnega subjekta, likvidnostjo teh instrumentov, tržno ceno, vrednotenjem in omejenim neposrednim vplivom na osnovne naložbe takšnega subjekta.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot zmerno zaradi zmerne verjetnosti uresničitve tveganja in nizkega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se lahko kaže predvsem v počasnejšem oblikovanju predvidene strukture portfelja, drugačni strukturi Naložb od predvidene, omejeni razpršenosti Naložb, večji kompleksnosti upravljanja posameznih Naložb, omejenem neposrednem vplivu na določene Naložbe, zamudah pri denarni transakcijah, omejitvah pri razpolaganju z Naložbami, višjih stroških, nižji likvidnosti, zmanjšani vrednosti posameznih Naložb ter težjem doseganju Naložbenega cilja.

Tveganje bo obvladovano z izvajanjem naložbene politike in naložbenih omejitev, s spremljanjem skladnosti Naložb z naložbeno strategijo, s postopnim oblikovanjem portfelja, s spremljanjem strukture portfelja, z ustreznim pravnim, davčnim, finančnim in tehničnim pregledom posameznih Naložb, s preverjanjem pravic in omejitev, povezanih s posamezno Naložbo, ter z uporabo ukrepov, ki bodo glede na okoliščine in značilnosti posameznih Naložb ocenjeni kot primerni.

Tveganje spremenjenih poslovnih navad (Nizko tveganje)

Tveganje spremenjenih poslovnih navad je tveganje nižjega povpraševanja po določenih vrstah poslovnih prostorov, znižanja najemnin in stopnje zasedenosti nepremičnin v portfelju Izdajatelja zaradi sprememb v načinu dela, večje digitalizacije, avtomatizacije procesov, sprememb potrošniških navad ali drugih strukturnih sprememb v gospodarstvu.

Večja uporaba tehnologij, ki zmanjšujejo potrebo po fizičnih delovnih mestih ali številu zaposlenih, lahko zmanjša povpraševanje po določenih poslovnih nepremičninah, hkrati pa poveča potrebo po drugih vrstah nepremičnin. K spremembam poslovnih navad so lahko dodatno prispevali tudi izredni dogodki, kot je bila pandemija COVID-19, ki je pospešila širjenje dela na daljavo, digitalizacije in drugih

strukturnih sprememb v načinu poslovanja. Zaradi nepredvidljivosti prihodnjih dogodkov je obseg teh vplivov težko vnaprej oceniti.

Izdajatelj tveganje ocenjuje kot nizko zaradi nizke verjetnosti uresničitve tveganja in majhnega vpliva na poslovanje Izdajatelja.

Vpliv na poslovanje Izdajatelja v primeru uresničitve tveganja se kaže v padcu zasedenosti posameznih nepremičnin, pritisku na znižanje najemnin, potrebi po dodatnih prilagoditvah nepremičnin ter v zmanjšanju prihodkov in vrednosti posameznih naložb v portfelju Izdajatelja.

Tveganje spremenjenih poslovnih navad bo obvladovano z različnimi ukrepi, in sicer: z izbiro kakovostnih nepremičnin na uveljavljenih lokacijah, z razpršitvijo portfelja po segmentih, z aktivnim upravljanjem Naložb ter s spremljanjem sprememb v potrebah najemnikov in širšem tržnem okolju.

3.3. Tveganja, povezana z Delnicami

3.3.1. Tveganja, povezana z javno ponudbo Novih delnic in z uvrstitvijo Delnic v trgovanje na organiziranem trgu

Cena Delnic se lahko znatno spreminja, zato lahko Vlagatelj izgubi celotno naložbo ali njen znaten del (Tržno tveganje) (Zmerno tveganje)

Po uvrstitvi Delnic v trgovanje na organiziranem trgu se lahko njihova cena znatno spreminja zaradi večjega števila dejavnikov, ki so lahko povezani z Izdajateljem, kot so na primer pričakovanja glede poslovanja Izdajatelja ali razkorak med pričakovanimi in dejanskimi rezultati poslovanja Izdajatelja, spremembe v vodstvu ali strateške aktivnosti Izdajatelja in njegovih konkurentov, lahko pa z Izdajateljem nimajo nobene zveze, pač pa so posledica nihanj tečajev drugih delnic in obsega trgovanja na borznem trgu, sprememb predpisov, inflacije ipd. Na tržno ceno Delnic lahko vplivajo tudi govorice in špekulacije (bodisi utemeljene ali neutemeljene) o Izdajatelju v medijih ali med Vlagatelji v zvezi z nameni večjih Vlagateljev, prodajami Delnic na kratko, spremembami v vodstvu Izdajatelja, strateškimi aktivnostmi Izdajatelja ali njegovih konkurentov (vključno z združitvami, prevzemi, odsvojitvami, partnerstvi in skupnimi podvigi), pri čemer je razširjanje takšnih govoric in špekulacij bodisi prepovedano (če predstavlja tržno manipulacijo), ali pa zahteva odziv Izdajatelja v okviru zagotavljanja transparentnosti. Na tržno ceno Delnic lahko vplivajo tudi informacije o izidih sodnih ali upravnih postopkov, medijske objave, objava raziskovalnih poročil s strani analitikov, splošne razmere v gospodarstvu, panogi in na borzi, spremembe tržnih pogojev ter spremembe predpisov. **Vsak od teh dejavnikov lahko ima samostojno ali v kombinaciji z enim ali več drugimi dejavniki za posledico pomembna nihanja tečajev Delnic, zaradi katerih lahko Vlagatelji ob prodaji Delnic prejmejo manj, kot so vložili, manj od izračunane čiste vrednosti sredstev (ČVS) ali izgubijo svojo naložbo v celoti.**

Ker bo Izdajatelj imel Naložbe tudi izven Slovenije in območja evra, bo izpostavljen dodatnemu valutnemu tveganju, kar pomeni, da nihanja tečajev tujih valut lahko vplivajo na vrednost prihodkov, kot so najemnine, ter s tem na donosnost Delnic. Poleg tega se lahko vrednost Naložb spremeni zaradi gibanja obrestnih mer, ki vplivajo na stroške financiranja ali diskontiranje prihodnjih denarnih tokov, ter zaradi sprememb na trgu nepremičnin ali drugih finančnih instrumentov, v katere vlaga Izdajatelj.

Za Delnice ne obstaja predhodno razvit trg in nobenega jamstva ni, da se bo razvil (Likvidnostno tveganje) (Zmerno tveganje)

Izdajatelj bo vložil zahtevo za uvrstitev Delnic v trgovanje v segmentu Standardne kotacije Ljubljanske borze. Do začetka trgovanja na podlagi takšne uvrstitve se z Delnicami ne trguje na nobenem organiziranem trgu. Nobenega zagotovila ni, da se bo po uvrstitvi Delnic v trgovanje v Standardni kotaciji Ljubljanske borze razvilo aktivno trgovanje z njimi. Aktivni, likvidni trgi imajo na splošno za posledico manjše nihanje tečajev in učinkovitejšo izvedbo nakupnih in prodajnih naročil za Vlagatelje.

Če se likviden trg za Delnice ne bo razvil, bodo tečaji Delnic izpostavljeni večjim nihanjem in bo morda težje izvršiti nakupno ali prodajno naročilo za Nove delnice. Pomanjkanje likvidnosti lahko pomeni, da prodaja Delnic ni mogoča po željeni ceni ali v želenem času, kar lahko povzroči večja nihanja tečaja Delnic. V primeru, da želi Vlagatelj nujno prodati večje število Delnic, povpraševanje na borzi morda

ne bo zadostno, kar lahko podaljša čas prodaje ali povzroči, da bo Vlagatelj prisiljen prodati Delnice po nižji ceni. Omejeno število Delnic in Vlagateljev na začetku trgovanja z Delnicami lahko dodatno zmanjša likvidnost in oteži izvedbo nakupnih ali prodajnih naročil. V primeru omejenega povpraševanja ali poslabšanja finančne situacije Izdajatelja lahko Vlagatelji ob prodaji Delnic prejmejo manj, kot so vložili, dosežejo ceno Delnice, ki je nižja od zadnje izračunane čiste vrednosti sredstev (ČVS), oziroma se vrednost njihove naložbe zmanjša.

Tveganje, povezano z javno ponudbo Novih delnic in prihodnjimi izdajami delnic (Zmerno tveganje)

Uspešnost javne ponudbe Novih delnic je odvisna od povpraševanja Vlagateljev, razmer na kapitalskih trgih, zaznave tveganj Izdajatelja, pričakovanj glede nepremičninskega trga ter drugih okoliščin v času javne ponudbe. Če v okviru javne ponudbe Novih delnic ne bo zbran minimalni znesek, določen v Prospektu, javna ponudba Novih delnic ne bo uspešno zaključena. V tem primeru Nove delnice ne bodo izdane oziroma javna ponudba ne bo izvedena, kot je predvideno v Prospektu.

Če bo javna ponudba Novih delnic uspešna, vendar bo obseg zbranih sredstev bistveno nižji glede na maksimalni predvideni obseg izdaje Novih delnic, lahko to vpliva na hitrost oblikovanja portfelja, razpršenost Naložb, stroškovno učinkovitost poslovanja in izvajanje Naložbene strategije Izdajatelja. Manjši obseg zbranih sredstev lahko pomeni tudi, da bo Izdajatelj počasneje pridobival Naložbe oziroma da bo začetni portfelj manj razpršen, kot bi bil v primeru večjega obsega zbranih sredstev.

V primeru, da bo povpraševanje po Novih delnicah večje od števila Novih delnic, ki so predmet javne ponudbe, lahko pride do omejitve števila Novih delnic, dodeljenih posameznemu Vlagatelju. Vlagatelj zato morda ne bo pridobil celotnega števila Novih delnic, ki jih je želel vpisati, oziroma ne bo dosegel želene izpostavljenosti do Izdajatelja.

Izdajatelj lahko v prihodnje izda dodatne delnice. V primeru prihodnjih izdaj delnic se lahko delež obstoječih delničarjev v kapitalu in glasovalnih pravicah Izdajatelja zmanjša, če pri takšnih izdajah ne sodelujejo ali ne morejo sodelovati sorazmerno s svojim obstoječim deležem. Prihodnje izdaje delnic lahko vplivajo tudi na razmerje med ponudbo in povpraševanjem po delnicah, tržno ceno delnic ter ekonomski položaj obstoječih delničarjev.

Trgovanje z Delnicami na Ljubljanski borzi je lahko začasno ustavljeno (Zmerno tveganje)

Ljubljanska borza mora začasno ustaviti trgovanje z Delnicami v naslednjih primerih: (i) če je začasna ustavitev ali prepoved trgovanja kot nadzorni ukrep odredila ATVP v skladu z ZTFI-1, (ii) če Delnice ne izpolnjujejo več pogojev za trgovanje na Ljubljanski borzi, razen če bi taka začasna zaustavitev lahko povzročila pomembne škodljive posledice za interese Vlagateljev ali normalno delovanje borznega trga, (iii) če je začasna ustavitev potrebna zaradi postopkov v Centralnem registru, predvsem v zvezi s spremembo kapitala, združitvijo in preoblikovanjem družbe Izdajatelja, (iv) v primerih asimetrije informacij na borznem trgu, ali (v) na zahtevo Izdajatelja.

Ljubljanska borza lahko začasno ustavi trgovanje z Delnicami na borznem trgu tudi, če so podane utemeljene okoliščine za zaščito interesov Vlagateljev. Ljubljanska borza zagotovi možnost začasne ustavitve ali omejitve trgovanja na borznem trgu v izrednih razmerah, ali če pride do precejšnjega nihanja cene Delnic v kratkem časovnem obdobju.

Izdajatelj bo storil vse, kar je v njegovi moči, da zadosti veljavnim predpisom v tem smislu. Vendar pa ni možno nikakršno zagotovilo, da trgovanje z Delnicami ne bo začasno ustavljeno. Vsaka začasna ustavitev trgovanja lahko negativno vpliva na ceno Delnic.

Delnice Izdajatelja so lahko umaknjene iz trgovanja na Ljubljanski borzi (Zmerno tveganje)

Ljubljanska borza mora umakniti Delnice iz trgovanja: (i) če je umik kot nadzorni ukrep potrdila ATVP, (ii) če Delnice ali njihov Izdajatelj ne izpolnjujejo več pogojev za trgovanje s temi Delnicami na Ljubljanski borzi (npr. v primeru združitve, prisilne poravnave ali prenehanja družbe Izdajatelja itd.), (iii) če je prejela utemeljeno zahtevo Izdajatelja za umik Delnic (kadar skupščina Izdajatelja sprejme sklep o umiku Delnic), (iv) če umik zahteva oseba, na zahtevo katere so bile te Delnice uvrščene v trgovanje

na Ljubljanski borzi brez soglasja Izdajatelja, ali (v) če Izdajatelj ne izpolni pogojev za začetek trgovanja.

Izdajatelj meni, da na dan izdaje tega Prospekta ne obstajajo okoliščine, ki bi bile razlog za umik Delnic z Ljubljanske borze v bližnji prihodnosti. Vendar pa ni možno nikakršno zagotovilo, da takšne okoliščine v zvezi z Delnicami ne bodo nastale v prihodnosti. Umik Delnic z Ljubljanske borze lahko ima negativen učinek na likvidnost Delnic in posledično na možnost Vlagateljev prodati Delnice po zadovoljivi ceni.

3.3.2. Tveganja v zvezi z naravo Delnic

Nobenega zagotovila ni, da bo Izdajatelj izplačal dividende (Nizko tveganje)

Izdajatelj namerava Vlagateljem izplačevati dividende, vendar izplačilo ni zagotovljeno in je odvisno od poslovnih rezultatov, denarnih tokov ter likvidnosti Izdajatelja. Dejavniki, ki lahko vplivajo na možnost izplačila dividend, vključujejo uspešnost poslovanja Izdajatelja, realizacijo prihodkov iz najemnin ali drugih virov, spremembe tržnih razmer in gospodarskih pogojev ter nepredvidene stroške ali izgube. Vsak od teh dejavnikov lahko zmanjša razpoložljiva sredstva za izplačilo dividend ali celo prepreči izplačilo, kar lahko vpliva na donosnost naložbe Vlagateljev.

Izdajatelj bo lahko izplačal dividende samo v primeru, da bo imel na voljo razpoložljiv bilančni dobiček. Odločitev o izplačilu dividend je v pristojnosti skupščine Izdajatelja, zato ne more biti nobenega zagotovila, da bo Izdajatelj izplačal dividende.

Obveznost prevzemne ponudbe (Nizko tveganje)

V skladu z ZPre-1 mora oseba ali skupina oseb, ki delujejo usklajeno in neposredno ali posredno pridobi Delnice, pravice do Delnic ali opcije za nakup Delnic Izdajatelja z najmanj 1/3 glasovalnih pravic, objaviti ponudbo za nakup preostalih Delnic. Če ponudnik po uspešnem zaključku ponudbe pridobi dodatne Delnice, ki predstavljajo vsaj 10% delnic Izdajatelja z glasovalno pravico, mora objaviti ponovno ponudbo za nakup preostalih Delnic, vse dokler nima ponudnik v lasti Delnic, ki predstavljajo vsaj 75% delnic Izdajatelja z glasovalno pravico.

Cena, po kateri ponudnik ponuja odkup preostalih Delnic, ne sme biti nižja od najvišje cene, po kateri je ponudnik kupil Delnice v zadnjih 12 mesecih pred objavo ponudbe, in je lahko plačljiva v denarju ali vrednostnih papirjih, uvrščenih v trgovanje na organiziranem trgu. Če v enem letu po uspešnem zaključku ponudbe ponudnik pridobi Delnice po ceni, ki je višja od cene iz ponudbe, mora ponudnik vsem osebam, ki so takšno ponudbo sprejele, izplačati razliko med ceno ponudbe in to višjo ceno.

Tveganje koncentracije (Nizko tveganje)

Če so pomembni deleži Delnic v lasti posameznih Vlagateljev ali omejenega števila Vlagateljev, lahko to povzroči koncentracijo lastništva, ki vpliva na likvidnost Delnic na trgu. Visoka koncentracija zmanjšuje število Delnic, ki so na voljo za trgovanje, kar lahko oteži prodajo Delnic po želeni ceni in poveča nihanja tržne cene Delnic. Takšna koncentracija lahko prav tako vpliva na splošne tržne dinamike in stabilnost tečaja, saj so transakcije večjih Vlagateljev bolj opazne in imajo večji vpliv na tržno ceno Delnic.

Koncentracija lastništva lahko vpliva tudi na sprejemanje pomembnih korporativnih odločitev v Izdajatelju. Ker je za spremembo Statuta zahtevana večina najmanj treh četrtin celotnega osnovnega kapitala, lahko posamezni delničar ali skupina povezanih delničarjev z zadostnim deležem Delnic prepreči sprejem takšne odločitve. Posledično lahko koncentracija lastništva omeji možnost izvedbe sprememb Statuta, vključno s spremembami, ki bi se nanašale na upravljanje Izdajatelja ali zamenjavo Upravljalca.

4. Informacije o Izdajatelju

Firma: NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.

Skrajšana firma: NLB Skladi – Nepremičnine, d.d

Sedež: Ljubljana

Matična številka: 7510861000

Identifikator pravnih subjektov (LEI): 485100FM8T8EGSTXLS13

Poslovni naslov: Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija

Spletna stran: <https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>

Spletna stran Izdajatelja je vzpostavljena kot ločen vsebinski sklop v okviru spletne strani Upravljavca, pri čemer je zagotovljena ustrezna ločitev in prepoznavnost informacij, ki se nanašajo na Izdajatelja.

Številka registrskega vpisa:

Izdajatelj je bil ustanovljen sočasno (simultano) v skladu z ZGD-1 in ZOAIS. Izdajatelj je bil dne 18. 5. 2026 vpisan v Sodni register Republike Slovenije, ki ga vodi AJ PES, pod številko registrskega vpisa Srg 2026/15660. Za datum registracije Izdajatelja šteje datum vpisa v Sodni register RS.

Izdajatelj bo po potrditvi Prospekta kot alternativni investicijski sklad, ki izpolnjuje pogoje za nepremičninsko investicijsko družbo, v skladu z določbami ZOAIS vpisan tudi v Register alternativnih investicijskih skladov, ki ga vodi ATVP.

Trajanje Izdajatelja: Izdajatelj je ustanovljen za nedoločen čas.

Domicil in pravna oblika Izdajatelja, zakonodaja in kontaktni podatki Izdajatelja:

Izdajatelj je ustanovljen kot nepremičninska investicijska družba v obliki delniške družbe s sedežem v Republiki Sloveniji, upošteva določbe ZOAIS o nepremičninski investicijski družbi, splošne določbe ZOAIS o alternativnih investicijskih skladih in določbe ZGD-1 o delniški družbi, ki ne nasprotujejo določbam ZOAIS.

Izdajatelj pri svojem poslovanju upošteva relevantne predpise, ki veljajo na ozemlju Republike Slovenije, vključno z relevantnimi predpisi Evropske Unije, ki se v Republiki Sloveniji uporabljajo neposredno, zakoni Republike Slovenije in podzakonskimi akti.

Kontaktni podatki Izdajatelja:

NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba d.d.

Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija

Elektronski naslov: info@nlbskladi.si

Telefonska številka: +386 (0)1 476 52 70

Informacije na spletni strani Izdajatelja izrecno niso del Prospekta, razen če so določene informacije vključene v Prospekt s sklicevanjem.

5. Pregled poslovanja

Ker je Izdajatelj nepremičninska investicijska družba, tj. kolektivni naložbeni podjem zaprtega tipa, zanj veljajo posebne določbe glede razkritja informacij o naravi poslovanja. V skladu s Prilogo 4 Deleagirane uredbe (EU) 2019/980 (»Registracijski dokument za enote kolektivnega naložbenega podjetja zaprtega tipa«) so slednje razkrite II. delu Prospekta (»Naložbena politika Izdajatelja«).

6. Organizacijska struktura

Izdajatelj je na dan potrditve Prospekta v 100 % lasti Upravljavca, ki je v 100 % lasti NLB d.d. Takšna lastniška struktura je začasne narave in je povezana z ustanovitveno fazo Izdajatelja ter pripravo na javno ponudbo Novih delnic Vlagateljem.

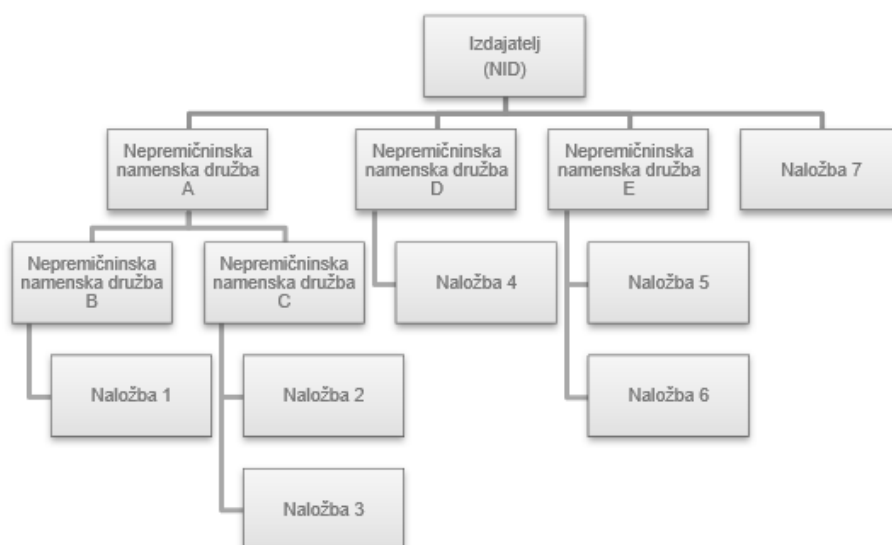
Namen Izdajatelja kot nepremičninske investicijske družbe je zbiranje kapitala od širšega kroga Vlagateljev. Posledično se pričakuje, da se bo lastniška struktura Izdajatelja v primeru uspešne javne ponudbe Novih delnic Vlagateljem bistveno spremenila in Izdajatelj glede na kapitalsko udeležbo ne bo več del skupine Upravljavca. Predvidena kapitalska udeležba Upravljavca ob pogoju uspešne javne ponudbe Novih delnic se nahaja v točki 35. Prospekta (»Razvodenitev«).

6.1. Skupina Izdajatelja

Izdajatelj lahko ustanovi ali pridobi eno ali več Nepremičninskih namenskih družb, kot družbo z omejeno odgovornostjo ali delniško družbo po ZGD-1, katere edini družbenik je Izdajatelj in ki prevzema tveganja Izdajatelja ter ne opravlja dejavnosti splošnega poslovnega ali gospodarskega namena, temveč je ustanovljena ali pridobljena izključno za imetništvo in upravljanje nepremičnin v skladu s 119. členom ZOAIŠ (»nepremičninska namenska družba«). Takšne Nepremičninske namenske družbe bodo imele status odvisne družbe v skupini Izdajatelja.

Struktura, v kateri nepremičninska investicijska družba poleg neposrednega imetništva naložb uporablja ločene Nepremičninske namenske družbe, je v praksi običajna, saj omogoča učinkovitejše upravljanje posameznih nepremičnin, jasno ločevanje tveganj med posameznimi Naložbami ter večjo preglednost poslovanja. Takšna organiziranost praviloma prispeva tudi k večji fleksibilnosti pri financiranju, razvoju in odsvojitvi posameznih Naložb ter k boljši zaščiti interesov Vlagateljev.

Navedena struktura bo predvidoma organizirana kot prikazano v nadaljevanju:



Organizacijska struktura: Prikaz organizacijske strukture Izdajatelja z morebitnimi Nepremičninskimi namenskimi družbami je v Prospektu predstavljen zgolj informativno z namenom ponazoritve različnih možnih načinov strukturiranja naložb v posamezne dovoljene Naložbe. Dejanska struktura posamezne transakcije se lahko razlikuje od prikazane strukture in bo v vsakem konkretnem primeru določena na podlagi presoje Upravljavca, ki bo ob upoštevanju vseh relevantnih okoliščin, vključno z regulativnimi, davčnimi, pravnimi, finančnimi in poslovnimi vidiki, sprejel odločitev o najprimernejšem načinu izvedbe posamezne Naložbe.

6.2. Pomembna odvisna podjetja

Na dan potrditve Prospekta Nepremičninske namenske družbe še niso ustanovljene oziroma niso bile pridobljene, zato podatki o imenu ter državi, kjer imajo sedež, niso na voljo.

7. Pregled poslovanja in finančnega stanja

7.1. Finančno stanje

Izdajatelj, ki je bil ustanovljen kot nepremičninska investicijska družba, na dan potrditve Prospekta še ne opravlja glavne dejavnosti. S poslovanjem bo pričel po uspešno izvedeni javni ponudbi Novih delnic Vlagateljem, ki je predmet Prospekta, zato pošten pregled razvoja in uspešnosti poslovanja Izdajatelja ter njegovega položaja za preteklo obdobje ni na voljo. Izdajatelj posledično ne beleži nobenih pomembnih sprememb v poslovanju.

Izdajatelj v točki 21. Prospekta (*»Cilji in politika Naložb«*) in točki 22. Prospekta (*»Naložbene omejitve«*) opisuje verjeten prihodnji razvoj poslovanja.

Izdajatelj ne izvaja nobenih dejavnosti na področju raziskav in razvoja.

7.2. Rezultati poslovanja

Izdajatelj na dan potrditve Prospekta še ne posluje in ne opravlja glavne dejavnosti, zato podatki o pomembnih dejavnikih, vključno z nenavadnimi ali redkimi dogodki ali novim razvojem dogodkov ter posledično o učinkih na prihodke, niso na voljo.

8. Kapitalski viri

8.1. Informacije o omejitvah uporabe kapitalskih virov, ki so neposredno ali posredno pomembno vplivale ali bi lahko pomembno vplivale na dejavnost Izdajatelja

8.1.1. Pravne ali ekonomske omejitve pri zmožnosti odvisnih družb pri prenosu sredstev v obliki dividend v denarju, avansov ali posojil ter vpliv morebitnih omejitev na Izdajateljevo sposobnost izpolnjevanja denarnih obveznosti

Na dan potrditve Prospekta Izdajatelj nima odvisnih družb. Posledično na dan odobritve Prospekta ne obstajajo pravne ali ekonomske omejitve, povezane s sposobnostjo odvisnih družb, da bi na Izdajatelja prenašale sredstva v obliki denarnih dividend, posojil ali predujmov. Ker Izdajatelj na dan potrditve Prospekta nima odvisnih družb, takšne omejitve na dan odobritve Prospekta nimajo vpliva na sposobnost Izdajatelja, da izpolnjuje svoje denarne obveznosti.

Sposobnost prenosa sredstev iz odvisnih družb na Izdajatelja bo v prihodnje odvisna zlasti od veljavne korporacijske, davčne, insolvenčne, finančne in druge zakonodaje, od pogodbenih zavez do financerjev, od morebitnih omejitev iz posojilne dokumentacije, od pravil o ohranjanju kapitala, od razpoložljivosti bilančnega dobička za izplačilo dividend ter od drugih ekonomskih ali regulatornih omejitev v posamezni jurisdikciji. Izdajatelj mora biti v skladu s prvim odstavkom 119. člena ZOAIŠ (*»nepremičninska namenska družba«*) 100 % lastnik odvisnih družb, zato ne pričakuje, da bi se dividende teh družb delile z manjšinskimi družbeniki, zaradi česar Izdajatelj ne bi prejel celotnega zneska izplačanih dividend. Ne glede na navedeno pa lahko zaradi prej navedenih omejitev ali drugih okoliščin pride do situacij, ko odvisne družbe dividend ne bodo mogle izplačati ali pa jih Izdajatelj dejansko ne bo prejel. Takšne omejitve bi lahko v prihodnje vplivale na sposobnost Izdajatelja, da izpolnjuje svoje denarne obveznosti.

8.1.2. Zaveze Izdajatelja pri posojilodajalcih in morebitne kršitve pogodbenih zavez kreditnih pogodb Izdajatelja

Na dan potrditve Prospekta Izdajatelj nima sklenjenih kreditnih ali drugih finančnih pogodb s posojilodajalci. Posledično ne obstojijo dogovori, ki bi lahko bistveno omejevali uporabo kreditnih aranžmajev.

Do datuma potrditve Prospekta ni prišlo do nobene kršitve pogodbenih zavez iz kreditnih ali drugih finančnih pogodb, niti po vedenju Izdajatelja ne obstaja znatno tveganje, da bi do takih kršitev prišlo.

8.1.3. Razkritje o likvidnosti Izdajatelja in pričakovanih virih sredstev, ki jih bo Izdajatelj potreboval za izpolnitev svojih obveznosti

Izdajatelj je bil ustanovljen kot nepremičninska investicijska družba in na dan potrditve Prospekta še ne posluje in ne opravlja glavne dejavnosti. Ob ustanovitvi je Upravljavec kot ustanovitelj v skladu z 49. členom ZOAIS (*»osnovni kapital investicijske družbe«*) vplačal minimalni osnovni kapital v višini 1.000.000,00 EUR, pri čemer Izdajatelj ocenjuje, da ta zadošča za kritje tekočih obveznosti do začetka izvajanja naložbene dejavnosti.

Izdajatelj namerava povečati osnovni kapital z vložki v skladu z 11. členom Statuta (*»Povečanje osnovnega kapitala z vložki«*), zato s ponudbo Novih delnic javnosti na podlagi tega Prospekta zbira kapital od Potencialnih vlagateljev. Zbrani kapital bo namenjen predvsem pridobivanju Naložb, ob tem pa tudi zagotavljanju zadostnih likvidnih sredstev za pokrivanje operativnih stroškov, stroškov upravljanja ter drugih obveznosti Izdajatelja.

Statut Izdajatelja in veljavni predpisi poleg lastniškega financiranja dopuščajo tudi uporabo finančnega vzvoda, kar lahko dodatno prispeva k zagotavljanju likvidnosti ter učinkovitejšemu izvajanju naložbene politike. Podrobneje so uporaba finančnega vzvoda in omejitve glede uporabe finančnega vzvoda opredeljene v točki 21.1. Prospekta (*»Naložbena politika in strategija«*) in točki 21.1.e) Prospekta (*»Omejitve finančnega vzvoda«*).

Ob upoštevanju načrtovanega obsega poslovanja Izdajatelj ocenjuje, da bodo vplačani osnovni kapital in sredstva, pridobljena v okviru javne ponudbe Novih delnic javnosti, skupaj z uporabljenimi dolžniškimi viri financiranja in morebitnimi prihodki iz naslova najemnin in drugih donosov iz Naložb, zadostovali za izpolnjevanje njegovih obveznosti v prvih 12 mesecih. Podatki o gibljivih sredstvih oziroma dodatnih potrebnih gibljivih sredstvih so navedeni v točki 29.1. Prospekta (*»Izjava o gibljivih sredstvih«*).

Izdajatelj bo zasledoval konservativno kapitalsko strukturo, v okviru katere lastniški kapital predstavlja prevladujoč del vseh virov financiranja. Pri upravljanju zadolženosti bo Izdajatelj upošteval tudi tveganja zadolževanja, valutno tveganje in tveganje zapadlosti, kot so podrobneje opredeljena v točki 3.2.1. Prospekta (*»Finančna tveganja«, v podsklopu »Tržna tveganja«*), z namenom zagotavljanja stabilnih denarnih tokov in dolgoročne vzdržnosti kapitalske strukture.

Na dan potrditve Prospekta Izdajatelj ne izkazuje dolgoročnih ali kratkoročnih finančnih obveznosti. Ker se v obdobju pred potrditvijo Prospekta Izdajatelj ni zadolževal, podatki o sezonskih nihanjih zadolženosti, najvišji ravni zadolženosti v tem obdobju ter pregled zapadlosti zadolženosti ne obstojijo.

9. Regulativno okolje

9.1. Predpisi, relevantni za poslovanje Izdajatelja

Izdajatelj bo pri poslovanju, Upravljavec pa pri upravljanju Izdajatelja, zlasti v zvezi z Naložbami, upošteval veljavno zakonodajo Republike Slovenije ter neposredno veljavne predpise Evropske unije, ki se uporabljajo v Republiki Sloveniji.

Med predpise, ki opredeljujejo poslovanje in upravljanje Izdajatelja ter zagotavljajo zaščito Vlagateljev, sodijo zlasti predpisi s področja prava gospodarskih družb, upravljanja alternativnih investicijskih skladov ter trga finančnih instrumentov. Spremembe navedenih predpisov lahko pomembno vplivajo na poslovanje in upravljanje Izdajatelja, zlasti (i) na pravila korporativnega upravljanja in pravice delničarjev po Zakonu o gospodarskih družbah (ZGD-1), (ii) na pogoje za upravljanje premoženja in tveganj oziroma opravljanje drugih administrativnih storitev v povezavi z upravljanjem nepremičninske investicijske družbe po Zakonu o upravljavcih alternativnih investicijskih skladov (ZUAIS) oziroma (iii) na zahteve glede javne ponudbe in uvrstitve delnic na organiziran trg, razkritij in pravil trgovanja po Zakonu o trgu finančnih instrumentov (ZTFI-1).

Za opravljanje naložbene dejavnosti Izdajatelja je pomemben tudi Zakon o oblikah alternativnih investicijskih skladov (ZOAIS) in podzakonski predpisi, sprejeti na njegovi podlagi, ki med drugim opredeljujejo pogoje za ustanovitev, upravljanje in prenehanje nepremičninske investicijske družbe.

9.2. Predpisi, relevantni za Naložbe

Za opravljanje naložbene dejavnosti Izdajatelja je prav tako pomemben ZOAIS. Spremembe ZOAIS lahko vplivajo na dopustne vrste in strukturo Naložb Izdajatelja, omejitve glede zadolževanja, razpršenost portfelja, uporabo finančnega vzvoda ter pogoje za pridobivanje in upravljanje Naložb. Posledično lahko takšne spremembe vplivajo na Naložbeno strategijo Izdajatelja, pričakovano donosnost Naložb, stroške poslovanja ter sposobnost doseganja zastavljenega Naložbenega cilja. V primeru zaostritve regulativnih zahtev bi se lahko Izdajatelj soočil tudi z obveznostjo prilagoditve portfelja, kar lahko povzroči dodatne stroške ali omeji naložbene aktivnosti.

V povezavi z Naložbami so pomembni tudi predpisi s področja obligacijskega in stvarnega prava v državah, kjer so Naložbe, in urejajo pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin ali njihovih delov in najemna ter druga obligacijska razmerja v zvezi z nepremičninami.

Na Naložbe neposredno vplivajo tudi predpisi relevantnih držav s področja prostorskega načrtovanja, umeščanja objektov v prostor in razvoja nepremičninskih projektov, pogojev gradnje, rekonstrukcije in uporabe nepremičnin, evidentiranja nepremičnin in pravic v zvezi z njimi, upravljanja z nepremičninami, in ureditve trga nepremičnin, pa tudi predpisi, ukrepi in drugi dejavniki na področju davkov, monetarne politike gospodarskih spodbud, okoljskih oziroma trajnostnih zahtev.

Našteti ukrepi in predpisi lahko vplivajo zlasti na davčno obremenitev in donosnost naložb Izdajatelja, na časovnico in stroške razvoja ter izvedbe nepremičninskih projektov, na dopustnost in pogoje uporabe posameznih nepremičnin, ter na obveznosti glede izpolnjevanja okoljskih, energetskih in trajnostnih standardov, kar lahko posledično vpliva na vrednost nepremičnin, stroške njihovega upravljanja in sposobnost Izdajatelja za učinkovito izvajanje naložbene politike.

10. Informacije o trendih

10.1. Opis najpomembnejših nedavnih trendov

Izdajatelj še ne posluje in ne opravlja glavne dejavnosti. Posledično ni mogoče opredeliti nedavnih trendov poslovanja.

Prav tako do datuma potrditve Prospekta ni prišlo do spremembe njegove finančne uspešnosti.

10.2. Informacije o znanih trendih, negotovostih, zahtevah, zavezah ali dogodkih, za katere je v razumnih mejah verjetno, da bodo pomembno vplivali na obete Izdajatelja vsaj v tekočem poslovnem letu

V nadaljevanju so predstavljene informacije o znanih trendih, negotovostih, zahtevah, zavezah ali dogodkih za katere Upravljavec ocenjuje, da je v razumnih okoliščinah verjetno, da bi lahko pomembno vplivali na obete Izdajatelja vsaj v tekočem poslovnem letu.

Ker bo poslovanje Izdajatelja neposredno ali posredno izpostavljeno razmeram v ciljnih državah, predvsem v Sloveniji, na Hrvaškem in v Srbiji, so za presojo njegovih obetov relevantni zlasti makroekonomsko stanje, razmere na trgu dela, inflacijska dinamika, javnofinančni položaj, institucionalno in regulativno okolje ter gibanja na posameznih segmentih trga nepremičnin za gospodarsko rabo.

V nadaljevanju so zato predstavljeni izbrani dejavniki, ki lahko vplivajo na razpoložljivost naložbenih priložnosti, pogoje financiranja, najemniško povpraševanje, gibanje najemnin, stopnje zasedenosti ter vrednotenje Naložb. Navedeni dejavniki niso namenjeni celoviti makroekonomski napovedi, temveč predstavljajo pregled ključnih trendov in okoliščin, ki po presoji Upravljavca tvorijo relevantno okolje za tekoče poslovanje Izdajatelja.

A. Makroekonomsko okolje v ciljni regiji

a. Gospodarska rast

Makroekonomsko okolje v Sloveniji, na Hrvaškem in v Srbiji je v obdobju 2024 – 2025 zaznamovala stabilna, a strukturno raznovrstna gospodarska rast⁵.

V Sloveniji bo rast bruto domačega proizvoda (BDP) še naprej izhajala iz domačega povpraševanja in izvoza, pri čemer projekcije Banke Slovenije⁶ za leto 2026 nakazujejo postopno krepitev gospodarske aktivnosti, ki bo predvsem odvisna od višine državnih izdatkov za plače in pokojnine⁷. Napovedi Banke Slovenije slonijo prav tako na investicijski aktivnosti države, povezani s koriščenjem sredstev Evropske unije (EU)⁷. Tovrstni dejavniki bodo podprli rast investicij v glavnih trgovinskih partnericah, kar naznanja porast izvoza slovenskega gospodarstva.

Na Hrvaškem bo gospodarska rast še naprej slonela na fiskalnih reformah, povečevanju domače potrošnje in na nadaljnji konvergenci z evro območjem. Slednje se odraža v stabilnih projekcijah Hrvaške nacionalne banke⁸ in Evropske komisije⁹, ki napovedujeta upočasnjevanje in stabilizacijo gospodarske rasti.

V Srbiji so pričakovanja za gospodarsko rast v letu 2026 najvišja izmed vseh treh držav. Mednarodni denarni sklad (IMF) Srbiji napoveduje 3,6-odstotno gospodarsko rast⁹, ki bo izhajala iz relativno ugodne fiskalne politike, domače potrošnje in obsežnih infrastrukturnih naložb, pri čemer se pričakuje dodatna okrepitev gospodarske aktivnosti v povezavi s pripravami na Expo 2027¹⁰.

b. Trg dela

Trg dela v državah ciljne regije vsebuje posamične strukturne značilnosti, kar se odraža v velikem razlikovanju v stopnjah brezposelnosti. Slovenija beleži eno najnižjih stopenj brezposelnosti v regiji (4,1 %) ¹¹, kar skupaj z več kot 3-odstotno rastjo plač v letu 2025 krepí domače povpraševanje¹². Srbija se sooča z višjo stopnjo brezposelnosti (8,7 %) ¹³, a hkrati beleži rekordno visoko stopnjo aktivnosti delovne sile (51,2 %) ¹⁴. Na Hrvaškem razmere na trgu dela ostajajo stabilne. Brezposelnost je v letu do decembra 2025 ostala zmerna (4,3 %) ¹⁵.

c. Javne finance

Javnofinančni položaj držav ciljne regije je stabilen. Slovenija javni dolg postopoma znižuje s 66,6 % BDP v letu 2024 na 65,2 % v letu 2025 in na predvidenih 63,7 % BDP v letu 2026¹⁶. Hrvaška je javni dolg s 57,6 % v letu 2024 zmanjšala v letu 2025 na 56,2 % BDP, a za leto 2026 ekonomisti ocenjujejo, da tovrstnega zmanjševanja zadolženosti ni pričakovati in napovedujejo 56,1 % zadolženost v višini BDP. Srbija ob fiskalni disciplini ter zmernih proračunskih primanjkljajih ohranja stabilno raven javnega dolga, ki je v letu 2025 znašala 47,5 %, za leto 2026 pa se pričakuje, da bo ta raven na 47,0 % BDP¹⁷.

d. Inflacija

V Sloveniji je inflacija v mesecu decembru 2025 na medletni ravni znašala 2,2 %, konec prvega četrletja pa je na letni ravni znašala 2,4 % ¹⁸. Hrvaška inflacija je v letu 2025 v povprečju znašala 4,8 %, a kljub temu lahko že v prvem četrletju leta 2026 opazamo nižje inflacijske pritiske, saj je na Hrvaškem

⁵ IMF, 2025 - [World Economic Outlook \(October 2025\) - Real GDP growth](#)

⁶ Banka Slovenije, 2025 - [Review of macroeconomic developments and projections, December 2025 | Banka Slovenije](#).

⁷ HNB, 2025 - [CNB's macroeconomic projections for Croatia – December 2025](#)

⁸ EC, 2025 - [Economic forecast for Croatia - Economy and Finance - European Commission](#)

⁹ IMF, 2025 - [World Economic Outlook \(October 2025\) - Real GDP growth](#)

¹⁰ IMF, 2025 - [IMF Executive Board Concludes the Second Review Under the Policy Coordination Instrument for the Republic of Serbia](#).

¹¹ Stat.si, 2025 - [Aktivno in neaktivno prebivalstvo, 4. četrletje 2025](#)

¹² Stat.si, 2025 - <https://www.stat.si/StatWeb/Field/Index/15/74>

¹³ 2025, Sat.gov.rs - [Labour market | Statistical Office of the Republic of Serbia](#)

¹⁴ 2025 - [Statistical Release | Statistical Office of the Republic of Serbia](#)

¹⁵ DZS 2026 - [Web | Državni zavod za statistiku](#)

¹⁶ EC, 2025 - [Economic forecast for Slovenia - Economy and Finance - European Commission](#)

¹⁷ RS, 2025 - [Revised Fiscal Strategy for 2025 with Projections for 2026 and 2027](#)

¹⁸ BS, 2026 - [Pregled makroekonomskih gibanj, april 2026 | Banka Slovenije](#)

inflacija februarja na letni ravni znašala le 1,4 %¹⁹. Inflacijski pritiski so nekoliko nižji v tudi Srbiji, kjer je inflacija leta 2025 na letni ravni znašala 2,7 %. Tovrsten trend stabilne inflacije ostaja, saj je inflacija v mesecu februarju znašala 2,5 %²⁰.

e. Institucionalno in regulativno okolje

Institucionalno in regulativno okolje v regiji jugovzhodne Evrope se med državami razlikuje, pri čemer Slovenija in Hrvaška izstopata z razmeroma stabilnim pravnim okvirom ter učinkovito zaščito lastninskih pravic. Po indeksu vladavine prava, ki meri kakovost institucij, pravno varnost, zaščito lastninskih pravic ter izvrševanje pogodb, se obe državi uvrščata nad globalno povprečje držav, kar nakazuje na stabilno institucionalno okolje za dolgoročne nepremičninske naložbe²¹. Ciljne države uživajo višjo gospodarsko odpornost in učinkovitost, saj se uvrščajo nad povprečje regijskega kazalnika gospodarske svobode, ki je v letu 2026 dosegel raven 59,9²². Srbija ohranja nekoliko višjo stopnjo politične negotovosti, povezano z regionalnimi vprašanji in geopolitičnimi usmeritvami, a kljub relativno nizkim ocenam indeksa vladavine prava ohranja ekonomsko ugodno davčno in fiskalno politiko, ki ju ocenjuje indeks gospodarske svobode.

