

TA DOKUMENT JE POMEMBEN IN ZAHTEVA VSO VAŠO POZORNOST. Vsaka odločitev na njegovi podlagi mora temeljiti na skrbnem pregledu vseh informacij v Prospektu in Dodatku k Prospektu. 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« in ta Dodatek k Prospektu.

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

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

Dodatek št. 1
k Prospektu 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

Prospekt za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. in za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. v trgovanje na organiziranem trgu v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: »**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. Prospekt je bil objavljen dne 12. 6. 2026.

Družba NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (v nadaljevanju: »**Izdajatelj**«), ki jo v skladu s Statutom in veljavnimi predpisi pri upravljanju zastopa družba NLB Skladi, družba za upravljanje, d.o.o. (v nadaljevanju: »**Upravljavec**«), sprejema ta Dodatek k Prospektu zaradi spremembe in dopolnitve določenih pogojev javne ponudbe novih delnic Izdajatelja.

Datum Dodatka k Prospektu: 6. 10. 2026

UVOD IN POMEMBNA OPOZORILA

Ta Dodatek št. 1 k Prospektu za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. in za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. v trgovanje na organiziranem trgu v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: »**Dodatek**«) **predstavlja sestavni del Prospekta za prvo prodajo novih delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. in za uvrstitev vseh delnic družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. v trgovanje na organiziranem trgu v Republiki Sloveniji** (v nadaljevanju: »**Prospekt**«) in ga je treba brati ter razlagati skupaj s Prospektom.

Ta Dodatek predstavlja dodatek k Prospektu v smislu prvega odstavka 23. člena (»*Dodatki k prospektu*«) 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**«), skladno s katerim se vsak pomemben nov dejavnik, večja napaka ali večja netočnost v zvezi z informacijami iz prospekta, ki bi lahko vplivala na oceno vrednostnih papirjev in ki se pojavi ali ugotovi v obdobju od potrditve prospekta do izteka obdobja ponudbe ali do začetka trgovanja na reguliranem trgu, odvisno od tega, kaj je pozneje, brez nepotrebnega odlašanja navede v dodatku k prospektu.

Izdajatelj je sprejel ta Dodatek zaradi pomembnih novih dejavnikov, ki so se pojavili v zvezi z informacijami iz Prospekta v obdobju od potrditve prospekta do izteka obdobja javne ponudbe in ki bi lahko vplivali na oceno Novih delnic, ki so predmet javne ponudbe. Izdajatelj v tem Dodatku navede in pojasni vse pomembne nove dejavnike, zaradi katerih se s tem Dodatkom spreminja Prospekt in njihov vpliv na posamezne dele Prospekta, ter posebej opiše pravice tistih vlagateljev, ki so že pred objavo tega Dodatka s sprejemom Zavezujoče ponudbe soglašali z nakupom ali vpisom Novih delnic in ki jih, v zvezi s sprejemom tega Dodatka, takšnim vlagateljem zagotavlja Prospektna uredba (i.e. "pravica do umika").

Organizator prodaje, ki za Izdajatelja opravlja storitve, povezane z javno ponudbo Novih delnic, bo, skladno z določili Prospektna uredba in z zahtevano profesionalno skrbnostjo storil vse potrebno za to, da bo sam oziroma prek Distributerjev, pri katerih so takšni vlagatelji vpisali Nove delnice, z vsemi tistimi vlagatelji, ki so že pred objavo tega Dodatka (s sprejemom Zavezujoče ponudbe) soglašali z nakupom ali vpisom Novih delnic, (i) vzpostavil stik in jih obvestil o sprejemu in objavi tega Dodatka, (ii) o tem, kje in kdaj je bil Dodatek objavljen, (iii) o njihovi pravici do umika Zavezujoče ponudbe in obdobju, v katerem lahko vlagatelji uveljavljajo svojo pravico do umika, ter (iv) da jim bo v takem primeru Organizator prodaje oziroma Distributerji, pri katerih so takšni vlagatelji vpisali Nove delnice, pomagal pri uveljavljanju njihove pravice do umika njihove Zavezujoče ponudbe v primeru, da bi jo takšni vlagatelji želeli uveljaviti.

Vsi izrazi in okrajšave, uporabljene v tem Dodatku imajo, razen če iz konteksta izhaja drugače, enak pomen, kot je ta opredeljen v Prospektu.

Razen v delu, v katerem je Prospekt izrecno spremenjen ali dopolnjen s tem Dodatkom, ostanejo vse določbe Prospekta nespremenjene in v polni veljavi.

Dodatek k Prospektu je dne 6. 10. 2026 z odločbo, opr. št. 40200-1/2026-15, potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija (v nadaljevanju: »**ATVP**«), kot pristojni organ v skladu s Prospektno uredbo.

Prospekt in Dodatek k Prospektu sta objavljena v elektronski obliki na spletni strani Izdajatelja: (<https://www.nlbkladi.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 in Dodatek k Prospektu sta Vlagateljem na vpogled tudi na sedežu Izdajatelja. Vlagatelj lahko zahteva izročitev brezplačnega izvoda Prospekta in Dodatka k Prospektu.

