

VPRAŠANJA IN ODGOVORI

o nakupu novih delnic družbe

**NLB Skladi – nepremičnine, nepremičninska investicijska družba d.d.
(z oznako »NLRR«) v okviru prve prodaje novih delnic**

Ljubljana, junij 2026

KAZALO

1.	KAJ JE DRUŽBA NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.?	4
2.	KAJ POMENI, DA GRE ZA NEPREMIČNINSKO INVESTICIJSKO DRUŽBO (NID)?	4
3.	KDO UPRAVLJA NID?	4
4.	V KAJ BO VLAGAL NID?	4
5.	KAKŠNA JE NALOŽBENA STRATEGIJA NID?	4
7.	KAJ VLAGATELJ KUPI V OKVIRU JAVNE PONUDBE?	4
8.	PODATKI O DELNICI NID	5
9.	KAKŠNE SO ZNAČILNOSTI DELNICE NID?	5
10.	KAJ JE ČISTA VREDNOST SREDSTEV (ČVS) IN KAKO POGOSTO BO OBJAVLJENA?	5
11.	ZAKAJ SE TRŽNA CENA DELNICE RAZLIKUJE OD ČVS?	5
12.	ALI NID ZAGOTAVLJA, DA BO TRŽNA CENA DELNICE ENAKA ČVS?	5
13.	ALI SO DONOSI ZAGOTOVLJENI?	6
14.	KAKO TVEGANA JE NALOŽBA V DELNICE NID?	6
15.	KAKŠNI SO STRESNI SCENARIJI USPEŠNOSTI NALOŽBE V DELNICE NID IN KATERE SO KLJUČNE PREDPOSAVKE GLEDE MOŽNEGA DONOSA TER LIKVIDNOSTI NALOŽBE?	6
16.	KAKŠNI SO STROŠKI DELNIC NID?	6
17.	KAKO DOLGO BI MORAL RAZPOLAGATI Z DELNICAMI NID?	6
18.	KAJ SE ZGODI, ČE IZDAJATELJ NE MORE IZPLAČATI VLAGATELJEV?	6
19.	NA KAJ SE NANAŠA JAVNA PONUDBA NOVIH DELNIC NID IN KJE JE PROSPEKT OBJAVLJEN?	6
20.	KOLIKO ZNAŠA CENA NOVIH DELNIC NID IN KAKŠEN JE MINIMALNI IN MAKSIMALNI ZNESEK VPISA?	7
21.	KDO LAHKO VPIŠE / KUPI NOVE DELNICE NID?	7
22.	DO KDAJ BO MOGOČE VPISATI (KUPITI) NOVE DELNICE NID PREKO JAVNE PONUDBE?	7
23.	KJE LAHKO VPIŠEM DELNICE NID?	7
24.	ZA KOGA JE NALOŽBA V DELNICO NID PRIMERNA?	7
25.	KDAJ SE ŠTEJE DA JE ODDANA PONUDBA ZA VPIS NOVIH DELNIC NID VELJAVNA IN ZAVEZUJOČA ZA MALEGA VLAGATELJA?	8
26.	ALI LAHKO MALI VLAGATELJ SPREMEMI ODDANO PODPISANO VPISNICO ALI ODPSTOPI OD ODDANE ZAVEZUJOČE PONUDBE ZA VPIS NOVIH DELNIC NID?	8
27.	KDAJ SE ŠTEJE DA JE ODDANA PONUDBA VELJAVNA IN ZAVEZUJOČA ZA VELIKEGA VLAGATELJA?	8
28.	KAKO POTEKA PLAČILO NOVIH DELNIC NID ZA VELIKE VLAGATELJE, ALI OBSTAJAJO OMEJITVE VPISA IN ALI LAHKO ODDAJO VEČ PONUDB?	8
29.	KDAJ SE JAVNA PONUDBA NOVIH DELNIC NID ŠTEJE ZA USPEŠNO IN KAJ SE ZGODI, ČE NI USPEŠNA?	9
30.	KAJ SE ZGODI V PRIMERU PRESEŽNEGA VPISA NOVIH DELNIC NID IN KAKO SE DOLOČIJO TER VRNEJO PRESEŽNI VPISI?	9
31.	KDAJ IN POD KAKŠNIMI POGOJI BO MOGOČE TRGOVATI Z DELNICAMI NID PO ZAKLJUČKU PRVE PRODAJE?	9
32.	KAKO SO DELNICE/DIVIDENDE OBDAVČENE?	10