Skupno gledano regija ponuja kombinacijo makroekonomske stabilnosti, nadpovprečne gospodarske svobode v primerjavi z globalnim povprečjem.

Tabela: **Institucionalno okolje ciljnih trgov: gospodarska svoboda in vladavina prava**

	Indeks gospodarske svobode 2026	Uvrstitev (izmed 184 držav)	WJP indeks vladavine prava 2025	Uvrstitev (izmed 143 držav)
Slovenija	69,7	34	0,68	26
Hrvaška	67,5	49	0,61	46
Srbija	65,0	62	0,47	96
Globalno povprečje	60,7	--	0,55	--

Vir: World Justice Project, Rule of Law Index 2025; World Economic Freedom Index, 2026

B. Pregled trga nepremičnin za gospodarsko rabo v ciljni regiji

Trg nepremičnin se v osnovi deli na stanovanjske nepremičnine ter nepremičnine za gospodarsko rabo, pri čemer slednje predstavljajo ključen segment z vidika institucionalnih vlagateljev in ustvarjanja stabilnih denarnih tokov. Nepremičnine za gospodarsko rabo se nadalje razvrščajo v več osnovnih pod sektorjev, in sicer poslovne, maloprodajne, industrijske in logistične, hotelske ter druge specializirane nepremičnine, kamor med drugim sodijo nepremičnine s specifično funkcionalno rabo, kot so zdravstvene nepremičnine, podatkovni centri, študentski domovi, nepremičnine za starejše, izobraževalni objekti, laboratoriji, raziskovalno-razvojni objekti in preostale specializirane nepremičnine.

Poleg sektorske delitve se trg nepremičnin za gospodarsko rabo klasificira tudi glede na profil tveganja in pričakovani donos posamezne Naložbe, pri čemer se uporabljajo uveljavljeni razredi naložb Core, Core+, Value Add in Opportunistic. V točki 21.1. Prospekta (*»Naložbena politika in strategija«*) podrobneje opisujemo razlike posamičnih razredov naložb glede na kakovost sredstev, stabilnost denarnih tokov, stopnjo upravljalvske aktivnosti ter investicijski horizont, ki so relevantni za NID. Takšna večdimenzionalna segmentacija omogoča celovito razumevanje trga ter predstavlja osnovo za opredelitev naložbene politike in Naložbene strategije Izdajatelja, kot je predstavljena v nadaljevanju tega Prospekta.

¹⁹ DZS, 2026 - [CIJ-2026-1-1/3 Consumer Price Indices, 2026 | Državni zavod za statistiko](#)

²⁰ NBS 2026 - [NBS Inflation Report - February 2026.docx](#)

²¹ World Justice Project, Rule of Law Index 2025

²² World Economic Freedom Index, 2026

a. Poslovne nepremičnine

Slovenija

Ljubljanski pisarniški trg zaznamuje pomembne strukturne spremembe, omejena ponudba sodobnih prvovrstnih pisarniških prostorov ter zgodovinsko nizka stopnja nezasedenosti v višini do 3 %. V prihodnjih dveh letih bo dokončanih več kot 110.000 m² sodobnih in energetsko učinkovitih pisarniških površin. Novi projekti poudarjajo trajnostno zasnovo in skladnost s trajnostnimi merili, kar spodbuja selitev najemnikov iz starejših objektov v kakovostnejše prostore. Posledično se lahko v starejšem delu fonda poveča stopnja nezasedenosti, kar lahko spodbudi dodatne prenove. Ob višjem povpraševanju in prihodu novih projektov se lahko prav tako pričakuje nadaljnja rast najemnin²³.

Hrvaška

Zagrebski pisarniški trg ostaja stabilen, predvsem zaradi podaljševanja najemnih pogodb ob omejeni novi ponudbi. V prihodnjih dveh letih se pričakuje več kot 65.000 m² novih pisarniških površin. Na prvovrstnih lokacijah stopnja nezasedenosti ostaja pod 4 %, najemnine pa praviloma stabilne, z možnostjo zmerne rasti. Trg je v zadnjih nekaj letih zabeležil visoko rast najemnin, novi projekti in nadaljnje naložbe pa bodo prispevali k še večji ponudbi in boljšemu prilagajanju potrebam najemnikov, kar bo imelo vnovičen pozitiven učinek na rast najemnin²⁴.

Srbija

Beograjski pisarniški trg postopoma prehaja v fazo zmernega okrevanja, ki ga podpirajo stabilno povpraševanje, večje zanimanje vlagateljev in rast gradbene aktivnosti, saj na območju Beograda v prihodnjih letih pričakuje več kot 220.000 m² novih pisarniških nepremičnin. Povpraševanje po skupnih pisarniških prostorih narašča, kar odraža prehod na bolj prilagodljive in popolnoma oskrbovane oblike uporabe pisarniških prostorov²⁵.

Tabela: Ključni primerjalni kazalniki — Poslovne nepremičnine

Kazalnik	Slovenija	Hrvaška	Srbija
Najemnina za prvovrstne nepremičnine (EUR/m ²)	19	17	18
Sekundarne najemnine (EUR/m ²)	11–14	13	–
Donosnost (%)	7,75 %	7,25 %	7,50 %
Stopnja nezasedenosti (%)	2,00 %	< 3 %	–
Skupna površina prostorov vseh pisarniških nepremičnin (m ²)	> 650.000	< 1.200.000	< 1.100.000
Projekti v gradnji (m ²)	> 95.000	69.000	> 200.000

Viri: CBRE, Slovenia Ljubljana Office figures Q4 2025; CBRE, Croatia Zagreb Office figures Q4 2025; CBRE, Serbia Belgrade Office figures Q4 2025.

b. Logistične in industrijske nepremičnine

Slovenija

Slovenski logistični in industrijski trg se postopoma odmika od tradicionalnih projektov za lastno uporabo in se vse bolj usmerja v najemne modele, kar nakazuje preko 60.000 m² novih tovrstnih projektov. Na primarnih trgih je zaznati rast sodobnih logističnih projektov za najem ter projektov, prilagojenih potrebam posameznega najemnika. Pomembno vlogo pri razvoju sodobnih skladiščnih

²³ ARSO, 2024

²⁴ Ministrstvo za gospodarstvo RH, 2024

²⁵ Reuters, 2026 - [Serbia secures US sanctions waiver for its NIS oil firm, energy minister says | Reuters](#)

zmogljivosti imajo trajnostna merila, ki vplivajo na zasnovo novih objektov in povečujejo njihovo privlačnost za najemnike iz trgovinske, logistične, farmacevtske in avtomobilske dejavnosti²⁶.

Hrvaška

Hrvaški industrijski in logistični trg ostaja eden najhitreje rastočih segmentov nepremičninskega trga, kjer smo tudi v letu 2025 opazili stabilno tržno aktivnost. V prihodnjih letih se pričakuje povečanje industrijskega fonda za več kot 120.000 m², ki ga podpirajo novi razvojni projekti ter močno povpraševanje po sodobnih logističnih površinah. Zagreb ostaja osrednje logistično središče, stopnja nezasedenosti pa ostaja nizka kljub aktivni gradnji novih zmogljivosti. Najemnine po predhodnih zvišanjih ostajajo stabilne, medtem ko znižanje donosnosti odraža ugodnejše razporeženje vlagateljev. Sektor izkazuje odpornost in potencial nadaljnje rasti, podprt z infrastrukturnimi naložbami in trajnim povpraševanjem iz logističnih in distribucijskih dejavnosti²⁷.

Srbija

Srbski trg lahke industrije in logistike ostaja aktiven, s številnimi načrtovanimi in tekočimi projekti v različnih delih države. Povpraševanje ostaja močno, zlasti s strani distribucijskih in logističnih podjetij. Položaj Srbije kot privlačne proizvodne lokacije dodatno podpirajo njena strateška lega, razpoložljivost sodobnih industrijskih objektov ter relativno učinkoviti postopki umeščanja in dovoljevanja projektov v primerjavi z nekaterimi sosednjimi trgi. Najemnine od začetka leta ostajajo stabilne, pri čemer so najemnine za mestno logistiko praviloma višje, kar donosnost dvigne na okoli 8 %²⁸.

Tabela: Ključni primerjalni kazalniki — Logistične in industrijske nepremičnine

Kazalnik	Slovenija	Hrvaška	Srbija
Najemnina za prvovrstne nepremičnine (EUR/m ²)	7,50	6,50	4,75
Donosnost (%)	7,00 %	7,00–7,25 %	8,00 %
Stopnja nezasedenosti (%)	< 5 %	–	–
Skupna površina vseh logističnih nepremičnin (m ²)	–	570.000	710.000
Projekti v gradnji (m ²)	> 60.000	> 120.000	> 100.000

Viri: CBRE, Slovenia Ljubljana Industrial Market Figures Q2 2025; CBRE, Croatia Zagreb Industrial Market Figures Q2 2025; CBRE, Serbia Belgrade Industrial Market Figures Q2 2025.

c. Maloprodajne nepremičnine

Slovenija

Slovenski trg maloprodajnih nepremičnin vse bolj zaznamujejo projekti mešane rabe, ki povezujejo trgovske in pisarniške površine ter prispevajo k oblikovanju večnamenskih urbanih območij. V segmentu trgovskih nepremičnin narašča tudi pomen trajnostnih meril, saj trgovci in najemniki trajnostne vidike vse bolj vključujejo v svoje poslovne strategije in upravljanje blagovnih znamk²⁹.

Hrvaška

Hrvaški trg maloprodajnih nepremičnin je v letu 2025 beležil razmeroma umirjeno aktivnost, pri čemer trgovski parki ostajajo najdejavnejši segment. Skupna ponudba naj bi se povečala za približno 10 %, razvoj pa je osredotočen predvsem na Zagreb in sekundarna mesta. Novi projekti povečujejo ponudbo sodobnih trgovskih površin in spremljajoče infrastrukture, nadaljnji načrti največjih vlagateljev pa bodo dodatno okrepili prisotnost trgovskih parkov po državi. Vstop novih trgovcev ostaja omejen, saj se te

²⁶ CBRE, 2025 - [Ljubljana Office Figures Q4 2025.pdf](#)

²⁷ CBRE, 2025 - [Zagreb Office Figures Q4 2025.pdf](#)

²⁸ CBRE, 2025 - [Belgrade Office Figures Q4 2025](#)

²⁹ CBRE, 2025 - Ljubljana Industrial Market

praviloma najprej osredotočajo na Zagreb, šele nato na obalna mesta. Najemnine ostajajo stabilne, splošni obeti sektorja pa ostajajo pozitivni, podprti z aktivno gradnjo in stalnim povpraševanjem³⁰.

Srbija

Srbski trg maloprodajnih nepremičnin se je po zelo aktivnem predhodnem obdobju stabiliziral, pri čemer trgovski parki ostajajo pomemben del nadaljnega razvoja sektorja. Gradbena aktivnost ostaja razmeroma visoka, kar odraža nadaljnje zaupanje vlagateljev. Razvijalci se osredotočajo na diverzifikacijo najemnikov, uvajanje novih trgovskih konceptov ter posodobitve obstoječih objektov z namenom izboljšanja uporabniške izkušnje. Trajnostna merila vse bolj vplivajo na zasnovo, upravljanje in modernizacijo objektov. Povpraševanje ostaja stabilno, podprto z aktivnostjo potrošnikov in vlogo sektorja pri razvoju urbanih območij³¹.

Tabela: Ključni primerjalni kazalniki — Maloprodajne nepremičnine

Kazalnik	Slovenija	Hrvaška	Srbija
Povprečna najemnina – nakupovalni center (EUR/m ²)	19–22	21–23	26–29
Povprečna najemnina – trgovski parki (EUR/m ²)	10–13	10–12	9–12
Prime najemnina – nakupovalni center (EUR/m ²)	45	45	60
Donosnost – nakupovalni centri (%)	8,00 %	8,00 %	8,25 %
Donosnost – trgovski parki (%)	7,25 %	7,75 %	7,50 %
Skupna površina vseh nakupovalnih centrov (m ²)	210.000	639.000	431.000

Viri: CBRE, Slovenia Ljubljana Retail Figures Q1 2025; CBRE, Croatia Zagreb Retail Figures Q1 2025; CBRE, Serbia Belgrade Retail Figures Q2 2025.

Navedeni makroekonomski in tržni dejavniki predstavljajo izhodišče za razumevanje trendov, ki bodo posredno in neposredno vplivali na izvajanje naložbene politike in Naložbene strategije Izdajatelja, opredeljene v točki 21. Prospekta (*»Naložbena politika in strategija«*). Gibanje makroekonomskih dejavnikov, še posebej obrestnih mer, inflacije, stroškov financiranja, razmer na trgu dela in tudi cen energentov, kot tudi specifičnih tržnih dejavnikov, kot so višine najemnin, stopnje zasedenosti in zahtevane donosnosti nepremičnin vpliva na razpoložljivost naložbenih priložnosti, stabilnost prihodkov iz oddajanja nepremičnin v najem, vrednotenje sredstev ter pričakovano razmerje med tveganjem in donosnostjo posamezne Naložbe.

11. Napovedi ali ocene dobička

Izdajatelj v Prospekt ni vključil napovedi ali ocene dobička, ker ni nikjer javno objavil finančnih podatkov, komentarjev ali ocen oziroma napovedi, ki se nanašajo na prihodnja časovna obdobja.

12. Upravni, vodstveni in nadzorni organi ter višje vodstvo

12.1. Organi Izdajatelja

Izdajatelj ima dvotirni sistem upravljanja z upravo in nadzornim svetom.

12.1.1. Uprava Izdajatelja

Funkcijo uprave Izdajatelja opravlja Upravljevec na podlagi 55. člena ZOAIS (*»uprava investicijske družbe«*). Upravljevec kot uprava vodi posle Izdajatelja in ga zastopa v vseh zadevah, razen tistih, v katerih je za zastopanje Izdajatelja pooblaščen nadzorni svet Izdajatelja.

³⁰ CBRE 2025, Zagreb_Industrial_Market_Figur.pdf

³¹ CBRE 2025, Belgrade_Industrial_Figures_Q2.pdf

Upravljavec je pristojen in odgovoren tudi za opravljanje storitve upravljanja Izdajatelja, ki v skladu s 57. členom ZUAIS («*storitve upravljanja AIS*») obsega storitev upravljanja premoženja (sklepanje pravnih poslov, katerih predmet je premoženje Izdajatelja, razpolaganje s premoženjem Izdajatelja zaradi izpolnitve obveznosti iz poslov, sklenjenih pri upravljanju premoženja Izdajatelja, sprejemanje izpolnitev obveznosti druge pogodbenne stranke na podlagi poslov, sklenjenih pri upravljanju premoženja Izdajatelja in uresničevanje pravic iz vrednostnih papirjev Izdajatelja oziroma drugih naložb Izdajatelja ter upravljanje tveganj Izdajatelja), in dodatne storitve, povezane z upravljanjem Izdajatelja.

Upravljavec je z Izdajateljem sklenil Pogodbo o upravljanju, s katero se je zavezal upravljati Izdajatelja v skladu s Statutom in veljavnimi predpisi, Izdajatelj pa se je zavezal Upravljavcu plačevati Provizijo za upravljanje ter mu povrniti druge stroške v zvezi z upravljanjem Izdajatelja, določene v Statutu. K Pogodbi o upravljanju je dala soglasje ATPV.

Upravljavec je pooblaščen s strani Izdajatelja, da posluje v imenu in za račun Izdajatelja in je na ta način pristojen in odgovoren za upravljanje Izdajatelja kot zunanji upravljavec. Za Upravljavca veljajo in se uporabljajo vse določbe ZUAIS in ZOAIS, ki veljajo za upravljavce alternativnih investicijskih skladov. Poleg odgovornosti za upravljanje Izdajatelja v obsegu, kot ga določa ZUAIS, je Upravljavec odgovoren tudi kot uprava po določbah ZGD-1.

Upravljavca predstavlja in zastopa poslovodstvo Upravljavca v skladu z družbeno pogodbo Upravljavca in ZGD-1. Poslovodstvo Upravljavca zagotavlja izvajanje Naložbene strategije Izdajatelja in drugih pravil, kot je določeno v Statutu, ter skrbi za skladnost poslovanja z drugo dokumentacijo Izdajatelja in veljavnimi predpisi. Upravljavec v okviru svoje organizacijske strukture za opravljanje storitev in poslov povezanih z upravljanjem alternativnih investicijskih skladov, pooblasti posamične fizične osebe in zagotavlja, da so v vsakem trenutku sklenjene pogodbe z ustreznimi zaposlenimi in da so takšni zaposleni na voljo za izvajanje nalog v zvezi z upravljanjem premoženja Izdajatelja v skladu s Statutom in veljavnimi predpisi.

Upravljavec tveganja poklicne odgovornosti, to so tveganja izgube ali škode, ki bi jo zadevna oseba povzročila z malomarnim izvajanjem dejavnosti in za katera bi bil odgovoren Upravljavec, krije z dodatnim lastnim kapitalom.

Upravljavec v funkciji uprave odloča o vseh zadevah, ki se nanašajo na poslovanje Izdajatelja, vključno z upravljanjem premoženja Izdajatelja v skladu z naložbeno politiko Izdajatelja, kot je opredeljena v Statutu, Naložbeno strategijo in veljavnimi predpisi.

Pri sprejemanju odločitev mora Upravljavec ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, vestno, pregledno in v izključnem interesu Izdajatelja ter njegovih Vlagateljev. Upravljavec je dolžan zagotoviti, da so pri odločanju upoštevani vsi relevantni strokovni standardi, ocene tveganj in načela upravljanja nepremičnin ter da se odločitve ustrezno dokumentirajo.

Upravljavec lahko v skladu s svojimi internimi akti oblikuje naložbeni odbor, ki je strokovno telo Upravljavca in ima ključno vlogo pri sprejemanju odločitev v zvezi z naložbeno politiko in upravljanjem Naložb Izdajatelja. Naložbeni odbor deluje v skladu z internimi akti Upravljavca, ki natančneje določajo način delovanja, postopek odločanja, sklepčnost, pravila glasovanja, dokumentacijo sej in druga procesna vprašanja. Člani naložbenega odbora niso upravičeni do nobenih povračil s strani Izdajatelja za izvajanje svojih pooblastil in pristojnosti na položaju članov naložbenega odbora Upravljavca.

Mandat uprave ni omejen.

a. Podatki o upravi Izdajatelja:

Naziv	Funkcija	Datum imenovanja	Potek mandata	Službeni naslov
NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.	Uprava in Upravljavec	4. 5. 2026	Neomejen	Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana

Upravljaivec je bil ustanovljen dne 21. 11. 2003 s strani edinega družbenika, družbe NLB, d.d. in ima kot družba za upravljanje, ki opravlja dejavnost upravljanja premoženja, status strateške finančne članice v skupini NLB. Upravljaivec ima v izključni lasti tudi dve odvisni družbi za upravljanje, in sicer družbo NLB Fondovi a.d. Beograd Društvo za upravljanje UCITS fondom, s sedežem na naslovu Vladimira Popovića 6, Apartman 301, 11070 Novi Beograd, Republika Srbija in družbo NLB Fondovi a.d., Skopje, s sedežem na naslovu Blvd. Partizanski odredi 14A-1/2, 1000 Skopje, Severna Makedonija.

Upravljaivec ima:

- dovoljenje za opravljanje storitev upravljanja investicijskih skladov v skladu z ZISDU-3 na podlagi Odločbe ATPV, opr. št. 25/36/AG-03-(631) z dne 22. 10. 2003,
- dovoljenje za opravljanje storitev gospodarjenja s finančnimi instrumenti po ZTFI-1 na podlagi Odločbe ATPV, opr. št. 40220-10/2023-10 z dne 30. 1. 2014 in
- dovoljenje za opravljanje storitev upravljanja alternativnih investicijskih skladov s strategijo zasebnega kapitala v skladu z ZUAIS na podlagi Odločbe ATPV, opr. št. 40220-16/2024-9 dne 4. 7. 2024 ter dovoljenje za opravljanje storitev upravljanja alternativnih investicijskih skladov s strategijo nepremičninskih skladov v skladu z ZUAIS, na podlagi Odločbe ATPV, opr. št. 40220-4/2026-6 z dne 5. 3. 2026.

b. Podatki o poslovodstvu Upravljavca:

Ime in priimek	Funkcija	Datum imenovanja	Potek mandata	Službeni naslov
Luka Podlogar	Predsednik uprave	16. 2. 2023	16. 2. 2027	Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana
Blaž Bračič	Član uprave	11. 12. 2022	11. 12. 2026	Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana

Luka Podlogar, predsednik uprave Upravljavca

Izobrazba:

- Univerzitetni diplomirani ekonomist, Univerza v Ljubljani, Slovenija;
- Magister poslovne administracije (MBA), IESE Business School, Barcelona, Španija.

Delovne izkušnje in položaji:

Luka Podlogar ima več kot 20 let izkušenj na področju upravljanja premoženja iz finančnega sektorja.

Na dan potrditve Prospekta Luka Podlogar opravlja funkcijo predsednika uprave družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o. Kot predsednik uprave je odgovoren za upravljanje investicijskih in alternativnih investicijskih skladov, upravljanje skupine, finance, računovodstvo ter spremljavo poslovanja, kontroling, zagotavljanje skladnosti poslovanja, vključno s področjem preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma ter informacijske varnosti in notranjo revizijo.

Luka Podlogar je bil do februarja 2023 zaposlen v družbi Generali Investments d.o.o. (prej KD Skladi d.o.o.), kjer je od julija 2013 opravljal funkcijo predsednika uprave, pred tem pa funkcijo člana uprave. Pred tem je bil zaposlen v družbi KD Group d. d. kot vodja korporativnega razvoja, v družbi Citigroup Global Markets v Londonu kot investicijski bančnik (Associate/Vice President), v družbi American Express International v Londonu kot vodja projektov v zakladništvu, v družbi Parsek kot operativni direktor, v družbi Deloitte & Touche kot poslovni analitik.

Področje delovanja znotraj Izdajatelja:

Predsednik uprave Upravljavca, ki je uprava Izdajatelja.

Izjava o nekaznovanosti, nevpletenosti v kazenske postopke, stečaje, goljufije:

Luka Podlogar v zadnjih petih letih ni bil:

- i. pravnomočno obsojen kaznivega dejanja goljufija ali kakršnegakoli drugega kaznivega dejanja;

- ii. član poslovnega ali nadzornega organa oz. vodstveni delavec podjetja v stečajnem postopku, podjetja, ki je bilo likvidirano ali podjetja, ki je bi bilo kakorkoli udeleženo v kakršnemkoli postopku po zakonodaji, ki ureja insolvenčne postopke;
- iii. kakorkoli javno obtožen ali sankcioniran s strani pristojnih organov, vključno s poklicnimi organi;
- iv. štet za neprimerne za mesto v upravnem, vodstvenem ali nadzornem organu ali za dejavnost v vodstvu ali vodenju poslov.

Blaž Bračič, član uprave Upravljavca

Izobrazba:

- Univerzitetni diplomirani ekonomist, Univerza v Ljubljani, Slovenija.

Delovne izkušnje in položaji:

Blaž Bračič ima več kot 20 let izkušenj v finančnem sektorju.

Na dan potrditve Prospekta Blaž Bračič opravlja funkcijo člana uprave družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o. Kot član uprave je odgovoren za individualno upravljanje premoženja strank, upravljanje tveganj, informacijsko tehnologijo, pravne in kadrovske zadeve, neposredno prodajo pravnim osebam in večjim zasebnim vlagateljem, trženje, odnose z distributerji in odnose z javnostmi, področje ESG in trajnostnega razvoja.

V družbi NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o. je zaposlen od 1. oktobra 2005. Preden je bil imenovan za člana uprave je opravljal več ključnih funkcij, in sicer kot upravljaec premoženja, vodja Oddelka za trženje in prodajo, direktor Sektorja za trženje in prodajo.

Področje delovanja znotraj Izdajatelja

Član uprave Upravljavca, ki je uprava Izdajatelja.

Izjava o nekaznovanosti, nevpletenosti v kazenske postopke, stečaje, goljufije:

Blaž Bračič v zadnjih petih letih ni bil:

- i. pravnomočno obsojen kaznivega dejanja goljufija ali kakršnegakoli drugega kaznivega dejanja;
- ii. član poslovnega ali nadzornega organa oz. vodstveni delavec podjetja v stečajnem postopku, podjetja, ki je bilo likvidirano ali podjetja, ki je bi bilo kakorkoli udeleženo v kakršnemkoli postopku po zakonodaji, ki ureja insolvenčne postopke;
- iii. kakorkoli javno obtožen ali sankcioniran s strani pristojnih organov, vključno s poklicnimi organi;
- iv. štet za neprimerne za mesto v upravnem, vodstvenem ali nadzornem organu ali za dejavnost v vodstvu ali vodenju poslov.

c. Funkcije članov posloводства Upravljavca izven Izdajatelja:

Ime in Priimek	Subjekt	Funkcija	Na datum Prospekta
Luka Podlogar	NLB Skladi - Zeleni prehod I A, namenska družba za naložbe, d.o.o.	Predsednik uprave	DA
	NLB Fondovi a.d., Skopje	Odbor direktorjev - Predsednik in neizvršni član	DA
	RESALTA GRADSKO OSVETLJENJE I ENERGETSKA OBNOVA ZGRADA D.O.O. BEOGRAD	Nadzorni odbor – Predsednik	DA
	AmCham Slovenija	Svet guvernerjev – član	DA
	Plavalni klub Olimpija	Upravni odbor - član	DA
Blaž Bračič	NLB Skladi - Zeleni prehod I A d.o.o.	Član uprave	DA

	NLB Fondovi a.d., Beograd	Nadzorni odbor – predsednik	DA
	Združenje družb za upravljanje investicijskih skladov - GIZ, Ljubljana	Upravni odbor - član	DA

12.1.2. Nadzorni svet Izdajatelja

Izdajatelj ima nadzorni svet, ki je sestavljen iz najmanj 3 in največ 5 članov.

Mandatna doba članov nadzornega sveta je 4 leta z možnostjo ponovnega imenovanja.

Nadzorni svet nadzoruje vodenje poslov Izdajatelja in je pristojen za sprejem letnega poročila. Nadzorni svet lahko pregleduje in preverja knjige in dokumentacijo Izdajatelja, njegovo blagajno, shranjene vrednostne papirje in zaloge blaga ter druge stvari. Nadzorni svet lahko od uprave zahteva kakršnekoli informacije, potrebne za izvajanje nadzora. Nadzorni svet lahko skliče skupščino. Nadzorni svet poda skupščini predlog za imenovanje revizorja. Vodenja poslov se ne more prenesti na nadzorni svet. Nadzorni svet, zanj predsednik nadzornega sveta, zastopa Izdajatelja tudi v razmerju do Upravljavca.

a. Podatki o članih nadzornega sveta Izdajatelja:

Ime in priimek	Funkcija	Datum imenovanja	Potek mandata
Jure Kvaternik	Predsednik nadzornega sveta	4. 5. 2026	27. 5. 2030
Špela Rihar	Namestnica predsednika nadzornega sveta	4. 5. 2026	27. 5. 2030
Andrej Koprivec	Član nadzornega sveta	4. 5. 2026	27. 5. 2030

Člani nadzornega sveta so dosegljivi na sedežu Upravljavca, tj. na Tivolski cesti 48, 1000 Ljubljana.

Jure Kvaternik, predsednik nadzornega sveta Izdajatelja

Izobrazba:

- Univerzitetno diplomirani ekonomist, Ekonomsko-poslovna fakulteta Univerze v Mariboru, Slovenija;
- certifikat preizkušeni računovodja, Slovenski inštitut za revizijo;
- usposabljanje za člane nadzornih svetov in upravnih odborov (2017).

Delovne izkušnje in položaji:

Jure Kvaternik ima več kot 20 let izkušenj na področjih financ, računovodstva, kontrolinga, upravljanja tveganj, strateškega načrtovanja in korporativnega upravljanja. Svojo karierno pot je začel na področju računovodstva, med letoma 2004 in 2008 pa je bil glavni računovodja v družbi Elan d. d. Med letoma 2008 in 2019 je deloval v skupini KD Group d. d., najprej kot namestnik finančnega direktorja, nato kot izvršni direktor za finance, računovodstvo in kontroling. V obdobju 2016–2019 je bil član uprave družbe Adriatic Slovenica d. d., odgovoren za področje financ. Med letoma 2019 in 2023 je opravljal funkcijo člana uprave družbe Bankart d. o. o., zadolženega za področje financ, računovodstva, kontrolinga, upravljanja tveganj, notranje revizije ter pravnih in splošnih zadev. Od februarja 2023 do oktobra 2025 je opravljal funkcijo predsednika uprave Deželne banke Slovenije d. d. Od novembra 2025 dalje deluje kot direktor družbe AIO d. o. o., kjer opravlja svetovalne storitve.

Jure Kvaternik ima tudi pomembne izkušnje z opravljanjem nadzorne funkcije, saj je bil član nadzornih svetov oziroma primerljivih organov v več družbah, bankah in zavarovalnicah.

Področje delovanja znotraj Izdajatelja:

Predsednik nadzornega sveta Izdajatelja.

Izjava o nekaznovanosti, nevpletenosti v kazenske postopke, stečaje, goljufije:

Jure Kvaternik v zadnjih petih letih ni bil:

- i. pravno močno obsojen kaznivega dejanja goljufija ali kakršnegakoli drugega kaznivega dejanja;
- ii. član poslovnega ali nadzornega organa oz. vodstveni delavec podjetja v stečajnem postopku, podjetja, ki je bilo likvidirano ali podjetja, ki je bi bilo kakorkoli udeleženo v kakršnemkoli postopku po zakonodaji, ki ureja insolvenčne postopke;
- iii. kakorkoli javno obtožen ali sankcioniran s strani pristojnih organov, vključno s poklicnimi organi;
- iv. štet za neprimerne za mesto v upravnem, vodstvenem ali nadzornem organu ali za dejavnost v vodstvu ali vodenju poslov.

Špela Rihar, namestnica predsednika nadzornega sveta Izdajatelja

Izobrazba:

- Univerzitetna diplomirana ekonomistka, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani, Slovenija;
- pooblaščenka ocenjevalka vrednosti podjetij (Slovenski inštitut za revizijo);
- sodna izvedenka za področje ekonomije – vrednotenje podjetij (Ministrstvo za pravosodje);
- usposabljanje za člane nadzornih svetov oziroma upravnih odborov (NEBRA, 2025).

Delovne izkušnje in položaji:

Špela Rihar ima skoraj 20 let izkušenj na področju finančnega svetovanja, vrednotenja podjetij in finančne analitike. Svojo karierno pot je začela kot finančna analitičarka v družbi P&S Svetovanje d. o. o. Med letoma 2010 in 2020 je bila zaposlena v družbi KF Finance d. o. o., kjer je opravljala funkcijo partnerice za področje finančnega svetovanja in vrednotenja podjetij ter sodelovala pri številnih projektih vrednotenja podjetij, skrbnih pregledov in finančnega prestrukturiranja družb. Od leta 2021 dalje deluje kot samostojna podjetnica na področju poslovnega in finančnega svetovanja.

Špela Rihar ima tudi izkušnje z opravljanjem nadzorne funkcije, saj je bila članica nadzornih svetov več družb.

Področje delovanja znotraj Izdajatelja

Namestnica predsednika nadzornega sveta Izdajatelja.

Izjava o nekaznovanosti, nevpletenosti v kazenske postopke, stečaje, goljufije:

Špela Rihar v zadnjih petih letih ni bila:

- i. pravno močno obsojena kaznivega dejanja goljufija ali kakršnegakoli drugega kaznivega dejanja;
- ii. članica poslovnega ali nadzornega organa oz. vodstveni delavec podjetja v stečajnem postopku, podjetja, ki je bilo likvidirano ali podjetja, ki je bi bilo kakorkoli udeleženo v kakršnemkoli postopku po zakonodaji, ki ureja insolvenčne postopke;
- iii. kakorkoli javno obtožena ali sankcionirana s strani pristojnih organov, vključno s poklicnimi organi;
- iv. šteta za neprimerno za mesto v upravnem, vodstvenem ali nadzornem organu ali za dejavnost v vodstvu ali vodenju poslov.

Andrej Koprivec, član nadzornega sveta Izdajatelja

Izobrazba:

- Univerzitetni diplomirani ekonomist, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani, Slovenija;
- pooblaščen revizor (Slovenski inštitut za revizijo);
- ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), Fellow (FCCA);
- CFA (Chartered Financial Analyst);
- usposabljanje za člane nadzornih svetov in upravnih odborov (Združenje nadzornikov Slovenije, 2015).

Delovne izkušnje in položaji:

Andrej Koprivec ima več kot 20 let izkušenj na področjih financ, revizije, investicijskega odločanja, prestrukturiranja ter združitve in prevzemov (M&A). Svojo karierno pot je začel v mednarodnih revizijskih družbah Ernst & Young in PricewaterhouseCoopers. Kasneje je kot direktor za področje združitve in prevzemov (M&A) v družbi Publikum d. o. o. vodil projekte za banke, zavarovalnice in sklade zasebnega kapitala, nato pa kot senior associate v družbi Deloitte sodeloval pri izvedbi finančnih pregledov, analiz kakovosti sredstev (AQR), stresnih testov ter kompleksnih transakcij. V obdobju 2014–2017 je bil član upravnega odbora družbe Avtotehna d. d., kjer je sodeloval pri prestrukturiranju skupine ter upravljanju in odprodaji nepremičninskega portfelja. V nadaljevanju kariere deluje na področju finančnega svetovanja, prestrukturiranja in optimizacije poslovanja. Med drugim opravlja funkcijo direktorja za M&A in prestrukturiranje v družbi Andersen Slovenia d. o. o. ter deluje kot partner v mednarodni svetovalni družbi ADMETAM Business Consultants GmbH.

Andrej Koprivec ima tudi pomembne izkušnje z opravljanjem nadzorne funkcije, saj je bil član nadzornih svetov ter predsednik revizijskih komisij v več gospodarskih družbah.

Področje delovanja znotraj Izdajatelja:

Član nadzornega sveta Izdajatelja.

Izjava o nekaznovanosti, nevpletenosti v kazenske postopke, stečaje, goljufije:

Andrej Koprivec v zadnjih petih letih ni bil:

- i. pravnomočno obsojen kaznivega dejanja goljufija ali kakršnegakoli drugega kaznivega dejanja;
- ii. član poslovodnega ali nadzornega organa oz. vodstveni delavec podjetja v stečajnem postopku, podjetja, ki je bilo likvidirano ali podjetja, ki je bilo kakorkoli udeleženo v kakršnemkoli postopku po zakonodaji, ki ureja insolvenčne postopke;
- iii. kakorkoli javno obtožen ali sankcioniran s strani pristojnih organov, vključno s poklicnimi organi;
- iv. štet za neprimerne za mesto v upravnem, vodstvenem ali nadzornem organu ali za dejavnost v vodstvu ali vodenju poslov.

b. Funkcije članov nadzornega sveta Izdajatelja izven Izdajatelja:

Ime in Priimek	Subjekt	Funkcija	Na datum Prospekta
Jure Kvaternik	AIO, d.o.o.	Zakoniti zastopnik in lastnik	DA
	Etrek d.o.o.	Prokurist	DA
	Ocean EV Charging, d.o.o.	Prokurist	DA
	RB DVA, d.o.o.	Direktor	DA
	D56, d.o.o.	Direktor	DA
	TIM MEDIFIT, d.o.o.	Družbenik	DA
Špela Rihar	Avere, družba za vrednotenje in finančno svetovanje, d.o.o.	Zakoniti zastopnik in lastnik	DA
	Poslovno svetovanje, Špela Rihar s.p.	Direktor	DA
Andrej Koprivec	ADMETAM poslovno svetovanje d.o.o.	Direktor	DA
	KOPRICO, podjetniško svetovanje in prevajanje, d.o.o.	Direktor	DA

12.1.3. Višje vodstvo Izdajatelja

V okviru skupine Izdajatelja na dan potrditve tega Prospekta nobena oseba ne opravlja funkcije višjega vodstva.

12.2. Nasprotje interesov Upravljavca, posloводства Upravljavca in nadzornega sveta Izdajatelja

Upravljavec opravlja funkcijo uprave in zunanjega upravljavca Izdajatelja ter je hkrati njegov ustanovitelj in Glavni delničar na dan potrditve Prospekta. Kot pojasnjeno v točki 6. Prospekta (*»Organizacijska struktura«*) se pričakuje, da se bo lastniška struktura Izdajatelja v primeru uspešne javne ponudbe Novih delnic Vlagateljem bistveno spremenila in Izdajatelj glede na kapitalsko udeležbo ne bo imel več večinskega deleža v Izdajatelju, funkcijo uprave in zunanjega upravljavca pa bo opravljal na podlagi Pogodbe o upravljanju in v skladu z veljavnimi predpisi, pod nadzorom ATPV.

Upravljavec v okviru opravljanja storitev, za katera ima dovoljenje, upravlja tudi druge investicijske sklade, alternativne investicijske sklade in individualne portfelje gospodarjenja. Glede na navedeno bi lahko nastopile okoliščine, ki bi privedle do (potencialnega) nasprotja interesov med dolžnostmi Upravljavca do Izdajatelja in Vlagateljev ter drugimi storitvami Upravljavca. Za obvladovanje navedenih (potencialnih) nasprotij interesov Izdajatelj in Upravljavec izvajata ustrezne organizacijske in operativne ukrepe, ki vključujejo zlasti vzpostavitev notranjih pravil in postopkov za prepoznavanje, spremljanje in upravljanje nasprotij interesov ter ločevanje funkcij in odločanja, kjer je to smiselno. Kadar organizacijski in operativni ukrepi ne zadoščajo za celovito obvladovanje nasprotja interesov, se zagotovi ustrezno razkritje nasprotij interesov Vlagateljem.

Potencialno nasprotje interesov bi lahko izhajalo tudi iz Pogodbe z Organizatorjem prodaje, ki je razkrita v točki 17. Prospekta (*»Posli med povezanimi strankami«*) ali *»Dogovora o storitvah podpore v povezavi z nepremičninsko investicijsko družbo«*, ki ga je z Organizatorjem prodaje sklenil Upravljavec in je razkrit v točki 23.2. Prospekta (*»Opis drugih pristojbin, ki bi lahko bile pomembne«*). Izdajatelj pojasnjuje, da je bila Pogodba z Organizatorjem prodaje sklenjena za opravljanje investicijskih storitev v zvezi z javno ponudbo Novih delnic, ki jih lahko v skladu z veljavnimi predpisi opravlja le oseba, ki ima ustrezno dovoljenje za opravljanje investicijskih storitev ter razpolaga z ustreznim strokovnim znanjem, izkušnjami ter organizacijskimi in administrativnimi zmogljivostmi za izvajanje takšnih storitev. Z Organizatorjem prodaje pa je bil sklenjen tudi dogovor o podpornih storitvah, ker Organizator prodaje razpolaga tudi s strokovnim znanjem in večletnimi izkušnjami na področju kapitalskih trgov, odnosov z vlagatelji in podpore pri izvajanju korporativnih aktivnosti ter ima zaradi dolgoletnega opravljanja investicijskih storitev in strokovnega ugleda uveljavljen položaj na trgu kapitala v Republiki Sloveniji. Upravljavec je pred sklenitvijo navedenih pogodb ocenil, da so storitve, ki so predmet teh pogodb, potrebne za uspešno izvedbo javne ponudbe Novih delnic ter za učinkovito podporo vlagateljem in poslovanju NID. Nadomestila so bila dogovorjena pod običajnimi tržnimi pogoji in so sorazmerna naravi, obsegu in kakovosti dejansko opravljenih storitev. Nadomestila ne ovirajo Upravljavca pri izpolnjevanju dolžnosti, da ravna v najboljšem interesu Izdajatelja, Potencialnih vlagateljev ali Vlagateljev.

Potencialna nasprotja interesov lahko v prihodnje nastopijo tudi v razmerju do družb iz skupine Upravljavca, zlasti NLB d.d., pri kateri bi lahko Izdajatelj oziroma Upravljavec v imenu in za račun Izdajatelja najel kredit ali drugo obliko financiranja, zaradi česar bi za Izdajatelja nastali stroški obresti ter drugi stroški zadolževanja. Za obvladovanje navedenih (potencialnih) nasprotij interesov Izdajatelj in Upravljavec izvajata ustrezne organizacijske in operativne ukrepe, ki vključujejo zlasti vzpostavitev notranjih pravil in postopkov za prepoznavanje, spremljanje in upravljanje nasprotij interesov, zlasti izvajanje ustreznega poizvedovanja glede razpoložljivih možnosti financiranja, obveznost pridobivanja več primerljivih ponudb, kadar je to glede na okoliščine posameznega posla mogoče in smiselno, ter sklepanje poslov pod tržnimi pogoji. Pri tem se upoštevajo tudi notranja pravila, postopki in standardi skupine Upravljavca, z namenom zagotavljanja, da so pogoji financiranja za Izdajatelja primerni in v najboljšem interesu delničarjev Izdajatelja.

Razen kot je razkrilo zgoraj, Izdajatelj na dan potrditve Prospekta ni seznanjen z drugimi dejanskimi ali potencialnimi nasprotji interesov med opravljanjem funkcij članov posloводства Upravljavca, uprave Izdajatelja in članov nadzornega sveta Izdajatelja, ter njihovimi zasebnimi interesi in/ali drugimi dolžnostmi.

Člani posloводства Upravljavca in člani nadzornega sveta Izdajatelja so pri trgovanju z delnicami Izdajatelja dolžni ravnati v skladu z veljavno zakonodajo s področja preprečevanja zlorabe trga, vključno z določbami o prepovedi trgovanja na podlagi notranjih informacij ter omejitvami trgovanja v zaprtih obdobjih.

13. Prejemki

13.1. Politika prejemkov Izdajatelja

Izdajatelj ima sprejeto politiko prejemkov uprave in članov nadzornega sveta Izdajatelja, ki določa načela, merila in postopke za določanje prejemkov ter je skladna z ZGD-1, ZOAIS, Statutom Izdajatelja in drugimi veljavnimi predpisi. Politika prejemkov Izdajatelja je usmerjena v spodbujanje preudarnega in učinkovitega upravljanja, dolgoročnega razvoja in vzdržnosti Izdajatelja ter upošteva interese Vlagateljev.

Prejemek Upravljavca za opravljanje funkcije uprave Izdajatelja in storitve upravljanja Izdajatelja je določen kot Provizija za upravljanje v 29. členu Statuta Izdajatelja (*»Provizija za upravljanje«*). Provizija za upravljanje je sestavljena iz osnovne provizije za upravljanje, ki je periodične narave, in nakupne provizije, ki je enkratne narave in vezana na nakup posamične Naložbe.

Osnovna provizija za upravljanje je odvisna od čiste vrednosti sredstev, in sicer:

- v višini 2 % letno glede na čisto vrednost sredstev, če čista vrednost sredstev ne dosega 300.000.000,00 EUR; ali
- v višini 1,75 % letno glede na čisto vrednost sredstev, če čista vrednost sredstev znaša 300.000.000,00 EUR ali več.

Upravljavec je ob vsaki pridobitvi Naložbe upravičen tudi do izplačila nakupne provizije, ki je enaka 1 % vrednosti nepremičnine, navedene v pogodbi o pridobitvi Naložbe.

Upravljavec ni upravičen do kakršnegakoli deleža dobička Izdajatelja iz naslova nagrade za uspešno upravljanje (v nadaljevanju: **»Nagrada za uspešnost«**). Uvedba Nagrade za uspešnost v obliki udeležbe pri dobičku Izdajatelja je dopustna izključno na podlagi spremembe Statuta ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki urejajo tovrstne mehanizme nagrajevanja uspešnosti upravljavcev.