KAZALO VSEBINE

1.	Odgovorne osebe	4
1.1.	Osebe, odgovorne za informacije	4
2.	Razlogi za sprejem Dodatka k Prospektu	4
3.	Podaljšanje roka javne ponudbe Novih delnic	5
4.	Možnost sklenitve stranskega dogovora z Upravljavcem	5
4.1.	Pravna podlaga	5
4.2.	Upravičeni vlagatelj	6
4.3.	Stranski dogovor in pravica do Povračila	6
4.4.	Način izračuna in izplačevanja Povračila	7
4.5.	Veljavnost pravice do Povračila	8
4.6.	Razkritje prednostne obravnave vlagateljev in enakovredna obravnava delničarjev	8
5.	Omejitev pridobivanja Naložb od družb v skupini Upravljavca	9
6.	Vpliv sprememb na dejavnike tveganja	9
7.	Izjava o pravici do umika	9

PRILOGA 1: Določbe Prospekta, na katere vpliva sprememba končnega roka javne ponudbe

PRILOGA 2: Posodobljena časovnica javne ponudbe delnic NLB Skladi – Nepremičnine, d.d.

1. Odgovorne osebe

1.1. Osebe, odgovorne za informacije

Za pravilnost in popolnost informacij, navedenih v Dodatku k 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 Dodatku k Prospektu skladne z dejstvi in da v Dodatku k Prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na njegov pomen.«

Ljubljana, oktober 2026

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

Blaž Bračič,
član uprave

E-žig ustvarjen za:
Blaž Bračič
blaz.bracic@nlbskladi.si

Napredni e-žig s kvalificiranim potrdilom
Imetnik potrdila: mSign
Datum e-žiga: 06.10.2026
Potek veljavnosti potrdila: 04.04.2030

Luka Podlogar,
predsednik uprave

E-žig ustvarjen za:
Luka Podlogar
luka.podlogar@nlbskladi.si

Napredni e-žig s kvalificiranim potrdilom
Imetnik potrdila: mSign
Datum e-žiga: 06.10.2026
Potek veljavnosti potrdila: 04.04.2030

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 Dodatku k Prospektu skladne z dejstvi in da v Dodatku k Prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na njegov pomen.«

Ljubljana, oktober 2026

Blaž Bračič,
član uprave

E-žig ustvarjen za:
Blaž Bračič
blaz.bracic@nlbskladi.si

Napredni e-žig s kvalificiranim potrdilom
Imetnik potrdila: mSign
Datum e-žiga: 06.10.2026
Potek veljavnosti potrdila: 04.04.2030

Luka Podlogar,
predsednik uprave

E-žig ustvarjen za:
Luka Podlogar
luka.podlogar@nlbskladi.si

Napredni e-žig s kvalificiranim potrdilom
Imetnik potrdila: mSign
Datum e-žiga: 06.10.2026
Potek veljavnosti potrdila: 04.04.2030

2. Razlogi za sprejem Dodatka k Prospektu

Na podlagi dosedanjega odziva trga in prejetih izraženih interesov je Upravljavec ocenil, da je v interesu Izdajatelja in Potencialnih vlagateljev sprejeti ukrepe, ki lahko prispevajo k uspešnejšemu zaključku javne ponudbe ter povečanju zbranega kapitala za izvajanje naložbene strategije. Upravljavec je v obdobju od objave Prospekta identificiral tudi več potencialnih Naložb, ki po svoji kakovosti, velikosti in strateški pomembnosti predstavljajo potencialno pomemben gradnik prihodnjega portfelja Izdajatelja. Morebitna izvedba takšnih Naložb bi zahtevala večji obseg razpoložljivega kapitala od minimalnega praga, potrebnega za uspešen začetek poslovanja Izdajatelja. Večji obseg kapitala bi Izdajatelju omogočil večjo fleksibilnost pri pridobivanju visokokakovostnih nepremičnin ter hitrejšo vzpostavitev ustrezno razpršenega portfelja Naložb.

Glede na navedeno se s tem Dodatkom:

- podaljšuje rok javne ponudbe Novih delnic, da se Potencialnim vlagateljem zagotovi dodaten čas za sprejem naložbene odločitve in sodelovanje v javni ponudbi;
- uvaja možnost sklepanja stranskih dogovorov z vlagatelji, ki v okviru javne ponudbe zagotovijo pomembnejši obseg kapitala, pri čemer so pogoji za takšno ugodnost vnaprej določeni, objektivni in pod enakimi pogoji dostopni vsem vlagateljem, ki izpolnjujejo predpisane pogoje;
- uvaja dodatna omejitve glede pridobivanja naložb od družb, ki so vključene v konsolidirane računovodske izkaze obvladujoče družbe Upravljavca, z namenom dodatne krepitve transparentnosti poslovanja ter utrjevanja zaupanja vlagateljev v neodvisnost naložbenih odločitev Izdajatelja.

Po oceni Upravljavca bodo spremembe, uvedene s tem Dodatkom, prispevale k uspešnejšemu zbiranju kapitala, povečanju možnosti za doseganje načrtovanega obsega sredstev Izdajatelja ter učinkovitejšemu izvajanju naložbene politike, vključno z večjo sposobnostjo pridobivanja visokokakovostnih Naložb, v korist vseh vlagateljev.