33.	KAJ POTREBUJEM, DA LAHKO SODELUJEM PRI VPISU (NAKUPU) NOVIH DELNIC NID?	10
34.	ZAKAJ MORATE IMETI TRGOVALNI RAČUN ALI INR IN BREZ NJEGA DELIC NID-A NE MORETE KUPITI?	10
35.	ALI IMAM LAHKO S PARTNERJEM/PARTNERKO SKUPNI TRGOVALNI RAČUN ALI INR?	11
36.	KAJ POTREBUJEM ZA ODPRTJE TRGOVALNEGA RAČUNA ALI INR?	11

1. KAJ JE DRUŽBA NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d.?

Družba NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. je investicijska družba, ki je ustanovljena v obliki delniške družbe in katere delnice bodo uvrščene v trgovanje na organiziran trg Ljubljanske borze. Gre za zaprt alternativni investicijski sklad, katerega namen je zbiranje premoženja vlagateljev in vlaganje tega premoženja v nepremičnine oziroma z nepremičninami povezane naložbe, kot so opredeljene v Statutu NID, v izključno korist imetnikov delnic NID.

2. KAJ POMENI, DA GRE ZA NEPREMIČNINSKO INVESTICIJSKO DRUŽBO (NID)?

Nepremičninska investicijska družba je posebna oblika investicijske družbe, katere namen je vlaganje v nepremičnine oziroma nepremičninske naložbe. Vlagatelji v takšno družbo ne postanejo neposredni lastniki posameznih nepremičnin, temveč pridobijo delnice družbe, ki ima v lasti oziroma pridobiva nepremičninski portfelj. Donos vlagatelja je zato povezan s poslovanjem družbe (tj. NID), vrednostjo njenega portfelja, prihodki iz oddajanja nepremičnin, stroški, zadolženostjo, dividendno politiko in gibanjem tržne cene delnice NID.

3. KDO UPRAVLJA NID?

Premoženje NID upravlja družba za upravljanje NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., kot upravljevec NID, ki ima na podlagi odločbe Agencije za trg vrednostnih papirjev dovoljenje za upravljanje NID. Upravljevec ima obveznosti in pooblastila, ki jih ima po ZGD-1 uprava delniške družbe, kot upravljevec nepremičninske investicijske družbe pa je pristojen in odgovoren tudi za opravljanje storitev upravljanja NID kot alternativnega investicijskega sklada.

4. V KAJ BO VLAGAL NID?

NID bo vlagal v nepremičninske naložbe v skladu z naložbeno politiko, določeno v Statutu NID in opisano v Prospektu NID. Naložbena politika določa vrste dopustnih naložb, geografski okvir, naložbene omejitve in druge pogoje upravljanja portfelja NID. Vlagatelji morajo pri presoji naložbe v delnice NID upoštevati, da je uspešnost NID odvisna od kakovostnega nepremičninskega portfelja, najemnikov, najemnih pogodb, vrednotenja nepremičnin, financiranja, tržnih razmer in drugih dejavnikov.

5. KAKŠNA JE NALOŽBENA STRATEGIJA NID?

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.

6. ALI OBSTOJIJO KAKŠNE NALOŽBENE OMEJITVE?

NID bo posloval v okviru jasno določenih naložbenih omejitev, kot so opredeljene v Statutu NID in veljavnih predpisih in katerih namen je zmanjševanje tveganj in zagotavljanje ustrezne razpršenosti portfelja. Sredstva bodo razporejena med več nepremičninskih naložb. Omejena so tudi vlaganja v druge sklade in delnice, posebna pravila pa veljajo za naložbe v nepremičnine v razvoju ter za naložbe zunaj Evropske unije. Poleg tega NID ne bo vlagal v sklade, ki jih upravlja isti upravljevec ali z njim povezane osebe, s čimer se zmanjšuje možnost navzkrižja interesov. Upravljevec lahko po potrebi določi tudi dodatne interne omejitve za učinkovitejše upravljanje tveganj in zaščito vlagateljev. Naložbene omejitve so opredeljene v Statutu NID.