Prejemki članov nadzornega sveta Izdajatelja so določeni s sklepom skupščine Izdajatelja in so sestavljeni iz plačila za opravljanje funkcije ali sejin ter povračila stroškov, povezanih z opravljanjem funkcije. Člani nadzornega sveta Izdajatelja niso upravičeni do variabilnih prejemkov, udeležbe pri dobičku ali drugih oblik nagrajevanja, vezanih na uspešnost.

Politika prejemkov Izdajatelja bo objavljena na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nibskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) najkasneje do datuma uvrstitve Delnic v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Uprava in člani nadzornega sveta Izdajatelja do dneva potrditve Prospekta niso prejeli nobenih prejemkov, zato podatki o njih niso na voljo, prav tako podatki o skupnem znesku, rezerviranem za zagotovitev pokojnin, starostnih pokojnin ali podobnih prejemkov.

13.2. Politika prejemkov Upravljavca

Za osebe s posebno naravo dela, med katere sodi poslovodstvo Upravljavca in zaposleni pri Upravljavcu, ki lahko s svojimi delovnimi nalogami in dejanji pomembno vplivajo na profil tveganosti Upravljavca oziroma Izdajatelja v upravljanju Upravljavca, velja politika prejemkov Upravljavca, ki se nanaša na vse dejavnosti Upravljavca, vključno z upravljanjem nepremičninske investicijske družbe, in je skladna s predpisi s področja upravljanja premoženja.

Politika prejemkov Upravljavca je oblikovana tako, da podpira preudarno in učinkovito upravljanje tveganj ter vzdržuje trden, zanesljiv in transparenten sistem nagrajevanja, opredeljuje splošna načela prejemkov ter določa vrste in obliko prejemkov (nagrajevanja) zaposlenih pri Upravljavcu, vlogo organov Upravljavca pri nagrajevanju in način prilagajanja prejemkov tveganjem.

Sistem prejemkov temelji na uravnoveženem razmerju med fiksnimi in variabilnimi prejemki. Variabilni prejemki se določajo ob upoštevanju uspešnosti Upravljavca, posamezne organizacijske enote, produktov oziroma storitev ter individualne uspešnosti posameznika, pri čemer se upoštevajo kvantitativna in kvalitativna merila uspešnosti, vključno z merili tveganj, skladnostjo poslovanja ter

interesi vlagateljev. Prejemki zaposlenih v funkcijah notranjih kontrol se določajo neodvisno od uspešnosti poslovnih področij, ki jih nadzirajo.

Politika prejemkov določa največji možni obseg variabilnih prejemkov ter mehanizme prilagajanja prejemkov tveganjem. Kadar so izpolnjeni pogoji, se del variabilnega prejemka izplača v finančnih instrumentih oziroma se njegovo izplačilo odloži. Upravljavca lahko v primerih negativnih trendov, hujših kršitev, zlorab ali negospodarnega ravnanja zmanjša ali ne izplača odloženega dela variabilnega prejemka oziroma zahteva vračilo že izplačanega dela variabilnega prejemka.

Politiko prejemkov in njene spremembe sprejema nadzorni svet Upravljavca, ki nadzoruje tudi njeno izvajanje. Komisija za prejemke kot posvetovalno telo nadzornega sveta Upravljavca podaja strokovne in neodvisne ocene politike prejemkov in njene uporabe v praksi ter pripravlja predloge odločitev nadzornega sveta v zvezi s prejemki. Informacije o podrobnostih politike prejemkov Upravljavca so objavljene na spletni strani Upravljavca (<https://www.nlbskladi.si/o-nas#akti-druzbe>).

Prejemki oseb s posebno naravo dela Upravljavca so razkriti v Letnem poročilu Upravljavca, ki je dostopno na spletni strani AJ PES (<https://www.ajpes.si/>). Podatki se nanašajo na preteklo koledarsko leto, v katerem Upravljavca še ni opravljal storitve upravljanja nepremičninske investicijske družbe.

14. Običajni postopki uprave

14.1. Mandatna doba uprave in članov nadzornega sveta Izdajatelja ter posloводства Upravljavca

Uprava in člani nadzornega sveta Izdajatelja so nastopili mandat ob ustanovitvi Izdajatelja.

Upravljavca kot uprava Izdajatelja v skladu z drugim odstavkom 61. člena ZO AIS (*»pristojnosti skupščine investicijske družbe in nadzornega sveta glede imenovanja in odpoklica upravljavca AIS«*) nima omejene mandatne dobe, mandatna doba članov nadzornega sveta pa je v skladu s Statutom Izdajatelja omejena na 4 leta, z možnostjo ponovnega imenovanja.

Član uprave Upravljavca se imenuje za obdobje, ki ni daljše od 5 let in je po tem času lahko ponovno imenovan.

14.1.1. Podatki o upravi Izdajatelja, poslovodu Upravljavca in članih nadzornega sveta Izdajatelja

a. Podatki o upravi Izdajatelja

Uprava	Funkcija	Datum imenovanja	Datum poteka
NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.	Uprava in Upravljavca	4. 5. 2026	Neomejen

b. Podatki o poslovodu Upravljavca

Ime in priimek	Funkcija	Datum imenovanja	Datum poteka
Luka Podlogar	Predsednik uprave	16. 2. 2023	16. 2. 2027
Blaž Bračič	Član uprave	11. 12. 2022	11. 12. 2026

c. Podatki o članih nadzornega sveta Izdajatelja

Ime in priimek	Funkcija	Datum imenovanja	Datum poteka
Jure Kvaternik	Predsednik nadzornega sveta	4. 5. 2026	27. 5. 2030
Špela Rihar	Namestnica predsednika nadzornega sveta	4. 5. 2026	27. 5. 2030
Andrej Koprivec	Član nadzornega sveta	4. 5. 2026	27. 5. 2030

14.1.2. Pogodbe posloводства Upravljavca in članov nadzornega sveta Izdajatelja z Izdajateljem

Posloводство Upravljavca in člani nadzornega sveta Izdajatelja z Izdajateljem nimajo sklenjene nobene pogodbe o zagotavljanju storitev, ki bi predvidevala nadomestila po končanju zaposlitve oz. prenehanju opravljanja funkcije.

14.2. Revizijska komisija in komisija za prejemke

14.2.1. Revizijska komisija

Nadzorni svet bo imenoval revizijsko komisijo najkasneje po tem, ko bo Izdajatelj postal subjekt javnega interesa, ko bodo delnice Izdajatelja uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu.

Nadzorni svet bo sprejel poslovnik revizijske komisije, ki bo določal njeno sestavo, pristojnosti in način delovanja kot strokovnega in posvetovalnega telesa nadzornega sveta. Revizijska komisija bo sestavljena iz predsednika in najmanj dveh članov, od katerih bo vsaj en član revizijske komisije neodvisen strokovnjak in usposobljen za računovodstvo ali revizijo. Preostali člani revizijske komisije bodo neodvisni člani nadzornega sveta.

Komisija bo imela neomejen dostop do vseh potrebnih informacij ter bo spremljala učinkovitost notranjih kontrol, upravljanje tveganj in postopke revizije, nadzirala neodvisnost revizorja ter sodelovala pri njegovem izboru. O svojih ugotovitvah in predlogih bo redno poročala nadzornemu svetu. Delo komisije bo vodil predsednik, ki bo skliceval in vodil seje ter skrbel za pripravo predlogov sklepov. Komisija bo delovala na zaupnih sejah, ki se bodo praviloma izvajale najmanj dvakrat letno.

14.2.2. Komisija za prejemke

Izdajatelj nima oblikovane komisije za prejemke.

Vse osebe, ki so upravičene do prejemkov iz naslova ali v povezavi z opravljanjem storitev upravljanja nepremičninske investicijske družbe, so ustrezno vključene v sistem prejemkov Upravljavca. Za izvajanje in nadzor nad sistemom prejemkov pri Upravljavcu ima Upravlavec vzpostavljeno komisijo za prejemke, ki med drugim spremlja izvajanje politike prejemkov, ocenjuje njeno učinkovitost, nadzira skladnost prejemkov s cilji upravljanja ter skrbi za to, da sistem prejemkov ne spodbuja k prevzemanju pretiranih tveganj. Komisija za prejemke deluje v skladu z notranjimi akti Upravljavca in ob upoštevanju veljavnih predpisov.

Izdajatelj bo redno preverjal ustreznost takšne ureditve ter jo po potrebi prilagodil ob spremembah obsega poslovanja, strukture ali regulatornih zahtev.

14.3. Ureditev korporativnega upravljanja

Izdajatelj posluje v skladu z načeli dobrega korporativnega upravljanja. V ta namen je Izdajatelj sprejel Politiko korporativnega upravljanja, namen katere je ustvarjanje okolja zaupanja, transparentnosti in odgovornosti, ki je potrebno za spodbujanje dolgoročnih naložb, finančne stabilnosti in poslovne integritete.

Politika korporativnega upravljanja za doseganje teh ciljev določa poglobljene usmeritve upravljanja Izdajatelja ter opredeljuje relevantne deležnike Izdajatelja, sistem razdelitve odgovornosti in pooblastil med člani organov vodenja in nadzora, opis politike transakcij med Izdajateljem in povezanimi osebami ter druge, za Izdajatelja ključne strateške usmeritve.

Po uvrstitvi Delnic v organizirano trgovanje bo Izdajatelj poslovanje uskladal tudi s standardi Slovenskega kodeksa upravljanja javnih delniških družb.

14.3.1. Pomembni vplivi na korporativno upravljanje

Ob izdaji Prospekta je Izdajatelj v izključni lasti Upravljavca. V takšni lastniški strukturi Upravljavec uresničuje vse pravice iz delnic in lahko pomembno vpliva na sprejemanje odločitev, ki so v pristojnosti skupščine Izdajatelja ter na oblikovanje organov nadzora Izdajatelja.

V primeru uspešne javne ponudbe Novih delnic Potencialnim vlagateljem se bo lastniška struktura v bistvenem spremenila. Upravljavec ne bo več izključni niti Glavni delničar Izdajatelja. Pravice, ki jih Upravljavec trenutno uresničuje kot Glavni delničar, bodo prešle na skupščino Vlagateljev, ki bodo vpisali in vplačali Nove delnice Izdajatelja. Navedena sprememba lastniške strukture bo vzpostavila razpršeno lastništvo med Vlagatelji ter korporativno upravljanje Izdajatelja uskladila z ureditvijo, značilno za javne delniške družbe, zmanjšala pa se bo tudi možnost posrednega vplivanja skupine Upravljavca na korporativno upravljanje Izdajatelja.

15. Zaposleni

15.1. Število zaposlenih

Izdajatelj na dan potrditve Prospekta nima lastnih zaposlenih.

Na podlagi tretjega odstavka 55. člena ZOAIS (*»uprava investicijske družbe«*) bo Upravljavec v okviru svoje organizacijske strukture za opravljanje storitev in poslov, povezanih z upravljanjem Izdajatelja, pooblastil svoje zaposlene ali prenesel opravljanje posameznih storitev ali poslov na drugo osebo v skladu z določbami ZUAIS. Pri tem bo število vključenih oseb, bodisi zaposlenih bodisi zunanjih izvajalcev, prilagojeno obsegu in kompleksnosti poslovanja Izdajatelja ter bo ves čas zadostno za učinkovito, skrbno in skladno upravljanje Izdajatelja ter nemoteno izvajanje vseh ključnih funkcij upravljanja.

15.2. Delnice in delniške opcije

Na dan potrditve Prospekta je Upravljavec neposredni imetnik 100 % Obstojećih delnic, ki jih je prevzel ob ustanovitvi Izdajatelja.

Udeležba Upravljavca v delniškem kapitalu	
Vložek	1.000.000,00 EUR
Število Obstojećih delnic	100.000

Nobena od drugih oseb, ki so navedene v točki 12. Prospekta (*»Upravni, vodstveni in nadzorni organi ter višje vodstvo Izdajatelja«*), na dan potrditve Prospekta ni imetnica Obstojećih delnic.

Delniške opcije nad Obstojećimi delnicami ne obstojijo.

16. Glavni delničar

16.1. Sestava

Na dan potrditve Prospekta ima Izdajatelj enega Glavnega delničarja, in sicer Upravljavca, ki je hkrati tudi ustanovitelj Izdajatelja in neposredni imetnik 100 % Obstojećih delnic Izdajatelja.

16.2. Pravice Glavnega delničarja

Različne glasovalne pravice ne obstojijo.

16.3. Lastništvo in nadzor nad Izdajateljem

Na dan potrditve Prospekta, je Izdajatelj v 100 % neposrednem lastništvu Upravljavca kot ustanovitelja in Glavnega delničarja Izdajatelja.

V primeru uspešne javne ponudbe Novih delnic Vlagateljem se bo lastniška struktura bistveno spremenila, Upravljavec bo posledično izgubil status Glavnega delničarja ter neposredno lastništvo in nadzor nad Izdajateljem.

16.4. Posebne ureditve

V prihodnosti lahko določene korporativne, pravne ali pogodbene ureditve vplivajo na spremembo nadzora nad Izdajateljem. Med te ureditve sodijo na primer izdaja novih delnic, združitve, prevzemi ali druge oblike reorganizacije, ki lahko vplivajo na obvladovanje Izdajatelja.

Izdajatelj ne more zagotoviti, da do takšnih sprememb nadzora ne bo prišlo, kar bi lahko vplivalo na interese Vlagateljev. Zaradi nepredvidljivosti poslovnega okolja in pravnih okoliščin lahko spremembe v lastniški strukturi in nadzoru nastanejo tudi brez predhodnega obvestila, zato morajo Vlagatelji to tveganje upoštevati pri odločanju o naložbi v Nove delnice.

17. Posli med povezanimi strankami

17.1. Razkritje poslov med povezanimi strankami

Izdajatelj je v obdobju od ustanovitve do dne potrditve tega Prospekta sklenil naslednje posle s povezanimi osebami:

a. Pogodba o upravljanju alternativnega investicijskega sklada NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba d.d.

Upravljavec ima na dan potrditve tega Prospekta 100 % delež v kapitalu Izdajatelja in ima, z vidika razmerij povezanosti z Izdajateljem po 529. členu ZGD-1 (*»odvisna in obvladujoča družba«*), položaj obvladujoče družbe Izdajatelja, Izdajatelj pa ima položaj odvisne družbe.

Nadzorni svet Izdajatelja je v imenu Izdajatelja dne 20. 5. 2026 z Upravljavcem, kot ustanoviteljem, sklenil *»Pogodbo o upravljanju alternativnega investicijske sklada NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.«* v skladu z določbami ZOAIS, ki za tovrstne subjekte določajo obveznost imenovanja upravljavca takoj po ustanovitvi.

Upravljavec obveznosti in pooblastila, ki jih ima kot uprava in kot upravljavec Izdajatelja, opravlja v okviru storitve upravljanja nepremičninske investicijske družbe na podlagi te Pogodbe o upravljanju, s podpisom katere se je zavezal upravljati Izdajatelja v skladu z ZOAIS, ZUAIS in predpisi, izdanimi na njuni podlagi ter Statutom Izdajatelja, Izdajatelj pa se je zavezal Upravljavcu plačevati Provizijo za upravljanje ter mu povrniti druge stroške v zvezi z upravljanjem Izdajatelja, vse v skladu s Statutom Izdajatelja in veljavnimi predpisi.

Provizija za upravljanje, ki je določena na način, primerljiv s tržnimi pogoji, je določena v 29. členu Statuta Izdajatelja (*»Provizija za upravljanje«*) in navedena v točki 13.1. Prospekta (*»Politika prejemkov Izdajatelja«*).

Upravljavec lahko odpove Pogodbo o upravljanju s šestmesečnim odpovednim rokom. V primeru takšne odpovedi nadzorni svet Izdajatelja odloči, ali se začne postopek menjave upravljavca Izdajatelja ali postopek likvidacije Izdajatelja. O izbiri novega upravljavca oziroma o likvidaciji Izdajatelja odloča skupščina.

Nadzorni svet lahko kadarkoli odpokliče upravo, ki jo predstavlja Upravljavec, s sklepom, ki ga mora potrditi skupščina. Prav tako lahko skupščina neposredno odpokliče upravo s sklepom, s katerim hkrati odpove Pogodbo o upravljanju s šestmesečnim odpovednim rokom. Odločitev na skupščini je sprejeta z najmanj tričetrtinsko večino celotnega osnovnega kapitala. Če skupščina sprejme sklep o razrešitvi, mora Izdajatelj, ki ga zastopa nadzorni svet, pred prenehanjem Pogodbe o upravljanju skleniti pogodbo o upravljanju Izdajatelja z novim upravljavcem, ki mora pred sklenitvijo takšne pogodbe pridobiti dovoljenje ATVP. Če v navedenem roku nova pogodba ni sklenjena, se izvede prisilni prenos upravljanja Izdajatelja. Če skupščina hkrati s sprejemom sklepa o razrešitvi ne odloči o novem upravljavcu Izdajatelja, sprejme sklep, s katerim začne postopek likvidacije. Do prenosa upravljanja storitve upravljanja Izdajatelja na novega upravljavca je Upravljavec upravičen do Provizije za

upravljanje, ne glede na razlog razrešitve. Če je Upravljavec razrešen iz nekrivdnega razloga, je upravičen tudi do enkratnega nadomestila v višini 15 % zadnje znane čiste vrednosti sredstev Izdajatelja na datum razrešitve.

Prostovoljni prenos opravljanja storitve upravljanja Izdajatelja ali prenos na zahtevo skupščine, kakor tudi prisilni prenos se izvedejo v skladu z določbami Statuta, ZUAIS in ZOAIS.

Pogodba o upravljanju se lahko spremeni le s soglasjem obeh pogodbenih strank, upošteva veljavne predpise. Če se spremeni Statut Izdajatelja po vsebini, ki je tudi predmet Pogodbe o upravljanju ali neposredno povezana s Pogodbo o upravljanju, pogodbeni stranki brez odlašanja ustrezno uskladita tudi določila Pogodbe o upravljanju.

V primeru sprememb Statuta, ki bistveno vplivajo na opravljanje funkcije uprave ali na opravljanje storitev upravljanja Izdajatelja, vključno s spremembami, ki bistveno spreminjajo naložbeno politiko, Naložbeno strategijo ali Naložbene omejitve, ali spreminjajo višino Provizije za upravljanje, je potrebna predhodna uskladitev Pogodbe o upravljanju. Če Pogodbe o upravljanju do začetka veljavnosti sprememb Statuta ni mogoče uskladiti, se šteje, da je bila odpovedana v skladu z določbami o odpovedi Pogodbe o upravljanju, nadzorni svet Izdajatelja pa mora začeti postopek prenosa upravljanja ali likvidacije. Upravljavec je dolžan do izteka odpovednega roka nemoteno opravljati funkcijo uprave in storitve upravljanja Izdajatelja in je upravičen do Provizije za upravljanje, kot je dogovorjena v Pogodbi o upravljanju.

b. Pogodba o opravljanju investicijskih storitev v zvezi z izvedbo javne ponudbe Novih delnic in za uvrstitev Delnic izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu.

NLB d.d., ki nastopa pri javni prodaji Novih delnic kot Organizator prodaje in Distributer, ima na dan potrditve tega Prospekta 100 % delež v kapitalu Upravljavca in ima, z vidika razmerij povezanosti z Upravljavcem in z Izdajateljem po 529. členu ZGD-1 (*»odvisna in obvladujoča družba«*), položaj obvladujoče družbe Upravljavca in (prek posredne povezanosti) tudi položaj obvladujoče družbe Izdajatelja, Izdajatelj pa ima položaj odvisne družbe.

Upravljavec je dne 15. 5. 2026 z Organizatorjem prodaje sklenil *»Pogodbo o opravljanju investicijskih storitev v zvezi z izvedbo prve prodaje novih delnic ob izdaji in za uvrstitev delnic v trgovanje na organiziranem trgu«* (v nadaljevanju: **»Pogodba z Organizatorjem prodaje«**) v skladu z določbami ZTFI-1. Pogodba z Organizatorjem prodaje je bila sklenjena pod običajnimi tržnimi pogoji, pri čemer ima Organizator prodaje dolgoletne izkušnje ter vzpostavljene ustrezne notranje nadzorne mehanizme in postopke za upravljanje morebitnih nasprotij interesov. Ti ukrepi zagotavljajo, da so storitve opravljene strokovno, transparentno in skladno z veljavnimi predpisi ter najboljšimi praksami.

Organizator prodaje se je s Pogodbo z Organizatorjem prodaje zavezal opraviti (i) investicijske storitve in posle izvedbe prve prodaje finančnih instrumentov (tj. Novih delnic) brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (*»investicijske storitve in posli«*), Prospektno uredbo in Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in (ii) storitve, povezane z distribucijo Novih delnic, organizacijo trženjskih aktivnosti, trženje in prodajo Novih delnic, ter (iii) storitve, ki so potrebne za uvrstitev Obstoječih delnic in Novih delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Organizator prodaje je za opravljeno storitev po Pogodbi z Organizatorjem prodaje upravičen do nadomestila, ki je določeno na način, primerljiv s tržnimi pogoji, in povrnitve stroškov, ki bodo nastali v povezavi z izvedbo storitev. Nadomestilo in stroški, ki predstavljajo stroške v zvezi s povečanjem osnovnega kapitala, bremenijo Izdajatelja največ do višine, kot je določena v 32. členu Statuta Izdajatelja (*»Ustanovitveni stroški«*) in opredeljena v točki 23.1.f. Prospekta (*»Največji dejanski ali ocenjeni znesek pristojbin, ki jih plačuje NID in opis izračuna«*).

17.2. Znesek ali odstotek, v katerem so posli med povezanimi subjekti sestavni del prometa Izdajatelja

Zneska oziroma odstotka glede na promet oziroma glede na obveznosti in sredstva Izdajatelja ni mogoče opredeliti, ker Izdajatelj v obdobju od ustanovitve do dne potrditve Prospekta še ni ustvaril kakršnega koli prometa iz opravljanja svojih osnovnih dejavnosti.

18. Finančne informacije o Izdajateljevih sredstvih in obveznostih, finančnem položaju ter dobičkih in izgubah

18.1. Finančne informacije

Izdajatelj kot nepremičninska investicijska družba še ne opravlja glavne dejavnosti. Od ustanovitve, tj. od dne 18. 5. 2026, do dne potrditve Prospekta tako ni prišlo do nobenih sprememb finančnega položaja Izdajatelja. Glede na navedeno finančne informacije oziroma računovodski izkazi za pretekla obdobja niso na voljo. Računovodski izkazi Izdajatelja bodo pripravljene v skladu z računovodskimi in poročevalskimi zahtevami Mednarodnih standardov računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija (v nadaljevanju: »MSRP«).

Izdajatelj na dan potrditve Prospekta razpolaga z ustanovitveno bilanco, ki je prikazana v nadaljevanju:

v EUR	18. 5. 2026
<i>Sredstva</i>	1.000.000,00
Kratkoročna sredstva	1.000.000,00
Denar in denarni ustrezniki	1.000.000,00
<i>Obveznosti do virov sredstev</i>	1.000.000,00
Kapital	1.000.000,00
Osnovni kapital	1.000.000,00

V postavki denarna sredstva in denarni ustrezniki so izkazana sredstva na transakcijskih računih, depoziti, vezani preko noči, depoziti na odpoklic ter kratkoročni depoziti in drugi visokolikvidni finančni instrumenti s prvotno zapadlostjo do treh mesecev. Denarni ustrezniki se lahko hitro pretvorijo v znane zneske denarnih sredstev, tveganje spremembe njihove vrednosti pa je nepomembno.

Izdajatelj trenutno med denarnimi sredstvi izkazuje denarna sredstva na transakcijskem računu, odprtem pri Skrbniku. Denarna sredstva so prosto razpoložljiva.

18.2. Politika dividend

Izdajatelj izplača Vlagateljem predvidoma najmanj 75 % čistega dobička preteklega poslovnega leta, razen če bi bilo takšno izplačilo dobička po presoji uprave v nasprotju z naložbeno politiko Izdajatelja, bi ogrozilo izpolnitev načrtovanih prihodnjih obveznosti Izdajatelja ali bi pomembno negativno vplivalo na likvidnostno oziroma finančno stanje Izdajatelja.

Izplačilo dividend je izvedeno predvidoma enkrat letno in najkasneje do 30. novembra.

Podrobneje je politika dividend opredeljena v 59. členu Statuta Izdajatelja (*»Letno poročilo, dobiček, dividenda«*).

18.3. Pravni in arbitražni postopki

Proti Izdajatelju ne tečejo nobeni pravni, sodni ali arbitražni postopki, ki bi lahko imeli pomembne učinke na finančni položaj ali donosnost Izdajatelja, niti po vednosti Izdajatelja ne obstajajo takšni postopki, ki bi bili lahko sproženi.

18.4. Kasnejša objava finančnih informacij

V primeru, da bo Izdajatelj po datumu potrditve tega Prospekta in v času trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa pripravil, sprejel ali javno objavil kakršne koli finančne informacije, bodo te informacije Potencialnim vlagateljem na voljo na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>).

Takšne finančne informacije lahko vključujejo zlasti četrletna poročila o poslovanju, poročila o stanju zbranih sredstev v okviru javne ponudbe, poročila o načrtovanih Naložbah ali morebiti sklenjenih

pravnih poslih v zvezi z Naložbami ali v zvezi s poslovanjem Izdajatelja, informacije o čisti vrednosti sredstev, podatke o pomembnih poslovnih dogodkih ter druge finančne ali poslovne informacije, ki jih bo Izdajatelj pripravil oziroma objavil v skladu z veljavnimi predpisi ali po lastni presoji zaradi zagotavljanja transparentnega obveščanja Potencialnih vlagateljev.

Takšne informacije bodo praviloma objavljene po zaključku posameznega koledarskega četrtletja oziroma ob nastanku pomembnih dogodkov, ki bi lahko bili relevantni za Potencialne vlagatelje, in bodo od dneva objave dostopne na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>).

Finančne informacije, ki bodo vključene s sklicevanjem, ne bodo pregledane s strani ATPV.

19. Dodatne informacije

19.1. Delniški kapital

Na dan potrditve Prospekta je v Sodni register RS vpisan osnovni kapital Izdajatelja v višini 1.000.000,00 EUR. Vpisani osnovni kapital je v celoti vplačan v denarju.

Osnovni kapital Izdajatelja je razdeljen na 100.000 navadnih imenskih prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico. Delnice so izdane v nematerializirani obliki in so vpisane v centralni register KDD z oznako »NLRR« in ISIN kodo SI0031118217. Pripadajoči znesek na Delnico znaša 10,00 EUR. Delnice z drugačnimi pravicami ali posebnimi obveznostmi oz. omejitvami ne obstajajo, prav tako ne obstajajo delnice, ki ne predstavljajo kapitala. Izdajatelj ni izdal zamenljivih vrednostnih papirjev.

Izdajatelj je bil ustanovljen dne 18. 5. 2026, zato podatki o številu delnic v posesti delničarjev na začetku obdobja predstavljajo število Obstoječih delnic (100.000), podatki o številu Delnic v posesti delničarjev na koncu obdobja še niso na voljo.

Na dan potrditve tega Prospekta so Obstoječe delnice v 100 % lasti Upravljavca kot Glavnega delničarja Izdajatelja. Obstoječe delnice ne predstavljajo lastnih delnic Izdajatelja ali delnic subjekta, ki bi imel delnice v lasti v imenu Izdajatelja. Opcijske pravice na Delnice ne obstajajo.

Glavni delničar je dne 27. 5. 2026 sprejel Sklep o povečanju osnovnega kapitala v skladu z 11. členom Statuta Izdajatelja (*»Povečanje osnovnega kapitala z vložki«*) in ZGD-1, na podlagi katerega se bo osnovni kapital Izdajatelja, ki znaša 1.000.000,00 EUR in je razdeljen na 100.000 Obstoječih delnic, povečal z denarnim vložkom za najmanj 29.000.000,00 EUR z izdajo najmanj 2.900.000 Novih delnic in za največ 100.000.000,00 EUR z izdajo največ 10.000.000 Novih delnic, pri čemer bodo Nove delnice tvorile z Obstoječimi Delnicami, isti razred, tako da bo znašal po povečanju osnovni kapital Izdajatelja najmanj 30.000.000,00 EUR in bo razdeljen na najmanj 3.000.000 Delnic in največ 101.000.000,00 EUR in bo razdeljen na največ 10.100.000 Delnic. Emisijska vrednost (prodajna cena) Novih delnic znaša 10,00 EUR za 1 Novo delnico. Pri povečanju osnovnega kapitala Izdajatelja je v celoti izključena prednostna pravica Glavnega delničarja kot edinega delničarja Izdajatelja. Osnovni kapital se bo povečeval z izdajo novih delnic, tako da se bo skupno število delnic povečalo v enakem razmerju kot osnovni kapital.

Od dne ustanovitve Izdajatelja do dne potrditve Prospekta je delniški kapital ostal nespremenjen.

19.2. Statut, delnice in določbe glede spremembe nadzora

19.2.1. Statut Izdajatelja

Register in kratek opis Izdajateljevih ciljev in namenov

Statut Izdajatelja je vpisan v Sodni register RS na podlagi Sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani o ustanovitvi subjekta, opr. št. Srg 2026/15660, z dne 18. 5. 2026.

Informacije o ustanovitvi in vpisu Izdajatelja v Sodni register RS in Register AIS so navedene v točki 12.1. Prospekta (*»Ustanovitev Izdajatelja«*).

Osnovni cilj Izdajatelja (tj. nepremičninske investicijske družbe kot delniške družbe) je opredeljen z naložbenim ciljem v 15. členu Statuta Izdajatelja (*»Naložbeni cilj družbe«*). Naložbeni cilj Izdajatelja je Vlagateljem zagotoviti dolgoročne in stabilne donose iz naslova prihodkov iz oddaje nepremičnin v najem ter zmerno rast vrednosti kapitala z naložbami v visokokakovostne naložbe v nepremičnine umeščene na uveljavljenih lokacijah v regiji Jugovzhodne Evrope.

Dodatne informacije v zvezi s ciljem Izdajatelja in nameni, so navedene tudi v točki 22.1. Prospekta (*»Naložbena politika in strategija«*).

Statut Izdajatelja je dostopen na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in spletni strani AJPES (AJPES - ePRS).

19.2.2. Delnice

Izdajatelj ponuja en razred navadnih imenskih, prosto prenosljivih kosovnih delnic, ki dajejo njihovim imetnikom:

- i. pravico do udeležbe in glasovanja na skupščini Izdajatelja (vsaka delnica daje njenemu imetniku 1 (en) glas);
- ii. pravico do dela dobička (dividenda);
- iii. prednostno pravico do udeležbe pri povečanju osnovnega kapitala, če slednja ni izključena;
- iv. pravico do informacij in razkritij v skladu s predpisi;
- v. pravico do pritožbe in sodnega varstva;
- vi. pravico do ustreznega dela preostalega premoženja po likvidaciji ali stečaju Izdajatelja; in
- vii. druge pravice, kot so določene v Statutu, ZUAIS, ZOAIS in predpisih, sprejetih na njuni podlagi.

Vlagatelji pravice iz svojih delnic uresničujejo posredno ali neposredno. Posredno uresničevanje pravic iz delnic poteka z udeležbo in glasovanjem na skupščini Vlagateljev, vključno z glasovanjem preko pooblaščenca, ter z vložitvijo predlogov in pobud v skladu z določbami Statuta. Neposredno uresničevanje pravic iz delnic pa vključuje prejemanje dividend, prednostno pravico pri izdaji novih delnic, vpogled v poslovne in revizijske dokumente družbe ter udeležbo pri razdelitvi premoženja ob prenehanju Izdajatelja.

Vlagatelji morajo pri uresničevanju svojih pravic upoštevati postopke in roke, določene s Statutom in odločitvami organov Izdajatelja ter veljavnimi predpisi.

Izdajatelj na zahtevo Vlagateljev ne odkupuje in ne izplačuje delnic Vlagateljem (*zaprt alternativni investicijski sklad*).

O povečanju osnovnega kapitala z vložki odloča skupščina v skladu s Statutom in veljavnimi predpisi. Osnovni kapital se lahko poveča samo z izdajo novih delnic, tako da se skupno število delnic poveča v enakem razmerju kot osnovni kapital.

Podrobneje so pravice, prednosti in omejitve, ki izhajajo iz delnic, opredeljene v Statutu Izdajatelja.

19.2.3. Sprememba nadzora Izdajatelja

V Statutu Izdajatelja in tudi v drugih listinah ali pravilih oziroma zakonih ni določb, ki bi izrecno omejevale prenos delnic ali drugo ureditev, ki bi lahko odložila, preložila ali preprečila spremembo nadzora nad Izdajateljem.

Ob upoštevanju posebnosti ureditve upravljanja nepremičninske investicijske družbe, kjer je funkcija uprave prenesena na zunanega upravljavca (tj. družba NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.), Izdajatelj v nadaljevanju podaja Vlagateljem kratko pojasnilo ključnih mehanizmov, ki urejajo prenehanje in prenos upravljanja Izdajatelja in so podrobneje opredeljeni v členih 39 do 42 Statuta (*»Razrešitev«*, *»Odpoved Pogodbe o upravljanju s strani upravljavca NID«*, *»Prenos upravljanja nepremičninske investicijske družbe«* in *»Prisilni prenos upravljanja nepremičninske investicijske družbe«*). Namen teh določb je zagotoviti neprekinjeno in regulatorno skladno upravljanje Izdajatelja ter ustrezno varstvo interesov Vlagateljev.

a. **Razrešitev Upravljavca**

Upravljavec (kot uprava Izdajatelja) je lahko razrešen bodisi s strani nadzornega sveta (s potrditvijo skupščine) bodisi neposredno s sklepom skupščine, ki hkrati pomeni odpoved Pogodbe o upravljanju s šestmesečnim odpovednim rokom. Odločitev na skupščini je sprejeta z najmanj tričetrtinsko večino celotnega osnovnega kapitala. Ob odločanju o razrešitvi mora skupščina hkrati odločiti o imenovanju novega upravljavca ali o likvidaciji Izdajatelja. Pred prenehanjem obstoječe Pogodbe o upravljanju mora biti sklenjena nova pogodba z upravljavcem, ki ima ustrezno dovoljenje ATVP, sicer se izvede prisilni prenos upravljanja. Od začetka postopka razrešitve je Upravljavec dolžan začasno omejiti naložbeno dejavnost (t. i. "zamrznitev"), pri čemer lahko opravlja le nujne in že prevzete obveznosti ter tekoče upravljanje. Do dejanskega prenosa upravljanja ostane upravičen do Provizije za upravljanje, v primeru nekrivdne razrešitve pa tudi do dodatnega nadomestila. Razrešitev ne vpliva na njegov status Vlagatelja.

b. **Odpoved pogodbe o upravljanju s strani Upravljavca**

Upravljavec lahko sam odpove Pogodbo o upravljanju s šestmesečnim odpovednim rokom. V takem primeru nadzorni svet sproži postopek izbire novega upravljavca ali likvidacije, o čemer dokončno odloča skupščina. Upravljavec do sklenitve nove pogodbe nadaljuje z opravljanjem storitev upravljanja.

c. **Prenos upravljanja (prostovoljni ali na zahtevo)**

Upravljavec lahko upravljanje prostovoljno prenese na drugega ustrezno licenciranega upravljavca, ob soglasju nadzornega sveta in dovoljenju ATVP, pri čemer vse pravice in obveznosti preidejo na novega upravljavca.

Prenos upravljanja se lahko izvede tudi na zahtevo Vlagateljev, pri čemer mora biti postopek izveden skladno z veljavnimi predpisi.

d. **Prisilni prenos upravljanja**

Prisilni prenos upravljanja nastopi v zakonsko določenih primerih, zlasti če Upravljavec ne zagotovi pravočasnega prenosa ali likvidacije, če nad njim nastopijo insolvenčni postopki ali če po odpovedi Pogodbe o upravljanju ni pravočasno imenovan nov upravljavec. Postopek se izvede v skladu z veljavno zakonodajo o upravljanju alternativnih investicijskih skladov.

Če v primeru sprememb Statuta, ki bistveno vplivajo na opravljanje funkcije uprave ali na opravljanje storitev upravljanja Izdajatelja, vključno s spremembami, ki bistveno spreminjajo naložbeno politiko, Naložbeno strategijo ali Naložbene omejitve, ali spreminjajo višino Provizije za upravljanje, do začetka veljavnosti sprememb Statuta ni mogoče uskladiti Pogodbe o upravljanju, se šteje, da je bila odpovedana v skladu z določbami o odpovedi Pogodbe o upravljanju, nadzorni svet Izdajatelja pa mora začeti postopek prenosa upravljanja ali likvidacije.

20. Bistvene pogodbe

Izdajatelj za bistveno šteje Pogodbo o upravljanju, ki jo je sklenil z Upravljavcem in je podrobneje opredeljena v točki 17.1.a. Prospekta (*»Pogodba o upravljanju alternativnega investicijskega sklada NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba d.d.«*), čeprav je bila glede na status Izdajatelja, ki je nepremičninska investicijska družba, sklenjena za namen rednega poslovanja in upravljanja Izdajatelja.

Izdajatelj nima sklenjene nobene pogodbe, ki ne bi sodila v okvir običajnega poteka poslovanja Izdajatelja in iz katere bi izhajale pomembne obveznosti ali upravičenja Izdajatelja oziroma, ki bi vsebovala kakršne koli določbe, v skladu s katerimi ima Izdajatelj obveznost ali pravico, pomembno zanj na datum tega Prospekta.

II. DEL: NALOŽBENA POLITIKA IZDAJATELJA

21. CILJ IN POLITIKA NALOŽB

21.1. Naložbena politika in strategija

(a) Naložbeni cilj, naložbena politika in strategija

Naložbeni cilj NID je Vlagateljem zagotoviti dolgoročne in stabilne donose iz naslova prihodkov iz oddaje nepremičnin v najem ter zmerno rast vrednosti kapitala z naložbami v visokokakovostne naložbe v nepremičnine umeščene na uveljavljenih lokacijah v regiji Jugovzhodne Evrope.

Pri doseganju naložbenega cilja NID Upravljavec zasleduje ustvarjanje prihodkov predvsem iz oddajanja nepremičnin v najem ter rast vrednosti premoženja z aktivnim upravljanjem Naložb. Dolgoročni donosi se v tem okviru nanašajo na ustvarjanje donosov skozi večletno obdobje imetništva Naložb in ne na doseganje kratkoročnih učinkov iz naslova oportunističnih nakupov in prodaj Naložb. Stabilni donosi se nanašajo predvsem na donose, ki izhajajo iz rednih prihodkov od najemnin, pri čemer njihovo ustvarjanje ni primarno odvisno od kratkoročnih nihanj tržnih vrednosti Naložb ali najemnin odvisnih od uspešnosti poslovanja najemnikov. Zmerna rast vrednosti kapitala se nanaša predvsem na rast povezano z indeksacijo najemniških pogodb z inflacijo in ohranjanjem realne vrednosti Naložb, aktivnim upravljanjem nepremičnin, izboljševanjem njihove prihodkovne sposobnosti, optimizacijo najemniške strukture ter drugimi ukrepi za povečanje vrednosti portfelja Naložb ob upoštevanju naložbene politike in profila tveganja NID. Visokokakovostne nepremičnine so praviloma nepremičnine, za katere Upravljavec ocenjuje, da zaradi svoje lokacije, tehničnih značilnosti, zasedenosti, najemniške strukture in drugih ekonomskih lastnosti omogočajo ustvarjanje bolj predvidljivih prihodkov ter dolgoročno ohranjanje oziroma povečevanje vrednosti premoženja. Uveljavljene lokacije oziroma trgi so praviloma lokacije oziroma trgi z dobro gospodarsko aktivnostjo, razvitostjo nepremičninskega trga ter trajnejšim povpraševanjem po posameznih vrstah nepremičnin.

Naložbena politika NID je zasnovana z namenom:

- zagotavljanja stabilnega, ponavljajočega se dohodka, ki lahko predstavlja podlago za redna izplačila dividend Vlagateljem,
- ohranjanja vrednosti kapitala in zaščite interesov Vlagateljev,
- doseganja zmerne dolgoročne rasti vrednosti premoženja prek aktivnega upravljanja Naložb,
- omogočanja izpostavljenosti nepremičninskim trgom Jugovzhodne Evrope, ki Vlagateljem praviloma niso neposredno dostopni prek organiziranih trgov.

Naložbena strategija NID je usmerjena v oblikovanje portfelja kakovostnih nepremičnin na uveljavljenih trgih oziroma lokacijah, ki ustvarjajo stabilne in predvidljive denarne tokove ter predstavljajo dolgoročno vzdržno osnovo premoženja NID. Poseben poudarek je na nepremičninah z visoko stopnjo zasedenosti, dolgoročnimi najemnimi pogodbami ter najemniki z ustrezno kreditno sposobnostjo. NID lahko del sredstev nameni tudi Naložbam, pri katerih je mogoče z aktivnim upravljanjem ali z dodatnimi vlaganji izboljšati njihovo vrednost ali donosnost, na primer z oddajo prostih površin, optimizacijo strukture najemnikov ali z izvedbo izboljšav nepremičnin.

Naložbena strategija je zasnovana tako, da daje prednost stabilnemu in trajnostnemu ustvarjanju prihodkov ob zmernem splošnem profilu tveganja za Vlagatelje, pri čemer lahko NID v omejenem obsegu izvaja tudi Naložbe z namenom povečanja donosnosti portfelja, vendar brez bistvenega povečanja njegovega skupnega tveganja. V okviru navedene strategije bo NID praviloma pridobival nepremičnine z značilnostmi naložbenih razredov Core in Core+, ki jih praviloma opredeljujejo stabilnejši prihodki iz najemnin, kakovostna najemniška struktura, uveljavljene lokacije ter razmeroma predvidljiv profil tveganja. Poleg tega lahko NID v omejenem obsegu pridobiva tudi nepremičnine z značilnostmi razreda Value Add, kadar Upravljavec oceni, da obstaja ustrezen potencial za izboljšanje donosnosti ali vrednosti nepremičnine z aktivnim upravljanjem, ob hkratnem upoštevanju naložbene politike, omejitev tveganj in cilja ohranjanja zmerne profila tveganja za Vlagatelje.

NID bo vlagal sredstva v Naložbe v nepremičnine na območju Jugovzhodne Evrope, in sicer v naslednjih državah: Slovenija, Hrvaška, Bosna in Hercegovina, Srbija, Črna gora, Severna Makedonija, Albanija ter Kosovo, ciljno geografsko usmeritev pa predstavljajo Slovenija, Hrvaška in Srbija.

Naložbena politika NID se bo izvajala na podlagi aktivne naložbene strategije. NID ne bo sledil nobenemu referenčnemu indeksu, pasivni alokaciji ali vnaprej določeni mehanski formuli razporejanja sredstev, temveč bo naložbene odločitve sprejemal na podlagi lastne presoje, tržne analize in skrbne presoje posameznih naložbenih priložnosti.

Upravljanje nepremičninskega portfelja NID bo temeljilo na nizu naložbenih načel, ki predstavljajo usmeritve pri upravljanju portfelja in so namenjene ohranjanju vrednosti portfelja, stabilnosti denarnih tokov ter dolgoročni vzdržnosti naložbene strategije. Uporaba posameznih načel je odvisna od tržnih razmer, razpoložljivih naložbenih priložnosti in presoje Upravljavca, zato posamezno načelo ni nujno uporabljeno pri vsaki Naložbi oziroma v vsakem trenutku poslovanja NID.