7. KAJ VLAGATELJ KUPI V OKVIRU JAVNE PONUDBE?

Vlagatelj v okviru javne ponudbe kupi nove delnice družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (NID). Delnice NID so navadne, imenske, prosto prenosljive kosovne delnice z glasovalno pravico. Vlagatelj z nakupom delnic NID postane delničar družbe NLB

Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (NID), ne pa neposredni lastnik posameznih nepremičnin v portfelju NID.

8. PODATKI O DELNICI NID

Izdajatelj: **NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d. d., Tivolska cesta 48, 1000 LJUBLJANA, SLOVENIA**

Ime VP:	NLB SKLADI – NEPREMIČNINE, REDNE
Oznaka VP:	NLRR
ISIN:	SI0031118217
Vrsta:	Navadne redne kosovne delnice z glasovalno pravico
CFI koda:	ESVUFR
Matična ali KID št. izdajatelja:	7510861
Prva izdaja:	25.5.2026
Vpisani osnovni kapital:	1.000.000 EUR
Število vseh izdanih VP:	100.000

9. KAKŠNE SO ZNAČILNOSTI DELNICE NID?

Delnica NID predstavlja lastniški delež v nepremičninski investicijski družbi NLB Skladi – Nepremičnine d.d., ki deluje kot zaprt alternativni investicijski sklad in katerega namen je vlaganje sredstev, zbranih od vlagateljev, v skladu z naložbeno strategijo in politiko NID, kot je opredeljena v statutu NID in Prospektu, v različne nepremičnine, z namenom razpršitve tveganja, v izključno korist imetnikov delnic NID. NID upravlja upravljavec NLB Skladi, upravljanje premoženja d.o.o.

V dokumentu Dokument s ključnimi informacijami in Prospektu, ki sta dostopna na spletni strani družbe NLB Skladi – Nepremičnine d.d.: <https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>, so na pregleden način predstavljene glavne značilnosti delnice NID, tveganja, stroški in druge pomembne informacije. Potencialni vlagatelj ga naj pred odločitvijo o naložbi v delnice NID natančno prebere.

10. KAJ JE ČISTA VREDNOST SREDSTEV (ČVS) IN KAKO POGOSTO BO OBJAVLJENA?

ČVS pomeni čisto vrednost sredstev in predstavlja vrednost sredstev NID, zmanjšano za njene obveznosti. ČVS na delnico se izračunava tako, da se ČVS deli s številom izdanih delnic družbe. ČVS ni nujno enaka tržni kapitalizaciji družbe ali borzni ceni delnice.

11. ZAKAJ SE TRŽNA CENA DELNICE RAZLIKUJE OD ČVS?

Delnice bodo po uvrstitvi na borzo predmet trgovanja na sekundarnemu trgu. Tržna cena delnice se oblikuje na podlagi ponudbe in povpraševanja na borzi. Zato se lahko delnica trguje po ceni, ki je približno enaka ČVS na delnico, z diskontom glede na ČVS na delnico ali s premijo glede na ČVS na delnico. Na razliko med tržno ceno in ČVS lahko vplivajo likvidnost delnice, sentiment vlagateljev, pričakovanja glede dividend, kakovost portfelja, obrestne mere, makroekonomske razmere, razmere na nepremičninskem trgu in drugi dejavniki.

12. ALI NID ZAGOTAVLJA, DA BO TRŽNA CENA DELNICE ENAKA ČVS?

Ne. Tržna cena delnice ni zagotovljena in se lahko razlikuje od ČVS na delnico. Tudi morebitni vzdrževalec likvidnosti, ki bo imenovan, ne bo zagotavljal, da se bo tržna cena delnice gibala v bližini ČVS. Njegova vloga bo izboljševanje pogojev trgovanja, ne pa zagotavljanje določene vrednosti ali donosa.

13. ALI SO DONOSI ZAGOTOVLJENI?

Ne. Donosi niso zagotovljeni. Naložba v delnice NID je tvegana. Vrednost delnice NID lahko niha, tržna cena delnice NID se lahko zniža, likvidnost delnice NID je lahko omejena, vrednost nepremičnin se lahko spremeni, prihodki iz najemnin se lahko zmanjšajo, stroški financiranja se lahko povečajo. Vlagatelj lahko izgubi del ali celoten vložek.

14. KAKO TVEGANA JE NALOŽBA V DELNICE NID?

Zbirni kazalnik tveganj se nahaja v Dokumentu s ključnimi informacijami, ki je objavljen na spletni strani družbe NLB Skladi – Nepremičnine d.d.: (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>).

15. KAKŠNI SO STRESNI SCENARIJI USPEŠNOSTI NALOŽBE V DELNICE NID IN KATERE SO KLJUČNE PREDPOSAVKE GLEDE MOŽNEGA DONOSA TER LIKVIDNOSTI NALOŽBE?

Scenariji uspešnosti so podrobno predstavljeni v Dokumentu s ključnimi informacijami, ki je objavljen na spletni strani družbe NLB Skladi – Nepremičnine d.d.

16. KAKŠNI SO STROŠKI DELNIC NID?

Sestava stroškov so podrobno predstavljeni v Dokumentu s ključnimi informacijami, ki je objavljen na spletni strani družbe NLB Skladi – Nepremičnine d.d.

Podrobna pojasnila glede stroškov so opisana v od 23.1. do 23.3. točke Prospekta, ki je prav tako objavljen na spletni strani družbe.

17. KAKO DOLGO BI MORAL RAZPOLAGATI Z DELNICAMI NID?

Priporočeno naložbeno obdobje je podrobno predstavljeno v Dokumentu s ključnimi informacijami, ki je objavljen na spletni strani družbe NLB Skladi – Nepremičnine d.d.

18. KAJ SE ZGODI, ČE IZDAJATELJ NE MORE IZPLAČATI VLAGATELJEV?

Vlagatelji nimajo pravice oziroma možnosti zahtevati odkupa ali izplačila svojih delnic iz sredstev NID. Podrobneje so pogoji predstavljeni v Dokumentu s ključnimi informacijami, ki je objavljen na spletni strani družbe NLB Skladi – Nepremičnine d.d.

19. NA KAJ SE NANAŠA JAVNA PONUDBA NOVIH DELNIC NID IN KJE JE PROSPEKT OBJAVLJEN?

Predmet javne ponudbe so nove delnice NID, in sicer najmanj 2.900.000 in največ 10.000.000 navadnih imenskih kosovnih delnic z glasovalno pravico. Vsaka nova delnica prinaša en glas, izdana v evrih, v nematerializirani obliki pri KDD, z oznako NLRR in ISIN kodo SI0031118217.

Vlagatelj ima pravico do dividend, glasovalno pravico, pravico do informacij in pravico do deleža ob likvidaciji.

Prospekt je na voljo za brezplačen vpogled na sedežu družbe NLB Skladi - Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d. d. Prav tako lahko zahtevate izročitev brezplačnega izvoda Prospekta.

Prospekt je objavljen na spletni strani NLB Skladi – Nepremičnine (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/nid>), spletni strani NLB d.d. kot organizatorja prodaje (<https://www.nlb.si/osebno/varcevanja-in-nalozbe/delnice-nid>) ter spletni strani Ljubljanske borze - SEOnet ([LJUBLJANSKA BORZA - SEOnet](http://LJUBLJANSKA.BORZA-SEOnet)).

20. KOLIKO ZNAŠA CENA NOVIH DELNIC NID IN KAKŠEN JE MINIMALNI IN MAKSIMALNI ZNESEK VPISA?

Prodajna cena v okviru javne ponudbe (emisijaska cena) ene nove delnice NID znaša 10,00 EUR.

Minimalni znesek vpisa znaša 5.000,00 EUR oziroma 500 novih delnic NID

Maksimalni znesek izdaje novih delnic znaša 100.000.000,00 EUR oziroma 10.000.000 novih delnic NID.

21. KDO LAHKO VPIŠE / KUPI NOVE DELNICE NID?

Novo delnico NID lahko vpiše mali in veliki vlagatelj.

Mali vlagatelji so vse fizične osebe in pravne osebe, ki se ne uvrščajo med 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 Zakona o trgu finančnih instrumentov (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 nasprotno stranke«) obravnavan kot primerna nasprotna stranka oziroma (iii) je v skladu s 101. členom ZTK Republike Hrvaške (»Profesionalni ulagatelj«) obravnavan kot profesionalni vlagatelj.