Ključna naložbena načela vključujejo zlasti:

Premišljeni nakupi: Prizadevanje za pridobivanje oddanih in donosnih nepremičnin na prvovrstnih oziroma uveljavljenih sektorskih, vrstnih in geografskih pod-trgih, kjer Upravljavec ocenjuje, da obstajajo ugodni dolgoročni dejavniki ponudbe in povpraševanja ter potencial za ustvarjanje stabilnih prihodkov.

Zaščita vrednosti: Prednostno usmerjanje naložb v tržne segmente in posamezne nepremičnine, za katere Upravljavec ocenjuje, da izkazujejo višjo stopnjo odpornosti na tehnološke spremembe, gospodarska nihanja ali druge dejavnike, ki lahko vplivajo na dolgoročno vrednost Naložb.

Stabilni prihodki: Prizadevanje za ustvarjanje stabilnih prihodkov z oddajanjem nepremičnin najemnikom z ustrežno kreditno sposobnostjo ter, kadar je to mogoče in ekonomsko upravičeno, z vključevanjem pogodbenih mehanizmov za zaščito pred inflacijo.

Konservativen finančni vzvod: Uporaba finančnega vzvoda na način, za katerega Upravljavec ocenjuje, da je primeren glede na naložbeno strategijo, tržne razmere in profil tveganja NID, z namenom doseganja ustreznega razmerja med pričakovano donosnostjo in tveganjem.

Ohranjanje kakovosti sredstev: Izvajanje selektivnih investicijskih vlaganj ter drugih izboljšav, vključno s trajnostnimi ukrepi, kadar Upravljavec oceni, da prispevajo k dolgoročni konkurenčnosti, uporabnosti ali vrednosti posamezne Naložbe.

Preudarna rotacija Naložb: Občasna prodaja Naložb, za katere Upravljavec oceni, da ne prispevajo več optimalno k doseganju naložbenih ciljev NID, ter ponovno vlaganje sproščenega kapitala v druge naložbene priložnosti v skladu z naložbeno politiko in strategijo NID.

NID lahko vlaga v različne naložbene razrede in vrste oziroma sektorje nepremičnin, ki so običajni za institucionalne nepremičninske portfelje. Naložbeni razredi se razlikujejo glede na profil tveganja, stopnjo stabilnosti prihodkov in obseg aktivnega upravljanja, medtem ko se vrste nepremičnin razlikujejo glede na njihov namen uporabe in tržni segment, v katerega so umeščene.

Kadar NID vlaga v enote alternativnih investicijskih skladov ali v delnice javnih nepremičninskih družb, ki kotirajo na organiziranih trgih, v skladu z vrstami sredstev iz točke 21.1(c)i Prospekta (*»Vrste sredstev, v katera lahko vlaga NID«*), se Naložbeni cilj, naložbena politika in Naložbena strategija ter načela razvrščanja po vrstah in naložbenih razredih nepremičnin smiselno uporabljajo tudi za takšne Naložbe, upoštevajoč naravo posamezne Naložbe.

Vrste oziroma sektorji nepremičnin, v katere lahko vlaga NID, so:

- **poslovne nepremičnine:** pisarniške stavbe, poslovni centri in upravni objekti;
- **logistične in industrijske nepremičnine:** skladišča, distribucijski centri, proizvodni objekti ter druge logistične oziroma industrijske enote, povezane z oskrbnimi verigami in distribucijo;
- **maloprodajne nepremičnine:** trgovski parki, nakupovalna središča, uveljavljene mestne trgovske lokacije in druge komercialne prodajne površine;
- **hotelske nepremičnine:** hoteli, aparthoteli in drugi nastanitveni objekti, povezani s turistično ali poslovno nastanitveno dejavnostjo;
- **posebne in specializirane nepremičnine:** nepremičnine s specifično funkcionalno rabo, kot so podatkovni centri, zdravstvene nepremičnine, študentski domovi, nepremičnine za starejše,

izobraževalni objekti, laboratoriji, raziskovalno-razvojni objekti ter druge specializirane nepremičnine.

Razredi nepremičnin, v katere lahko vlaga NID so:

- **Core naložbe** so visokokakovostne nepremičnine na prvovrstnih trgih oziroma lokacijah, polno zasedene z najemniki na podlagi srednje- do dolgoročnih najemnih pogodb, kar zagotavlja stabilne in zanesljive denarne tokove ter dolgoročno ohranjanje vrednosti premoženja.
- **Core+ naložbe** so visokokakovostne nepremičnine na prvovrstnih trgih oziroma lokacijah, pri katerih je mogoče z aktivnim upravljanjem ali zmernimi vlaganji doseči dodano vrednost in zmerno rast vrednosti nepremičnine. Ta dodana vrednost se lahko ustvarja z oddajo prostih površin ali z zmernimi vlaganji v nepremičnino. Po zaključku ukrepov za povečanje vrednosti naj bi nepremičnina praviloma izpolnjevala vse ključne značilnosti Core razreda.
- **Value Add naložbe** so nepremičnine, ki zahtevajo aktivno upravljanje in dodatne izboljšave za doseganje svojega polnega potenciala. Aktivno upravljanje lahko vključuje intenzivnejše aktivnosti za oddajanje prostorov z namenom zapolnitve praznih površin z ustreznimi najemniki ali zamenjavo obstoječih najemnikov z novimi pod boljšimi pogoji za Vlagatelje. Nepremičnine lahko zahtevajo tudi dodatna vlaganja za povečanje njihove vrednosti ter izboljšanje njihove sposobnosti privabljanja in zadrževanja kakovostnejših najemnikov.

Tabela: **Primerjalna tabela ključnih značilnosti naložbenih razredov nepremičnin**³²

Kategorija	Core	Core+	Value-Add
Lokacija	Glavna mesta in ostale prvovrstne lokacije	Glavna mesta ostale prvovrstne lokacije(lahko z manjšimi potrebami po izboljšavah)	Glavna mesta in ostale prvovrstne lokacije s tržnim potencialom
Kakovost objekta	Institucionalna raven kakovosti; sodobna oprema; dolgoročna funkcionalnost	Institucionalna raven kakovosti; moderni objekti, možne manjše izboljšave	Objekt je lahko že kakovosten (primerljiv s Core+), lahko potrebuje vlaganja za dvig standarda
Stopnja zasedenosti	Polno ali pretežno polno zasedeni objekti	Pretežno zasedeni objekti; lahko vključujejo deloma proste površine	Proste površine ali kratkoročne najemne pogodbe; delna, a ne minimalna zasedenost
Profil najemnikov	Institucionalni najemniki s trdnimi poslovnimi modeli in dolgoročnimi pogodbami	Pretežno institucionalni najemniki; potreba po aktivnem upravljanju zasedenosti in strukture najemnikov	Kratkoročne najemne pogodbe ali nestabilna struktura najemnikov; izrazit potencial za optimizacijo zasedenosti in najemnikov.
Trajanje najemnih pogodb	Srednje- do dolgoročne najemne pogodbe	Krajše ali obnovljive pogodbe; lahko kombinacija različnih dolžin	Kratke pogodbe ali priložnost za prestrukturiranje pogodbenih razmerij
Stabilnost prihodkov	Visoka in predvidljiva; dolgoročna stabilnost	Relativno visoka, z možnostjo rasti po manjših izboljšavah	Osnovna stabilnost prihodkov prisotna, vendar odvisna od aktivnega upravljanja
Potrebna vlaganja (CAPEX)	Nizka; objekt je že na visokem standardu	Nizka do zmerna; manjša vlaganja za izboljšave	Zmerna do višja; ciljano investiranje za povečanje vrednosti ali privlačnosti

³² Izrazi in merila, uporabljeni v tej tabeli (vključno z razredi »Core«, »Core+« in »Value-add« ter drugimi strokovnimi pojmi s področja nepremičnin), so informativne narave in služijo zgolj kot pomoč pri splošni opredelitvi naložbenih značilnosti posamezne nepremičnine. Ti izrazi niso enotno ali regulatorno določeni ter se lahko razlikujejo glede na tržno prakso. Upravljavca ima pri razvrščanju posamezne nepremičnine pravico do lastne strokovne presoje, pri čemer se vsaka nepremičnina presoja celovito, ob upoštevanju vseh relevantnih okoliščin in dejavnikov, ne zgolj na podlagi posameznih meril iz te tabele.

Intenzivnost upravljanja	Nizka; osnovno upravljanje	Nizka do zmerna; aktivno upravljanje zasedenosti, optimizacija in manjše izboljšave	Zmerna do visoka; aktivno upravljanje ključnega pomena (oddajanje, prestrukturiranje, izboljšave)
Ciljni rezultat	Ohranjanje kapitala in stabilni dolgoročni prihodki	Stabilni prihodki in zmerna rast vrednosti	Izboljšanje prihodkov in kapitalska rast po izvedbi izboljšav
Profil tveganja	Nizko tveganje	Nizko do zmerno tveganje	Zmerno tveganje (operativno, najemno, investicijsko)

Na podlagi naložbene politike in Naložbene strategije ter načel, opisanih v tej točki Prospekta, upošteva Naložbeni cilj NID, si bo Upravljevec ob postopnem oblikovanju portfelja NID prizadeval, da bo portfelj NID pretežno sestavljen iz Naložb z značilnostmi razredov Core in Core+, s predvideno enakomerno porazdelitvijo med poslovne, logistične in maloprodajne nepremičnine, pri čemer bodo hotelske, posebne in specializirane nepremičnine predstavljale zgolj manjši del portfelja, hkrati pa bo portfelj NID geografsko razpršen znotraj držav ciljne geografske usmeritve, kjer bo Srbija predstavljala manjši del izpostavljenosti v primerjavi s Slovenijo in Hrvaško. Dejanska sestava portfelja bo odvisna od tržnih razmer, razpoložljivih naložbenih priložnosti in presoje Upravljavca.

Čeprav lahko posamezne Naložbe spodbujajo okoljske ali socialne značilnosti oziroma izpolnjujejo merila za razvrstitev kot trajnostne naložbe, kot so opredeljene v Uredbi (EU) 2019/2088 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o razkritjih, povezanih s trajnostnostjo, v sektorju finančnih storitev, ali kot naložbe, ki bi izpolnjevale merila za okoljsko trajnostne naložbe, kot so opredeljene v Uredbi (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088, namen NID ni vlaganje v takšne naložbe, temveč doseganje donosov in kapitalske rasti za Vlagatelje. NID zato ni mogoče šteti za produkt, ki spodbuja okoljske ali socialne značilnosti, ali za produkt, ki ima za cilj trajnostno naložbo.

(b) Informacije o kraju sedeža osnovnega kolektivnega naložbenega podjetja, če je le-ta sklad, sestavljen iz različnih skladov

NID ni tip kolektivnega naložbenega podjetja, ki je sestavljen iz različnih skladov, zato v Prospektu ne navajamo informacije o kraju sedeža osnovnega kolektivnega naložbenega podjetja.

Informacije o kraju sedeža NID so navedene v točki 4. Prospekta (*»Informacije o Izdajatelju«*).

(c) Vrste sredstev, v katera lahko vlaga NID, dodatna likvidna sredstva in izvedeni finančni instrumenti

i. Vrste sredstev, v katera lahko vlaga NID

NID izvaja naložbeno politiko nalaganja v nepremičnine, pri čemer lahko v skladu s Statutom in veljavnimi predpisi nalaga izključno v:

- Naložbe v nepremičnine, to so naložbe v nepremičnine in Nepremičninske namenske družbe. Pod pogoji in z omejitvami, kot so navedene v Statutu, lahko NID investira tudi v prenovo ali razvoj nepremičnine ali v nepremičnino, ki se šele gradi ali razvija za prihodnjo uporabo kot naložbena nepremičnina;
- Naložbe v enote AIS, to so naložbe v enote alternativnih investicijskih skladov s strategijo nepremičninskih skladov, katerih upravljavci imajo dovoljenje v skladu s predpisi, sprejetimi zaradi prenosa Direktive 2011/61/EU, ali drugo dovoljenje pristojnega organa države;
- Naložbe v delnice, to so naložbe v nepremičninske javne družbe, ki kotirajo na organiziranem trgu, katerega upravljevec je polnopravni član svetovnega združenja borz.

NID lahko Naložbo v nepremičnino izvede neposredno ali posredno preko Nepremičninske namenske družbe.

NID ima lahko sredstva tudi v obliki terjatev, in sicer:

- terjatev ki nastanejo pri običajnem poslovanju, pri čemer mora Upravljavec zagotoviti, da se terjatve izterjujejo v poslovno običajnih rokih, ali
- terjatev do Nepremičninskih namenskih družb, ali
- terjatev, ki jih posredno pridobi z nakupom Nepremičninske namenske družbe in jih ima Nepremičninska namenska družba v trenutku nakupa s strani NID.

ii. Dodatna likvidna sredstva NID

NID ima lahko dodatna likvidna sredstva v višini do 20 % čiste vrednosti sredstev (v nadaljevanju: »ČVS«).

Dodatna likvidna sredstva so imetje na denarnem računu NID, depoziti na vpogled, depoziti z odpoklicem z možnostjo izplačila na dan odpoklica in drugi denarni ustrezniki, ki jih je mogoče hitro pretvoriti v vnaprej znani znesek denarnih sredstev in pri katerih je tveganje spremembe vrednosti nepomembno (npr. državne obveznice, zakladne menice, naložbe v sklade denarnega trga).

Dodatna likvidna sredstva niso namenjena doseganju Naložbenega cilja NID, temveč se oblikujejo za namen pokrivanja tekočih in izrednih izplačil NID.

Omejitev glede dodatnih likvidnih sredstev začasno ne velja:

- 24 mesecev od vpisa NID v sodni register,
- v obdobju zbiranja dodatnih sredstev (v obdobju 24 mesecev od vpisa vsakokratnega povečanja osnovnega kapitala v sodni register),
- v obdobju 24 mesecev od trenutka, ko NID razpolaga s presežnimi likvidnimi sredstvi, do zmanjšanja osnovnega kapitala, izplačila dividend ali rotacije kapitala (reinvestiranja),
- od začetka postopka likvidacije dalje.

iii. Izvedeni finančni instrumenti

Naložbena politika ne vključuje naložb v izvedene finančne instrumente.

Uporaba izvedenih finančnih instrumentov je možna le za zavarovanje pred tveganji, povezanimi z nihanjem obrestnih mer in deviznih tečajev. V ta namen lahko NID ali Nepremičninska namenska družba uporablja izvedene finančne instrumente, kot so, vendar ne omejeno na, obrestne zamenjave, obrestne kapice, obrestne terminske pogodbe, obrestna dna, valutne terminske pogodbe in valutne zamenjave. V izogib dvomu, NID lahko uporablja tudi druge izvedene finančne instrumente, če so po svoji naravi in učinkih primerni za doseganje navedenega namena zavarovanja tveganj.

Valutno in obrestno zavarovanje se lahko uporablja za zmanjšanje vpliva sprememb deviznih tečajev na Naložbe ali obveznosti, denominirane v valutah, ki niso evro, in je lahko povezano izključno z Naložbami.

NID lahko uporablja standardizirane in tržno uveljavljene izvedene finančne instrumente, kakor tudi nestandardizirane (OTC) izvedene finančne instrumente, sklenjene pod običajnimi tržnimi pogoji. NID pri uporabi izvedenih finančnih instrumentov ravna v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo sklepanje, poravnave in poročanje o poslih z izvedenimi finančnimi instrumenti, zlasti z Uredbo (EU) št. 648/2012 o OTC izvedenih finančnih instrumentih, centralnih nasprotnih strankah in repozitorijih sklenjenih poslov (EMIR), pri čemer je pred prvo uporabo takšnih instrumentov dolžan sprejeti ustrezne interne politike, postopke in kontrolne mehanizme za zagotavljanje skladnosti z navedenimi predpisi ter učinkovito obvladovanje z njimi povezanih tveganj.

Vse dejavnosti zavarovanja so namenjene izključno upravljanju tveganj in ne špekulativnim namenom. Čeprav lahko takšni instrumenti zmanjšajo določena tveganja, lahko vključujejo tudi dodatne stroške in tveganje nasprotno stranke, prav tako pa ni zagotovljeno, da bodo vedno popolnoma učinkoviti.

Upravljavec bo spremljal skupno izpostavljenost, ki izhaja iz poslov z izvedenimi finančnimi instrumenti, ter o tem redno poročal Vlagateljem v skladu z veljavnimi predpisi.

V izogib dvomu prepoved vlaganja v izvedene finančne instrumente ne velja za morebitne opcije ali podobne posle za namen pridobitve ali odsvojitve poslovnega deleža v Naložbi s strani NID ali Nepremičninske namenske družbe.

(d) Tehnike upravljanja sredstev in povezana tveganja

Upravljavec pri upravljanju sredstev NID uporablja običajne in preudarne tehnike upravljanja Naložb, ki zajemajo redno spremljanje nepremičnin in najemnih razmerij, nadzor nad likvidnostjo ter operativnimi obveznostmi, upravljanje stroškov ter sprotno ocenjevanje tržnih in najemnih pogojev. Namen teh postopkov je ohraniti kakovost portfelja, zagotoviti stabilnost prihodkov ter omogočiti učinkovito izvajanje Naložbene strategije brez spremembe njenega obsega ali usmeritve.

Uporaba tehnik upravljanja sredstev NID ne sme povzročiti bistvenih dodatnih tveganj glede na tveganja, opredeljena v dokumentaciji NID in internih aktih Upravljavca s področja upravljanja tveganj. Tveganja, povezana z uporabo različnih tehnik upravljanja sredstev, so opredeljena v točki 3.2. Prospekta (*»Tveganja, povezana z Izdajateljem«*).

Prihodki, ustvarjeni z uporabo teh tehnik, zmanjšani za neposredne in posredne stroške, v celoti pripadajo NID.

(e) Uporaba finančnega vzvoda in povezana tveganja

NID lahko uporablja finančni vzvod le v obsegu in pod pogoji, ki so skladni z veljavnimi predpisi, naložbeno politiko NID in sistemom obvladovanja tveganj, ki ga izvaja Upravljavec.

NID lahko finančni vzvod uporabi v naslednjih okoliščinah: i) financiranje Naložbe, kar vključuje tako začetno financiranje, kot tudi morebitno kasnejše povečanje dolga v okviru financiranja Naložbe, ohranjanje ali povečevanje vrednosti Naložbe ali upravljanje Naložbe, ii) refinanciranje obstoječih posojil, iii) pridobitev dodatnih likvidnih sredstev za kritje stroškov poslovanja ali iv) za zavarovanje pred nihanjem obrestnih mer, menjalnih tečajev, ipd.

NID uporabi finančni vzvod tako, da si izposodi denarna sredstva pod pogoji, kot so določeni v ZOAIS. Za finančni vzvod šteje tudi, če NID sklene drug pravni posel, s katerim poveča izpostavljenost NID (npr. finančni najem, zastava, garancija), ali če izpostavljenost poveča z uporabo izvedenih finančnih instrumentov v skladu z 19. členom Statuta (*»Izvedeni finančni instrumenti«*).

Nasprotna stranka je lahko le finančna institucija ali drug ugleden subjekt, ki je specializiran za takšne posle.

Pod enakimi pogoji in omejitvami lahko finančni vzvod uporabi tudi Nepremičninska namenska družba.

Tveganje, povezano z uporabo finančnega vzvoda, je kot tveganje obrestne mere, finančnega vzvoda in odvisnosti od zunanjega financiranja opredeljeno v točki 3.2.1. Prospekta (*»Finančna tveganja«*).

(f) Omejitve glede uporabe finančnega vzvoda in dogovori o zavarovanju s premoženjem in ponovni uporabi sredstev

Omejitve finančnega vzvoda so navedene v točki 21.1.(e) Prospekta (*»Uporaba finančnega vzvoda in povezana tveganja«*), in točki 21.1.(g) Prospekta (*»Najvišja stopnja finančnega vzvoda, ki se lahko uporabi v imenu NID«*).

Dodatno morajo biti za izposajo denarnih sredstev s strani NID ali Nepremičninske namenske družbe v skladu s 123. členom ZOAIS (*»izposoja denarnih sredstev«*) izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji:

- izposojena sredstva ne predstavljajo skupaj več kot 50 % vrednosti sredstev NID;
- namen izposoje je pokrivanje likvidnostnih potreb NID in vlaganje v dovoljene Naložbe pod pogojem, da likvidna sredstva, ki jih ima NID za posamezno Naložbo, ne zadostujejo;
- je pogodba za izposajo sklenjena v isti valuti, kot je valuta sredstev, ki bodo pridobljena z izposojenim denarjem;
- zapadlost izposoje ni daljša od obdobja trajanja NID;
- izposoja bremeni sredstva, ki predstavljajo največ 50 % vrednosti sredstev NID.

Zavarovanja oziroma garancije v poslih, povezanih s finančnim vzvodom, so lahko ustanovljena na premoženju Nepremičninske namenske družbe, ki uporabi finančni vzvod oziroma v povezavi s katero finančni vzvod uporabi NID, oziroma podeljena s strani takšne Nepremičninske namenske družbe. Zavarovanja oziroma garancije so lahko ponovno uporabljena oziroma podeljena (ali nadalje uporabljena s strani prejemnika), le pod pogoji, ki jih vnaprej določi Upravljavalec.

Izjemoma lahko Upravljavalec v imenu in za račun NID podeli garancijo oziroma ustanovi zavarovanje tudi na premoženju NID, ki predstavlja delež v Nepremičninski namenski družbi oziroma Naložbo, v zvezi s katero je bil uporabljen finančni vzvod, pod pogojem, da takšno zavarovanje (ali garancija) ne presega izpostavljenosti NID do predmetne Naložbe.

Upravljavalec na preostalem premoženju NID ne sme dovoliti nobene obremenitve in s preostalim premoženjem NID na noben način ne sme jamčiti za obveznosti Nepremičninske namenske družbe, razen če je takšno zavarovanje ali jamstvo oziroma garancija povezano z morebitno prihodnjo Naložbo ali z upravljanjem posamezne Naložbe v lasti NID oziroma Nepremičninske namenske družben.

NID lahko posoja svojim Nepremičninskim namenskimi družbam.

(g) Najvišja stopnja finančnega vzvoda, ki se lahko uporabi v imenu NID

Oprelitev finančnega vzvoda je širša od pojma zadolženosti in vključuje tudi izpostavljenosti, ki se ne štejejo za zadolženost.

Finančni vzvod je vsaka metoda, s katero Upravljavalec poveča izpostavljenost NID, kot na primer izposoja denarnih sredstev ali vrednostnih papirjev oziroma pozicije v izvedenih finančnih instrumentih.

Finančni vzvod je izražen kot razmerje med izpostavljenostjo NID (upoštevaje izpostavljenost Nepremičninskih namenskih družb, ki povečujejo izpostavljenost NID, pri čemer se morebitna izpostavljenost do NID iz naslova posojila NID Nepremičninski namenski družbi izvzame iz izračuna) in ČVS.

Upravljavalec pri izračunu izpostavljenosti NID uporablja metodo zavezujoče izpostavljenosti in metodo bruto izpostavljenosti, kot sta določeni v Delegirani uredbi (EU) št. 231/2013, kjer metoda bruto izpostavljenosti izračuna skupno izpostavljenost NID tako, da upošteva absolutne vrednosti vseh sredstev, brez upoštevanja učinkov pobota, varovanja pred tveganji ali drugih tehnik zmanjševanja tveganja, metoda zavezujoče izpostavljenosti pa pri izračunu upošteva tudi učinke pobota in zavarovanj ter izvedene finančne instrumente in to primerja z izpostavljenostjo do sredstev. Uporaba obeh metod skupaj omogoča prikaz tako konservativne izpostavljenosti kot tudi bolj realistične izpostavljenosti ob upoštevanju ukrepov za upravljanje tveganj.

Najvišja raven finančnega vzvoda je določena glede na metodo zavezujoče izpostavljenosti, ker slednja omogoča ustrezno upoštevanje učinkov zavarovanj, kjer so ta ekonomsko upravičena, ter s tem zagotavlja realnejši prikaz dejanske izpostavljenosti NID. V skladu z 22. členom Statuta (*»Uporaba finančnega vzvoda«*) razmerje med izpostavljenostjo in ČVS ne sme preseči 3:1.

Najvišja raven finančnega vzvoda predstavlja zgornjo mejo, ki je NID praviloma ne bo dosegal, in služi zgolj kot omejitev za obvladovanje morebitnih prihodnjih tveganj. Dejanska raven uporabljenega finančnega vzvoda bo praviloma nižja in usklajena z naložbeno politiko NID ter sistemom obvladovanja tveganj.

Upravljavalec finančni vzvod izračunava najmanj na vsak zadnji dan Obračunskega obdobja in ga redno razkriva Vlagateljem. Poleg rednega razkritja skupnega zneska finančnega vzvoda, ki ga uporablja, Upravljavalec razkrije tudi vsako spremembo najvišje ravni finančnega vzvoda ter pogoje za ponovno uporabo zavarovanj oziroma garancij podeljenih v poslih, ki so povezani s finančnim vzvodom. Razkritja objavi v okviru rednih poročil ali kot ločeno razkritje na spletni strani Izdajatelja.

21.2. Sprememba Naložbene politike in Naložbene strategije

Naložbena politika in Naložbena strategija se lahko spremenita le s spremembo Statuta.

Pred nameravano spremembo Statuta mora Upravljavec o tem predhodno obvestiti ATVP. V skladu s 117. členom ZOAIS mora upravljavec pridobiti dovoljenje ATVP za spremembo Statuta.

Za vsako spremembo Statuta je potreben sklep skupščine, ki mora biti sprejet z najmanj tričetrtinsko večino celotnega osnovnega kapitala.

Ne glede na prejšnji odstavek je za spremembo Statuta, ki se nanaša zgolj na uskladitev njegovega besedila z veljavno sprejetimi skupščinskimi odločitvami, pooblaščen nadzorni svet Izdajatelja.

V primeru sprememb Statuta, ki bistveno vplivajo na opravljanje funkcije uprave ali na opravljanje storitev upravljanja Izdajatelja, vključno s spremembami, ki bistveno spreminjajo naložbeno politiko, Naložbeno strategijo ali Naložbene omejitve, ali spreminjajo višino Provizije za upravljanje, je potrebna predhodna uskladitev Pogodbe o upravljanju. Če Pogodbe o upravljanju do začetka veljavnosti sprememb Statuta ni mogoče uskladiti, nastopijo posledice, kot so opredeljene v točki 17.1.a. Prospekta (*»Pogodba o upravljanju alternativnega investicijskega sklada NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.«*).

Spremembe Statuta začnejo veljati z dnem vpisa v sodni register.

Upravljavec obvesti ATVP o spremembi Statuta najpozneje v 15 delovnih dneh po nastanku spremembe.

21.3. Omejitve finančnega vzvoda NID

Omejitve finančnega vzvoda NID so navedene v točki 21.1.(e) Prospekta (*»Uporaba finančnega vzvoda in povezana tveganja«*), točki 21.1.(f) Prospekta (*»Omejitve glede uporabe finančnega vzvoda in dogovori o zavarovanju s premoženjem in ponovni uporabi sredstev«*) ter točki 21.1.(g) Prospekta (*»Najvišja stopnja finančnega vzvoda, ki se lahko uporabi v imenu NID«*).

21.4. Regulativni status

NID je zaprt alternativni investicijski sklad, ki je v skladu s 5. členom (*»pravnoorganizacijske oblike«*) v povezavi s 107. členom (*»nepremičninska investicijska družba«*) ZOAIS ustanovljen kot investicijska družba, za katero se uporabljajo določbe ZGD-1 o delniški družbi, če ZOAIS ne določa drugače, njen edini namen pa je, da kot kolektivni naložbeni podjem zbira premoženje Vlagateljev in ga v skladu z vnaprej določeno naložbeno politiko nalaga v različne nepremičnine v izključno korist imetnikov Delnic.

NID je kot delniška družba vpisan v sodni register Republike Slovenije in bo kot nepremičninska investicijska družba po potrditvi Prospekta vpisan v Register alternativnih investicijskih skladov.

Organ, pristojen za nadzor nad NID, je Agencija za trg vrednostnih papirjev Republike Slovenije.

21.5. Ciljni vlagatelji

Vlagatelj je lahko vsaka oseba ali premoženjska celota, ki nima pravne osebnosti, ne glede na njen status profesionalne ali neprofesionalne stranke po določbah ZTFI-1.

Glede na navedeno ponudba Novih delnic javnosti poteka v Republiki Sloveniji in je naslovljena na:

- (i) Velike vlagatelje, ki so obravnavani a.) kot profesionalne stranke v skladu s 1. odstavkom 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*), ali b.) kot primerne nasprotne stranke po 2. odstavku 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«*); in
- (ii) Male vlagatelje, ki sodijo v kategorijo neprofesionalnih strank po 3. odstavku 12. člena ZTFI-1 (*»stranka«*), vključujoč osebe, ki zahtevajo, da se jih obravnava kot profesionalne stranke na podlagi 247. člena ZTFI-1 (*»zahteva za obravnavo kot profesionalna stranka«*).

Naložba v Nove delnice je primerna izključno za Male vlagatelje ali Velike vlagatelje, ki (i) se zavedajo, da je likvidnost naložbe v Nove delnice omejena; (ii) za katere je naložba v Nove delnice del razpršenega naložbenega portfelja; in (iii) ki v celoti razumejo in so pripravljene sprejeti tveganja, povezana z naložbo v Nove delnice.

Prodaja Novih delnic Potencialnim vlagateljem poteka v skladu s pravili, ki veljajo za prodajo vrednostnih papirjev po ZTFI-1.

Na podlagi točke a.), 4. odstavka, 1. člena Prospektne uredbe (*»Predmet urejanja, področje uporabe in izvzetja«*), po kateri se obveznost objave prospekta iz 1. odstavka 3. člena Prospektne uredbe ne uporablja za ponudbo vrednostnih papirjev javnosti, namenjeno zgolj dobro poučenim vlagateljem (*»Obveznost objave prospekta in izvzetje«*), in skladno z določili 427. člena ZTK (*»Obavješćivanje Agencije o korištenju iznimke«*), pa namerava Izdajatelj Nove delnice ponuditi tudi profesionalnim vlagateljem iz 2. odstavka 101. člena ZTK (*»Profesionalni ulagatelj«*), ki imajo sedež v Republiki Hrvaški in izpolnjujejo pogoje za takšno obravnavo.

21.6. Potrditev Prospekta

Kot navedeno v točki 1.3. Prospekta (*»Izjava o pristojnem organu«*) je Prospekt dne 11. 6. 2026 z odločbo, opr. št. 40200-1/2026-10, potrdila ATVP, kot pristojni organ v skladu s Prospektno uredbo.

Potrditev s strani ATVP pomeni, da Prospekt izpolnjuje standarde glede popolnosti, razumljivosti in doslednosti, ki jih določa Prospektna uredba, pri čemer se takšna potrditev ne sme obravnavati kot odobritev kakovosti Delnic, na katere se Prospekt nanaša, ali Izdajatelja.

22. NALOŽBENE OMEJITVE

22.1. Naložbene omejitve ter drugi pogoji in merila v zvezi z Naložbami

(a) Naložbene omejitve

NID bo sledil načelu razpršenosti Naložb na način, da:

- bo imel sredstva naložena hkrati v najmanj šestih različnih Naložbah v nepremičnine;
- izpostavljenost NID do posamične Naložbe v nepremičnino (najvišja dovoljena vrednost posamezne Naložbe v nepremičnino) na dan njenega nakupa ne bo presegla 25 % sredstev NID;
- bo posamezna Naložba v nepremičnino z začetkom veljavnosti pogodbe o njenem nakupu neposredno ali posredno prek Nepremičninske namenske družbe v izključni lasti NID;
- izpostavljenost NID do posamezne Naložbe v enote AIS ali Naložbe v delnice ne bo presegla 10 % sredstev NID, skupaj pa bo imel NID v navedenih naložbah največ 20 % sredstev NID;
- bo imel največ 25 % enot drugega alternativnega investicijskega sklada.

NID ne bo vlagal v Naložbe v enote AIS ali Naložbe v delnice investicijskih skladov v upravljanju Upravljavca, neposredno ali na podlagi pooblastila druge osebe, ali v Naložbe v enote AIS ali Naložbe v delnice investicijskih skladov v upravljanju osebe, s katero je Upravljavec v razmerju tesne povezanosti. NID prav tako ne bo pridobil Naložbe od drugega alternativnega investicijskega sklada v upravljanju Upravljavca, ali odsvojil Naložbe takšnemu investicijskemu skladu, brez predhodnega soglasja skupščine.

Naložbene omejitve:

- se začnejo uporabljati 5 let po datumu pridobitve dovoljenj in soglasij Agencije iz 113. člena ZOAIS (*»dovoljenje in soglasji nepremičninske investicijske družbe«*);
- se prenehajo uporabljati, ko NID začne s postopkom likvidacije;
- začasno ne veljajo za obdobje 12 mesecev, ko NID zbira dodatna sredstva (od vpisa vsakokratnega povečanja osnovnega kapitala v sodni register) ali jih zmanjšuje v skladu z določbami o povečanju ali zmanjšanju osnovnega kapitala NID.

Posamezno odstopanje od Naložbenih omejitev ne predstavlja kršitve Naložbenih omejitev, če Upravljavec na takšno odstopanje nima vpliva. Upravljavec si bo v takšnem primeru razumno prizadeval v največji možni meri vzpostaviti skladnost z Naložbenimi omejitvami, tako da NID in Vlagatelji ne bodo utrpeli nesorazmernih dodatnih stroškov ali izgub. Upravljavec bo v ustreznem času sprejel ukrepe, ki bodo potrebni, da se bo odstopanje odpravilo in bo o sprejetih ukrepih obvestil Agencijo v roku 3 delovnih dni od sprejema ukrepov.

O sprejetih ukrepih bo Upravljavec v istem roku obvestil Vlagatelje, in sicer na način, kot je določen v Statutu.

(b) Drugi pogoji in merila v zvezi z Naložbami

NID lahko v nepremičnine, ki bodo v času pridobitve še v fazi gradnje ali razvoja, vlaga le pod pogojem, da:

- Upravljavec v okviru skrbnega pregleda Naložbe oceni, da bo razvoj nepremičnine končan v 1 letu od njene pridobitve; in
- vrednost vseh nepremičnin v lasti NID, ki so še v fazi razvoja, ne predstavlja več kot ene tretjine vrednosti sredstev NID.

Če se nepremičnina nahaja izven območja držav Evropske unije morajo biti izpolnjeni tudi naslednji pogoji:

- v tretji državi je mogoč prost prenos lastninske pravice na nepremičninah;
- Skrbniku je omogočeno izvajanje skrbniških storitev; in
- izpostavljenost do posamezne tretje države ne presega 50 % vrednosti sredstev NID, pod nadaljnjim pogojem, da tudi skupna izpostavljenost NID do vseh tretjih držav skupaj ne presega 50 % vrednosti sredstev NID.

Za posredno vlaganje v nepremičnine preko Nepremičninske namenske družbe veljajo smiselno enaki pogoji in omejitve, kot veljajo za neposredno vlaganje NID v nepremičnine.

Če NID vlaga v Naložbe v delnice, mora biti tržna kapitalizacije izdajatelja najmanj 100.000.000,00 EUR.

Za pogoje in merila iz te točke, ki so vezani na višino vrednosti sredstev NID, veljata in se smiselno uporabljata tretji in četrti odstavek predhodne točke 22.1.(a) Prospekta (*»Naložbene omejitve«*).

Upravljavec lahko po lastni presoji v okviru opravljanja storitve upravljanja NID določi tudi dodatne pogoje, merila in interne omejitve glede izbire, obsega in strukture naložb, kadar oceni, da je to potrebno zaradi učinkovitejšega upravljanja tveganj, zagotavljanja ustrezne razpršenosti portfelja, zaščite Vlagateljev ter usklajenosti poslovanja z naložbeno politiko in veljavnimi Naložbenimi omejitvami NID.

22.2. Razkritja v zvezi z Naložbami

NID je lahko izpostavljen različnim Naložbam v skladu z Naložbenimi omejitvami ter pod pogoji in merili, kot so navedeni v točki 22.1. Prospekta (*»Naložbene omejitve ter drugi pogoji in merila v zvezi z Naložbami«*).

Na datum potrditve tega Prospekta NID ne poseduje nobene nepremičnine, zato podatki, ki bi jih moral Upravljavec razkriti v skladu z Delegirano uredbo (EU) 2019/980 ne obstajajo in razkritje ni mogoče.

Ker na datum potrditve tega Prospekta NID ne poseduje nobene nepremičnine, tudi podatki o stroških in morebitna poročila o vrednotenju nepremičnin še niso na voljo. So pa v točki 23.1. f) Prospekta (*»Pogodbe sklenjene do datuma potrditve Prospekta«*) razkrite pogodbe, ki so bile z zunanjimi izvajalci sklenjene do datuma potrditve Prospekta, vključno s stroški, ki jih krije NID, in v točki 23.4. Prospekta (*»Identiteta ponudnikov storitev ter opis nalog in pravic Vlagateljev«*) podatki o zunanjih izvajalcih, ki bosta opravljala storitev vrednotenja nepremičnin in Nepremičninskih namenskih družb.

Dodatno v točki 23.2. Prospekta (*»Opis drugih pristojbin, ki bi lahko bile pomembne«*), v podtočki c), Upravljavec razkriva, da namerava opravljanje storitev upravljanja nepremičnin in administracije, povezane z naložbami v nepremičnine, prenesti na zunanjega izvajalca ter v podtočki d), da bodo pri transakcijah, povezanih z Naložbami, sodelovali posredniki in strokovni svetovalci. Pri obeh navedenih kategorijah stroškov Prospekt vsebuje tudi ocene stroškov, ki jih bo v zvezi s tem nosil NID. Navedene ocene predstavljajo zgolj okvirne in informativne projekcije, pripravljene na podlagi trenutno razpoložljivih informacij, primerljivih tržnih praks ter strokovnih predpostavk Upravljavca.

23. PONUDNIKI STORITEV

23.1. Največji dejanski ali ocenjeni znesek pristožbin, ki jih plačuje NID in opis izračuna

a) Neposredni stroški Vlagatelj

Upravljavec Vlagatelj ne zaračunava nobenih neposrednih stroškov v zvezi z vpisom, izdajo, imetništvom, prenosom ali odsvojitvijo delnic NID. Upravljavec Vlagatelj ne zaračunava nobenih neposrednih stroškov niti v času trajanja NID.

Vlagatelji NID krijejo le stroške, ki običajno nastanejo ob vpisu in izdaji delnic oziroma v primeru prenosa delnic ter druge sistemske stroške povezane z vodenjem računa in vzdrževanjem stanj vrednostnih papirjev in morebitne druge stroške iz naslova imetništva delnic. Navedeni stroški se ne štejejo med stroške poslovanja NID in se ne krijejo iz sredstev NID, temveč jih nosijo Vlagatelji neposredno. Takšne stroške Vlagatelj običajno zaračunavajo banke, borzno-posredniške družbe, centralna depotna družba, organizirani trg oziroma drugi ponudniki investicijskih in povezanih storitev, pri katerih imajo Vlagatelji odprte račune oziroma preko katerih izvajajo transakcije z delnicami.

Neposredni stroški, povezani z izdajo in prodajo Novih delnic po tem Prospektu, so podrobneje predstavljeni v točki 31.3.1. Prospekta (*»Navedba cene, po kateri bodo ponujene Nove delnice in znesek vseh stroškov in davkov, zaračunanih Vpisniku«*).

b) Provizija za upravljanje

Upravljavec za opravljanje funkcije uprave družbe in storitve upravljanja NID skladno z določbami ZOAIS in ZUAIS ter na podlagi *Pogodbe o upravljanju alternativnega investicijskega sklada NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.*, ki je razkrita v točki 17. Prospekta (*»Posli med povezanimi strankami«*) NID zaračunava provizijo za upravljanje (v nadaljevanju: **»Provizija za upravljanje«**), ki je sestavljena iz osnovne provizije za upravljanje, ki je periodične narave, in nakupne provizije, ki je enkratne narave in vezana na nakup posamične Naložbe.

Osnovna provizija za upravljanje je odvisna od čiste vrednosti sredstev (ČVS), in sicer:

- v višini 2,00 % letno glede na ČVS, če ČVS ne dosega 300.000.000,00 EUR; ali
- v višini 1,75 % letno glede na ČVS, če ČVS znaša 300.000.000,00 EUR ali več.

Upravljavec je ob vsaki pridobitvi Naložbe upravičen tudi do izplačila nakupne provizije, ki je enaka 1 % vrednosti nepremičnine, navedene v pogodbi o pridobitvi Naložbe.

Pri izračunu oziroma delitvi osnovne provizije za upravljanje znotraj leta se upošteva dejansko število koledarskih dni v zadevnem obračunskem obdobju (tj. četrtletje), delež pa se aplicira na ČVS ob njenem vsakokratnem izračunu na zadnji dan Obračunskega obdobja.

Osnovna provizija za upravljanje se zmanjša za celoten znesek katerihkoli izdatkov ali plačil kot so stroški direktorjev in svetovalcev, ki jih neposredno ali posredno prejme Upravljavec ali so plačana Upravljavcu ali kateremukoli direktorju Nepremičninske namenske družbe. Navedeno ne velja za direktorje s profesionalnimi izkušnjami, ki so neodvisni od Upravljavca.

Osnovna provizija za upravljanje se izračunava četrtletno po stanju na zadnji dan preteklega Obračunskega obdobja in se Upravljavcu izplača iz sredstev NID najmanj enkrat letno, praviloma pa v roku 45 dni po koncu vsakega Obračunskega obdobja oziroma v roku 60 dni po zadnjem Obračunskem obdobju v posameznem koledarskem letu. Prva osnovna provizija za upravljanje se izračuna za obdobje od naslednjega dne po izteku roka za vpis Novih delnic na podlagi prve prodaje Novih delnic javnosti do zaključka zadevnega Obračunskega obdobja.

Nakupna provizija se obračuna ob pridobitvi Naložbe in izplača iz sredstev NID predvidoma najkasneje v roku 45 dni po koncu četrtletja, v katerem je NID postal lastnik Naložbe.

Provizija za upravljanje se obračunava in izplačuje brez davka na dodano vrednost.

Višina Provizije za upravljanje se lahko spremeni le s spremembo Statuta.

c) Nagrada za uspešnost

Upravljavec ni upravičen do kakršnegakoli deleža dobička NID iz naslova nagrade za uspešno upravljanje NID (v nadaljevanju: »**Nagrada za uspešnost**«). Uvedba Nagrade za uspešnost v obliki udeležbe pri dobičku NID je dopustna izključno na podlagi spremembe Statuta ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki urejajo tovrstne mehanizme nagrajevanja uspešnosti upravljavcev.

d) Drugi stroški NID

Upravljavec je iz sredstev NID poleg plačila Provizije za upravljanje upravičen izvesti tudi plačila za vse od naslednjih vrst stroškov, ki nastanejo pri poslovanju NID:

1. stroškov, povezanih z ustanovitvijo NID, kot so opredeljeni v 32. členu Statuta (»*Ustanovitveni stroški*«);
2. stroškov uvrstitve in trgovanja z delnico NID na organiziranem trgu;
3. stroškov vrednotenja nepremičnin in Nepremičninskih namenskih družb, vpisa lastniških in drugih pravic v zvezi z nepremičninami, stroškov uveljavitve teh pravic ter stroškov, povezanih z upravljanjem in vzdrževanjem nepremičnin;
4. stroškov revidiranja letnega poročila NID in stroškov zunanjih strokovnjakov, povezanih s pripravo in revidiranjem letnega poročila;
5. davkov in drugih obveznih dajatev v zvezi s premoženjem NID ali prometom s tem premoženjem;
6. stroškov obresti in drugih stroškov zadolževanja za posojila, ki jih v skladu s Statutom in ZOAIS Upravljavec najema za račun NID;
7. stroškov plačilnega prometa, razen če je do njihove povrnitve upravičen Skrbnik;
8. stroškov v zvezi z izplačilom dobička NID;
9. stroškov obveščanja imetnikov delnic NID po ZOAIS in drugih predpisih, ki zahtevajo obveščanje imetnikov delnic NID;
10. stroškov uveljavljanja pravic iz finančnih instrumentov, ki so v lasti NID, za račun NID;
11. stroškov skrbniških storitev Skrbnika, vključno z vsemi stroški v zvezi z uveljavljanjem zahtevkov zoper Skrbnika;
12. stroškov, povezanih s pridobitvijo in odsvojitvijo premoženja NID, kot so provizije in stroški borznih posrednikov, upravljavcev organiziranih trgov in večstranskih sistemov trgovanja, upravljavcev poravnalnih sistemov ali klirinško depotnih družb, stroškov vstopanja na organizirane trge, stroškov, povezanih s pridobitvijo in odsvojitvijo nepremičnin, ter sorazmernega dela stroškov provizij in drugih stroškov svetovalnih družb, povezanih s skupnim nastopom Upravljavca z drugimi prodajalci pri prodaji sredstev NID z namenom doseči izvedbo posla za račun NID ugodneje, kot bi jo bilo mogoče doseči brez skupnega nastopa;
13. stroškov, povezanih s pridobivanjem podatkov in certifikatov, povezanih s trajnostnostjo poslovanja NID, Nepremičninskih namenskih družb in nepremičnin.

Zgornji odstavek se smiselno uporablja tudi za stroške, ki nastanejo Nepremičninski namenski družbi.

e) Ustanovitveni stroški

NID krije stroške, ki so razumno nastali Upravljavcu v zvezi z ustanovitvijo NID in izdajo delnic v skladu z določbami ZGD-1 in ZOAIS. Znesek teh stroškov, ki jih je plačal Upravljavec in jih bo Upravljavcu, pod pogojem uspešne javne ponudbe Novih delnic povrnil NID, znaša 10.227,80 EUR.

NID smiselno enako kot stroške, ki so nastali v zvezi z ustanovitvijo NID in izdajo delnic, krije tudi stroške, ki razumno nastanejo v zvezi z vsakim povečanjem osnovnega kapitala NID z vložki obstoječih ali novih delničarjev, vključno s stroški priprave in izvedbe postopka povečanja osnovnega kapitala z vložki, oglaševanja, trženja in prodaje delnic, izdaje delnic in drugih povezanih aktivnosti, če so ti stroški neposredno povezani s povečanjem osnovnega kapitala. Skupni znesek teh stroškov, ki jih krije NID, pri posameznem postopku povečanja osnovnega kapitala ne sme preseči 3 % zneska povečanja osnovnega kapitala.

V zvezi s povečanjem osnovnega kapitala na podlagi Sklepa o povečanju osnovnega kapitala z dne 27. 5. 2026 so stroški, ki bodo predvidoma nastali NID iz naslova izdaje in javne ponudbe Novih delnic na podlagi Prospekta, razkriti v točki 34. Prospekta (»*Stroški izdaje in javne ponudbe Novih delnic*«), pri čemer mednje niso vključeni stroški oglaševanja NID s strani Upravljavca, ki jih krije Upravljavec.

V izogib dvomu Upravljavec pojasnjuje, da stroški, ki so nastali v zvezi z ustanovitvijo NID in izdajo Obstoječih delnic ter stroški, ki bodo nastali v zvezi s povečanjem osnovnega kapitala NID v okviru prve javne ponudbe Novih delnic, za namen tega Prospekta predstavljajo skupaj Ustanovitvene stroške NID, ker v skladu z veljavnimi predpisi NID ni mogoče ustanoviti drugače, kot z ustanovitvijo delniške družbe po ZGD-1 s strani Upravljavca kot edinega delničarja v prvem koraku in javno ponudbo delnic Potencialnim vlagateljem po potrditvi Prospekta v drugem koraku. Ustanovitev NID je namreč vezana na pogoj potrditve Prospekta in nadaljnji pogoj uvrstitve Delnic v trgovanje na organiziran trg Ljubljanske borze. Glede na navedeno Ustanovitveni strošek v primeru uspešne javne ponudbe po tem Prospektu v skladu s prvo točko drugega odstavka 127. člena ZOAIS («Stroški poslovanja nepremičninske investicijske družbe») krije NID oziroma se povrne Upravljavcu iz sredstev NID.

f) Pogodbe sklenjene do datuma potrditve Prospekta

Do datuma potrditve Prospekta je NID oziroma Upravljavec za račun NID sklenil Pogodbo o upravljanju z Upravljavcem in Pogodbo z Organizatorjem prodaje, ki sta obe razkriti v točki 17. Prospekta («Posli s povezanimi strankami»).

Do datuma potrditve Prospekta je NID oziroma Upravljavec za račun NID sklenil tudi naslednje pogodbe o izvedbi posameznih storitev, ki so relevantne z vidika opredelitve pristojbin, ki jih neposredno ali posredno krije NID:

Pogodba	Nadomestilo
Skrbniška pogodba , ki je razkrita v točki 25. («Skrbništvo»)	Skrbnik je za izvajanje skrbniških storitev upravičen do skrbniške provizije v višini 0,020 % letno od ČVS. V kolikor ČVS preseže 200.000.000,00 EUR, se za obračun skrbniške provizije upošteva vrednost 200.000.000,00 EUR, ne glede na dejansko ČVS. Skrbnik je upravičen tudi do: provizije za hrambo in spremljanje naložb v lasti NID, ki niso izročene v hrambo Skrbniku, za obračun katere se za kvartalno obračunsko obdobje uporablja stopnja 0,004 % od potrjene ČVS kvartalnega obračunskega obdobja; kritja lastnih stroškov, ki so povezani z vnašanjem in izvrševanjem nalogov v zvezi s sredstvi NID, ki znašajo 7,00 EUR na posamezno transakcijo s finančnim instrumentom, ki jih ima Skrbnik v hrambi. Ker ključni parametri ob potrditvi Prospekta še niso znani, najvišjih absolutnih zneskov ni mogoče določiti ali oceniti.
Pogodba o vrednotenju nepremičnin	Stroški ocenjevanja vrednosti sredstev se določajo glede na obseg posamezne cenoitve, vrsto sredstev oziroma tip sredstev, kompleksnost ocenjevanja in glede na število Naložb. Največjega dejanskega zneska oziroma ocene zneska na dan potrditve Prospekta ni mogoče opredeliti, ker je odvisen od poslovanja NID. Na podlagi trenutnih predpostavk Upravljavec ocenjuje, da so pristojbine skladne z običajnimi tržnimi pogoji.
Pogodba o vrednotenju podjetij	Stroški ocenjevanja vrednosti sredstev se določajo glede na obseg posamezne cenoitve, vrsto sredstev oziroma tip sredstev, kompleksnost ocenjevanja in glede na število Naložb. Največjega dejanskega zneska oziroma ocene zneska na dan potrditve Prospekta ni mogoče opredeliti, ker je odvisen od poslovanja NID. Na podlagi trenutnih predpostavk Upravljavec ocenjuje, da so pristojbine skladne z običajnimi tržnimi pogoji.
Pogodba o računovodskih storitvah	Stroški računovodskih storitev so določeni kot fiksni znesek glede na obseg opravljenih storitev skladno s pogodbo, pri čemer bodo s strani NID kriti le stroški, ki jih v skladu z veljavnimi predpisi lahko krije NID. Največjega dejanskega zneska oziroma ocene zneska na dan potrditve Prospekta ni mogoče opredeliti, ker je odvisen od poslovanja NID. Na podlagi trenutnih predpostavk Upravljavec ocenjuje, da so pristojbine skladne z običajnimi tržnimi pogoji.
Pogodba o opravljanju revizijskih storitev	Načrtovana cena za storitve revizije računovodskih izkazov in pregled poročila za potrebe poročanja v enotni elektronski obliki (ESEF) znaša za leto 2026 14.500,00 EUR, za leto 2027 18.900,00 EUR in za leto 2028 18.900,00 EUR. Vsi zneski so brez DDV.

23.2. Opis drugih pristojbin, ki bi lahko bile pomembne

a) Nadomestilo Organizatorju prodaje za organizacijo in izvedbo prve javne prodaje Novih delnic, vključno z distribucijo

Upravljaavec je za račun NID sklenil Pogodbo z Organizatorjem prodaje, ki je razkrita v točki 17. Prospekta (*»Posli med povezanimi strankami«*). Nadomestilo, ki ga Upravljaavec plača Organizatorju prodaje iz sredstev NID na podlagi Pogodbe z Organizatorjem prodaje, predstavlja plačilo za izvedbo storitev, ki jih Organizator prodaje opravi kot subjekt z dovoljenjem po ZTFI-1, in so naslednje: (i) investicijske storitve in posli izvedbe prve prodaje finančnih instrumentov (tj. Novih delnic) brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (*»investicijske storitve in posli«*), Prospektno uredbo in Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in (ii) storitve, povezane z distribucijo Novih delnic, organizacijo trženjskih aktivnosti, trženje in prodajo Novih delnic, ter (iii) storitve, ki so potrebne za uvrstitev Obstoječih delnic in Novih delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske burze.

Navedena Pogodba z Organizatorjem prodaje omogoča, da Organizator prodaje za namen izvajanja distribucije angažira tudi dodatne distributerje, ki imajo ustrezna dovoljenja za opravljanje investicijskih storitev v skladu z veljavnimi predpisi, ter da Organizator prodaje in/ali takšni distributerji prejmejo nadomestila za opravljanje storitev distribucije.

Distributerji so v zvezi z nadomestili, do katerih bodo upravičeni v povezavi z distribucijo Novih delnic po Prospektu, sami odgovorni za izpolnitev vseh obveznosti glede razkritij in drugih zahtev, ki jih v zvezi s takšnimi nadomestili zahteva MiFID II Direktiva in ZTFI-1.

b) Nadomestilo po dogovoru o storitvah podpore

Upravljaavec je z NLB d.d. sklenil ločen *»Dogovor o storitvah podpore v povezavi z nepremičninsko investicijsko družbo«*. Namen tega dogovora je vsem Potencialnim vlagateljem v okviru prve prodaje Novih delnic zagotoviti podporo v obliki posredovanja informacij o NID in delnicah NID, zlasti z zagotavljanjem pravočasnega dostopa do informacij, izboljšanjem odzivnosti na vprašanja Potencialnih vlagateljev ter učinkovitejšo organizacijo komunikacije s Potencialnimi vlagatelji.

Nadomestilo za opravljanje podpornih storitev po tem dogovoru znaša (i) 0,50 % od celotnega zneska vpisanih in vplačanih Novih delnic s strani neprofesionalnih vlagateljev v okviru prve javne prodaje Novih delnic preko NLB kanalov za neprofesionalne stranke (NLB poslovna mreža, NLB privatno bančništvo, NLB sodobne tržne poti), in (ii) 0,50 % od skupnega zneska vplačil neprofesionalnih vlagateljev, ki bodo vpisali in vplačali največ do vključno 50.000,00 EUR Novih delnic na Vlagatelja, prav tako preko NLB kanalov za neprofesionalne stranke. Nadomestilo predstavlja plačilo za povečano kakovost in obseg storitev, ki jih Organizator prodaje kot Distributer zagotavlja v zvezi z izvajanjem tega dogovora in v povezavi s Pogodbo z Organizatorjem prodaje, ter je določeno na podlagi tržnih pogojev in v višini, ki je sorazmerna z dodano vrednostjo, ki jo navedene storitve zagotavljajo Potencialnim vlagateljem in Izdajatelju.

Nadomestilo za storitve po dogovoru v celoti krije Upravljaavec iz lastnih sredstev.

c) Strošek prenosa opravljanja storitev upravljanja nepremičnin in administracije, povezane z naložbami v nepremičnine

Upravljaavec namerava na zunanje izvajalce prenesti tudi opravljanje storitev upravljanja nepremičnin in administrativnih storitev, povezanih z naložbami v nepremičnine, ki lahko med drugim vključujejo upravljanje in vzdrževanje nepremičnin.

Stroški navedenih storitev se lahko, kolikor je to dopustno v skladu z veljavnimi predpisi, krijejo iz sredstev NID, pri čemer skupni strošek tovrstnih storitev praviloma ne bo presegal 0,03 % čiste vrednosti sredstev NID na mesec. Navedena višina predstavlja najvišjo pričakovano raven stroška in ne vnaprej določenega ali zjamčenega stroška. Dejanski stroški so lahko nižji ter bodo odvisni zlasti od velikosti, vrste, lokacije, tehničnega stanja in zasedenosti posameznih nepremičnin, obsega storitev upravljanja, števila najemnikov, zahtevnosti najemnih razmerij, geografske razpršenosti portfelja ter pogodbenih pogojev z izbranimi zunanjimi izvajalci.

Upravljavec bo pri organizaciji upravljanja nepremičnin in izbiri zunanjih izvajalcev ravnal s potrebno skrbnostjo ter v najboljšem interesu NID in Vlagateljev. Pred izbiro zunanjega izvajalca bo Upravljavec praviloma preveril več razpoložljivih ponudb oziroma tržnih pogojev ter pri presoji upošteval zlasti reference, izkušnje, strokovno usposobljenost, organizacijske kapacitete, lokacijo posamezne nepremičnine oziroma portfelja ter sorazmernost stroška glede na obseg in zahtevnost storitev. Upravljavec lahko glede na značilnosti, obseg in geografsko razpršenost portfelja izbere enega ali več zunanjih izvajalcev, če oceni, da je takšna ureditev primernejša in v interesu NID ter Vlagateljev.

d) Strošek povezan z nakupom in posredovanjem nepremičnin ter drugi stroški transakcije

Stroški transakcije obsegajo stroške zunanjih izvajalcev, ki lahko nastanejo v zvezi z iskanjem, preverjanjem, strukturiranjem, pridobivanjem, financiranjem ali prodajo posamezne Naložbe. Ti stroški vključujejo zlasti stroške posrednikov ter stroške strokovnih svetovalcev, vključno s pravnimi, finančnimi, davčnimi, tehničnimi in drugimi svetovalnimi storitvami, ki so potrebne za presajo in izvedbo posamezne transakcije.

Na podlagi trenutne ocene bodo skupni stroški posrednikov in strokovnih svetovalcev praviloma znašali od približno 0,50 % do nekaj nad 1 % vrednosti posamezne transakcije. Navedeni razpon predstavlja zgolj grobo oceno pričakovane ravni tovrstnih stroškov in ne vnaprej določenega ali zajamčenega stroška. Dejanska višina stroškov bo odvisna predvsem od velikosti, vrste in lokacije nepremičnine, strukture transakcije, števila vključenih jurisdikcij, načina financiranja, zahtevnosti postopka, obsega potrebnih skrbnih pregledov, razpoložljivosti dokumentacije, števila vključenih izvajalcev ter drugih okoliščin, ki vplivajo na zahtevnost izvedbe posamezne transakcije. Pri večjih oziroma manj kompleksnih transakcijah bodo stroški praviloma bližje spodnji meji navedenega razpona ali celo pod njo, pri manjših oziroma bolj kompleksnih transakcijah pa lahko dosežejo ali celo presežejo zgornji del navedenega razpona.

Ker NID ob pripravi Prospekta še ne poseduje nepremičnin in konkretne prihodnje Naložbe niso vnaprej določene, natančna določitev absolutnega zneska transakcijskih stroškov ni mogoča.

Upravljavec bo pri angažiranju zunanjih izvajalcev presojal, ali so takšni stroški potrebni, tržno primerljivi, sorazmerni glede na vrednost in zahtevnost posamezne transakcije ter skladni z naložbeno politiko NID, poslovnim načrtom NID in interesi Vlagateljev. Tovrstni stroški bodo bremenili NID le v obsegu, v katerem bodo povezani z izvajanjem naložbene politike NID oziroma posamezno Naložbo.

e) Nadomestilo vzdrževalcu likvidnosti

Med druge stroške poslovanja NID sodi tudi strošek vzdrževalca likvidnosti, ki ga bo Upravljavec v imenu in za račun NID izbral po lastni strokovni presoji izmed obstoječih ponudnikov tovrstnih storitev, po ustrezni poizvedbi in upoštevanju konkurenčne pogoje sodelovanja.

Upravljavec lahko po lastni strokovni presoji glede na tržne razmere sklene pogodbo z več kot enim vzdrževalcem likvidnosti, kadar je to v korist Vlagateljev.

Strošek vzdrževalca likvidnosti je odvisen predvsem od obsega kapitala, za katerega se zagotavlja likvidnost, pričakovanega obsega trgovanja z delnicami NID, širine razpona med nakupno in prodajno ceno delnice, števila vzdrževalcev likvidnosti ter drugih pogojev posameznega pogodbenega razmerja. Ob upoštevanju predvidenega obsega poslovanja NID in trenutnih tržnih razmer Upravljavec ocenjuje, da strošek vzdrževalca likvidnosti praviloma ne bo presegel 0,03 % letno od obsega kapitala, za katerega se zagotavlja likvidnost. Navedena ocena je zgolj okvirna in se lahko tudi bistveno spremeni, če bi Upravljavec glede na velikost NID, obseg izdanega kapitala, likvidnost delnic ali druge okoliščine ocenil, da je za učinkovito zagotavljanje likvidnosti delnic in zaščito interesov Vlagateljev smiselno skleniti pogodbe pod drugačnimi pogoji.

23.3. Ponudniki, ki opravljajo storitve za NID in prejemajo prejeme od tretjih oseb

Upravljavec lahko v svojem imenu ali v imenu NID sklene tudi druge pogodbe za opravljanje storitev, v zvezi s poslovanjem NID oziroma upravljanjem NID. Če pri takšnih storitvah po njihovi naravi ne nastanejo stroški, ki se lahko v skladu s 127. členom ZOAIŠ (»*stroški poslovanja nepremičninske investicijske družbe*«) krijejo iz sredstev NID, jih krije neposredno Upravljavec.

Do datuma potrditve Prospekta je bila sklenjena ena takšna pogodba, in sicer Pogodba o računovodskih storitvah, ki bremeni NID samo za stroške, kot so dovoljeni v skladu z veljavnimi predpisi, ostale stroške storitev za NID pa krije neposredno Upravljavec.

23.4. Identiteta ponudnikov storitev ter opis nalog in pravic Vlagateljev

Identiteta ponudnikov storitev, znanih na dan potrditve Prospekta:

Storitev	Ponudnik	Naslov	Opis nalog
Prva prodaja Delnic in uvrstitev Delnic v trgovanje na organiziran trg	Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	Trg republike 2, 1520 Ljubljana	Storitve in posli izvedbe prve prodaje finančnih instrumentov brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (<i>»investicijske storitve in posli«</i>) ter storitve, ki so potrebne za uvrstitev tako izdanih delnic NID na organiziran trg Ljubljanske Borze, d.d., Ljubljana.
Skrbniške storitve	BANKA INTESA SANPAOLO d.d.	Pristaniška ulica 14, 6000 Koper	Opravljanje skrbniških storitev.
Vrednotenje nepremičnin	Colliers Advisory d.o.o.	Petrinjska ulica 3, 10000 Zagreb, Hrvaška	Opravljanje storitve vrednotenja vrednosti nepremičnin v lasti NID ali Nepremičninskih namenskih družb NID.
Vrednotenje podjetij	Kapitalska Genetika, korporativne finance in razvoj, d.o.o	Slovenska cesta 54, 1000 Ljubljana	Opravljanje storitve vrednotenja sredstev NID.
Računovodstvo NID	UNIJA ETL Accounting d.o.o., Ljubljana	Tržaška cesta 515, 1351 Brezovica pri Ljubljani	Opravljanje storitev računovodstva za NID.
Revizija	PricewaterhouseCoopers d.o.o.	Cesta v Kleče 15, 1000 Ljubljana	Revizijo računovodskih izkazov NID za obdobja, ki se zaključijo 31. 12. 2026, 31. 12. 2027 ter 31. 12. 2028, v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja.

Ponudniki storitev opravljajo svoje naloge na podlagi pogodbenega razmerja z Upravljavcem oziroma NID in niso v neposrednem razmerju z Vlagatelji. Vlagateljem so zagotovljene pravice, ki jim gredo kot imetnikom Delnic v skladu s Statutom in veljavnimi predpisi.

23.5. Opis pomembnih potencialnih nasprotij interesov in opis ureditve za reševanje

Upravljavec ima vzpostavljen celovit in sistematičen pristop prepoznavanja in obvladovanja nasprotij interesov, ki bi lahko nastala pri upravljanju NID oziroma bi lahko škodovala interesom NID ali Vlagateljev, ki vključuje ustrezne organizacijske in administrativne ureditve ter ukrepe, postopke in politike za njihovo prepoznavanje, preprečevanje in obvladovanje. V okviru teh ureditev Upravljavec redno prepoznava in ocenjuje obstoječa ter potencialna nasprotja interesov, vodi ustrezne evidence in izvaja ukrepe za njihovo obvladovanje. Upravljavec izvaja ustrezne ukrepe za prepoznavanje in obvladovanje nasprotij interesov tako v povezavi z izbiro ponudnikov storitev, s katerimi sodeluje NID, kot tudi z upravljanjem NID.

Kljub navedenim ukrepom lahko v posameznih primerih nastanejo okoliščine, v katerih tveganja nasprotja interesov ni mogoče v celoti odpraviti oziroma nevtralizirati. Skladno s tem Upravljavec v

nadaljevanju razkriva bistvena in ne-nevtralizirana nasprotja interesov, njihove splošne lastnosti oziroma vire ter ključne ukrepe, ki jih je sprejel za njihovo preprečevanje, obvladovanje in spremljanje.

a. Uporaba ponudnikov storitev, ki so povezane osebe

Pri upravljanju NID lahko Upravljavec uporablja storitve oseb, ki so z njim kapitalsko, organizacijsko, pogodbeno ali kako drugače povezane. V takšnih primerih lahko nastane nasprotje interesov med Upravljavcem in NID, saj ima Upravljavec poleg dolžnosti ravnati v najboljšem interesu NID lahko tudi interes, da poslovne priložnosti, prihodke ali druge koristi zagotovi povezanim osebam. Posledično obstaja tveganje, da izbira ponudnika storitev ne bi temeljila izključno na merilih, ki so za NID najugodnejša. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje z vzpostavljenimi postopki za prepoznavanje in upravljanje nasprotij interesov in poslov s povezanimi osebami, uporabo objektivnih meril pri izboru ponudnikov storitev, preverjanjem primerljivosti pogojev s tržnimi pogoji, evidentiranjem poslov, ustrezno utemeljitev izbora ter zagotavljanjem nadzora nad sklenjenimi posli. Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi interesi povezanih oseb vplivali na odločanje Upravljavca pri izbiri ponudnikov storitev ali določanju pogojev sodelovanja. Zaradi narave takšnih razmerij tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

Pogodba z Organizatorjem prodaje: Upravljavec je z NLB d.d., ki je Organizator prodaje in kapitalsko povezana oseba (NLB d.d., ima na dan potrditve tega Prospekta 100 % delež v kapitalu Upravljavca), sklenil Pogodbo o opravljanju investicijskih storitev v zvezi z izvedbo prve prodaje novih delnic ob izdaji in za uvrstitev delnic v trgovanje na organiziranem trgu, ki je razkrita tudi v točki 17. Prospekta (*»Posli med povezanimi strankami«*). V zvezi z opravljanjem storitev organizacije in distribucije delnic NID lahko nastane nasprotje interesov med Upravljavcem, Organizatorjem prodaje in NID, saj ima Organizator prodaje interes za uspešno distribucijo delnic NID ter prejem provizij oziroma drugih plačil, povezanih z opravljanjem teh storitev. Posledično obstaja tveganje, da bi lahko interesi Organizatorja prodaje vplivali na način izvajanja distribucijskih aktivnosti oziroma na presojo primernosti posamezne naložbe za Potencialne vlagatelje. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje tako, da je Pogodba sklenjena pod običajnim tržnimi pogoji. Organizator prodaje je pogodbeno zavezan izvajati oceno primernosti oziroma ustreznosti naložbe za vsakega Potencialnega vlagatelja skladno z veljavno zakonodajo ter neodvisno od svojih prodajnih interesov. Poleg tega ima Organizator prodaje vzpostavljene lastne postopke in politiko upravljanja nasprotij interesov ter Potencialnim vlagateljem v skladu z zakonodajo razkrije provizije, nadomestila in druge ugodnosti, ki jih prejema v zvezi z opravljanjem teh storitev za NID. Utemeljitev izbire Organizatorja prodaje je dokumentirana, dodatno pa ima Organizator prodaje dolgoletne izkušnje na področju distribucije finančnih instrumentov, vzpostavljeni interni nadzorni mehanizmi in postopki pa dodatno prispevajo k zagotavljanju, da so storitve opravljene strokovno, transparentno in skladno z veljavnimi predpisi ter najboljšimi praksami.

Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi ekonomski interes Organizatorja prodaje, povezan s prejetjem plačil za opravljanje investicijskih izvedbi investicijskih storitev in distribuciji delnic NID. Zaradi narave razmerja med Upravljavcem in Organizatorjem prodaje tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

b. Posli z nepremičninami in drugimi sredstvi s povezanimi osebami

Pri pridobivanju, odsvojitvi, oddajanju ali drugem razpolaganju z nepremičninami oziroma drugimi sredstvi NID lahko nastane nasprotje interesov, kadar je nasprotna stranka v poslu oseba, ki je z Upravljavcem kapitalsko, organizacijsko, pogodbeno ali kako drugače povezana. V takšnih primerih ima lahko Upravljavec poleg dolžnosti ravnati v najboljšem interesu NID tudi interes za izvedbo transakcije v korist povezane osebe. Posledično obstaja tveganje, da pogoji posamezne transakcije, vključno s kupnino, najemnino, časom izvedbe ali drugimi pogodbenimi določili, ne bi bili za NID najugodnejši. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje z vzpostavljenimi postopki za prepoznavanje in upravljanje nasprotij interesov ter poslov s povezanimi osebami, evidentiranjem, uporabo neodvisnih cenitev, preverjanjem primerljivosti pogojev s tržnimi pogoji, izločanjem iz postopka priprave in odločanja, ustreznim dokumentiranjem poslovnih odločitev in zagotavljanjem notranjega nadzora nad takšnimi transakcijami.

Kljub navedenim ukrepom ostaja preostalo tveganje, da bi interesi povezanih oseb vplivali na presojo primernosti posamezne transakcije ali njenih pogojev. Zaradi narave takšnih razmerij tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

c. Prenos opravljanja storitev upravljanja

Upravljavec lahko posamezne naloge oziroma storitve, povezane z upravljanjem NID, prenese na zunanje izvajalce oziroma pooblaščenca v skladu z veljavno zakonodajo in Statutom NID (npr. prenos opravljanja storitev upravljanja nepremičnin, kot je navedeno v točki 23.2.c) Prospekta (*»Plačilo za storitev upravljanja nepremičnin in administracijo, povezano z naložbami v nepremičnine«*). V takšnih primerih lahko nastane nasprotje interesov, saj ima zunanji izvajalec pri opravljanju storitev lasten poslovni interes ter lahko hkrati opravlja storitve za druge naročnike, vključno z lastniki, upravljavci ali vlagatelji v nepremičnine oziroma nepremičninske sklade, katerih interesi so lahko konkurenčni interesom NID. Posledično obstaja tveganje, da bi zunanji izvajalec pri razporejanju svojih virov, izbiri poslovnih priložnosti, pogajanjih z najemniki, izbiri izvajalcev vzdrževanja ali drugih odločitvah, povezanih z upravljanjem nepremičnin, upošteval tudi interese drugih naročnikov. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje s postopki izbire in rednega spremljanja zunanjih izvajalcev, presojo njihove strokovne usposobljenosti in morebitnih nasprotij interesov, ustreznimi pogodbenimi določili ter izvajanjem nadzora nad njihovim delovanjem. Upravljavec bo po lastni strokovni presoji pred izborom zunanjega izvajalca praviloma pridobil več ponudb potencialnih izvajalcev ter pri izbiri upošteval zlasti njihove reference, izkušnje, strokovno usposobljenost, organizacijske kapacitete in lokacijo posamezne nepremičnine oziroma portfelja nepremičnin. Glede na značilnosti, obseg in geografsko razpršenost portfelja nepremičnin lahko Upravljavec izbere enega ali več različnih zunanjih izvajalcev, če oceni, da je takšna ureditev primernejša oziroma v najboljšem interesu NID in njegovih vlagateljev. Statut NID določa, da Upravljavec sproti ugotavlja potencialna nasprotja interesov, ki bi lahko izvirala iz prenosa posameznih storitev na pooblaščenca, ter sprejema ustrezne ukrepe za preprečevanje njihovega negativnega vpliva na upravljanje premoženja NID. Upravljavec pri izbiri in nadzoru zunanjih izvajalcev v vsakem primeru ravna s potrebno strokovno skrbnostjo ter v najboljšem interesu Izdajatelja in Vlagateljev.

Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi poslovni interesi zunanjega izvajalca ali njegove obveznosti do drugih naročnikov vplivali na izvajanje prenesenih storitev. Zaradi narave takšnih razmerij tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

d. Provizija za upravljanje, vrednotenje sredstev

Višina Provizije za upravljanje je določena kot odstotek čiste vrednosti sredstev sklada (ČVS). Zaradi takšnega načina določanja nadomestila lahko nastane nasprotje interesov med Upravljavcem in NID, saj ima Upravljavec interes za povečanje vrednosti sredstev NID, od katere je odvisna višina Provizije za upravljanje. Navedeno tveganje je lahko posebej izrazito pri Naložbah, katerih vrednost ni neposredno določljiva na podlagi tržnih cen in temelji na ocenah, predpostavkah ali cenitvah. Upravljavec navedeno nasprotje interesov obvladuje z uporabo metodologij in postopkov vrednotenja, določenih v Statutu NID ter v interni politiki in postopkih vrednotenja sredstev alternativnih investicijskih skladov. Višina Provizije za upravljanje in način njenega izračuna sta Vlagateljem vnaprej razkrita v Statutu NID in drugih relevantnih dokumentih NID. Pri vrednotenju sredstev Upravljavec uporablja ustrezne notranje kontrole ter, kadar je to potrebno, neodvisne zunanje cenitve. Sprememba višine Provizije za upravljanje je mogoča le v skladu s postopki in pogoji, določenimi v Statutu NID.

Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi interes Upravljavca, povezan z višino Provizije za upravljanje, vplival na presojo pri vrednotenju posameznih Naložb. Zaradi same narave sistema nagrajevanja tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

e. Prenos stroškov na NID

Pri poslovanju in upravljanju NID lahko nastane nasprotje interesov med Upravljavcem in NID glede opredelitve in razporeditve posameznih stroškov, saj ima Upravljavec interes, da se določeni stroški bremenijo v breme NID in ne v breme Upravljavca. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje na podlagi vsakokrat veljavne politike provizij in upravičenih stroškov vlagateljev v alternativne investicijske sklade ter Statuta NID, ki določata vrste stroškov, ki bremenijo NID in vrste stroškov, ki jih krije Upravljavec. Upravljavec zagotavlja, da se stroški razporejajo skladno z veljavno zakonodajo, internimi akti in v najboljšem interesu Vlagateljev.

Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi pri presoji narave posameznega stroška ali njegove povezanosti s poslovanjem NID nastala situacija, v kateri bi lahko bili interesi Upravljavca in NID različni. Zato tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

f. Imenovanje osebja Upravljavca v organe vodenja ali nadzora Nepremičninskih namenskih družb

Upravljavec lahko zaradi učinkovitega upravljanja Naložb imenuje svoje zaposlene, člane organov vodenja ali druge osebe, povezane z Upravljavcem, v organe vodenja ali nadzora Nepremičninskih namenskih družb, prek katerih NID izvaja Naložbe. V takšnih primerih lahko nastane nasprotje interesov, saj lahko imenovane osebe za opravljanje svojih funkcij v Nepremičninski namenski družbi prejemajo plačila, sejnine, nagrade ali druge prejemke. Posledično obstaja tveganje, da bi lahko osebni finančni interes takšne osebe vplival na njeno presojo in odločanje, zaradi česar ne bi delovala izključno v najboljšem interesu NID in Vlagateljev. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje z vzpostavljenimi postopki za prepoznavanje in upravljanje nasprotij interesov ter z mehanizmi, določenimi v Statutu NID. Statut NID določa, da se osnovna provizija za upravljanje zmanjša za celoten znesek katerikoli izdatkov ali plačil, kot so stroški direktorjev in svetovalcev, ki jih neposredno ali posredno prejme Upravljavec ali so plačana Upravljavcu ali kateremukoli direktorju Nepremičninske namenske družbe. Navedeno ne velja za direktorje s profesionalnimi izkušnjami, ki so neodvisni od Upravljavca.

Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi osebni interes posameznika, povezan s prejetjem plačil za opravljanje funkcije v Nepremičninski namenski družbi, vplival na njegovo presojo pri odločanju o zadevah, pomembnih za NID oziroma posamezno Nepremičninsko namensko družbo. Zaradi narave takšnih razmerij tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

g. Financiranje Nepremičninskih namenskih družb

Pri upravljanju naložb lahko NID Naložbe izvaja preko Nepremičninskih namenskih družb. V zvezi z njihovim financiranjem lahko nastane nasprotje interesov med Upravljavcem in NID, saj Upravljavec odloča o višini, načinu, času in pogojih financiranja posamezne Nepremičninske namenske družbe, vključno z zagotavljanjem lastniškega financiranja, odobritvijo posojil, refinanciranjem obveznosti ter razdelitvijo denarnih tokov med Nepremičninsko namensko družbo in NID. Posledično lahko nastanejo okoliščine, v katerih interesi NID, Nepremičninske namenske družbe, njenih upnikov, financerjev ali drugih pogodbenih partnerjev niso v celoti usklajeni. Upravljavec navedeno tveganje obvladuje z vzpostavljenimi postopki odločanja, notranjimi pravili za prepoznavanje in upravljanje nasprotij interesov, preverjanjem razpoložljivih možnosti financiranja, pridobivanjem primerljivih ponudb, kadar je to glede na okoliščine posameznega posla mogoče in smiselno, ter zagotavljanjem, da se posli sklepajo pod pogoji, primerljivimi tržnim.

Kljub navedenim ukrepom ni mogoče v celoti izključiti tveganja, da bi pri odločanju o financiranju, refinanciranju, vračilu posojil ali razdelitvi denarnih tokov nastale okoliščine, v katerih interesi posameznih udeležencev ne bi bili v celoti usklajeni. Zaradi narave takšnih razmerij tega nasprotja interesov ni mogoče v celoti nevtralizirati.

24. INFORMACIJE O UPRAVLJAVCU NID in NALOŽBENEM SVETOVALCU

24.1. Upravljavec NID

Firma: NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.

Skrajšana firma: NLB Skladi, d.o.o.

Sedež: Ljubljana

Matična številka: 1876031000

Identifikator pravnih subjektov (LEI): 48510000IA9IKGSTNG14

Poslovni naslov: Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija

Spletno mesto: www.nlbskladi.si

Številka registrskega vpisa:

Upravljavec je vpisan v Sodni register RS, ki ga vodi AJPES, pod številko registrskega vpisa 1/38660/00. Za datum registracije Upravljavca šteje datum vpisa v Sodni register RS.

Upravljavec je vpisan tudi v Register upravljalcev alternativnih investicijskih skladov, ki ga vodi ATVP.

Trajanje Upravljavca: Upravljavec je ustanovljen za nedoločen čas.

Domicil in pravna oblika Upravljavca in zakonodaja:

Upravljavec je ustanovljen v skladu z določbami ZGD-1 kot družba z omejeno odgovornostjo s sedežem v Republiki Sloveniji.

Upravljavec pri svojem poslovanju upošteva relevantne predpise, ki veljajo na ozemlju Republike Slovenije, vključno z relevantnimi predpisi Evropske Unije, ki se v Republiki Sloveniji uporabljajo neposredno, zakoni Republike Slovenije in podzakonskimi akti.

Kontaktne podatke Upravljavca:

NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.
Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija
Elektronski naslov: info@nlbskladi.si
Telefonska številka: +386 (0)1 476 52 70

Informacije na spletni strani Upravljavca izrecno niso del Prospekta, razen če so določene informacije vključene v Prospekt s sklicevanjem.

Pomembni dogodki v razvoju poslovne dejavnosti Upravljavca, regulativni status in izkušnje:

Upravljavec je (i) dne 22. 10. 2003 z Odločbo ATVP št. 25/36/AG-03-(631) pridobil dovoljenje za opravljanje storitve upravljanja investicijskih skladov v skladu z ZISDU-3, (ii) dne 30. 1. 2014 z Odločbo ATVP št. 40220-10/2023-10 dovoljenje za opravljanje storitev gospodarjenja s finančnimi instrumenti po ZTFI-1 in (iii) dne 4. 7. 2024 z Odločbo ATVP št. 40220-16/2024-9 dovoljenje za opravljanje storitev upravljanja alternativnih investicijskih skladov s strategijo zasebnega kapitala v skladu z ZUAIS.

Pred ustanovitvijo NID je na podlagi Odločbe Agencije, št. 40220-4/2026-6 z dne 5. 3. 2026 pridobil še dovoljenje za opravljanje storitve upravljanja alternativnih investicijskih skladov strategije nepremičninski skladi v skladu s 126. členom ZUAIS in na podlagi Odločbe Agencije, št. 40221-3/2026-9 z dne 29. 4. 2026 dovoljenje za upravljanje nepremičninske investicijske družbe v skladu s 113. členom ZUAIS, pod odložnim pogojem potrditve Prospekta.

Organ, pristojen za nadzor nad Upravljavcem, je Agencija za trg vrednostnih papirjev Republike Slovenije. Navedba ATVP ne pomeni, da ATVP naložbo v NID na kakršen koli način podpira, odobrava ali zanjo jamči.

Upravljavec ima na dan potrditve Prospekta v upravljanju krovni sklad NLB Skladi z 20 različnimi podskladi, ki se razlikujejo po naložbenih politikah ter upravlja z več kot 900 individualnimi naložbenimi portfelji v okviru storitve gospodarjenja s finančnimi instrumenti. Upravljavec je leta 2024 oblikoval in ima v upravljanju tudi prvi alternativni investicijski sklad NLB Skladi – Zeleni prehod I, Specialni investicijski sklad, z naložbeno strategijo usmerjeno v naložbe, ki podpirajo zeleni prehod.

Upravljavec je na dan 31. 12. 2025 v okviru storitve upravljanja investicijskih skladov upravljal premoženje krovnega sklada NLB Skladi v skupni višini več kot 3.000.000.000 EUR, v okviru storitve gospodarjenja s finančnimi instrumenti s premoženjem strank v skupni višini več kot 560.000.000 EUR (vrednost gospodarjenja znotraj krovnega sklada je vključena v storitev upravljanja investicijskih skladov) in v okviru storitve upravljanja alternativnih investicijskih skladov z zbranimi skupnimi zavezami novoustanovljenega alternativnega investicijskega sklada v višini skoraj 30.000.000 EUR.

24.2. Naložbeni svetovalec

Upravljaavec je dne 16. 2. 2026 z družbo Peakside Capital Advisors Sp. z.o.o., ustanovljena kot družba z omejeno odgovornostjo (pol. »*Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*«) po zakonodaji Republike Poljske, s sedežem na naslovu Poznańska 37, Varšava, Poljska, sklenil »*Pogodbo o naložbenem svetovanju*« (ang. »*Advisory Service Agreement*«), katere namen je Upravljavcu zagotoviti dostop do visokokakovostnih svetovalnih storitev in prenosa dobrih praks na področju nepremičninskih naložb za potrebe upravljanja.

Naložbeni svetovalec opravlja storitve svetovanja na področju nepremičnin in strateških naložb. Naložbeni svetovalec ni pooblaščen niti nadzorovan s strani pristojnega nadzornega organa (pol. »*Komisja Nadzoru Finansowego*«) kot investicijsko podjetje ali kot upravljaavec alternativnih investicijskih skladov.

Naložbeni svetovalec je neodvisna družba, dejavna na področju upravljanja nepremičnin in vlaganja v nepremičnine. Deluje v Nemčiji ter po državah Srednje in Vzhodne Evrope, z uradi v Frankfurtu, Varšavi, Zugu (Švica) in Luksemburgu. Odlikujejo ga poglobljeno poznavanje lokalnih trgov, vključno z njihovimi izzivi in priložnostmi, obsežno tržno znanje, pomembne izkušnje v panogi ter široka mreža dolgoročno vzpostavljenih poslovnih odnosov. Od ustanovitve leta 2010 naložbeni svetovalec izvaja aktiven in neposreden (ang. »*hands-on*«) pristop k upravljanju sredstev, usmerjen v ustvarjanje dodane vrednosti in doseganju trajnostne uspešnosti nepremičninskih naložb. Tak pristop je prispeval k oblikovanju trdnih in konsistentnih preteklih rezultatov na področju vlaganja v nepremičnine. Danes naložbeni svetovalec vlagateljem ponuja širok nabor prilagojenih naložbenih rešitev, s posebnim poudarkom na Nemčiji ter državah Srednje in Vzhodne Evrope kot ključnih trgih.

Naložbeni svetovalec ima izkušnje na področju strategij Core, Core+, Value Add in Opportunistic v Nemčiji, na Poljskem, na Češkem ter v regiji Jugovzhodne Evrope. Njegove izkušnje na področju strategij Core/Core+ so neposredno usklajene z naložbenimi cilji: zaščita kapitala in omejevanje tveganj, ustvarjanje prihodkov ter rast vrednosti kapitala prek aktivnega upravljanja sredstev (oddajanje v najem, podaljševanje oziroma prestrukturiranje najemnih pogodb, prenove/investicije (capex) ter operativne izboljšave).

Od ustanovitve leta 2010 je naložbeni svetovalec svetoval pri vzpostavitvi štirih različnih skladov v Nemčiji, od katerih so bili trije uspešno zaključeni (likvidirani), eden pa je trenutno v investicijski fazi, pri čemer ustvarja vrednost aktivnim upravljanjem sredstev na področjih stanovanjskih, logističnih in trgovskih nepremičnin (zlasti trgovin z živili) ter drugih segmentih. Poleg navedenih aktivnosti naložbeni svetovalec trenutno izvaja tudi samostojno strategijo vlaganja v prvovrstne (ang. »*prime*«) nepremičnine v Nemčiji, pri čemer izkorišča tržne nepravilnosti za pridobivanje kakovostnih poslovnih nepremičnin v ključnih nemških mestih.

Naložbeni svetovalec je prav tako upravljal in uspešno zaprl tri nepremičninske sklade, ki so vlagali na Poljskem ter v Srednji in Jugovzhodni Evropi, trenutno pa svetuje pri treh ločenih mandatih na Poljskem, osredotočenih na industrijske nepremičnine.

Za ponazoritev obsega dejavnosti je naložbeni svetovalec zagotovil lastniški kapital v višini več kot 1,5 milijarde EUR. To vključuje več kot 60 izvedenih naložb (skupna bruto vrednost sredstev nad 4,8 milijarde EUR), več kot 370 nepremičnin (stanje v Q4 2025) ter trenutna sredstva v upravljanju v višini 1,6 milijarde EUR. Vsako leto povprečno izvede 430 milijonov EUR transakcij in odda v najem približno 86.000 m².

V skladu s 46. členom Statuta (»*Prenos opravljanja določenih storitev upravljanja družbe na drugo osebo*«) je vključitev zunanjega naložbenega svetovalca omejena izključno na zagotavljanje strokovnih, analitičnih in svetovalnih mnenj ter ne pomeni prenosa odločanja, diskrecije ali odgovornosti v zvezi z naložbenimi odločitvami. Upravljaavec vse naložbene odločitve samostojno in neodvisno presoja, potrjuje in sprejema izključno sam. Upravljaavec krije tudi stroške naložbenega svetovanja po Pogodbi o naložbenem svetovanju.