Pogoj za vpis novih delnic NID je, da ima vlagatelj odprt bodisi trgovalni račun, individualni naložbeni račun - INR pri NLB d.d., BKS Bank AG, Bančni podružnici ali Iliriki d.d. ali skrbniški račun.

22. DO KDAJ BO MOGOČE VPISATI (KUPITI) NOVE DELNICE NID PREKO JAVNE PONUDBE?

Obdobje vpisa poteka od 16. 6. 2026 do 16. 10. 2026 do 12. ure. Izdajatelj si pridržuje pravico, da obdobje vpisa podaljša za dodatne 3 tedne, šteto od dneva zaključka obdobja vpisa (tj. 16.10.2026), ki bo trajalo do dne 6. 11. 2026, do 12. ure. Podrobnejše informacije o javni ponudbi novih delnic NID se nahajajo v javnem pozivu, ki je dostopen na spletni strani družbe NID. ([Nepremičninska investicijska družba | NLB Skladi](#)).

23. KJE LAHKO VPIŠEM DELNICE NID?

Vpisna mesta za male vlagatelje, kjer bo mogoče vpisati nove delnice NID v okviru javne ponudbe so NLB d.d., BKS Bank AG, Bančna podružnica in Ilirika. OTP banka ne nudi svojim strankam vpisa novih delnic NID v okviru javne ponudbe. Seznam vpisnih mest je objavljen v Javnem pozivu k vpisu novih delnic NID, ki sta objavljena na spletni strani družbe NID ([Nepremičninska investicijska družba | NLB Skladi](#)).

Veliki vlagatelji lahko zavezujočo ponudbo za vpis novih delnic NID oddajo izključno in samo na vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ NLB d.d. Podrobnosti o vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ se nahaja v Prilogi II (»Vpisno mesto NLB d.d. za velike vlagatelje) Prospekta ter v Javnem pozivu k vpisu delnic NID, ki sta objavljena na spletni strani družbe NID ([Nepremičninska investicijska družba | NLB Skladi](#)).

24. ZA KOGA JE NALOŽBA V DELNICO NID PRIMERNA?

Naložba v delnice NID je primerna tudi za neprofesionalne (male) vlagatelje, ki imajo ustrezno finančno znanje in izkušnje, so sposobni oceniti tveganja in prednosti naložbe ter imajo zadostne finančne zmožnosti za kritje morebitnih izgub, ki lahko nastanejo zaradi takšne naložbe.

Naložba v delnice NID je primerna izključno za vlagatelje, ki se zavedajo, da je likvidnost naložb omejena, ki v celoti razumejo in so pripravljeni sprejeti tveganja, povezana z naložbo v delnice NID in za katere je naložba v delnice NID del razpršenega naložbenega portfelja in se zavedajo, da ni

nobenega zagotovila, da bodo cilji NID doseženi oziroma da bo prišlo do povračila vloženih sredstev. Tveganja naložbe so podrobno opisana v Prospektu, ki je objavljen na spletni strani družbe NID (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>), s katerim naj se potencialni vlagatelj dobro seznani pred vpisom delnic NID.

25. KDAJ SE ŠTEJE DA JE ODDANA PONUDBA ZA VPIS NOVIH DELNIC NID VELJAVNA IN ZAVEZUJOČA ZA MALEGA VLAGATELJA?

Da je ponudba za vpis novih delnic NID veljavna in zavezujoča, mora mali vlagatelj:

- a) oddati pravilno izpolnjeno in lastnoročno podpisano vpisnico najkasneje do 16.10.2026 oziroma v primeru podaljšanega obdobja vpisa, najkasneje do 6. 11. 2026 do 12. ure
- b) Zagotoviti na svojem trgovalnem ali INR zahtevana denarna sredstva v znesku, ki je enak številu lotov novih delnic NID, na katerega se glasi oddana zavezujoča ponudba najkasneje na zadnji dan obdobja vpisa oziroma podaljšanega obdobja vpisa do 13. ure.

V primeru, da je vpisnica izpolnjena pomanjkljivo in/ali napačno ali ni podpisana lastnoročno ter, da do zadnjega dne obdobja vpisa do 13. ure, vlagatelj ni zagotovil sredstev na svojem trgovalnem ali INR ali skrbniškem računu, je vpis novih delnic NID **neveljaven**.

26. ALI LAHKO MALI VLAGATELJ SPREMENI ODDANO PODPISANO VPISNICO ALI ODSTOPI OD ODDANE ZAVEZUJOČE PONUDBE ZA VPIS NOVIH DELNIC NID?

Mali vlagatelj lahko za čas trajanja obdobja vpisa oziroma podaljšanega obdobja vpisa odda več zavezujočih ponudb za vpis novih delnic NID, pri čemer se bo več takih oddanih zavezujočih ponudb štelo kot ena zavezujoča ponudba. Za oddajo vsake dodatne zavezujoče ponudbe mora 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 NID, ki ga je navedel na novi vpisnici.

Mali vlagatelj ne sme spremeniti oddane vpisnice ali zavezujoče ponudbe, prav tako ne sme odstopiti od oziroma umakniti zavezujoče ponudbe za vpis novih delnic NID, razen v primeru Dodatka k Prospektu, zaradi dejavnikov opredeljenih v prvem odstavku 23. člena Prospektne uredbe (*»Dodatki k prospektu«*).

27. KDAJ SE ŠTEJE DA JE ODDANA PONUDBA VELJAVNA IN ZAVEZUJOČA ZA VELIKEGA VLAGATELJA?

Da je ponudba za vpis novih delnic NID veljavna in zavezujoča, mora veliki vlagatelj oddati pravilno in pravočasno izpolnjeno ter veljavno podpisano vpisnico do zadnjega dne obdobja vpisa oziroma zadnjega dne podaljšanega obdobja vpisa do 12. ure, in sicer osebno, po pošti ali elektronski pošti na vpisnem mestu poslovalnice Podjetniških financ.

28. KAKO POTEKA PLAČILO NOVIH DELNIC NID ZA VELIKE VLAGATELJE, ALI OBSTAJAJO OMEJITVE VPISA IN ALI LAHKO ODDAJO VEČ PONUDB?

Veliki vlagatelj bo po objavi obvestila o dodelitvi novih delnic NID pozvan k plačilu dodeljenih novih delnic NID, z rokom zapadlosti plačila predvidoma četrti delovni dan po zaključku obdobja vpisa oziroma podaljšanega obdobja vpisa.

Veliki vlagatelj ima pravico omejiti zavezujočo ponudbo za vpis novih delnic NID na 10 % vseh dodeljenih novih delnic NID v okviru javne ponudbe novih delnic NID, vključno Zavezujočimi ponodbami za vpis novih delnic NID s strani povezanih oseb velikega vlagatelja. Znesek, ki ga bo veliki vlagatelj nakazal neposredno na prehodni račun NLB, se lahko od zneska vpisanih novih delnic NID razlikuje v primeru, da le-ta presega 10 % deleža vseh dodeljenih novih delnic NID. V tem primeru bo veliki vlagatelj na prehodni račun NLB nakazal znesek vpisanih novih delnic NID, zmanjšan za znesek, s katerim je bil presežen prag 10 % vseh dodeljenih novih delnic NID.

Veliki vlagatelj bodo lahko za čas trajanja obdobja vpisa oziroma podaljšanega obdobja vpisa oddali več zavezujočih ponudb za vpis novih delnic NID na vpisnem mestu v poslovalnici Podjetniških financ, pri čemer se bo več takih zavezujočih ponudb štelo kot ena zavezujoča ponudba za vpis novih

delnic NID. Za oddajo vsake nove zavezujoče ponudbe za vpis novih delnic NID bo moral veliki vlagatelj oddati novo izpolnjeno in podpisano vpisnico, najkasneje do konca obdobja vpisa oziroma podaljšanega obdobja vpisa.

29. KDAJ SE JAVNA PONUDBA NOVIH DELNIC NID ŠTEJE ZA USPEŠNO IN KAJ SE ZGODI, ČE NI USPEŠNA?

Javna ponudba novih delnic NID bo uspešna, če bo vpisanih najmanj 2.900.000 novih delnic NID.

Obvestilo o uspešnosti javne prodaje 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.

Za vas je ključno, da je tveganje v primeru neuspešne ponudbe omejeno: če ponudba ne doseže zahtevanega obsega, se vlagateljem celoten vplačani znesek vrne najpozneje v 8 delovnih dneh.