25. SKRBNIŠTVO

25.1. Informacije o Skrbniku in opis načina hranjenja sredstev NID

Firma: **BANKA INTESA SANPAOLO d.d.**

Skrajšana firma: /

Sedež: Koper

Matična številka: 5092221000

Identifikator pravnih subjektov (LEI): 549300ECJDDLOVWWL932

Poslovni naslov: Koper, Pristaniška ulica 14, 6000 Koper - Capodistria

Spletno mesto: www.intesasanpaolobank.si

Številka registrskega vpisa:

Skrbnik je vpisan v Sodni register RS, ki ga vodi AJPES, pod številko registrskega vpisa 1/00490/00. Za datum registracije Skrbnika šteje datum vpisa v Sodni register RS.

Trajanje: Skrbnik je ustanovljen za nedoločen čas.

Domicil in pravna oblika Skrbnika in zakonodaja:

Skrbnik je ustanovljen v skladu z določbami ZGD-1 kot delniška družba s sedežem v Republiki Sloveniji. Skrbnik pri svojem poslovanju upošteva relevantne predpise, ki veljajo na ozemlju Republike Slovenije, vključno z relevantnimi predpisi Evropske Unije, ki se v Republiki Sloveniji uporabljajo neposredno, zakoni Republike Slovenije in podzakonskimi akti.

Kontaktne podatke Skrbnika:

BANKA INTESA SANPAOLO d.d.

Koper, Pristaniška ulica 14, 6000 Koper - Capodistria

Elektronski naslov: info@intesasanpaolobank.si

Telefonska številka: 080 13 18 (klici iz Slovenije) oz. +386 (0)5 666 18 38 (klici iz tujine)

Informacije na spletni strani Skrbnika izrecno niso del Prospekta, razen če so določene informacije vključene v Prospekt s sklicevanjem.

Pomembni dogodki v razvoju poslovne dejavnosti Skrbnika

Skrbnik izvira iz banke, ustanovljene leta 1955 kot Istrska komunalna banka, ki je bila leta 1997 preimenovana v Banko Koper, leta 2002 pa vključena v mednarodno bančno skupino Intesa Sanpaolo. Od leta 2016 posluje pod firmo Intesa Sanpaolo Bank d.d. in danes predstavlja del ene vodilnih evropskih bančnih skupin. Banka je skozi svoj razvoj pomembno širila obseg poslovanja in prisotnost v Sloveniji ter uvajala napredne bančne in digitalne storitve. Pomembni dogodki v razvoju poslovne dejavnosti Skrbnika so prikazani na spletni strani Skrbnika ([Spoznajte nas | Intesa Sanpaolo Bank](#)).

Opis obveznosti Skrbnika

Skrbnik je pooblaščen, da za račun NID opravlja naslednje skrbniške storitve:

1. storitve hrambe finančnih instrumentov in ostalih sredstev NID ter spremljanje naložb, ki jih Upravlavec NID ne more izročiti v hrambo;
2. spremljanje denarnih tokov NID,
3. zagotovitev, da prodaja, izdaja, in morebitne umik delnic NID poteka v skladu z ZUAIS, ZOAIS in drugimi predpisi, ki urejajo poslovanje NID ter Dokumenti NID;
4. zagotovitev, da se vrednost sredstev na delnico NID izračuna v skladu z ZUAIS, ZOAIS in drugimi predpisi, ki urejajo poslovanje NID ter Dokumenti NID;

5. izpolnjevanje navodil Upravljavca NID, razen če so v nasprotju z ZUAIS, ZOAIS in drugimi predpisi, ki urejajo poslovanje NID, ter Dokumenti NID;
6. zagotavljanje, da se obveznosti iz poslov, ki jih je Upravljavac NID sklenil za račun NID, izpolnijo v običajnih poslovnih rokih,
7. zagotovitev, da se prihodek NID uporabi v skladu z ZUAIS, ZOAIS in drugimi predpisi, ki urejajo poslovanje NID ter Dokumenti NID.

Preneseni dogovori o skrbništvu

Na dan potrditve Prospekta ne obstoji noben dogovor o prenosu opravljanja storitve skrbništva.

Regulativni status Skrbnika

Skrbnik je na podlagi dovoljenja Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev št. 2/8 z dne 3. 9. 2003, skladno s 112. členom ZUAIS (*»skrbnik AIS«*) upravičen opravljati dejavnost skrbnika za NID.

25.2. Opis načina posedovanja sredstev, ki niso v posesti Skrbnika in tveganj, povezanih s tem

Sredstva NID v najmanj 80 % predstavljajo nepremičnine oziroma poslovni deleži v Nepremičninskih namenskih družbah, ki imajo v lasti nepremičnine. V skladu z veljavnimi predpisi Skrbnik teh sredstev ne poseduje, temveč izvaja nadzorno funkcijo, ki obsega zlasti preverjanje lastništva, vodenje evidenc ter nadzor nad skladnostjo transakcij.

Tveganje izhaja iz dejstva, da nepremičnine oziroma poslovni deleži niso predmet skrbništva v smislu fizične ali pravne posesti Skrbnika, temveč so v neposredni ali posredni lasti NID. Posledično je učinkovitost varstva sredstev odvisna predvsem od ustreznosti notranjih kontrol, korporativnega upravljanja ter nadzorne funkcije Skrbnika. Nadzor Skrbnika nad takšnimi sredstvi temelji predvsem na preverjanju dokumentacije in informacij, zato obstaja tveganje, da nepravilnosti ali neskladnosti ne bodo zaznane pravočasno.

Dodatno je mogoče, da Skrbnik za namen hrambe posameznih finančnih instrumentov uporabi tretje osebe, kadar je to potrebno zaradi narave posameznega sredstva, trga trgovanja ali načina poravnave poslov. Takšni preneseni dogovori o skrbništvu se lahko nanašajo predvsem na finančne instrumente, ki predstavljajo del dopustnih likvidnih sredstev NID oziroma izpostavljenosti iz naslova izvedenih finančnih instrumentov, pri čemer Skrbnik pri izbiri in spremljanju tretjih oseb ravna s potrebno profesionalno skrbnostjo ter odgovarja v obsegu in pod pogoji, določenimi z veljavnimi predpisi. Finančne instrumente NID lahko Skrbnik izroči v hrambo tretjim osebam le, če so te upravičene opravljati storitve hrambe finančnih instrumentov in so predmet ustreznega nadzora pristojnih organov. Kadar zakonodaja posamezne tretje države zahteva uporabo tretjih oseb, ki ne izpolnjujejo vseh pogojev, primerljivih zahtevam prava Evropske unije, lahko Skrbnik ravna na tak način le na podlagi izrecnega navodila Upravljavca in zgolj v obsegu, kot to zahteva zakonodaja zadevne države. Skrbnik in tretje osebe brez predhodnega soglasja Upravljavca ne smejo ponovno uporabiti sredstev NID v hrambi. Prenos posameznih skrbniških storitev na tretje osebe ne izključuje niti ne omejuje odgovornosti Skrbnika, razen v primerih in pod pogoji, določenimi z veljavnimi predpisi.

26. VREDNOTENJE SREDSTEV NID

26.1. Opis postopka vrednotenja in metodologije oblikovanja cen za vrednotenje sredstev NID

a) Opis postopka vrednotenja sredstev NID

Za vrednotenje sredstev NID je v skladu s 84. členom ZUAIS (*»odgovornost za vrednotenje«*) odgovoren Upravljavac, ki ima vzpostavljen postopek za pravilno in neodvisno vrednotenje sredstev in obveznosti ter izračun ČVS v skladu z ZUAIS, predpisi, ki urejajo poslovanje nepremičninske investicijske družbe in Statutom NID.

Vrednotenje sredstev in obveznosti NID se opravi najmanj enkrat letno, kakor tudi pri povečanju ali zmanjšanju osnovnega kapitala NID.

Sredstva NID se vrednotijo v skladu z Mednarodnimi računovodskimi standardi ter v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ki jo na podlagi ZRev-2 izda Slovenski inštitut za revizijo.

Za vrednotenje sredstev, ki vključujejo finančne naložbe v kapitalske instrumente ter nepremičnine oziroma nepremičninske projekte, za katere ne obstaja objavljena cena na delujočem trgu NID, je Upravljavec pooblastil zunanja neodvisna cenilca, ki sta razkrita v točki 23.4. Prospekta (*»Identiteta ponudnikov storitev ter opis nalog in pravic Vlagateljev«*). Vrednotenje ostalih finančnih naložb in drugih sredstev NID, ki jih ne vrednoti zunanji neodvisni cenilec, ter vrednotenje obveznosti je v pristojnosti Upravljavca.

Podrobneje so pravila in postopki za pravilno in neodvisno vrednotenje sredstev in obveznosti ter postopek za pravilen in pravočasen izračun ČVS in ČVSD NID opredeljeni v internih aktih Upravljavca.

b) Metodologije oblikovanja cen za vrednotenje sredstev NID

Kapitalski poslovni deleži ali delnice nejavnih družb se po začetnem pripoznanju vrednotijo po modelu poštene vrednosti. Enako velja za naložbene nepremičnine, vključno z nepremičninami v gradnji ali razvoju, ter za deleže oziroma delnice Nepremičninskih namenskih družb.

Enote alternativnih investicijskih skladov s strategijo nepremičninskih skladov in delnice nepremičninske javne družbe, ki kotirajo na organiziranem trgu, se po začetnem pripoznanju vrednotijo po modelu poštene vrednosti.

Denar in denarni ustrezniki so v izkazih pripoznani po njihovi nominalni vrednosti.

Sredstva sklada denarnega trga se vrednotijo v skladu z Uredbo o skladih denarnega trga (EU) 2017/1131.

Obresti za depozite in dana posojila se obračuna in pripozna v izkazih po odplačni vrednosti v skladu s pogodbenimi določili.

Posojila in terjatve, ki so pripoznane kot finančne naložbe se vrednotijo po odplačni vrednosti.

Vsa ostala sredstva se vrednotijo v skladu z načini in metodami opredeljenimi v MSRP.

Finančna sredstva, izražena v tuji valuti, se preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke. Za tečaje valut, ki niso prikazani v vsakokratni dnevni tečajnici Evropske centralne banke, se upoštevajo zadnji tečaji, ki jih je objavila Banka Slovenije.

Obveznosti NID (bančna posojila, obveznosti do dobaviteljev, pasivne časovne razmejitve) se v izkazih pripoznajo po odplačni vrednosti, v skladu s pogodbenimi določili.

Lastne delnice NID se vrednotijo po nabavni ceni.

Premoženje Nepremičninske namenske družbe se vrednoti po enakih pravilih kot premoženje NID.

c) Izračun čiste vrednosti sredstev družbe in čiste vrednosti sredstev na delnico

Upravljavec izračuna ČVS NID in čisto vrednost sredstev na delnico (v nadaljevanju: **»ČVSD«**) po stanju na zadnji dan obračunskega obdobja, tj. vsakega 31. marca, 30. junija, 30. septembra in 31. decembra (v nadaljevanju: **»Obračunski dan«**, obdobje med posameznimi Obračunskimi dnevi pa: **»Obračunsko obdobje«**).

ČVS se izračuna po stanju na Obračunski dan kot razlika med skupnimi sredstvi NID in skupnimi obveznostmi NID. ČVSD se izračuna po stanju na Obračunski dan z delitvijo ČVS s številom izdanih delnic na dan pred Obračunskim dnevom.

Izračun ČVS in ČVSD Upravljavec opravi najkasneje v roku 3 mesecev po zaključku vsakega Obračunskega obdobja.

Podatek o zadnji izračunani ČVS in ČVSD je objavljen na spletni strani Izdajatelja najkasneje naslednji delovni dan po poteku roka za izračun. Upravljavec na spletni strani Izdajatelja hkrati z objavo ČVS in ČVSD objavlja tudi podatek o tržni ceni Delnice.

Upravljavec nosi končno odgovornost za izračun ČVS in ČVSD ter njuno objavo.

26.2. Začasno prenehanje vrednotenja in obveščanje Vlagateljev

Upravljavec lahko začasno preneha z izvajanjem vrednotenja sredstev NID, kadar zaradi izjemnih okoliščin ni mogoče zagotoviti zanesljivega, poštenega in ustrezno preverljivega vrednotenja v skladu z veljavnimi pravili vrednotenja, ali kadar bi nadaljevanje vrednotenja lahko škodovalo interesom Vlagateljev. Odločitev o začasni prekinitvi vrednotenja sprejme Upravljavec na podlagi skrbne presoje vseh relevantnih okoliščin ter ob upoštevanju načel varstva Vlagateljev, integritete trga in dosledne uporabe standardov.

Za izjemne okoliščine iz prejšnjega odstavka se štejejo zlasti, vendar ne izključno:

- izredni dogodki oziroma višja sila, vključno z epidemijami ali pandemijami, naravnimi nesrečami (kot so potresi, poplave ali požari), vojno, oboroženimi konflikti, terorističnimi napadi ali drugimi primerljivimi dogodki;
- resne motnje na finančnih ali nepremičninskih trgih, vključno z zaprtjem ali omejitvijo poslovanja relevantnih trgov, tržnih pretresov in odsotnostjo likvidnosti, pomanjkanjem reprezentativnih tržnih transakcij ali izjemno volatiliteto cen, ki onemogoča oblikovanje zanesljivih vrednostnih ocen;
- omejitve dostopa do sredstev ali informacij, ki so bistvene za vrednotenje, vključno z omejitvami fizičnega dostopa do nepremičnin ali nezmožnostjo pridobitve ključnih podatkov o denarnih tokovih, najemnih razmerjih ali stroških;
- operativne ali tehnične motnje, ki pomembno vplivajo na proces vrednotenja, vključno z nedelovanjem informacijskih sistemov, kibernetскими napadi in incidenti, nedelovanje plačilnih in poravnalnih sistemov, izpadom ključnih zunanjih izvajalcev (zlasti neodvisnih cenilcev ali administratorjev) ali bistvenimi napakami v podatkih;
- pravne ali regulativne okoliščine, vključno s spremembami zakonodaje, omejitvami ali ukrepi pristojnih organov, ki bi onemogočali vrednotenje (kot je nacionalizacija ali odreditev začasne ustavitve s strani nadzornega organa);
- druge okoliščine, v katerih bi nadaljnje vrednotenje škodovalo Vlagateljem oziroma ne bi bilo v njihovem najboljšem interesu, vključno z obdobjem, ko iz kakršnega koli razloga vrednosti pomembnega dela naložb ni mogoče razumno, pravočasno ali natančno določiti.

Začasna prekinitve vrednotenja se uporablja le za obdobje, ki je nujno potrebno, in preneha takoj, ko prenehajo razlogi, ki so do nje privedli, ter ko je ponovno mogoče zagotoviti zanesljivo, pošteno in ustrezno vrednotenje sredstev NID.

Upravljavec bo o odločitvi o začasni prekinitvi vrednotenja sredstev NID nemudoma obvestil Vlagatelje na pregleden in pravočasen način, v skladu z veljavnimi predpisi o razkrivanju informacij. Obvestilo bo objavljeno na spletni strani Izdajatelja in na SEOnet. Vlagateljem bo omogočen dostop do informacij o razlogih za prekinitve ter o predvidenem trajanju prekinitve vrednotenja sredstev NID.

27. Navzkrižne informacije

NID ne predstavlja krovnega investicijskega sklada, zato ne obstoji tveganje prenosa obveznosti z enega podsklada na drugega.

NID tudi ne vlaga v Naložbe v enote AIS ali Naložbe v delnice investicijskih skladov v upravljanju Upravljavca, neposredno ali na podlagi pooblastila druge osebe, ali v Naložbe v enote AIS ali Naložbe v delnice investicijskih skladov v upravljanju osebe, s katero je Upravljavec v razmerju tesne povezanosti. NID prav tako ne sme pridobiti Naložbe od drugega alternativnega investicijskega sklada v upravljanju Upravljavca, ali odsvojiti Naložbe takšnemu investicijskemu skladu, brez predhodnega soglasja skupščine.

28. Finančne informacije

NID od ustanovitve do datuma potrditve Prospekta še ni začel z opravljanjem glavne dejavnosti in računovodski izkazi še niso bili izdelani.

NID do datuma potrditve Prospekta prav tako ni izvedel nobene Naložbe, zato ne obstojijo podatki o portfelju.

Zadnja ČVS na dan 1. 6. 2026 znaša 1.000.000,00 EUR.

III. DEL: INFORMACIJE O JAVNI PONUDBI NOVIH DELNIC IZDAJATELJA

29. Bistvene informacije

29.1. Izjava o gibljivih sredstvih

Na dan ustanovitve je Izdajatelj razpolagal z denarnimi sredstvi v višini 1.000.000,00 EUR, ki izhajajo iz vplačanega osnovnega kapitala ob ustanovitvi.

V primeru uspešne izvedbe javne ponudbe Novih delnic bo Izdajatelj razpolagal z najmanj 30.000.000,00 EUR, od tega bo 29.000.000,00 EUR zbranih v okviru javne ponudbe Novih delnic ter z največ 101.000.000,00 EUR, od tega bo 100.000.000,00 EUR zbrano v okviru javne ponudbe Novih delnic.

Izdajatelj ocenjuje, da denarna sredstva iz vplačanega osnovnega kapitala in zbranega kapitala v javni ponudbi Novih delnic, če bo le-ta uspešna in v skladu s trajanjem veljavnosti Prospekta, določenim v 12. členu Prospektne uredbe (*»Veljavnost prospekta, registracijskega dokumenta in univerzalnega registracijskega dokumenta«*), že v višini, ki je na spodnji meji razpona, navedenega v prejšnjem odstavku, zadostujejo za financiranje poslovanja Izdajatelja za najmanj 12 mesecev. Ne glede na višino zbranega kapitala v javni ponudbi Novih delnic je pričakovati, da bodo ta sredstva zadostovala zgolj za izvedbo določenega obsega naložbene dejavnosti, tako da je pričakovati, da bo Izdajatelj v razmeroma kratkem času po zaključku javne ponudbe Novih delnic predlagal ponovno povečanje osnovnega kapitala z izdajo in javno ponudbo novih delnic z namenom zbiranja dodatnega kapitala, potrebnega za uresničitev načrtovanega obsega naložb in doseganja Naložbenega cilja.

V primeru, da javna ponudba Novih delnic ne bi bila uspešna, Izdajatelj ocenjuje, da denarna sredstva, izhajajoč iz vplačanega osnovnega kapitala ob ustanovitvi, ki znašajo 1.000.000,00 EUR, zadostujejo za vzdrževanje poslovanja Izdajatelja v navedenem obdobju.

29.2. Kapitalizacija in zadolženost

Izdajatelj še ne opravlja glavne naložbene dejavnosti, zato je izjavo o kapitalizaciji in zadolženosti pripravil na osnovi ustanovitvene bilance stanja z dne ustanovitve Izdajatelja, tj. z dne 18. 5. 2026.

Do dne potrditve tega Prospekta ni prišlo do sprememb v kapitalizaciji in zadolženosti Izdajatelja.

Izjava o kapitalizaciji		18. 5. 2026
Skupni kratkoročni dolg		0,00
Zajamčeni		0,00
Zavarovani		0,00
Nezajamčeni / nezavarovani		0,00
Skupni nekratkoročni dolg		0,00
Zajamčeni		0,00
Zavarovani		0,00
Nezajamčeni / nezavarovani		0,00
Lastniški kapital		1.000.000,00
Delniški kapital		1.000.000,00
Zakonske rezerve		0,00
Druge rezerve		0,00
Skupaj		1.000.000,00

Izjava o zadolženosti		18. 5. 2026
A	Denarna sredstva	1.000.000,00
B	Denarni ustrezniki	0,00
C	Druga kratkoročna finančna sredstva	0,00

D	Likvidnost (A + B + C)	1.000.000,00
E	Kratkoročni finančni dolg	0,00
F	Kratkoročni del nekratkoročnega finančnega dolga	0,00
G	Kratkoročna finančna zadolženost (E + F)	0,00
H	Neto kratkoročna finančna zadolženost (G - D)	-1.000.000,00
I	Nekratkoročni finančni dolg	0,00
J	Dolžniški instrumenti	0,00
K	Nekratkoročne obveznosti iz poslovanja	0,00
L	Nekratkoročna finančna zadolženost (I + J + K)	0,00
M	Skupna finančna zadolženost (H + L)	-1.000.000,00

29.3. Interesi fizičnih in pravnih oseb, vključenih v izdajo in ponudbo delnic

Upravljavalec ali z njim povezane osebe lahko pod enakimi pogoji kot veljajo za Velike vlagatelje, po lastni diskreciji, vendar brez zaveze, oddajo Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic v okviru javne ponudbe. Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic v okviru prve javne ponudbe lahko (glede na dejstvo, da gre za prvo prodajo Novih delnic in da vsi Potencialni vlagatelji vpišejo pod enakimi pogoji), podajo tudi člani nadzornega sveta Izdajatelja, vodstvenega in nadzornega organa Upravljavca ter zaposleni pri Upravljavcu in ponudniki storitev, brez kakršnih koli omejitev.

Upravljavalec je za račun Izdajatelja za strokovno svetovanje in storitve s področja ZTFI-1 v zvezi z javno ponudbo Novih delnic in uvrstitvijo Delnic (tj. Obstoječih delnic in Novih delnic) Izdajatelja, družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., v trgovanje na organizirani trg Ljubljanske borze sklenil pogodbo z družbo NLB d.d., ki je razkrita v točki 17. Prospekta (*»Posli s povezanimi strankami«*) in na podlagi katere Organizator prodaje za Izdajatelja opravlja (i) investicijske storitve in posle izvedbe prve in/ali nadaljnje prodaje finančnih instrumentov brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1 (*»investicijske storitve in posli«*), Prospektno uredbo in Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in (ii) storitve, povezane z distribucijo Delnic, organizacijo trženjskih aktivnosti, trženje in prodajo Delnic, ter (iii) storitve, ki so potrebne za uvrstitev tako izdanih Delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Pri tem strokovno svetovanje in pripravljene dokumente s strani Organizatorja prodaje za Izdajatelja niso zavezujoči in se Izdajatelj po lastni presoji odloča, ali bo predlagane rešitve in pojasnila oziroma pripombe Organizatorja prodaje sprejel v vsebino svojih dokumentov ali ne in sam po lastni prosti presoji določi končno vsebino vseh dokumentov, vključno s tem Prospektom. Organizator prodaje ne odgovarja za vsebino Prospekta. Organizator prodaje ne prevzema odgovornosti za pravilnost, resničnost ali popolnost podatkov vsebovanih v tem Prospektu, pri čemer podatkov, navedenih v tem Prospektu, ni ločeno oziroma neodvisno preverjal. Organizator prodaje ne daje nobenih zagotovil ali jamstev, bodisi izrecnih ali implicitnih, glede točnosti ali popolnosti informacij ali podatkov v tem Prospektu, in na nič v tem Prospektu se ni možno sklicevati ali kar koli šteti kot obljubo, dano s strani Organizatorja prodaje. Ne glede na navedeno Organizator prodaje odgovarja za strokovnost in pravilnost svojih strokovnih nasvetov, mnenj in storitev v skladu s splošnimi pravili obligacijskega prava ter standardom profesionalne skrbnosti, ki se od njega zahteva pri opravljanju njegove dejavnosti.

Izdajatelj z Organizatorjem prodaje ni sklenil nobenega dogovora o prevzemu izdaje. Izdaja Novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. bo izvedena prek javne ponudbe oziroma prve prodaje Novih delnic v skladu z določili Prospektne uredbe in Delegirane uredbe (EU) 2019/980 ter pod pogoji iz tega Prospekta (glej *»Uvod in pomembna opozorila«*).

Organizator prodaje namerava k postopku javne ponudbe Novih delnic povabiti tudi sistemske člane KDD z dovoljenjem za opravljanje borzno-posredniških storitev, ki bodo, v primeru sklenitve Distribucijske pogodbe, v postopku prodaje Novih delnic na podlagi Distribucijske pogodbe z Organizatorjem prodaje opravljali posle, povezane s prodajo Novih delnic Potencialnim vlagateljem na Ciljnem trgu (*»Distributerji«*), zlasti (a ne izključno) sprejemanje Zavezujočih ponudb Potencialnih vlagateljev, posredovanje kumulativnih podatkov o zbranih Zavezujočih ponudbah Organizatorju prodaje, zbiranje in prenos kupnine za Nove delnice na poseben račun Organizatorja prodaje ter

poravnavo sklenjenih poslov iz naslova nakupa Novih delnic s strani Vlagateljev. Organizator prodaje pri prodaji Novih delnic nastopa tudi v vlogi distributerja Novih delnic in bo imel, za potrebe prodaje in distribucije Novih delnic (v primeru sklenitve Distribucijske pogodbe) sklenjeno Distribucijsko pogodbo z Distributerji, pri katerih bodo lahko Potencialni vlagatelji oddali nalog za vpis in vplačilo Novih delnic. Distributer(ji) ne prevzema(jo) nikakršne odgovornosti za vsebino tega Prospekta.

Po vedenju Izdajatelja ne obstajajo druge fizične ali pravne osebe, vpletene v izdajo Novih delnic, javno ponudbo Novih delnic Potencialnim vlagateljem ter uvrstitev Delnic v trgovanje na organiziran trg, ki bi imele morebitne interese, vključno nasprotujoče, ki bi bili bistveni za v uvrstitev Novih delnic v trgovanje na organiziran trg.

29.4. Razlogi za ponudbo in uporaba prihodkov

Namen prve javne ponudbe Novih delnic je pridobitev sredstev za začetek delovanja Izdajatelja kot nepremičninske investicijske družbe in uresničevanje njegove naložbene politike. Izdajatelj bo zbrana sredstva od vpisa Novih delnic uporabil predvsem za financiranje Naložb, ki bodo v skladu z opredeljeno Naložbeno strategijo, ter za kritje stroškov poslovanja. Sredstva se bodo lahko uporabila tudi za pokritje stroškov javne ponudbe in kot del obratnega kapitala Izdajatelja.

30. Informacije o delnicah, ki bodo ponujene javnosti

30.1. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev, ponujenih in uvrščenih v trgovanje, vključno z mednarodno identifikacijsko številko vrednostnega papirja (ISIN)

30.1.1. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev, ki so predmet ponudbe

Predmet javne ponudbe na podlagi tega Prospekta so vse Nove delnice, in sicer najmanj 2.900.000 in največ 10.000.000 navadnih imenskih kosovnih delnic z glasovalno pravico (vsaka delnica ima en glas), denominiranih v valuti evro, ki bodo izdane v KDD kot nematerializirani vrednostni papirji z ISIN kodo SI0031118217 in predvideno oznako »NLRR«.

30.1.2. Opis vrste in razreda vrednostnih papirjev, ki so predmet uvrstitve v trgovanje

Predmet uvrstitve v trgovanje je največ 10.100.000 delnic Izdajatelja, in sicer:

- a) vse Obstoječe delnice, ki so v lasti Upravljavca kot Glavnega delničarja Izdajatelja, to je 100.000 navadnih imenskih prosto prenosljivih kosovnih delnic Izdajatelja z glasovalno pravico (vsaka delnica ima en glas), denominiranih v evro, vpisanih v Centralni register KDD z ISIN kodo SI0031118217 in predvideno oznako »NLRR«, in
- b) vse Nove delnice, to je najmanj 2.900.000 in največ 10.000.000 navadnih imenskih prosto prenosljivih kosovnih delnic Izdajatelja z glasovalno pravico (vsaka delnica ima en glas), denominiranih v valuti evro, ki bodo izdane v Centralnem registru KDD kot nematerializirani vrednostni papirji z ISIN kodo SI0031118217 in predvideno oznako »NLRR«.

30.2. Zakonodaja, v skladu s katero so bili ustvarjeni vrednostni papirji

Obstoječe delnice so izdane, Nove delnice pa bodo izdane kot nematerializirani vrednostni papirji v skladu s pravom Republike Slovenije, natančneje v skladu z ZGD-1 in ZNVP-1, upoštevaje določbe ZOAIS, ki veljajo za nepremičninsko investicijsko družbo.

30.3. Navedba ali so vrednostni papirji imenski ali prinosniški in ali so v obliki potrdila ali v nematerializirani obliki ter informacije o subjektu, odgovornem za vodenje evidenc

Obstoječe delnice so imenski vrednostni papirji, ki so izdani v KDD v nematerializirani obliki. Nove delnice so imenski vrednostni papirji, ki bodo na Dan izdaje izdani v KDD v nematerializirani obliki.

Osnovni podatki o KDD kot subjektu, odgovornem za vodenje evidenc:

Firma: KDD - Centralna klirinško depotna družba d.d.

Sedež: Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija

Telefonska številka: +386 (0)1 307 35 00

E-naslov: info@kdd.si

Spletna stran: <https://www.kdd.si/>

30.4. Valuta, v kateri so izdani vrednostni papirji

Obstoječe delnice so kosovne delnice, denominirane v valuti evro. Vsaka Obstoječa delnica ima enak delež in pripadajoč znesek v osnovnem kapitalu. Delež posamezne Obstoječe delnice v osnovnem kapitalu se določa glede na število izdanih delnic Izdajatelja. Na datum tega Prospekta je izdanih 100.000 Obstoječih delnic Izdajatelja. Vsaka Obstoječa delnica predstavlja 10,00 EUR v osnovnem kapitalu Izdajatelja.

Zgoraj navedene lastnosti bodo veljale tudi za Nove delnice ob njihovi izdaji.

30.5. Opis pravic, ki izhajajo iz vrednostnih papirjev, vključno z morebitnimi omejitvami navedenih pravic in postopkom njihovega uveljavljanja

Obstoječe delnice in Nove delnice so delnice istega razreda in so izdane v nematerializirani obliki ter dajejo imetnikom naslednje pravice:

a. Pravica do dividend

Skladno s Statutom Izdajatelja je uprava dolžna predlagati skupščini Izdajatelja, da Izdajatelj izplača delničarjem predvidoma najmanj 75 % čistega dobička preteklega poslovnega leta, razen če bi bilo takšno izplačilo dobička po presoji uprave v nasprotju z naložbeno politiko Izdajatelja, bi ogrozilo izpolnitev načrtovanih prihodnjih obveznosti Izdajatelja ali bi pomembno negativno vplivalo na likvidnostno oziroma finančno stanje Izdajatelja.

Predlog izplačila bilančnega dobička je v izključni pristojnosti uprave, o uporabi bilančnega dobička pa odloča skupščina. Deleži delničarjev v bilančnem dobičku se določijo v sorazmerju z njihovim deležem v osnovnem kapitalu oziroma v sorazmerju z opravljenimi vplačili.

Skupščina lahko s sklepom o uporabi bilančnega dobička odloči tudi, da se ta uporabi za druge namene ali odloči, da se prenese v naslednje obdobje kot preneseni dobiček, tako da celotni ali del bilančnega dobička ostane nerazporejen.

Izplačilo dividend je izvedeno predvidoma enkrat letno in najkasneje do 30. novembra.

Uprava je pooblaščen, da po poteku poslovnega leta izplača vmesne dividende na podlagi predvidenega bilančnega dobička. Plačilo vmesnih dividend mora predhodno odobriti nadzorni svet. Vmesne dividende ne smejo biti višje od polovice zneska, ki ostane od predvidenega dobička po oblikovanju rezerv iz dobička, ter v nobenem primeru ne smejo preseči polovice bilančnega dobička preteklega leta.

Dividende so nekumulativne in se izplačajo imetnikom delnic, ki so vpisani v delniško knjigo na dan, ki je s sklepom o uporabi bilančnega dobička določen kot presečni dan za takšno izplačilo. Datum in višino izplačila dividend določi skupščina Izdajatelja v sklepu o uporabi bilančnega dobička, s sprejetjem katerega pridobijo imetniki delnic pravico do izplačila dividende v skladu s takšnim sklepom.

V skladu s predpisi je Izdajatelj dolžan vse zneske dividend plačati na račun KDD, ki je odgovoren, da sredstva razdeli svojim članom, to so borznoposredniške družbe in banke, te pa jih nakažejo končnim upravičencem.

Pravica zahtevati izplačilo dividend, ki jih ni bilo mogoče izplačati imetnikom delnic, zastara v petih letih od datuma zapadlosti. Do zastaranih zneskov neizplačanih dividend je upravičen Izdajatelj.

b. Glasovalna pravica in pravica udeležbe na skupščini Izdajatelja

Imetniki delnic imajo pravico do udeležbe in glasovanja na skupščini Izdajatelja, pri čemer vsaka delnica zagotavlja en glas.

c. Prednostna pravica

Skladno s Statutom Izdajatelja imajo delničarji v sorazmerju s svojimi deleži v osnovnem kapitalu prednostno pravico do vpisa novih delnic. Rok za uveljavitev prednostne pravice je 14 dni od datuma objave sklepa o povečanju osnovnega kapitala, razen če je v sklepu o povečanju osnovnega kapitala določeno drugače. S sklepom o povečanju osnovnega kapitala se določi tudi postopek uveljavljanja prednostne pravice, rok za vpis in vplačilo delnic ter posledice zamude.

Uprava mora objaviti emisijski znesek novih delnic ali merila, po katerih se ta znesek izračuna, in rok za uveljavljanje prednostne pravice. Če se objavijo samo merila, po katerih se izračuna emisijski znesek, mora uprava objaviti emisijski znesek najkasneje 3 (tri) dni pred iztekom roka za uveljavitev prednostne pravice.

Prednostna pravica delničarjev se lahko v celoti ali delno izključi le s sklepom o povečanju osnovnega kapitala. Če Izdajatelj izda nove delnice po ceni, ki je nižja od čiste vrednosti sredstev (ČVS) Izdajatelja na delnico, prednostne pravice ni mogoče izključiti.

d. Pravica do deleža v preostanku premoženja ob likvidaciji ali stečaju

Ob stečaju ali likvidaciji Izdajatelja so imetniki delnic upravičeni do sorazmernega deleža v preostanku premoženja Izdajatelja po poplačilu vseh njegovih obveznosti.

e. Pravica do informacij in razkritij

V skladu z ZGD-1 mora Upravljavec imetnikom delnic na skupščini predložiti točne informacije o zadevah Izdajatelja v obsegu, potrebnem za obravnavo zadev na dnevnem redu skupščine. Če več imetnikov delnic zahteva podobne informacije, se lahko te informacije zagotovijo v obliki enotnega odgovora vsem takšnim imetnikom delnic. Pravica do obveščeniosti velja tudi za pravna in poslovna razmerja Izdajatelja s povezanimi družbami. Kršitev pravice do obveščeniosti je zadosten razlog, zaradi katerega lahko sodišče razveljavi sklepe skupščine delničarjev, v zvezi s katerimi obstaja takšna kršitev.

Delničar ima pravico do obveščeniosti, ki vključuje dostop do vseh pomembnih informacij o poslovanju in stanju izdajatelja, potrebnih za sprejemanje informiranih odločitev. Izdajatelj je dolžan delničarjem zagotavljati pravočasna, resnična, celovita in pregledna razkritja v skladu z veljavno zakonodajo, zlasti z določbami ZGD-1, pa tudi s predpisi, ki veljajo za javne delniške družbe oziroma za nepremičninske investicijske družbe. To vključuje redno poročanje, objavo pomembnih informacij in dogodkov ter omogočanje uresničevanja pravice do vprašanj in pojasnil na skupščini delničarjev.

Upravljavec bo v imenu Izdajatelja nadzorovane informacije v skladu s 3. poglavjem ZTFI-1 objavljaj na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet) ter, če tako določajo veljavni predpisi, tudi na AJPES (AJPES - JOLP). Vsa razkritja v skladu s 97. členom ZUAIS in drugimi predpisi, ki veljajo za alternativne investicijske sklade, bo Upravljavec v imenu Izdajatelja objavljaj na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>).

f. Odkup delnic

Izdajatelj kot nepremičninska investicijska družba zaprtega tipa ne omogoča odkupa delnic, ki bi bil izveden iz sredstev Izdajatelja na zahtevo imetnika delnic pred začetkom likvidacije Izdajatelja.

Statut Izdajatelja ne vsebuje določb v zvezi z odkupom Delnic.

g. Pretvorbe

V zvezi z delnicami ne obstajajo nobene pravice oziroma druge določbe glede pretvorbe.

30.6. Sklepi, pooblastila in potrditve, na podlagi katerih so bili ali bodo ustvarjeni in/ali izdani vrednostni papirji

Obstoječe delnice so bile izdane v postopku sočasne (simultane) ustanovitve Izdajatelja v skladu z ZGD-1, v okviru katerega je Upravljavec sprejel in podpisal Statut Izdajatelja ter sam prevzel vse Obstoječe delnice Izdajatelja, ki so bile vpisane in v celoti vplačane v denarju ter izdane v centralnem registru KDD kot nematerializirani vrednostni papir. Upravljavec in edini delničar je imetnik 100.000 Obstoječih delnic Izdajatelja, ki predstavljajo 100 % osnovnega kapitala Izdajatelja.

Izdajatelj je bil skupaj z Obstoječimi delnicami dne 18. 5. 2026 na podlagi Sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani o ustanovitvi subjekta, opr. št. Srg 2026/15660, vpisan v Sodni register RS kot edini delničar Izdajatelja.

Novo delnice bodo izdane na podlagi Sklepa o povečanju osnovnega kapitala, ki bo vpisan v Sodni register RS. Po vpisu in vplačilu Novih delnic bo nadzorni svet Izdajatelja na podlagi Statuta predlagal vpis povečanja osnovnega kapitala Izdajatelja v Sodni register RS. Novo delnice bodo nato izdane v nematerializirani obliki v KDD.

30.7. Pričakovani datum izdaje delnic

Novo delnice bodo izdane po objavi rezultatov javne ponudbe Novih delnic in vpisu povečanja osnovnega kapitala Izdajatelja v Sodni register RS, kar bo predvidoma do konca leta 2026.

30.8. Omejitve glede prenosljivosti delnic

Navadne delnice so prosto prenosljive.

30.9. Prevezna zakonodaja in druge omejitve ter obveznosti v primeru obveznih ponudb za prevzem in/ali pravil o izrivanju in odprodaji v zvezi z delnicami

a. Obveznost prevzemne ponudbe

Z uvrstitvijo delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu bo Izdajatelj izpolnjeval pogoj iz prvega odstavka 4. člena ZPre-1 (*»področje uporabe«*), ki določa, da se določbe ZPre-1 uporabljajo, če je ciljna družba javna družba in če se z njenimi delnicami z glasovalno pravico trguje na organiziranem trgu. Določbe ZPre-1 pa se bodo v skladu z drugim odstavkom istega člena ZPre-1 uporabljale tudi v primeru, da se z delnicami Izdajatelja še ne bo trgovalo na organiziranem trgu, če bo imel Izdajatelj na zadnji dan leta pred letom, ki bo pomembno za presojo uporabe ZPre-1, najmanj 250 delničarjev ali več kot 4 milijone EUR celotnega kapitala, ki bo razviden iz zadnje javne objave letnega poročila Izdajatelja na podlagi ZGD-1.

V skladu z ZPre-1 mora oseba ali skupina oseb, ki delujejo usklajeno, in neposredno ali posredno pridobi delnice, pravice za pridobitev delnic ali opcije za nakup delnic z najmanj 1/3 glasovalnih pravic delnic Izdajatelja (v nadaljevanju: **»prevzemnik«**), oddati ponudbo za nakup preostalih delnic (v nadaljevanju: **»prevzemna ponudba«**). Če prevzemnik po uspešnem zaključku ponudbe pridobi dodatne delnice, ki predstavljajo vsaj 10 % delnic Izdajatelja z glasovalno pravico, mora ponovno objaviti prevzemno ponudbo. Obveznost dati ponovno prevzemno ponudbo preneha, ko prevzemnik z uspešno prevzemno ponudbo pridobi najmanj 75 % vseh delnic Izdajatelja z glasovalno pravico.

Cena, po kateri prevzemnik ponuja odkup preostalih delnic, ne sme biti nižja od najvišje cene, po kateri je prevzemnik pridobil delnice v obdobju zadnjih 12 mesecev pred objavo prevzemne ponudbe in je lahko plačljiva v denarju ali vrednostnih papirjih, uvrščenih v trgovanje na organiziranem trgu. Če v enem letu po uspešnem zaključku ponudbe prevzemnik pridobi delnice po ceni, ki je višja od cene iz ponudbe, mora prevzemnik vsem osebam, ki so takšno ponudbo sprejele, izplačati razliko med ceno ponudbe in to višjo ceno.

Ponudba za odkup preostalih delnic se lahko, če prevzemnik do objave namere za prevzemno ponudbo še ni dosegel prevzemnega praga, objavi tudi prostovoljno.

b. Izključitev in izstop

Skladno z ZGD-1 lahko delničar, ki je imetnik najmanj 90 % delnic Izdajatelja (v nadaljevanju: »**glavni delničar**«), s sklepom skupščine doseže, da se delnice preostalih delničarjev (v nadaljevanju: »**manjšinski delničar**«) prenesejo na glavnega delničarja proti plačilu primerne denarne odpravnine (izključitev).

Po drugi strani lahko vsak manjšinski delničar zahteva od glavnega delničarja, da od njega odkupi vse delnice, ki jih ima ta manjšinski delničar. V takšnem primeru je glavni delničar dolžan manjšinskemu delničarju ponuditi odkup vseh njegovih delnic proti plačilu primerne denarne odpravnine (izstop).

Če je sklep o izključitvi sprejet ali zahteva za izstop dana v treh mesecih od objave rezultatov prevzemne ponudbe, na podlagi katere je glavni delničar dosegel prag 90 % delnic Izdajatelja, morata biti vrsta in znesek ali količina odpravnine, ki jo ponudi glavni delničar v zvezi z izključitvijo ali izstopom, enaki vrsti in znesku ali količini odpravnine, ponujene v tej prevzemni ponudbi. V drugih primerih je lahko odpravnina, ki jo ponudi glavni delničar v zvezi z izključitvijo ali izstopom, le denarna in mora ustrezno odražati premoženjsko in profitno stanje Izdajatelja, vsak manjšinski delničar, ki ni zadovoljen s ponujeno odpravnino, pa lahko zahteva, da njen znesek določi sodišče.

30.10. Javne ponudbe za prevzem s strani tretjih oseb v predhodnem in tekočem letu

V tekočem letu do datuma tega Prospekta ni bilo podanih nobenih ponudb za prevzem s strani tretjih oseb.

30.11. Obdavčitev

Na ustvarjene dohodke iz naslova vrednostnih papirjev pomembno vplivajo davčni zakoni držav, ki veljajo za Izdajatelja, kot tudi davčni zakoni držav, ki veljajo za Vlagatelje. Tako zaradi same mednarodne narave Naložb, ki bodo del strateškega portfelja Izdajatelja, kot tudi zaradi same mednarodne narave Vlagateljev, ki lahko pripadajo različnim jurisdikcijam, so končni davki, ki bremenijo Izdajatelja, in davki, ki bremenijo same Vlagatelje, rezultat obdavčitve v več različnih državah. Na primer, posamezni dohodek Izdajatelja je lahko obdavčen v Sloveniji in v državi vira. Dohodek Vlagatelja, ki v Sloveniji ni rezident, je lahko obdavčen v Sloveniji in v državi rezidentstva.

Opis obdavčitve v nadaljevanju temelji izključno na pravu Republike Slovenije, kot je v veljavi ob objavi Prospekta. Veljavni pravni red Republike Slovenije in praksa organov se lahko kadarkoli spremenijo, izjemoma tudi retroaktivno. Opis ne zajema podrobne predstavitve vseh davčnih pravil in vidikov po slovenski zakonodaji, ki bi lahko bili pomembni za odločitev o nakupu ali odsvojitvi Delnic. Namenjen je prikazu tipičnih in najpogostejših davčnih posledic. Na strani Vlagateljev obravnava izključno obdavčitev dohodkov iz naslova dividend in kapitalskih dobičkov. Opis ne obravnava obdavčitve drugih vrst dohodkov niti drugih davkov, kot so na primer davki na dediščine in darila, davki na premoženje in drugi.