Postopek je dodatno varovan z regulatornimi mehanizmi – ponudba se lahko prilagodi ali prekine le v izjemnih, zakonsko določenih primerih. Tudi v primeru, da povečanje kapitala ni formalno zaključeno (vpis v sodni register), se vsa vplačila vlagateljem nemudoma vrnejo.

Po začetku trgovanja z novimi delnicami NID na Ljubljanski borzi je javna ponudba že zaključena in izdajatelj od nje ne more več odstopiti.

30. KAJ SE ZGODI V PRIMERU PRESEŽNEGA VPISA NOVIH DELNIC NID IN KAKO SE DOLOČIJO TER VRNEJO PRESEŽNI VPISI?

Če zanimanje vlagateljev preseže število razpoložljivih novih delnic NID, bo izdajatelj po zaključku obdobja vpisa presežne zavezujoče ponudbe zmanjšal po lastni presoji.

Izdajatelj bo dodelitev novih delnic NID v primeru preseženega števila razpoložljivih novih delnic NID opravil po lastni presoji glede na strukturo izdaje.

Pristop k dodelitvi novih delnic NID je podrobneje razložen v točki 31.1.5 Prospekta.

Malim vlagateljem 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.

Vračila presežnih zneskov iz naslova presežnih zavezujočih ponudb za vpis novih delnic NID niso predvidena za velike vlagatelje, saj bodo le-ti pozvani k vplačilu šele po objavi obvestila o dodelitvi novih delnic NID.

31. KDAJ IN POD KAKŠNIMI POGOJI BO MOGOČE TRGOVATI Z DELNICAMI NID PO ZAKLJUČKU PRVE PRODAJE?

Po zaključenih uspešnih izvedbi prve prodaje novih delnic NID, bo izdajatelj po ustaljenem postopku vložil zahtevo za uvrstitev v trgovanje.

Ko borza sprejme delnico NID v trgovanje na borzi, boste z njo lahko trgovali na organiziranem trg vrednostnih papirjev Ljubljanske borze, kjer bo prosto prenosljiva in jo bo lahko kupil kdorkoli.

Tržna cena delnice NID se lahko razlikuje od vpisne cene, ker se cena oblikuje na podlagi ponudbe in povpraševanja med vlagatelji in je lahko v tem primeru višja ali nižja od vpisne cene.

Izdajatelj namerava skleniti pogodbo o sodelovanju s posrednikom pri sekundarnem trgovanju za zagotavljanje likvidnosti, tj. vzdrževalcem likvidnosti, po uspešno izvedeni javni ponudbi novih delnic NID.

32. KAKO SO DELNICE/DIVIDENDE OBDAVČENE?

Podrobno o davčni obravnavi je opisanih v točki 30.11. Prospekta za prvo prodajo novih delnic NID družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. in na [spletni strani Finančne uprave RS](#).

Davčna obravnava Izdajatelja in Vlagateljev je odvisna od vsakokrat veljavne zakonodaje Republike Slovenije, pa tudi od tujih davčnih pravil ter mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja. Zaradi mednarodne narave naložb in možne raznolikosti jurisdikcij Vlagateljev so lahko posamezni dohodki Izdajatelja in / ali Vlagateljev obdavčeni v več državah. Spodnji povzetek predstavlja zgolj splošen pregled najpomembnejših davčnih vidikov in ne more nadomestiti individualnega davčnega svetovanja, saj ne upošteva posebnih okoliščin posameznega Vlagatelja. Podrobnejši opis davčne obravnave v skladu s trenutno veljavno slovensko zakonodajo je vključen v Prospekt, ki ga morajo potencialni Vlagatelji preučiti v celoti. Pri presoji davčnih posledic naložbe v delnice je treba poleg opisa v Prospektu upoštevati tudi vse druge veljavne in za posameznega Vlagatelja relevantne predpise, vključno s predpisi jurisdikcij, katerih davčni zavezanec je ali bi lahko postal Vlagatelj.