Ker je opis splošen, informativne narave in ne upošteva konkretnih okoliščin na strani Vlagateljev in Izdajatelja, ne more nadomestiti strokovnega nasveta na davčnem področju. Vlagatelji se morajo o davčnih posledicah pridobitve, imetništva ali odsvojitve Delnic Izdajatelja, prejemanja dohodkov iz Delnic kot tudi o postopkih za uveljavljanje pravic in izpolnjevanje obveznosti po zakonodaji ene ali več držav, v kateri so zavezani za plačilo davkov, vključno o spremembah te zakonodaje, posvetovati s svojimi strokovnimi svetovalci.

30.11.1. Obdavčitev Izdajatelja

a. Davek od dohodkov pravnih oseb

Izdajatelj se šteje za rezidenta Republike Slovenije. Izdajatelj kot investicijski sklad iz 3.2. oddelka ZOAIS (»*Nepremičninska investicijska družba*«) v skladu s 1. odstavkom 61. člena Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) (»*posebna stopnja*«) plačuje davek po stopnji 0 % od davčne osnove, če do 30. novembra davčnega obdobja razdeli najmanj 75 % poslovnega dobička prejšnjega davčnega obdobja. V izračun poslovnega dobička, ki ga je treba deliti, niso vključeni nerealizirani dobički. Ničelna davčna stopnja ne velja za dohodke Izdajatelja iz dejavnosti oddajanja v najem,

finančnega zakupa in posojil. Dobiček Izdajatelja iz teh aktivnosti je obdavčen po splošni davčni stopnji, ki trenutno v Sloveniji znaša 22 %.

b. Davčni odtegljaj

Posamezni dohodki Izdajatelja so lahko predmet davčnega odtegljaja pri izplačevalcu dohodka. To predvsem velja za Naložbe Izdajatelja v tujini. Dividende, obresti, kapitalski dobički, dohodki iz nepremičnin, ki jih Izdajatelja prejme iz svojih Naložb v tujini, so lahko v državah vira predmet nepovratnega davčnega odtegljaja.

V posameznih tujih jurisdikcijah, s katerimi ima Slovenija sklenjeno mednarodno pogodbo o izogibanju dvojnemu obdavčevanju, ima Izdajatelj možnost uveljavljati ugodnosti po teh pogodbah, s čimer lahko tuja država Izdajatelju prizna ali odobri znižanje ali oprostitev plačila tujega davčnega odtegljaja. V primeru, da je posamezni dohodek iz naslova Naložbe predmet tujega davčnega odtegljaja in hkrati splošno obdavčen v Sloveniji, lahko Izdajatelj v Sloveniji uveljavlja odpravo dvojnega obdavčevanja v skladu z zakonom.

c. DDV

Izdajatelj se lahko za namene davka na dodano vrednost (DDV) šteje za davčnega zavezanca v skladu z veljavno zakonodajo Republike Slovenije.

Storitve upravljanja Izdajatelja so načeloma oproščene DDV v skladu s točko 4.f 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (*»druge oproščene dejavnosti«*).

Druge storitve, opravljene za NID, vključno, vendar ne omejeno na pravne, revizijske, svetovalne, administrativne in druge storitve, so lahko predmet DDV, ki bremeni Izdajatelja. Izdajatelj je lahko dolžan obračunati DDV po mehanizmu obrnjene davčne obveznosti (ang. *»reverse charge«*) za storitve, prejete od dobaviteljev izven Republike Slovenije, v skladu z veljavno zakonodajo.

Davčna obravnava DDV je odvisna od narave dejavnosti Izdajatelja, zlasti v zvezi z naložbami v nepremičnine, kjer so lahko posamezne transakcije obdavčene ali oproščene DDV, oziroma predmet izbire za obdavčitev.

d. Davek na promet nepremičnin

Izdajatelj je lahko zavezan za davek na promet nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), če transakcija z nepremičnino ni obdavčena z DDV. Davek na promet nepremičnin v tem primeru lahko bremeni Izdajatelja.

30.11.2. *Obdavčitev Vlagateljev*

Ta opis obravnava na strani Vlagateljev:

- fizičnih oseb, ki so zavezanci po Zakonu o dohodnini (ZDoh-2), obdavčitev dividend, ki jih Izdajatelj razdeli Vlagateljem, in dobičkov iz kapitala, ki ga fizične osebe dosežejo ob prodaji, likvidaciji ali drugačni odsvojitvi Delnic Izdajatelja,
- pravnih oseb in tujih združb brez pravne osebnosti, ki so zavezanci po Zakonu o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2), obdavčitev dividend in dividendam podobnih dohodkov iz 74. člena ZDDPO-2 (*»dohodki, podobni dividendam«*), ter dobičkov, ki jih pravne osebe in tuje združbe brez pravne osebnosti dosežejo iz odsvojitve Delnic Izdajatelja.

Ker pojmi dividend, dohodkov, ki se po zakonu izrecno štejejo za dividendo, in kapitalskih dobičkov na področju dohodnine, niso enaki pojmom dividend, dohodkov, ki so podobni dividendam, in kapitalskih dobičkov na področju davka od dohodkov pravnih oseb, je za vsakega do omenjenih davkov treba upoštevati njemu lastno definicijo dividend in kapitalskih dobičkov.

V primeru, da bi regulativni pravni okvir dopuščal, da Izdajatelj od Vlagateljev, ki so fizične osebe, pridobi lastne Delnice izven organiziranega trga, obstaja določena stopnja negotovosti, ali se doseženi dobiček pri odkupu Delnic na področju dohodnine davčno obravnava kot dividenda ali kot kapitalski dobiček.

a. Obdavčitev Vlagateljev rezidentov

Fizične osebe

V skladu z veljavno zakonodajo so dividende, ki jih razdeli Izdajatelj, obdavčene po stopnji 25 %. Akontacijo dohodnine za račun fizične osebe obračuna in plača v breme Vlagatelja plačnik davka, določen v 58. členu Zakona o davčnem postopku (ZDavP-2) (*»plačnik davka«*).

Dohodnina od dobička iz kapitala je napovedni davek, zavezanec za vložitev napovedi je fizična oseba sama. Davčna osnova od dobička iz kapitala je v osnovi razlika med vrednostjo Delnic ob odsvojitvi in vrednostjo Delnic ob pridobitvi, zmanjšana za 1 % normiranih stroškov ob pridobitvi in odsvojitvi Delnic. Dobički iz kapitala so obdavčeni po padajoči davčni stopnji, ki v prvih 5 letih imetništva Delnic znaša 25 %, nato pa se znižuje, tako da po dopolnjenih 5 letih imetništva znaša 20 %, po dopolnjenih 10 letih imetništva 15 %, po dopolnjenih 15 letih imetništva 0 %. Zavezanec je dolžan voditi evidenco zalog istovrstnega kapitala po metodi zaporednih cen (FIFO); če ima zavezanec istovrstne vrednostne papirje v gospodarjenju pri borznoposredniški družbi na podlagi pogodbe o gospodarjenju, lahko vodi ločeno evidenco istovrstnih vrednostnih papirjev.

V primeru da fizična oseba Delnice v skladu z zakonom pridobi kot sredstva na individualnem naložbenem računu (INR), se dohodki iz naslova Delnic ne obdavčijo posamično, ampak v okviru donosa, doseženega s sredstvi na INR, ko je opravljeno izplačilo z INR. Dohodek INR se obdavči po stopnji 15 % od davčne osnove, ki je pozitivna razlika med vrednostjo sredstev na INR, ki so predmet prodaje, in zneskom vplačil na INR na dan nastanka davčne obveznosti. Dohodnino od dohodka INR obračuna in plača ponudnik INR kot plačnik davka. Dohodnine od dohodka INR se ne plača v primeru, da je prvo izplačilo z INR opravljeno po preteku najmanj 15 let od dneva odprtja INR ali najmanj 15 let po zadnjem izplačilu z INR.

Pravne osebe

Pravne osebe – rezidenti so dolžni davčno priznani dobiček ugotavljati na podlagi prihodkov in odhodkov, ugotovljenih v skladu z zakoni in računovodskimi standardi, pri čemer so dolžni upoštevati posebnosti, kot jih določa tretji odstavek 12. člena ZDDPO-2 (*»davčna osnova«*).

Davčna obravnava dobičkov in izgub iz naslova spremembe vrednosti Delnic v času njihovega imetništva je odvisna od njihove računovodske pripoznave in razvrstitve pri Vlagatelju. Spremembe vrednosti Delnic vplivajo na davčno osnovo pri Vlagatelju v davčnem obdobju, ko je prišlo do spremembe vrednosti, če je Vlagatelj Delnice razvrstil med finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida. V vseh ostalih primerih pa ima sprememba vrednosti Delnic učinek na davčno osnovo v davčnem obdobju, v katerem je Delnica odtujena, zamenjana ali drugačne poravnana.

Pod pogoji iz 24. člena ZDDPO-2 (*»izvzem dividend in dohodkov, ki so podobni dividendam«*) so pravne osebe upravičene dividende, izplačane s strani Izdajatelja, in dividendam podobne dohodke, ki na primer nastanejo ob odkupu lastnih Delnic ali likvidaciji Izdajatelja, izvzeti iz davčne osnove. Pod pogoji iz 25. člena ZDDPO-2 (*»izvzem dobičkov iz odsvojitve lastniških deležev«*) lahko pravne osebe iz davčne osnove izvzamejo tudi 50 % dobička, nastalega pri odsvojitvi Delnic, če je pravna oseba imetnik Delnic v višini najmanj 8 % v trajanju najmanj 6 mesecev in je v tem obdobju nepretrgoma za poln delovni čas zaposlovala vsaj eno osebo. Pravnim osebam se v primeru izvzetja dividend ali dobičkov ne priznajo odhodki v višini 5 % izvzetih dividend in izvzetih dobičkov v skladu s 26. členom ZDDPO-2 (*»odhodki, ki se nanašajo na udeležbo«*). Dohodki iz naslova Delnic, ki jih pravne osebe ne morejo izvzeti iz davčne osnove, ali dobički iz prevrednotenja, ki so jih pravne osebe v skladu z ZDDPO-2 dolžne vključiti v davčno osnovo, se obdavčijo po splošni stopnji davka od dohodkov pravnih oseb, ki trenutno znaša 22 %.

Drugi subjekti, ki niso podvrženi obdavčitvi ali imajo posebni davčni režim

V Sloveniji registrirani subjekti, kot so kolektivni naložbeni podjetji za vlaganje v prenosljive vrednostne papirje, pokojninski skladi, alternativni vzajemni skladi, ki sami niso zavezani za davek od dohodkov pravnih oseb, in zavezanci, ki so ob izpolnjevanju zakonskih pogojev upravičeni uveljavljati posebno davčno stopnjo v višini 0 % v skladu z 61. členom ZDDPO-2 (*»posebna stopnja«*), davka od dividend,

dividendam podobnih dohodkov, in kapitalskih dobičkov ter dobičkov iz prevrednotenja iz naslova Delnic ne plačajo.

b. Obdavčitev Vlagateljev nerezidentov

Dohodki nerezidentov iz naslova Delnic Izdajatelja so v Sloveniji obdavčeni, razen če je Vlagatelj upravičen uveljavljati katero od izjem od obdavčitve ali ugodnost po nacionalni, mednarodni ali EU zakonodaji, ki so določene v korist nerezidentov.

Vlagatelji, ki so nerezidenti, se morajo glede davčnih posledic v zvezi z Delnicami po zakonodaji države, kjer so rezidenti, posvetovati s strokovnjaki, ki lahko nudijo nasvet glede lokalne davčne zakonodaje v državi rezidentstva.

Vlagatelji, ki so nerezidenti, lahko v Sloveniji uveljavljajo pravice po mednarodnih pogodbah o izogibanju dvojnemu obdavčevanju, s čimer lahko svoje davčne obveznosti v Sloveniji znižajo ali odpravijo.

Vlagatelji, ki želijo pred slovenskimi državnimi organi uveljavljati pravice izzetja, davčne oprostitve ali davčne ugodnosti, ki jim pripadajo kot nerezidentom na kateri koli pravni podlagi, vključno z mednarodnimi pogodbami o izogibanju dvojnemu obdavčevanju, se morajo glede pogojev in postopka, po katerem lahko v Sloveniji zavarujejo, uveljavljajo in pravno varujejo svoje pravice, posvetovati s svojimi investicijskimi, davčnimi, pravnimi ali drugimi ustreznimi strokovnjaki.

Fizične osebe

V skladu z veljavno zakonodajo so dividende, ki jih Izdajatelj izplača fizičnim osebam, ki v Sloveniji niso rezidenti, obdavčene z davčnim odtegljajem po stopnji 25 %. Akontacijo dohodnine obračuna in plača v breme Vlagatelja, ki je fizična oseba in je plačnik davka, določen v 58. členu ZDavP-2 (*»plačnik davka«*). Fizične osebe, ki so rezidenti držav, s katerimi ima Slovenija sklenjeno mednarodno pogodbo o izogibanju dvojnemu obdavčevanju, lahko v Sloveniji uveljavljajo znižanje davčnega odtegljaja od dividend v skladu z mednarodno pogodbo in po postopku, predpisanem za uveljavljanje ugodnosti iz mednarodnih pogodb.

Glede dobičkov iz kapitala, ki jih fizične osebe realizirajo ob prodaji, likvidaciji ali drugačni odsvojitvi Delnic, veljavno pravo Slovenije omogoča dve možni izjemi od obdavčitve.

Po trenutno veljavnem prvem odstavku 33. člena ZDoh-2 (*»dohodki nerezidentov«*) fizična oseba, ki je nerezident, dohodnine od dobička iz kapitala, ni dolžna plačati, če njen delež v kapitalu Izdajatelja oziroma v posameznem razredu Delnic ne dosega in v kateremkoli času v preteklih petih letih pred odsvojitvijo Delnic, neposredno ali posredno preko povezanih oseb, ni dosegal 10 %.

Poleg te nacionalne izjeme lahko oprostitev dobička iz kapitala določa mednarodna pogodba o izogibanju dvojnega obdavčevanja, ki jo ima Slovenija sklenjeno z jurisdikcijo, kjer je fizična oseba rezident. V vsakem posameznem primeru je treba preveriti, ali je dobiček iz kapitala fizične osebe v Sloveniji skladno z mednarodno pogodbo lahko davčno oproščen ali ne.

V primeru da fizične osebe, ki so nerezidenti, izjem od obdavčitve dobička iz kapitala ne morejo uveljavljati, so dolžne plačati davek od dobička iz kapitala enako kot fizične osebe, ki so rezidenti.

Pravne osebe in združenje oseb po tujem pravu, ki niso pravne osebe

V primeru, da ima tuja pravna oseba ali združenje oseb, ki v Sloveniji ni rezident, v Sloveniji stalno poslovno enoto in se Delnice pripišejo slednji, za obdavčitev dividend, dividendam podobnih dohodkov in kapitalskih dobičkov ter prevrednotevalnih dobičkov, ki se pripišejo stalni poslovni enoti nerezidenta v Sloveniji, velja enaka davčna ureditev kot za pravne osebe, ki so v Sloveniji rezidenti. V ostalih primerih velja naslednje.

Plačnik davka, kot je določen v 58. členu ZDavP-2 (*»plačnik davka«*), je zavezan od dividend, ki jih Izdajatelj izplača tujim pravnim osebam in združbam brez pravne osebnosti, kot tudi od dividendam podobnih dohodkov, kamor sodijo doseženi realizirani dobički v primeru likvidacije Izdajatelja, odkupa

lastnih delnic, izstopa in drugi primeri, določeni v 74. členu ZDDPO-2 (*»dohodki, podobni dividendam«*), obračunati in plačati davčni odtegljaj po stopnji 15 %. Veljavni ZDDPO-2 v 3. in 5. odstavku 70. člena ZDDPO-2 (*»davčni odtegljaj«*) določa dve izjemi, na podlagi katerih se davčnega odtegljaja ne plača.

Davka se ne plača od dividend in dividendam podobnih dohodkov, ki so izplačane nerezidentu, ki je rezident in zavezanec za davek v drugi državi članici EU oziroma EGP in ki davčnega odtegljaja v državi rezidentstva ne more uveljavljati, ker primeroma uveljavlja izzem dividend iz davčne osnove, in če transakcija ne pomeni izogibanja davkom.

Prav tako se davka ne plača od dividend in dividendam podobnih dohodkov ter od obresti, ki so izplačane nerezidentom, ki so pokojninski skladi, investicijski skladi ali zavarovalnice, ki lahko izvajajo pokojninski načrt, in so rezidenti v drugi državi članici EU oziroma EGP in če nerezident v državi rezidentstva davčnega odtegljaja ne more uveljavljati. Kot nezmožnost uveljavljanja davka se šteje tudi oprostitvev od obdavčenja ali obdavčitev dohodkov v državi rezidentstva po stopnji 0 %.

Obe navedeni izjemi je dopustno uporabiti samo, če je tuja pravna oseba ali združenje oseb rezident države, ki je Slovenija ni uvrstila na uradni seznam držav, s katerimi izmenjava informacij ni zagotovljena.

Poleg nacionalnih izjem je lahko pravna podlaga za znižanje davčnega odtegljaja tudi mednarodna pogodba o izogibanju dvojnemu obdavčevanju, vendar pa je znižanje davčne stopnje pod 15 %, kolikor trenutno znaša nacionalna stopnja davčnega odtegljaja v Sloveniji, po pravilu vezano na imetništvo kvalificiranega deleža Delnic (zahtevani prag udeležbe lahko znaša tudi 25 % kapitala izplačevalca).

Dobički iz kapitala, ki jih ob odsvojitvi Delnic Izdajatelja dosežejo pravne osebe in združenja oseb po tujem pravu, ki so nerezidenti v Sloveniji, niso predmet davčnega odtegljaja.

31. Pogoji ponudbe Delnic javnosti

31.1. Pogoji, statistika ponudbe, pričakovan časovni razpored in korak, ki se zahteva za pristop k ponudbi

31.1.1. Pogoji, ki veljajo za ponudbo Delnic

Skupščina Izdajatelja je dne 27. 5. 2026 sprejela Sklep o povečanju osnovnega kapitala Izdajatelja, na podlagi katerega se bo osnovni kapital Izdajatelja, ki znaša 1.000.000,00 EUR in je razdeljen na 100.000 navadnih imenskih prosto prenosljivih kosovnih delnic z glasovalno pravico, povečal z denarnim vložkom za najmanj 29.000.000,00 EUR z izdajo najmanj 2.900.000 Novih delnic in za največ 100.000.000,00 EUR z izdajo največ 10.000.000 Novih delnic, pri čemer bodo Nove delnice tvorile z Obstoječimi delnicami isti razred, tako da bo znašal po povečanju osnovni kapital Izdajatelja najmanj 30.000.000,00 EUR in bo razdeljen na najmanj 3.000.000 Delnic in največ 101.000.000,00 EUR in bo razdeljen na največ 10.100.000 Delnic.

Emisijski znesek (prodajna cena) Novih delnic znaša 10,00 EUR za 1 Novo delnico.

Predmet javne ponudbe po tem Prospektu so izključno Nove delnice, ki se ponudijo Potencialnim vlagateljem v okviru javne ponudbe in skladno s pogoji tega Prospekta. Obstoječe delnice, ki so v lasti Upravljavca, kot edinega delničarja Izdajatelja, niso predmet javne ponudbe po tem Prospektu.

Javna ponudba Novih delnic Izdajatelja bo izvedena v Republiki Sloveniji na podlagi 1. odstavka 3. člena Prospektne uredbe (*»Obveznost objave prospekta in izvzetje«*), v skladu s katerim se vrednostni papirji v Evropski uniji ponudijo javnosti le po predhodni objavi Prospekta v skladu s Prospektno uredbo, in v povezavi z ZOAIS ter ZTFI-1.

Nove delnice bodo ponujene Malim vlagateljem in Velikim vlagateljem v Republiki Sloveniji pod pogoji iz tega Prospekta.

Nove delnice bodo ponujene tudi Velikim vlagateljem s sedežem v Republiki Hrvaški, ki izpolnjujejo

pogoje za takšno obravnavo skladno z določili 101. člena veljavnega ZTK (»Profesionalni ulagatelj«), pri čemer bo Organizator prodaje, v ta namen, skladno z določili 427. člena ZTK (»Obavješćivanje Agencije o korišćenju iznimke«), predhodno obvestil hrvaškega regulatorja trga vrednostnih papirjev – HANFA o uporabi izjeme od obveznosti objave prospekta na podlagi točke a.), četrtega odstavka, prvega člena Prospektne uredbe, po katerem se obveznost objave prospekta iz člena 3(1) Prospektne uredbe (»Obveznost objave prospekta in izvzetje«) ne uporablja za javno ponudbo vrednostnih papirjev javnosti, namenjeno zgolj dobro poučenim vlagateljem.

Javna ponudba Novih delnic bo izvedena pod pogoji iz tega Prospekta, in sicer po potrditvi tega Prospekta s strani ATVP in po sprejetju Sklepa o povečanju osnovnega kapitala skladno z 11. členom Statuta (»Povečanje osnovnega kapitala z vložki«), ter na način, ki bo natančneje določen v Javnem pozivu k vpisu in dajanju Zavezujočih ponudb za nakup Novih delnic Izdajatelja (»**Javni poziv**«). Javni poziv bo objavljen na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet), in sicer najkasneje 2 delovna dneva pred začetkom javne ponudbe Novih delnic.

Za namen izvedbe javne ponudbe Novih delnic je Izdajatelj kot Organizatorja prodaje vključil NLB d.d. Organizator prodaje namerava za namen izvedbe javne ponudbe Novih delnic povabiti tudi druge Distributerje, ki so sistemski člani KDD z dovoljenjem za opravljanje borzno-posredniških storitev.

Upravljavci ali z njim povezane osebe lahko pod enakimi pogoji kot veljajo za Velike vlagatelje, po lastni diskreciji, vendar brez zaveze, oddajo Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic v okviru javne ponudbe.

Novi delnice bodo izdane v nematerializirani obliki v skladu z določbami ZNVP-1 in vpisane v centralni register KDD.

31.1.2. Celotna količina izdaje in javne ponudbe Novih delnic

Javna ponudba Novih delnic zajema minimalno 2.900.000 in maksimalno 10.000.000 Novih delnic Izdajatelja, ponujenih za vpis.

Obstoječe delnice Izdajatelja ne bodo vključene v javno ponudbo.

31.1.3. Obdobje, v katerem bo javna ponudba odprta in opis postopka predložitve Zavezujoče ponudbe

31.1.3.1. Obdobje, v katerem bo javna ponudba odprta

Obdobje vpisa, v katerem bodo Potencialni vlagatelji lahko oddali Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, bo izvedeno istočasno za Velike vlagatelje in za Male vlagatelje. Obdobje vpisa se bo začelo dne 16. 6. 2026 in bo trajalo do dne 16. 10. 2026 do 12. ure. Izdajatelj si pridržuje pravico, da Obdobje vpisa podaljša za dodatne 3 tedne šteto od dneva zaključka Obdobja vpisa (v nadaljevanju: »**Podaljšano Obdobje vpisa**«), ki bo trajalo do dne 6. 11. 2026 do 12. ure. Odločitev o Podaljšanem Obdobju vpisa bo Izdajatelj sporočil Potencialnim vlagateljem oziroma Vpisnikom najkasneje 2 delovna dneva pred iztekom Obdobja vpisa, in sicer z javno objavo obvestila na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA – SEOnet).

Podrobne informacije o postopku javne ponudbe ter vpisu Novih delnic bodo opredeljene v Javnem pozivu k vpisu Novih delnic, ki bo objavljen na spletni strani Izdajatelja, na spletni strani Organizatorja prodaje ter na SEOnet, in sicer najkasneje 2 delovna dneva pred začetkom javne ponudbe Novih delnic. Izdajatelj si pridržuje pravico do spremembe pogojev znotraj Javnega poziva.

31.1.3.2. Opis postopka predložitve vloge za posamezno kategorijo Vlagateljev

i) *Mali vlagatelji in postopek vpisa Novih delnic za Male vlagatelje*

Mali vlagatelji so vse fizične in pravne osebe, ki se ne uvrščajo med Velike vlagatelje.

Minimalni znesek vpisa za Male vlagatelje znaša 5.000,00 EUR oziroma 500 Novih delnic.

Mali vlagatelji bodo Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic lahko oddali z Vpisnico, ki bo na voljo na vsakem Vpisnem mestu pri Distributerjih.

Mali vlagatelji bodo lahko Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic podali v Obdobju vpisa oziroma Podaljšanem Obdobju vpisa, s pravilno izpolnitvijo in fizičnim ali veljavnim Kvalificiranim elektronskim podpisom Vpisnice.

Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic bodo Mali vlagatelji lahko oddali:

- z osebno navzočnostjo Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, oziroma njegovega zakonitega zastopnika ali pooblaščenca, ali
- po elektronski poti prek spletne aplikacije oziroma mobilne aplikacije Distributerja, z uporabo predpisanega postopka elektronske identifikacije, avtentikacije in veljavnega Kvalificiranega elektronskega podpisa Vpisnice, skladno s postopki posameznega Distributerja.

Vpis Novih delnic, izveden s strani Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, z oddajo pravilno in pravočasno izpolnjene Vpisnice, bo veljaven in bo upoštevan pri dodelitvi Novih delnic le pod pogojem, da najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma do konca Podaljšanega Obdobja vpisa, Vpisnik, ki je Mali vlagatelj, vplača tudi znesek vpisanih Novih delnic na svoj Račun finančnih instrumentov. Mali vlagatelj, ki želi oddati Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic mora imeti odprt Račun finančnih instrumentov najkasneje ob oddaji Vpisnice ali lahko zaprosi za odprtje takega računa ob upoštevanju običajnih postopkov za odprtje računa pri Distributerjih.

Vpisnice (Zavezujoče ponudbe), povezane z Novimi delnicami,

- pri katerih znesek vpisanih Novih delnic Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, ni bil vplačan najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma do konca Podaljšanega Obdobja vpisa,
- pri katerih znesek, ki je prenesen na Prehodni račun NLB, ni enak številu Novih delnic, vpisanih s strani posameznega Vpisnika, ki je Mali vlagatelj,
- pri katerih vpisni postopek Vpisnika, ki je Mali vlagatelj, ni bil izveden skladno z določili tega Prospekta, ali
- ki so nepopolne ali nepravilno izpolnjene oziroma prejete po izteku Obdobja vpisa oziroma izteku Podaljšanega Obdobja vpisa,

ne bodo veljavne in ne bodo upoštevane pri dodelitvi Novih delnic.

Vpisniki, ki so Mali vlagatelji, katerih Vpisnice ne bodo veljavne, bodo o tem ustrezno obveščeni. Vplačani zneski Novih delnic bodo Vpisnikom, ki so Mali vlagatelji, vrnjeni v 8 delovnih dneh od konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa na Račun finančnih instrumentov, zmanjšani za morebitne pristojbine in stroške, ki bi nastali v skladu s standardnimi pogoji poslovanja.

Mali vlagatelji bodo lahko za čas trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddali več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic pri Distributerjih, pri čemer se bo več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic istega Malega vlagatelja štelo kot ena Zavezujoča ponudba za vpis Novih delnic. Za oddajo vsake dodatne Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic bo moral Mali vlagatelj najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddati novo izpolnjeno in podpisano Vpisnico ter na Račun finančnih instrumentov nakazati znesek vpisanih Novih delnic, ki ga je navedel na novi Vpisnici.

Vpisniki, ki se uvrščajo med Male vlagatelje, ne smejo spremeniti oddane podpisane Vpisnice, prav tako ne smejo odstopiti od Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic. Od Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, lahko Vpisnik, ki je Mali vlagatelj, odstopi samo pod pogoji, ki so opredeljeni v točki 31.1.7.

Prospekta (*»Navedba obdobja v katerem se Zavezujoča ponudba lahko umakne pod pogojem, da lahko vlagatelj odstopijo od vpisa tega Prospekta«*).

Distributerji si pridržujejo pravico do zavrnitve Vpisnic, ki so nepopolne ali niso skladne z določbami veljavnih predpisov. Izdajatelj, Organizator prodaje in Distributerji ne odgovarjajo za morebitno nepravočasno prejemanje ali nesprejem Vpisnic, ki bi bil posledica nedelovanja ali nedostopnosti internetne povezave, strežnikov ali drugih tehničnih oziroma logističnih težav.

Distributer mora Vpisnice (Zavezujoče ponudbe) prejeti najkasneje do zadnjega dne Obdobja vpisa oziroma zadnjega dne Podaljšanega Obdobja vpisa do 12. ure (po srednjeevropskem času), da bodo šteje za pravočasno oddane. Plačilo zneskov vpisanih Novih delnic pa mora biti izvedeno najkasneje do zadnjega dne Obdobja vpisa oziroma zadnjega dne Podaljšanega Obdobja vpisa do 13. ure (po srednjeevropskem času).

ii) Veliki vlagatelj in postopek vpisa Novih delnic za Velike vlagatelje

Veliki vlagatelj je vlagatelj, ki ima ustrezno strokovno znanje in izkušnje, da lahko sam sprejema investicijske odločitve in oceni tveganje, povezano z njimi, in (i) je v skladu s prvim odstavkom 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*) obravnavan kot profesionalna stranka oziroma (ii) je v skladu z drugim odstavkom 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«*) obravnavan kot primerna nasprotna stranka oziroma (iii) je v skladu s 101. členom ZTK (*»Profesionalni ulagatelj«*) obravnavan kot profesionalni vlagatelj.

Minimalni znesek vpisa za Velike vlagatelje znaša 5.000,00 EUR oziroma 500 Novih delnic.

Veliki vlagateljji bodo lahko Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic podali v Obdobju vpisa oziroma Podaljšanem Obdobju vpisa z izpolnitvijo in fizičnim ali veljavnim Kvalificiranim elektronskim podpisom Vpisnice, in sicer osebno, po pošti ali elektronski pošti na Vpisnem mestu poslovalnice Podjetniških financ, pri čemer bo moral Veliki vlagatelj, v ta namen, pred oddajo Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic pisno izkazati, da (i) je po prvem odstavku 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*) obravnavan kot profesionalna stranka oziroma (ii) je v skladu z drugim odstavkom 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«*) obravnavan kot primerna nasprotna stranka oziroma (iii) je v skladu s 101. členom ZTK (*»Profesionalni ulagatelj«*) obravnavan kot profesionalni vlagatelj.

Z oddajo pravilno izpolnjene in podpisane Vpisnice (Zavezujoče ponudbe) se vpis Novih delnic Vpisnika, ki se uvršča med Velike vlagatelje, šteje kot veljaven.

Vpisnik, ki se uvršča med Velike vlagatelje, bo po objavi obvestila o dodelitvi Novih delnic pozvan k plačilu dodeljenih Novih delnic, z rokom zapadlosti plačila predvidoma 4. delovni dan po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa. Znesek, ki ga bo Veliki vlagatelj nakazal neposredno na Prehodni račun NLB, bo enak znesku vpisanih Novih delnic, potencialno zmanjšan za znesek vpisanih Novih delnic, ki Velikemu vlagatelju niso bile dodeljene, v primeru zmanjševanja presežnih vpisov.

Vpisnik, ki se uvršča med Velike vlagatelje, ima pravico omejiti Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic na 10 % vseh dodeljenih Novih delnic v okviru javne ponudbe Novih delnic, vključno Zavezujočimi ponodbami za vpis Novih delnic s strani povezanih oseb Velikega vlagatelja. Znesek, ki ga bo Vpisnik, ki se uvršča med Velike vlagatelje, nakazal neposredno na Prehodni račun NLB, se lahko od zneska vpisanih Novih delnic razlikuje v primeru, da le-ta presega 10 % deleža vseh dodeljenih Novih delnic. V tem primeru Vpisnik, ki je Veliki vlagatelj, na Prehodni račun NLB nakaže znesek vpisanih Novih delnic, zmanjšan za znesek, s katerim je bil presežen prag 10 % vseh dodeljenih Novih delnic.

Veliki vlagateljji bodo lahko za čas trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddali več Zavezujočih ponodb za vpis Novih delnic na Vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ, pri čemer se bo več Zavezujočih ponodb za vpis Novih delnic istega Velikega vlagatelja štelo kot ena Zavezujoča ponudba za vpis Novih delnic. Za oddajo vsake nove Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, bo moral Veliki vlagatelj oddati novo izpolnjeno in podpisano Vpisnico, najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa.

Vpisniki, ki se uvrščajo med Velike vlagatelje, ne smejo spremeniti oddane podpisane Vpisnice, prav tako od oddaje Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic dalje ne smejo odstopiti od Zavezujoče ponudbe, ker je z oddajo pravilno izpolnjene in podpisane Vpisnice, vpis Novih delnic postal zavezujoč. Od Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic lahko Vpisnik, ki je Veliki vlagatelj odstopi samo pod pogoji, ki so opredeljeni v točki 31.1.7. Prospekta (*»Navedba obdobja v katerem se Zavezujoča ponudba lahko umakne pod pogojem, da lahko vlagatelji odstopijo od vpisa tega Prospekta«*).

Distributerji si pridržujejo pravico do zavrnitve Vpisnic, ki so nepopolne ali niso skladne z določbami veljavnih predpisov ali določili tega Prospekta. Vpisnice, povezane z Novimi delnicami, pri katerih vpisni postopek Vpisnika, ki je Veliki vlagatelj, ni bil izveden skladno z določili tega Prospekta, ne bodo veljavne in ne bodo upoštewane pri dodelitvi Novih delnic.

Distributer mora podpisane Vpisnice prejeti najkasneje do zadnjega dne Obdobja vpisa oziroma zadnjega dne Podaljšanega Obdobja vpisa do 12. ure, da bodo šteje za pravočasno oddane. Vplačila s strani Velikih vlagateljev imajo rok zapadlosti plačila predvidoma 4. delovni dan od zaključka Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa do 12. ure (po srednjeevropskem času).

Izdajatelj, Organizator prodaje in Distributerji ne odgovarjajo za morebitno nepravočasno prejemanje ali nesprejem Vpisnic, ki bi bil posledica nedelovanja ali nedostopnosti internetne povezave, strežnikov ali drugih tehničnih oziroma logističnih težav.

Izdajatelj, Organizator prodaje in Distributerji prav tako niso odgovorni, če zneski, ki predstavljajo znesek vpisanih Novih delnic na Vpisnicah, iz razlogov zunaj njihovega nadzora ne bodo vplačani na Prehodni račun NLB do 12. ure (po srednjeevropskem času) na zadnji dan roka, ki bo predviden za plačilo dodeljenih Novih delnic s strani Velikih vlagateljev, z rokom zapadlosti plačila predvidoma 4. delovni dan od zaključka Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa. Prav tako Izdajatelj, Organizator prodaje in Distributerji ne odgovarjajo, če znesek, ki je bil vplačan na Prehodni račun NLB, ni enak številu Novih delnic, vpisanih s strani posameznega Vpisnika, ki je Veliki vlagatelj.

31.1.4. Navedba roka in okoliščin preklica ali zadržanja javne ponudbe ter morebitne možnosti preklica po začetku trgovanja

Javna ponudba Novih delnic po tem Prospektu se lahko prekliče ali začasno prekine v primeru okoliščin, ki jih določajo veljavni predpisi (na primer zaradi odločitve pristojnega sodišča ali organa).

Če povečanje osnovnega kapitala Izdajatelja ni vpisano v Sodni register RS v roku 60 dni od datuma vložitve predloga za vpis povečanja osnovnega kapitala Izdajatelja v Sodni register RS, Vpisnice (Zavezujoče ponudbe) ne bodo več zavezovale Vpisnikov, ki so vpisali Nove delnice, opravljena vplačila pa bodo nemudoma vrnjena Vpisnikom na Račune finančnih instrumentov, ki so jih Vpisniki navedli na Vpisnici. V tem primeru Izdajatelj ne bo nosil stroškov plačilnega prometa ali kakršnih koli drugih stroškov, niti ne bo plačal obresti Vpisnikom.

Izdajatelj bo na organiziran trg Ljubljanske borze uvrstil Nove delnice po tem, ko bodo le-te izdane v KDD, pri čemer bo po začetku trgovanja z Novimi delnicami na Ljubljanski borzi, javna ponudba po tem Prospektu že zaključena in tako Izdajatelj od nje ne bo mogel več odstopiti.

31.1.5. Opis možnosti za zmanjšanje vpisov in način vračila presežnih vpisov

V primeru presežnih Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic bo Izdajatelj po koncu Obdobja vpisa oziroma Podaljšanem Obdobju vpisa zmanjšal presežne Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic po lastni diskreciji. Izdajatelj ne bo sledil nobenim dodatnim načelom dodelitve, iz razloga nepredvidljivosti končne strukture izdaje, pri čemer se želi izogniti okoliščinam, v katerih vnaprej določena načela dodelitve ne bi bila skladna s končno strukturo izdaje Novih delnic. Končno količino dodeljenih Novih delnic bo Izdajatelj določil predvidoma 2 delovna dneva po dnevu zaključka Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa v obvestilu o dodelitvi Novih delnic.

i) Način vračila presežnih vpisov za Vpisnike, ki so Mali vlagatelji

Vsakemu Vpisniku, ki se uvršča med Male vlagatelje, bo Presežni znesek povrnjen najkasneje v 8 delovnih dneh po koncu Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa, in sicer na Račun

finančnih instrumentov. Vpisnikom za čas od vplačila do vračila Presežnega zneska ne pripadajo nobene obresti ali s tem povezani stroški.

ii) *Način vračila presežnih vpisov za Vpisnike, ki so Veliki vlagatelji*

Vračila Presežnih zneskov iz naslova presežnih Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic niso predvidena za Vpisnike, ki se uvrščajo med Velike vlagatelje, saj bodo le-ti pozvani k vplačilu šele po objavi obvestila o dodelitvi Novih delnic, in sicer bodo vplačali znesek vpisanih Novih delnic, potencialno zmanjšan za znesek vpisanih Novih delnic, ki jim niso bile dodeljene v primeru zmanjševanja presežnih vpisov.

31.1.6. *Podrobnosti o najmanjšem in/ali največjem znesku vpisa Novih delnic (kot število Novih delnic ali skupni znesek vpisa Novih delnic).*

Minimalni znesek vpisanih Novih delnic posameznega Vlagatelja znaša 5.000,00 EUR oziroma 500 Novih delnic.

Znesek vpisanih Novih delnic je navzgor omejen z maksimalnim zneskom izdaje Novih delnic, ki znaša 100.000.000,00 EUR oziroma 10.000.000 Novih delnic.

31.1.7. *Navedba obdobja v katerem se Zavezujoča ponudba lahko umakne pod pogojem, da lahko Vpisniki odstopijo od vpisa Novih delnic*

Noben Vpisnik ne sme spremeniti oddane Vpisnice ali Zavezujoče ponudbe, prav tako ne sme odstopiti od oziroma umakniti Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, ki jo je oddal z Vpisnico in ki z oddajo Vpisnice postane zavezujoča, razen v primeru Dodatka k Prospektu, zaradi dejavnikov opredeljenih v prvem odstavku 23. člena Prospektne uredbe (*»Dodatki k prospektu«*).

Umik Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic

Skladno s 23. členom Prospektne uredbe (*»Dodatki k prospektu«*) je potrebno vsak pomemben nov dejavnik, večjo napako ali večjo netočnost v zvezi z informacijami iz Prospekta, ki bi lahko vplivala na oceno Novih delnic in ki se pojavi ali ugotovi v obdobju od potrditve Prospekta do izteka obdobja javne ponudbe (tj. Obdobje vpisa oziroma Podaljšano Obdobje vpisa) ali do začetka trgovanja na reguliranem trgu, odvisno od tega, kaj je pozneje (v nadaljevanju: **»Bistven nov dejavnik«**), brez nepotrebne odlašanja navesti v dodatku k Prospektu (v nadaljevanju: **»Dodatek k Prospektu«**), pri čemer se tak Dodatek k Prospektu potrdi na enak način kot ta Prospekt, in sicer v največ 5 delovnih dneh, ter se javno objavi na enak način, kot se bo objavil ta Prospekt.

Upošteva se navedeno, imajo v primeru, da se pojavi Bistven nov dejavnik, Vpisniki, ki so že pred objavo Dodatka k Prospektu oddali Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic, pravico, da v 3 delovnih dneh oziroma v morebitnem daljšem obdobju po objavi Dodatka k Prospektu (v nadaljevanju: **»Rok za umik Zavezujoče ponudbe«**) umaknejo sprejete Zavezujoče ponudbe, če se je pred iztekom Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa ali izročitvijo Novih delnic, kar koli se zgodi prej, pojavil ali bil ugotovljen Bistven nov dejavnik. Izdajatelj lahko rok za umik podaljša. Končni datum za uveljavljanje pravice Vpisnika do umika Zavezujoče ponudbe Izdajatelj navede v Dodatku k Prospektu.

V primeru, da se pojavi Bistven nov dejavnik, bo Izdajatelj objavil Dodatek k Prospektu, ki bo, poleg drugih zahtev iz 23. člena Prospektne uredbe (*»Dodatki k prospektu«*), vseboval zlasti tudi vidno izjavo o pravici tistih Vpisnikov, ki so že pred objavo Dodatka k Prospektu oddali Zavezujočo ponudbo za vpis novih Delnic do umika Zavezujoče ponudbe, v kateri bo jasno navedeno (i) da se pravica do umika Zavezujoče ponudbe podeli le tistim Vpisnikom, ki so že pred objavo Dodatka k Prospektu soglašali z vpisom Novih delnic tako, da so oddali Zavezujočo ponudbo, in kadar Nove delnice Vpisnikom še niso bile izročene, ko se je pojavil ali bil ugotovljen Bistven nov dejavnik; in (ii) obdobje, v katerem lahko Vpisniki uveljavljajo svojo pravico do umika Zavezujoče ponudbe (v nadaljevanju: **»Rok za umik Zavezujoče ponudbe«**) ter (iii) podatek o osebah, s katerimi lahko Vpisniki, ki so že pred objavo Dodatka k Prospektu oddali Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic, stopijo v stik, če želijo uveljavljati pravico do umika Zavezujoče ponudbe.

V primeru umika Zavezujoče ponudbe ob nastopu Bistvenega novega dejavnika, se Vpisnikom v 8 delovnih dneh od datuma odstopa posameznega Vpisnika od Zavezujoče ponudbe, v celoti vrnejo zneski, vplačani v zvezi z umaknjenimi Zavezujočimi ponodbami, zmanjšani za vse morebitne stroške plačilnega prometa in vse provizije Distributerjev in KDD. Tovrstni zneski se neobrestovani nakažejo na Račun finančnih instrumentov, ki ga je navedel posamezni Vpisnik na Vpisnici ali kakor je drugače dogovorjeno med Vpisnikom in Distributerjem.

Izdajatelj, Organizator prodaje in Distributerji niso odgovorni za neuspešen prenos zneskov, ki ustrezajo umaknjenim Zavezujočim ponodbam, do katerih pride zaradi nepopolnih ali nepravilnih informacij, ki jih navede Vpisnik na Vpisnici za ta namen.