Obdavčitev vlagateljev rezidentov Republike Slovenije. Dividende, izplačane fizičnim osebam, so obdavčene po stopnji 25 %, medtem ko so kapitalški dobički ob odsvojitvi delnic obdavčeni po padajočih stopnjah od 25% do 15% glede na obdobje imetništva, pri čemer je po 15 letih imetništva predvidena oprostitvev kapitalških dobičkov v celoti. Posebna ureditev velja za finančne instrumente na individualnem naložbenem računu. Pri pravnih osebah se dividende in kapitalški dobički kot prihodki vključujejo v davčno osnovo, vendar zakon pod določenimi pogoji omogoča izvzem dividend in dividendam podobnih dohodkov ter delno izvzetje dobičkov iz odsvojitve delnic iz davčne osnove pravne osebe. Za posamezne institucionalne vlagatelje in subjekte s posebnim davčnim režimom lahko veljajo dodatne davčne ugodnosti oziroma oprostitve..

Obdavčitev vlagateljev nerezidentov. Dividende, izplačane nerezidentom, fizičnim ali pravnim osebam, so praviloma predmet slovenskega davčnega odtegljaja, pri čemer pa lahko obstaja nacionalna ali tuja pravna podlaga, ki posameznemu vlagatelju omogoča znižanje ali oprostitvev davčnega odtegljaja.. Za kapitalske dobičke nerezidentov veljajo posebna pravila in izjeme, obdavčitev kapitalških dobičkov je praviloma odvisna od statusa vlagatelja, višine deleža kot tudi od določb mednarodne pogodbe o izogibanju dvojnega obdavčevanja, ki velja za posameznega vlagatelja. Ker je davčna obravnava odvisna od konkretnih okoliščin posameznega vlagatelja in njegove jurisdikcije, se vlagateljem priporoča posvet s strokovnimi davčnimi svetovalci.

33. KAJ POTREBUJEM, DA LAHKO SODELUJEM PRI VPISU (NAKUPU) NOVIH DELNIC NID?

Za namen vpisa novih delnic je potreben račun nematerializiranih vrednostnih papirjev, to je trgovalni račun ali INR ali skrbniški račun.

34. ZAKAJ MORATE IMETI TRGOVALNI RAČUN ALI INR IN BREZ NJEGA DELIC NID-A NE MORETE KUPITI?

V Republiki Sloveniji se vrednostni papirji strank lahko vodijo le na računu nematerializiranih vrednostnih papirjev stranke, kar je potrebno zaradi sledenja zahtevam relevantnih evropskih zakonodajnih aktov na tem področju. Evropska zakonodaja namreč ščiti finančne trge in udeležence na njih ter vzpostavlja zaupanje, da se posli z vrednostnimi papirji izvajajo pravilno in pravočasno – osrednjo vlogo pri tem pa imajo centralno depotne družbe (pri nas Centralna klirinško depotna družba (KDD)). Tudi v času do dospelja je potrebno na ustrezen način izkazovati imetništvo vrednostnega papirja.

Nacionalna zakonodaja na tem področju sledi evropskim zakonodajnim smernicam. Tako Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih-1 v 8. členu določa, da imetnik pridobi nematerializirani vrednostni papir, ko se ta vpiše na njegov račun v centralnem registru in ko imetnik izrazi voljo za razpolaganje z nematerializiranim vrednostnim papirjem tako, da članu centralno depotne družbe, ki vodi njegov račun nematerializiranih vrednostnih papirjev, izda ustrezno naročilo za prenos ali obremenitev nematerializiranih vrednostnih papirjev.

Nadalje tudi ZTFI-1 v 296. členu določa, da borznoposredniška družba nematerializirane vrednostne papirje posamezne stranke vodi na računu, ki ga ima stranka za te papirje.

35. ALI IMAM LAHKO S PARTNERJEM/PARTNERKO SKUPNI TRGOVALNI RAČUN ALI INR?

Po trenutno veljavnih zakonih in pravilih KDD skupni trgovalni račun ali INR ni možen. To pomeni, da lahko en račun pripada samo eni osebi. Ta oseba lahko nato pooblasti drugo osebo za razpolaganje s takim računom.

36. KAJ POTREBUJEM ZA ODPRTJE TRGOVALNEGA RAČUNA ALI INR?

Za namen odprtje trgovalnega računa ali INR potrebujete:

- a. veljaven osebni dokument (osebna izkaznica, potni list, vozniško dovoljenje)
- b. imetniški transakcijski račun
- c. davčno številko
- d. EMŠO oz. KID kodo (se pridobi na KDD), če nimate EMŠO.