Okoliščine, ki za namen tega Prospekta, ne pomenijo Bistvenega novega dejavnika Novih delnic

i) Pričakovano sklepanje naložbenih poslov med obdobjem javne ponudbe Novih delnic

Izdajatelj pojasnjuje, da namerava v Obdobju vpisa oziroma Podaljšanem Obdobju vpisa aktivno iskati potencialne Naložbe in izvajati postopke skrbnega pregleda, pogajanj in usklajevanja dokumentacije za nakup Naložb v skladu z naložbeno politiko, kot je opisana v točki 21. Prospekta (*»Cilji in politika naložb«*). Glede na naravo poslovanja Izdajatelja obstaja verjetnost, da bodo že med Obdobjem vpisa oziroma Podaljšanim Obdobjem vpisa sklenjeni različni pravni posli in sprejeti različni zavezujoči ali nezavezujoči dokumenti, vključno z izjavami o nameri, nezavezujočimi ali zavezujočimi ponodbami, memorandumi o soglasju ter pogodbami o nakupu nepremičnin, deležev v Nepremičninskih namenskih družbah, delnic ali drugih dovoljenih Naložb, pri čemer bo izvedba takšnih poslov praviloma vezana na pogoj uspešnega zaključka javne ponudbe Novih delnic in izpolnitve drugih pogodbeno dogovorjenih odložnih pogojev.

Takšni pravni posli, ne glede na njihovo posamezno ali skupno vrednost, pomenijo pričakovane posle oziroma transakcije v okviru rednega izvajanja naložbene politike Izdajatelja. Ker so tovrstni posli oziroma transakcije sestavni del izvajanja naložbene politike, ki je Potencialnim vlagateljem v celoti razkrita v tem Prospektu, Izdajatelj šteje, da sklenitev takšnega pravnega posla oziroma transakcija ne predstavlja Bistvenega novega dejavnika in informacija o sklenitvi takšnega pravnega posla oziroma transakciji ne bi smela pomembno vplivati na odločitev razumno obveščene Potencialnega vlagatelja glede vpisa Novih delnic.

Posledično sklenitev takšnega pravnega posla ne zahteva Dodatka k Prospektu in Potencialni vlagatelj oziroma Vpisniki, ki so pred tem oddali veljavne in Zavezujoče ponudbe o vpisu Novih delnic, zaradi sklenitve (in razkritja) takšnega pravnega posla oziroma transakcije niso upravičeni do preklica oziroma odstopa od Zavezujočih ponodb.

Pričakovano sklepanje naložbenih poslov med obdobjem javne ponudbe Novih delnic, za namen tega Prospekta, ne predstavlja Bistvenega novega dejavnika, ki bi pomenil obveznost sklenitve Dodatka k Prospektu.

Ne glede na navedeno se Izdajatelj zavezuje, da bo javnost sproti obveščal o pomembnih informacijah v zvezi z morebitnimi sklenjenimi naložbenimi posli, v obsegu in na način, kot to zahtevajo veljavni predpisi in kot to dopuščajo morebitne pogodbene obveznosti glede varovanja zaupnosti oziroma klavzule o nerazkrivanju informacij, ki zavezujejo Izdajatelja v razmerju do nasprotnih strank.

ii) Podaljšano Obdobje vpisa

Izdajatelj si pridržuje pravico, da Obdobje vpisa podaljša za dodatne 3 tedne, šteto od dneva zaključka Obdobja vpisa kot je podrobneje opredeljeno v točki 31.1.3. Prospekta (*»Obdobje, v katerem bo javna ponudba odprta«*).

Podaljšano Obdobje vpisa, za namen tega Prospekta, ne predstavlja Bistvenega novega dejavnika, ki bi pomenil obveznost sklenitve Dodatka k Prospektu.

31.1.8. Način in roki za vplačilo ter izročitev Novih delnic

Vpisniki, ki se uvrščajo med Male vlagatelje, morajo vplačilo zneska vpisanih Novih delnic izvesti najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa, in sicer z nakazilom zneska vpisanih Novih delnic na Račun finančnih instrumentov.

Vpisniki, ki se uvrščajo med Velike vlagatelje, bodo k vplačilu vpisanih Novih delnic pozvani po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa, ko jih bo Izdajatelj obvestil o številu dodeljenih Novih delnic.

Znesek, ki ga mora Vpisnik, ki je Veliki vlagatelj nakazati neposredno na Prehodni račun NLB, bo enak znesku vpisanih Novih delnic, potencialno zmanjšan za znesek vpisanih Novih delnic, ki Vpisniku, ki je Veliki vlagatelj niso bile dodeljene v primeru zmanjševanja presežnih vpisov.

Vpisnik, ki je Veliki vlagatelj, ima lahko zakonske ali z internimi akti določene omejitve glede velikosti izpostavljenosti v posamezni finančni instrument ali v vse finančne instrumente istega izdajatelja. Iz tega razloga bo Izdajatelj Vpisniku, ki je Veliki vlagatelj, omogočil znižanje zneska vpisanih Novih delnic tako, da bo znesek znašal največ 10 % celotne izdaje Novih delnic, v primeru, da bi bila končna količina izdanih Novih delnic manjša od maksimalne možne količine Novih delnic v tej javni ponudbi (10.000.000 Novih delnic). Vpisnik, ki je Veliki vlagatelj, bo na Prehodni račun NLB nakazal znesek vpisanih Novih delnic, zmanjšan za znesek, s katerim je bil presežen prag 10 % končne količine izdanih Novih delnic.

Vpisnik, ki se uvršča med Velike vlagatelje, bo po dodelitvi Novih delnic pozvan k plačilu dodeljenih Novih delnic po objavi obvestila o dodelitvi Novih delnic, z rokom zapadlosti plačila predvidoma 4. delovni dan od zaključka Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa.

Izročitev Novih delnic bo potekala za vse Vpisnike enako, na predvidoma drugi delovni dan od datuma vpisa povečanja osnovnega kapitala v Sodni register RS (v nadaljevanju: »**Dan izdaje**«), pri čemer je Dan izdaje v izključni domeni KDD. Na Dan izdaje bo stekla poravnava Novih delnic med Organizatorjem prodaje in Izdajateljem, med Organizatorjem prodaje in Distributerji ter med Distributerji in Vpisniki. Na Dan izdaje bodo Distributerji prenesli dodeljene Nove delnice na Račune finančnih instrumentov Vlagateljev.

31.1.9. Poln opis načina in datuma javne objave rezultatov javne ponudbe

Javna objava rezultatov javne ponudbe bo izvedena istočasno z objavo obvestila o dodelitvi Novih delnic, in sicer predvidoma v 2 delovnih dneh po koncu Obdobja vpisa oziroma po koncu Podaljšanega Obdobja vpisa. Takrat bo znana tudi končna količina Novih delnic.

Javna objava rezultatov javne ponudbe bo objavljena na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/nid>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet).

31.1.10. Postopek za uveljavljanje kakršne koli prednostne pravice, možnost pogajanja za vpisne pravice in obravnava neuveljavljenih vpisnih pravic

Upravljaivec, kot Obstoječi delničar, ne bo uveljavljal prednostne pravice do Novih delnic. Izključitev prednostne pravice je bila potrjena s Sklepom o povečanju osnovnega kapitala, ki ga je sprejela skupščina Izdajatelja dne 27. 5. 2026.

31.2. Načrt za distribucijo in dodelitev

31.2.1. Različne kategorije Potencialnih vlagateljev, ki so jim vrednostni papirji ponujeni

Javna ponudba Novih delnic se odvija v Republiki Sloveniji.

Ta Prospekt se lahko distribuira v javnosti in Nove delnice se smejo ponujati za prodajo ali nakup v Sloveniji v skladu z ZTFI-1 in Prospektno uredbo ter Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in v skladu z

drugimi zavezujočimi predpisi. Delnice bodo ponujene tudi Velikim vlagateljem s sedežem v Republiki Hrvaški, ki izpolnjujejo pogoje za takšno obravnavo skladno z določili 101. člena veljavnega ZTK (*»Profesionalni vlagatelj«*), pri čemer bo Organizator prodaje, v ta namen, skladno z določili 427. člena ZTK (*»Obveščivanje Agencije o korištenju iznimke«*), predhodno obvestil hrvaškega regulatorja trga vrednostnih papirjev – HANFA o uporabi izjeme od obveznosti objave prospekta na podlagi točke a.), četrtega odstavka, prvega člena Prospektne uredbe, po katerem se obveznost objave prospekta iz člena 3(1) Prospektne uredbe (*»Obveznost objave prospekta in izvzetje«*) ne uporablja za javno ponudbo vrednostnih papirjev javnosti, namenjeno zgolj dobro poučenim vlagateljem.

Vpis Novih delnic v okviru javne ponudbe je namenjen Potencialnim vlagateljem, ki imajo ustrezno strokovno znanje in izkušnje, da lahko sami sprejemajo investicijske odločitve in ocenijo tveganje, povezano z njimi, in:

- i. so Veliki vlagatelji, kar pomeni, da so obravnavani
 - a. kot profesionalne stranke v skladu s 1. odstavkom 246. člena ZTFI-1 (*»osebe, za katere se šteje, da so profesionalne stranke«*), ali
 - b. kot primerne nasprotne stranke po 2. odstavku 276. člena ZTFI-1 (*»izvrševanje naročil za primerne nasprotne stranke«*) ali
 - c. kot profesionalni vlagatelji v skladu z 2. odstavkom 101. člena ZTK (*»Profesionalni vlagatelj«*), ali
- ii. so Mali vlagatelji, ki sodijo v kategorijo neprofesionalnih strank po 3. odstavku 12. člena ZTFI-1 (*»stranka«*), vključujoč osebe, ki so zahtevale, da se jih obravnava kot profesionalne stranke na podlagi 247. člena ZTFI-1 (*»zahteva za obravnavo kot profesionalna stranka«*).

Naložba v Nove delnice je primerna izključno za Male vlagatelje ali Velike vlagatelje, ki (i) se zavedajo, da je likvidnost naložb omejena; (ii) za katere je naložba v Nove delnice del razpršenega naložbenega portfelja; in (iii) ki v celoti razumejo in so pripravljeni sprejeti tveganja, povezana z naložbo v Nove delnice.

Izdajatelj za nobeno od kategorij Potencialnih vlagateljev ni rezerviral določenega dela tranše.

31.2.2. Izjava o vpisu ponudbe glavnega delničarja ali članov vodstvenega, upravnega ali nadzornega organa Izdajatelja ter izjava o kateri koli osebi, za katero je znano, da bo vpisala več kot 5 % javne ponudbe

Glavni delničar oziroma Upravljavac in družbe iz skupine Upravljavca imajo pravico oddati Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic, skladno s pogoji, opredeljenimi v točki 29.3. Prospekta (*»Interesi fizičnih in pravnih oseb, vključenih v ponudbo«*), vendar brez kakršne koli namere ali obveznosti, da bodo to pravico uveljavili v javni ponudbi Novih delnic. Na dan potrditve Prospekta Izdajatelj ne razpolaga z informacijo, da bi katera od navedenih družb nameravala vpisati več kot 5 % javne ponudbe Novih delnic.

Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic nameravajo podati člani vodstvenega in nadzornega organa Izdajatelja, vendar vsak posamično ne več kot 5 % javne ponudbe Novih delnic. Izdajatelju prav tako ni znana namera katere koli druge osebe, da bi vpisala več kot 5 % javne ponudbe Novih delnic.

31.2.3. Razkritje pred dodelitvijo

Javna ponudba Novih delnic ne predvideva posebne tranše, bodisi za Male vlagatelje bodisi za Velike vlagatelje. Razkritja, povezana z delitvijo na tranše, niso relevantna za javno ponudbo Novih delnic po tem Prospektu.

31.2.3.1. Pogoji, pod katerimi je mogoče uporabiti zahtevo za vračilo sredstev ter maksimalne vrednosti tega vračila

Vpisniki bodo od Izdajatelja lahko zahtevali vračilo sredstev v naslednjih okoliščinah:

i) *V primeru presežnega vpisa*

Vračilo vplačanih zneskov vpisanih Novih delnic v primeru presežnega vpisa je opredeljeno v točki 31.1.5. Prospekta (*»Opis postopka za zmanjšanje vpisov in vračila presežnih vpisov«*).

ii) *V primeru neuspešne javne ponudbe Novih delnic*

Javna ponudba Novih delnic bo uspešna, če bo do konca Obdobja vpisa oziroma do konca Podaljšanega Obdobja vpisa vpisanih vsaj 2.900.000 Novih delnic. Če ta pogoj ne bo izpolnjen, se bo štelo, da povečanje osnovnega kapitala Izdajatelja v okviru javne ponudbe Novih delnic ni bilo uspešno.

Vsakemu Vpisniku, ki se uvršča med Male vlagatelje, bo vplačan znesek vpisanih Novih delnic povrnjen najkasneje v 8 delovnih dneh po koncu Obdobja vpisa oziroma po koncu Podaljšanega Obdobja vpisa, in sicer na Račun finančnih instrumentov ali kakor je drugače dogovorjeno med njim in Organizatorjem prodaje ali Distributerjem. Vpisnikom za čas od vplačila do vračila takšnih zneskov ne pripadajo nobene obresti ali s tem povezani stroški.

Vračila vplačanih zneskov vpisanih Novih delnic niso predvidena za Vpisnike, ki se uvrščajo med Velike vlagatelje, saj bodo le-ti pozvani k vplačilu šele po objavi obvestila o dodelitvi Novih delnic, katere predpogoj je uspešna javna ponudba Novih delnic.

iii) *V primeru Dodatka k Prospektu*

Vračilo vplačanih zneskov vpisanih Novih delnic v primeru sprejema Dodatka k Prospektu je opredeljeno v točki 31.1.7. Prospekta (*»Navedba obdobja v katerem se vloga lahko umakne pod pogojem, da lahko vlagatelji odstopijo od vpisa«*).

Maksimalna vrednost vračila sredstev v zgoraj navedenih okoliščinah je znesek, ki ga je Vpisnik navedel na Vpisnici in ga vplačal na Račun finančnih instrumentov. V primeru vračila bo Izdajatelj Vpisnikom povrnil sredstva na Račun finančnih instrumentov ali kakor je drugače dogovorjeno med njim in Distributerjem.

31.2.3.2. Obravnavanje vpisov pri dodelitvi glede na Distributerja, ki jih posreduje ali izvede določen Distributer

Obravnavanje vpisov pri dodelitvi bo enaka ne glede na to pri katerem od Distributerjev je Vpisnik oddal Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic.

31.2.3.3. Pogoji izteka javne ponudbe in najzgodnejši datum izteka javne ponudbe

Obdobje vpisa oziroma Podaljšano Obdobje vpisa, v katerem bodo Potencialni vlagatelji lahko oddali Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic, bo izvedeno istočasno za Velike vlagatelje in za Male vlagatelje.

Obdobje vpisa se bo začelo dne 16. 6. 2026 in bo trajalo do dne 16. 10. 2026 do 12. ure.

Izdajatelj si pridržuje pravico, da Obdobje vpisa podaljša za dodatne 3 tedne šteto od dneva zaključka Obdobja vpisa. Podaljšano Obdobje vpisa bo trajalo do dne 6. 11. 2026 do 12. ure. Odločitev o Podaljšanem Obdobju vpisa bo Izdajatelj sporočil Potencialnim vlagateljem oziroma Vpisnikom najkasneje 2 delovna dneva pred iztekom Obdobja vpisa, in sicer z javno objavo obvestila na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/nid>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet).

Podaljšano Obdobje vpisa, za namen tega Prospekta, ne predstavlja Bistvenega novega dejavnika, ki bi pomenil obveznost sklenitve Dodatka k Prospektu.

31.2.3.4. Podatki o tem, ali so večkratni vpisi dovoljeni, in v primeru, da niso dovoljeni, kako se bodo obravnavali

Mali vlagatelji bodo lahko za čas trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddali več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic pri Distributerjih, pri čemer se bo več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic istega Malega vlagatelja štelo kot ena Zavezujoča ponudba za vpis Novih delnic. Za oddajo vsake dodatne Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic bo moral Mali vlagatelj najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddati novo izpolnjeno in podpisano Vpisnico ter na Račun finančnih instrumentov nakazati znesek vpisanih Novih delnic, ki ga je navedel na novi Vpisnici.

Veliki vlagatelji bodo lahko za čas trajanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa oddali več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic na Vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ, pri čemer se bo več Zavezujočih ponudb za vpis Novih delnic istega Velikega vlagatelja štelo kot ena Zavezujoča ponudba za vpis Novih delnic. Za vsako oddajo vsake dodatne Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic bo moral Veliki vlagatelj oddati novo izpolnjeno in podpisano Vpisnico, najkasneje do konca Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa.

31.2.4. *Postopek obveščanja Vpisnikov o dodeljenem znesku Novih delnic in navedba, ali se trgovanje lahko začne še pred obveščanjem*

Obvestilo o dodelitvi Novih delnic Vpisnikom bo objavljeno na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet), predvidoma 2 delovna dneva po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa.

Trgovanje z Novimi delnicami se ne more začeti pred uvrstitvijo Novih delnic v trgovanje na organizirani trg Ljubljanske borze, kar se bo zgodilo po obvestilu o dodelitvi Novih delnic Vpisnikom.

31.3. Oblikovanje cen

31.3.1. *Navedba cene, po kateri bodo ponujene Nove delnice in znesek vseh stroškov in davkov, zaračunanih Vpisniku*

Emisijski znesek ene Nove delnice bo znašal 10,00 EUR. Emisijski znesek Novih delnic je dne 27. 5. 2026 potrdila skupščina Izdajatelja s Sklepom o povečanju osnovnega kapitala Izdajatelja.

Znesek stroškov in davkov zaračunani Vpisniku:

Vlagatelji nosijo neposredne stroške v zvezi z vpisom, izdajo, imetništvom, prenosom ali odsvojitvijo Novih delnic Izdajatelja.

Neposredni stroški, ki jih bodo v zvezi z vpisom in izdajo Novih delnic predvidoma nosili Vpisniki vključujejo tudi stroške Distributerjev v zvezi z vpisom Novih delnic.

Višina neposrednih stroškov, ki jih bo nosil posamezen Vpisnik je odvisna od cen storitev Organizatorja prodaje ali posameznega Distributerja, pri katerem bo Vpisnik oddal Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic ter opravil vplačilo vpisanih Novih delnic.

Neposredni stroški, ki jih bo nosil posamezen Vpisnik, če bo oddal Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic na Vpisnih mestih ter opravil vplačilo dodeljenih Novih delnic pri Organizatorju prodaje kot Distributerju, se obračunajo po vsakokratnem veljavnem ceniku, ki je dostopen na spletni strani Organizatorja prodaje.

Za namen te javne ponudbe Novih delnic namerava Organizator prodaje povabiti še druge Distributerje. Neposredni stroški, ki jih bo nosil posamezen Vpisnik, če bo oddal Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic ter opravil vplačilo vpisanih Novih delnic pri Distributerjih, ki niso Organizator prodaje, se obračunajo po vsakokratnem veljavnem ceniku, ki je dostopen na spletni strani posameznega Distributerja.

Vpisniki Novih delnic pa lahko v zvezi z vpisom (in imetništvom) Novih delnic nosijo tudi stroške, ki jih zaračunavajo Distributerji, pri katerih imajo Vpisniki odprt Račun finančnih instrumentov. Ti stroški lahko vključujejo zlasti stroške vođenja Računa finančnih instrumentov in vzdrževanja stanj na Računu finančnih instrumentov ter morebitne transakcijske stroške, povezane z vpisom Novih delnic.

Davki, povezani s pridobitvijo Novih delnic so podrobno opisani v točki 30.11. Prospekta (*»Obdavčitev Izdajatelja in obdavčitev Vlagateljev«*).

31.3.2. Postopek razkritja ponudbene cene

Ponudbena cena bo enaka emisijskemu znesku Nove delnice in je razkrita v točki 31.3.1. Prospekta (*»Navedba cene, po kateri bodo vrednostni papirji ponujeni in znesek vseh stroškov in davkov, zaračunanih vpisniku ali kupcu«*) in bo razkrita z objavo javne ponudbe Novih delnic po tem Prospektu.

31.3.3. Omejitev ali umik predkupnih pravic imetnikov lastniškega kapitala

Edini delničar na dan potrditve Prospekta je Upravljavec, ki ima kot Obstoječi delničar v primeru povečanja osnovnega kapitala v skladu z 11. členom Statuta Izdajatelja (*»Povečanje osnovnega kapitala z vložki«*), predkupno pravico.

Skladno s Sklepom o povečanju osnovnega kapitala, ki ga je sprejela skupščina Izdajatelja dne 27. 5. 2026, je bila predkupna pravica Glavnega delničarja do Novih delnic izključena.

31.3.4. Pomemben potencialni razkorak med ceno javne ponudbe in dejanskim denarnim stroškom vrednostnih papirjev za člane upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa ali višje vodstvene delavce in povezane osebe

Razkorak med ceno javne ponudbe in dejanskim denarnim stroškom Novih delnic za Upravljavca, člane posloводства Upravljavca ali člane nadzornega sveta Izdajatelja in povezane osebe ne obstaja.

31.4. Plasiranje in prevzem izdaje

31.4.1. Ime in naslov koordinatorja globalne ponudbe

Organizator prodaje je Nova Ljubljanska banka d.d., s sedežem na naslovu Trg Republike 2, 1520 Ljubljana, Slovenija, ki nastopa kot edini koordinator globalne ponudbe v okviru te javne ponudbe Novih delnic.

V tej javni ponudbi Novih delnic ne nastopa noben koordinator posameznega dela javne ponudbe Novih delnic.

Nove delnice bodo ponujene tudi Velikim vlagateljem s sedežem v Republiki Hrvaški, kot je opredeljeno v členu 31.2.1. Prospekta (*»Različne kategorije Potencialnih vlagateljev, ki so jim vrednostni papirji ponujeni«*), pri čemer Izdajatelj in Organizator prodaje nista angažirala nobenega subjekta, ki bi izvajal plasiranje Novih delnic v okviru te javne ponudbe izven Republike Slovenije.

31.4.2. Imena in naslovi vseh plačilnih in depozitnih posrednikov v vsaki državi

Javna ponudba Novih delnic se izvaja na ozemlju Republike Slovenije.

Organizator prodaje nastopa tudi v vlogi Distributerja, kar pomeni, da bodo lahko Potencialni vlagatelji oddali Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic na njegovih Vpisnih mestih, ki so navedena v nadaljevanju. Ime in sedež Organizatorja prodaje sta navedena v točki 31.4.1. Prospekta (*»Ime in naslov koordinatorja globalne ponudbe«*). Organizator prodaje v funkciji Distributerja opravlja funkcijo plačilnega posrednika ter kot sistemski član KDD tudi depozitnega posrednika v tej javni ponudbi Novih delnic.

Nove delnice pa bodo ponujene tudi Velikim vlagateljem s sedežem v Republiki Hrvaški. Za ta namen bo Organizator prodaje, skladno s 427. členom ZTK (*»Obavješćivanje Agencije o korištenju iznimke«*)

predhodno obvestil HANFO o uporabi izjeme objave tega Prospekta, kot je določeno v točki a), četrtega odstavka 1. člena Prospektne uredbe (*»Predmet urejanja, področje uporabe in izvzetja«*).

Za namen izvedbe te javne ponudbe Novih delnic namerava Organizator prodaje povabiti še druge Distributerje, ki bodo prav tako nastopali v vlogi plačilnih posrednikov in kot sistemski člani KDD tudi v vlogi depozitnih posrednikov ter skupaj z njim izvajali plasiranje Novih delnic v okviru javne ponudbe Novih delnic.

Informacije o imenu in naslovu Distributerjev ter druge relevantne informacije v zvezi z Distributerji, vključno s seznamom Vpisnih mest, bodo podrobneje razkrite v Javnem pozivu.

i) Vpisna mesta Organizatorja prodaje v vlogi Distributerja za Male vlagatelje

Vpisna mesta Organizatorja prodaje v vlogi Distributerja za Male vlagatelje so navedena v Prilogi I (*»Vpisna mesta NLB d.d. za Male vlagatelje«*).

ii) Vpisno mesto Organizatorja prodaje v vlogi Distributerja za Velike vlagatelje

Veliki vlagatelji lahko Zavezujočo ponudbo za vpis Novih delnic oddajo izključno in samo na Vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ. Podrobnosti o Vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ se nahaja v Prilogi II (*»Vpisno mesto NLB d.d. za Velike vlagatelje«*).

31.4.3. Imena in naslovi subjektov, ki se strinjajo s prevzemom izdaje z obveznostjo odkupa ter plasmajem izdaje brez obveznosti odkupa ali po dogovoru, da storijo »vse, kar je v njihovi moči«.

Izdajatelj izjavlja, da v javni ponudbi Novih delnic ne bodo sodelovali subjekti, ki se strinjajo s prevzemom izdaje z obveznostjo odkupa.

Subjekt, ki izvaja plasma izdaje Novih delnic brez obveznosti odkupa in po principu, da stori »vse kar je v njegovi moči« (*»best effort«*) je Organizator prodaje. Organizator prodaje nima obveznosti odkupa nevpisanega dela javne ponudbe Novih delnic.

Pri plasmaju izdaje Novih delnic brez obveznosti odkupa bodo sodelovali tudi Distributerji, ki jih k izvedbi javne ponudbe Novih delnic namerava povabiti Organizator prodaje po principu, da storijo »vse kar je v njihovi moči« (*»best effort«*). Distributerji nimajo obveznosti odkupa nevpisanega dela javne ponudbe Novih delnic.

32. Uvrstitev v trgovanje in dogovori o trgovanju

32.1. Navedba ali so ali bodo ponujeni vrednostni papirji predmet vloge za uvrstitev v trgovanje z namenom njihove distribucije na reguliranem trgu ter okvirni datumi uvrstitve vrednostnih papirjev v organizirano trgovanje

Skladno z določbo 110. člena ZOAIS (*»rok za začetek organiziranega trgovanja z delnicami nepremičninske investicijske družbe«*) se Delnice, upoštevajoč 12. člen Prospektne Uredbe (*»Veljavnost prospekta, registracijskega dokumenta in univerzalnega registracijskega dokumenta«*), najpozneje v enem letu od izdaje odločbe o potrditvi tega Prospekta s strani ATVP uvrstijo na organiziran trg.

Po potrditvi tega Prospekta s strani ATVP in po izdaji Novih delnic v KDD in prenosu Novih delnic na Račune finančnih instrumentov Vlagateljev, bo Izdajatelj na Ljubljansko borzo podal vlogo za uvrstitev Obstoječih in Novih delnic (skupaj **»Delnic«**) v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Pričakuje se, da se bo z Delnicami trgovalo v segmentu Standardne kotacije Ljubljanske borze (ali v Segmentu strukturiranih produktov) z oznako **»NLRR«**.

Vlagatelji bodo lahko začeli trgovati z Delnicami na organiziranem trgu Ljubljanske borze z dnem, ko bodo Delnice uvrščene v trgovanje.

Izdajatelj je s Pogodbo z Organizatorjem prodaje pooblastil Organizatorja prodaje za izvedbo postopka uvrstitve Delnic v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Izdajatelj niti Organizator prodaje ne moreta zagotoviti, da bo Ljubljanska borza odobrila uvrstitev Delnic na organizirani trg, niti da bo odobrila uvrstitev Delnic v segmentu Standardne kotacije Ljubljanske borze (ali v Segmentu strukturiranih produktov) z oznako »NLRR«.

32.2. Trgovanje na drugih organiziranih trgih

Izdajatelj namerava Nove delnice uvrstiti v trgovanje izključno na organizirani trg Ljubljanske borze.

Izdajatelju ni znano, da bi se z Novimi delnicami trgovalo na katerem koli drugem organiziranem trgu vrednostnih papirjev razen na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, ki poteka preko Ljubljanske borze.

32.3. Istočasni vpisi ali nejavni plasmaji Novih delnic enakega ali drugega razreda

Izdajatelju ni znano, da bi istočasno ali skoraj istočasno z vlogo za uvrstitev Novih delnic v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze, potekali kakršni koli vpisi ali nejavni plasmaji Novih delnic istega in drugega razreda.

32.4. Podatki o subjektih, ki so se trdno zavezali da bodo delovali kot posredniki pri sekundarnem trgovanju, zagotavljali likvidnost z nakupnimi in prodajnimi cenami ter opis glavnih pogojev njihove zaveze

Izdajatelj namerava skleniti pogodbo o sodelovanju s posrednikom pri sekundarnem trgovanju za zagotavljanje likvidnosti, tj. vzdrževalcem likvidnosti, po uspešno izvedeni javni ponudbi Novih delnic.

Vzdrževalec likvidnosti za Izdajatelja ne bo opravljal storitev vzdrževanja trga, kot so navedene v 9. členu ZTFI-1 (*»investicijski sklad, s katerim se trguje na mestu trgovanja«*), kar pomeni, da si vzdrževalec likvidnosti ne bo prizadeval zagotavljati, da se tržna vrednost delnice bistveno ne razlikuje od čiste vrednosti sredstev (ČVS).

32.5. Podrobnosti o stabilizaciji

Izdajatelj izjavlja, da za namen javne ponudbe Novih delnic ne namerava izvesti stabilizacije, zato vsa nadaljnja razkritja, povezana s podrobnostmi o stabilizaciji, niso relevantna za to javno ponudbo Novih delnic.

33. Imetniki delnic, ki prodajajo

Prodaja Obstojećih delnic ni vključena v javno ponudbo po tem Prospektu. Predmet javne ponudbe po tem Prospektu so izključno Nove delnice Izdajatelja.

Vsa nadaljnja razkritja, povezana s prodajo Obstojećih delnic, niso relevantna za to javno ponudbo Novih delnic.

34. Stroški izdaje in javne ponudbe Novih delnic

Stroški izdaje in javne ponudbe Novi delnic glede na prag:

<	Minimalni prag javne ponudbe Novih delnic	Maksimalna vrednost javne ponudbe Novih delnic	Vključeni stroški*
Stroški izdaje Novih delnic	2.088,00	7.272,00	Stroški izdaje Novih delnic v KDD, za količino do 100 milijonov delnic.
Stroški organizacije prodaje Novih delnic	14.335,00	14.335,00	Taksa ATVP za potrditev Prospekta in taksa za trženje hrvaškim profesionalnim vlagateljem.
	593.632,00	2.013.632,00	Stroški organizacije javne ponudbe Novih delnic, ki vključujejo tudi

			strošek izdelave Prospekta; strošek Pravnega svetovalca in notarja.
Stroški uvrstitve Novih delnic v trgovanje na organiziranem trgu	8.700,00	30.000,00	Pristojbina za uvrstitev delnic v trgovanje v Standardni kotaciji Ljubljanske borze.

*Strošek, povezan z ustanovitvijo Izdajatelja in izdajo Obstojećih delnic, ki ne predstavlja stroška izdaje in javne ponudbe Novih delnic, znaša dodatnih 10.227,80 EUR, in ga krije Izdajatelj v skladu s prvo točko drugega odstavka 127. člena ZOAIS.

35. Razvodenitev

35.1. Primerjava

a) *Primerjava udeležbe v delniškem kapitalu in glasovalnih pravicah obstoječih delničarjev pred povečanjem kapitala in po njem, ki izhaja iz javne ponudbe, ob predpostavki, da obstoječi delničarji ne vpišejo novih delnic*

Pred izvedbo povečanja osnovnega kapitala Izdajatelja, ki je bila izvedena na podlagi Sklepa o povečanju osnovnega kapitala, je imel Izdajatelj samo enega Obstoječega delničarja, tj. Glavnega delničarja, ki je Upravljavec in ki ima pred povečanjem osnovnega kapitala Izdajatelja v lasti 1.000.000 Obstojećih delnic Izdajatelja, ki predstavljajo 100 % osnovnega kapitala Izdajatelja.

Skladno s Sklepom o povečanju osnovnega kapitala Izdajatelja se osnovni kapital Izdajatelja, ki znaša 1.000.000,00 EUR in je razdeljen na 100.000 Obstojećih delnic Izdajatelja, poveča z denarnim vložkom za najmanj 29.000.000,00 EUR z izdajo najmanj 2.900.000 Novih delnic in za največ 100.000.000,00 EUR z izdajo največ 10.000.000 Novih delnic.

Ob predpostavki, da Obstoječi delničar ne vpiše Novih delnic in da bo izdano in s strani Vlagateljev v celoti vpisano in vplačano minimalno število Novih delnic, predvideno s Sklepom o povečanju osnovnega kapitala (tj. 2.900.000 Novih delnic), se bo delež Obstoječega delničarja v osnovnem kapitalu Izdajatelja zmanjšal s 100 % na približno 3,3333 %.

Ob predpostavki, da Obstoječi delničar ne vpiše Novih delnic in da bo izdano in s strani Vlagateljev v celoti vpisano in vplačano maksimalno število Novih delnic, predvideno s Sklepom o povečanju osnovnega kapitala (tj. 10.000.000 Novih delnic), se bo delež Obstoječega delničarja v osnovnem kapitalu Izdajatelja zmanjšal s 100 % na približno 0,0099 %.

Udeležba Upravljavca v osnovnem kapitalu	Pred povečanjem osnovnega kapitala, ki izhaja iz javne ponudbe Novih delnic	Po povečanju osnovnega kapitala, ki izhaja iz javne ponudbe Novih delnic
Vložek (v EUR)	1.000.000,00	1.000.000,00
Število Obstojećih delnic	100.000	100.000
Delež v delniškem kapitalu	100 %	Ob minimalnem povečanju osnovnega kapitala, ki izhaja iz javne ponudbe Novih delnic: 3,3333 % Ob maksimalnem povečanju osnovnega kapitala, ki izhaja iz javne ponudbe Novih delnic: 0,0099 %

b) *Primerjava čiste vrednosti sredstev na Obstoječo delnico na datum zadnje bilance stanja pred javno ponudbo (prodajna ponudba in/ali povečanje kapitala) in ponudbene cene na Novo delnico v okviru te javne ponudbe.*

Čista vrednost sredstev (ČVS) Izdajatelja na datum ustanovitvene bilance, ki predstavlja datum zadnje razpoložljive bilance stanja, znaša 1.000.000,00 EUR denarnih sredstev.

Čista vrednost sredstev (ČVS) na Obstoječo delnico znaša 10,00 EUR, emisijski znesek Nove delnice v okviru te javne ponudbe pa znaša 10,00 EUR na Novo delnico.

Sredstva Izdajatelja na 18. 5. 2026 ³³ (v EUR)	1.000.000,00
Obveznosti Izdajatelja na 18. 5. 2026 (v EUR)	0,00
ČVS Izdajatelja	1.000.000,00
Število Obstoječih delnic	100.000
ČVS na Obstoječo delnico	10,00 EUR/ Obstoječo delnico
Emisijski znesek na Novo delnico	10,00 EUR

35.2. Razvodenitev, kljub izkoriščanju pravice do vpisa, zaradi delne rezervacije ponudbe za določene kategorije vlagateljev

Javna ponudba Novih delnic ne predvideva posebne tranše bodisi za Velike vlagatelje bodisi za Male vlagatelje. Razkritja, povezana z razvodenitvijo, ki bi izhajala iz delitve javne ponudbe Novih delnic na tranše, niso relevantna za to javno ponudbo Novih delnic.

36. Dodatne informacije

36.1. Če so svetovalci, povezani z izdajo, omenjeni v opisu vrednostnih papirjev, je treba predložiti izjavo o funkciji, v kateri so nastopali.

- a) Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana, ki je Organizator prodaje, in za Izdajatelja opravlja (i) investicijske storitve in posle izvedbe prve in/ali nadaljnje prodaje finančnih instrumentov brez obveznosti odkupa, skladno s 7. točko prvega odstavka 11. člena ZTFI-1, Prospektno uredbo in Delegirano uredbo (EU) 2019/980 in (ii) storitve, povezane z distribucijo Novih delnic, organizacijo trženjskih aktivnosti, trženje in prodajo Novih delnic, ter (iii) storitve, ki so potrebne za uvrstitev tako izdanih Novih delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.
- b) LeitnerLeitner d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana, kot davčni svetovalec, ki je za namen priprave Prospekta opravil pregled veljavne davčne zakonodaje v Republiki Sloveniji ter pripravil vsebino s ključnimi davčnimi vidiki upošteva poslovanje Izdajatelja kot nepremičninske investicijske družbe in obdavčitev Vlagateljev v takšno nepremičninsko investicijsko družbo.
- c) Odvetniška pisarna Ulčar & partnerji d.o.o. iz Ljubljane, Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana, članica mreže CERHA HEMPEL, kot pravni svetovalec v postopku ustanovitve Izdajatelja in pri pripravi Statuta Izdajatelja.
- d) Odvetnik Mitja Vidmar, Slovenska cesta 29, 1000 Ljubljana, kot pravni svetovalec za posamezna pravna vprašanja v zvezi s postopkom prodaje Novih delnic oziroma pripravo Prospekta.

36.2. Navedba drugih informacij v opisu vrednostnih papirjev, ki so jih revidirali ali pregledali zakoniti revizorji in o tem pripravili poročilo. Kopija poročila ali njegov povzetek, če to dovoli pristojni organ.

V opisu vrednostnih papirjev niso naveden nobene druge informacije, ki so jih revidirali ali pregledali zakoniti revizorji in o tem pripravili poročilo.

³³ Dan ustanovitvene bilance

37. Razpoložljivi dokumenti

Statut in Prospekt sta na vpogled na sedežu družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, Ljubljana, Slovenija. Vlagatelj lahko zahteva izročitev brezplačnega izvoda Statuta ali Prospekta.

Statut in Prospekt (v slovenskem jeziku) sta v elektronski obliki objavljena na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>).

Statut je objavljen tudi na spletni strani AJPES (https://www.ajpes.si/eObjave/rezultati.asp?podrobno=0&id_skupina=49&Maticna=7510861000).

Prospekt je objavljen na SEOnet (<https://seonet.ljse.si/>).

Javni poziv, obvestilo o rezultatih javne ponudbe Novih delnic in druga obvestila Izdajatelja v zvezi z javno ponudbo Novih delnic bodo objavljena na spletni strani Izdajatelja <https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>, na spletni strani Organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) in na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet).

Razkritja iz prvega in tretjega odstavka 97. člena ZUAIS (*»prenos upravljanja SIS«*), ki niso vključena v Prospekt, bodo objavljena (ko bodo na voljo) v ločenem dokumentu na spletni strani Izdajatelja (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>).

Podatek o zadnji tržni ceni delnice z oznako »NLRR« bo objavljen na spletni strani Ljubljanske borze (*Tečajnica*), ko bodo delnice uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

PRILOGE K PROSPEKTU

I. VPISNA MESTA NLB D.D. ZA MALE VLAGATELJE

Vpisna mesta Organizatorja prodaje za Male vlagatelje se lahko tekom javne ponudbe Novih delnic spremenijo v primerjavi z Vpisnimi mesti Organizatorja prodaje za Male vlagatelje, o čemer bo le-ta z dolžno skrbnostjo in pravočasno obveščal Potencialne vlagatelje.

Poslovalnica	Kraj	Naslov	Delovni čas	Telefon
Poslovalnica Ajdovščina	Ajdovščina	Goriška 20	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	01 477 20 00 (Kontaktni center 24/7)
Poslovalnica Beltinci	Beltinci	Panonska ulica 9a	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Bežigrad	Ljubljana	Železna cesta 18	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Bratovševa ploščad	Ljubljana	Bratovševa ploščad 14	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Brezovica	Brezovica pri Ljubljani	Podpeška cesta 1	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Brežice	Brežice	Černelčeva cesta 4a	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Brod	Ljubljana	Tacenska cesta 123	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Celje	Celje	Prešernova ulica 27	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Cerknica	Cerknica	Cesta 4. maja 65	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Črnomelj	Črnomelj	Trg svobode 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Domžale	Domžale	Mestni trg 1	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00	
Poslovalnica Dravograd	Dravograd	Trg 4. julija 44	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do	

			13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Duplica	Kamnik	Ljubljanska cesta 45	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Dvorni trg	Ljubljana	Gosposka ulica 1	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica E.Leclerc	Ljubljana	Jurčkova cesta 225	ponedeljek-sobota 9.00-19.00
Poslovalnica Gornja Radgona	Gornja Radgona	Ljutomerski cesti 8a	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Grosuplje	Grosuplje	Taborska cesta 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Idrija	Idrija	Mestni trg 11	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Ivančna Gorica	Ivančna Gorica	Ploščad OF 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Izola	Izola	Trg republike 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Kamnik	Kamnik	Glavni trg 10	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Kandija	Novo mesto	Trdinova ulica 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Kočevje	Kočevje	Trg zbora odposlancev 20	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Koper	Koper	Cesta Zore Perello - Godina 7	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Kranj	Kranj	Koroška cesta 21	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00

Poslovalnica Krško	Krško	Trg Matije Gubca 1	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Lendava	Lendava	Mlinska ulica 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Litija	Litija	Jerebova ulica 14	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Ljutomer	Ljutomer	Ormoška cesta 8	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Logatec	Logatec	Tržaška cesta 19a	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Maribor	Maribor	Titova cesta 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Maribor 2	Maribor	Ulica heroja Bračiča 6	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Maribor Studenci	Maribor	Studenška ulica 104	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Medvode	Medvode	Cesta ob Sori 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Mengeš	Mengeš	Slovenska cesta 61	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Mestna hranilnica ljubljanska	Ljubljana	Čopova ulica 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Metlika	Metlika	Naselje Borisa Kidriča 6	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Mežica	Mežica	Trg svobode 16	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00

Poslovalnica Moste	Ljubljana	Proletarska cesta 2a	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Mozirje	Mozirje	Na trgu 9	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Murska Sobota	Murska Sobota	Trg zmage 7	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Nova Gorica	Nova Gorica	Bevkov trg 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Nove Fužine	Ljubljana	Nove Fužine 33	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Nove Jarše	Ljubljana	Ulica gledališča 6	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Polje	Ljubljana	Zadobrovska cesta 14	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Postojna	Postojna	Titov trg 1	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Ptuj	Ptuj	Vinarski trg 11	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Radlje ob Dravi	Radlje ob Dravi	Mariborska cesta 7	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Ravne na Koroškem	Ravne na Koroškem	Prežihova ulica 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Ribnica	Ribnica	Škrabčev trg 11	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Seidlova	Novo mesto	Seidlova cesta 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00

Poslovalnica Sevnica	Sevnica	Trg svobode 6	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Slovenj Gradec	Slovenj Gradec	Glavni trg 30	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Slovenske Konjice	Slovenske Konjice	Celjska cesta 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Spektra	Ljubljana	Celovška cesta 178	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Šentjernej	Šentjernej	Trg Gorjanskega bataljona 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Šiška	Ljubljana	Celovška cesta 89	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Škofja Loka	Škofja Loka	Kapucinski trg 9	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Tavčarjeva	Ljubljana	Tavčarjeva ulica 7	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Trbovlje	Trbovlje	Trg revolucije 25c	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Trebnje	Trebnje	Gubčeva cesta 8	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Trg republike	Ljubljana	Trg republike 2	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Trnovo	Ljubljana	Cesta v Mestni log 7	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Velenje	Velenje	Rudarska cesta 3	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00

Poslovalnica Vič	Ljubljana	Cesta na Brdo 9	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Vir	Domžale	Šaranovičeva cesta 21	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Vrhnika	Vrhnika	Trg Karla Grabeljska 2a	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Zagorje	Zagorje ob Savi	Cesta Borisa Kidriča 4c	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00
Poslovalnica Žalec	Žalec	Ulica Savinjske čete 1b	ponedeljek, torek, četrtek od 8.00 do 13.00 in od 14.00 do 16.00; sreda od 10.00 do 13.00 in od 14.00 do 18.00; petek od 8.00 do 15.00

II. VPISNO MESTO NLB D.D. ZA VELIKE VLAGATELJE

Poslovalnica	Kraj	Naslov	Delovni čas	E-naslov	Telefonske številke
Podjetniške finance, Investicijsko bančništvo in skrbniške storitve	Ljubljana	Trg republike 2	Ponedeljek – petek, 8.00 – 17.00	izdajevp@nlb.si	Gregorec Branko: +38614765104 Kač Karel: +38614765228 Topič Enja: +38614765100 Kukunesh Viktor: +38614765109