3. Podaljšanje roka javne ponudbe Novih delnic

Ne glede na določbe Prospekta, ki urejajo Obdobje vpisa in Podaljšano Obdobje vpisa ali roke, ki so vezani na njun iztek, se s tem Dodatkom določa, da **se javna ponudba delnic NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., izteče dne 17. 12. 2026 ob 12. uri.**

Od dneva objave tega Dodatka se vse določbe Prospekta, ki se sklicujejo na Obdobje vpisa, Podaljšano Obdobje vpisa, ali druge roke, določene glede na Obdobje vpisa oziroma Podaljšano Obdobje vpisa, razlagajo tako, da se upošteva končni rok iz prejšnjega odstavka. Kadar so posamezni roki v Prospektu določeni glede na iztek Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa, se takšni roki ustrezno prilagodijo novemu končnemu roku javne ponudbe in določbe glede podaljšanja Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa ne veljajo več.

Zaradi večje preglednosti so določbe Prospekta, na katere neposredno vpliva sprememba končnega roka javne ponudbe, navedene v **Prilogi 1** k temu Dodatku (*»Določbe Prospekta, na katere vpliva sprememba končnega roka javne ponudbe«*). Navedena priloga ima informativni značaj in ne omejuje uporabe prejšnjega odstavka na druge določbe Prospekta, katerih vsebina je vezana na Obdobje vpisa, Podaljšano Obdobje vpisa ali na roke, določene glede na njun iztek.

V **Prilogi 2** k temu Dodatku (*»Posodobljena časovnica javne ponudbe delnic NLB Skladi – Nepremičnine, d.d.«*) je prikazana posodobljena časovnica javne ponudbe, vključno z roki, ki se zaradi spremembe končnega roka javne ponudbe ustrezno prilagodijo.

Sprememba končnega roka javne ponudbe, določena s tem Dodatkom, se smiselno upošteva tudi pri uporabi in razlagi vseh dokumentov, pripravljenih na podlagi ali v zvezi s Prospektom, vključno z javnim pozivom, vpisnico, dokumentom s ključnimi informacijami in drugimi povezanimi gradivi. Sprememba se uporabi v obsegu, v katerem se posamezen dokument sklicuje na roke ali postopke, vezane na Obdobje vpisa oziroma Podaljšano Obdobje vpisa.

V primeru neskladja med določbami Prospekta in določbami tega Dodatka se uporabljajo določbe tega Dodatka.

4. Možnost sklenitve stranskega dogovora z Upravljavcem

4.1. Pravna podlaga

Upravljavec lahko v skladu z 69. členom Statuta (*»Interni akti in stranska pisma«*) s posameznimi vlagatelji sklene pisno pogodbo (stransko pismo), s katero se v medsebojnih razmerjih pogodbenikov vzpostavijo dodatne ali drugačne pravice, odgovornosti in obveznosti, kot sicer veljajo po Statutu ali Prospektu, pod pogoji in v zgolj obsegu, kot to dovoljujejo veljavni predpisi.

Stranski dogovor ne ureja korporacijskega razmerja med Izdajateljem in posameznim delničarjem niti medsebojnih razmerij med delničarji, temveč predstavlja samostojno pogodbeno razmerje med

posameznim delničarjem v vlogi vlagatelja in Upravljavcem. Stranski dogovor ne spreminja vsebine ali obsega pravic, ki delničarjem pripadajo na podlagi ZGD-1 in Statuta.

Upošteva se navedeno in v skladu z 10. točko prvega odstavka 97. člena ZUAIS (»Razkritja vlagateljem v AIS, AIS države članice oziroma AIS tretje države«) Izdajatelj dopolnjuje Prospekt v točki 23.2. (»Opis pristojbin, ki bi lahko bile pomembne«), tako da v novi podtočki f), poimenovani »Povračilo dela osnovne provizije za upravljanje Upravičenemu vlagatelju« opredeljuje pravico do prednostne obravnave v razmerju Upravljavca do vlagateljev, opis in pogoje za upravičenost do prednostne obravnave, z vsebino iz te točke 4. Dodatka (»Možnost sklenitve stranskega dogovora z Upravljavcem«).

4.2. Upravičeni vlagatelj

Do sklenitve stranskega dogovora v skladu s tem Dodatkom so upravičeni vlagatelji, ki v okviru javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja vpišejo najmanj 500.000 Novih delnic oziroma opravijo vpis in vplačilo v skupnem znesku najmanj 5.000.000,00 EUR. Minimalni prag za namen sklenitve stranskega dogovora v skladu s tem Dodatkom znaša 500.000 Novih delnic (v nadaljevanju: **»Minimalni prag«**). Minimalni prag mora biti dosežen ob sklenitvi stranskega dogovora in ohranjen ves čas trajanja pravice iz stranskega dogovora.

Za pridobitev pravice iz stranskega dogovora ne zadošča zgolj vpis Novih delnic v višini Minimalnega praga, temveč mora vlagatelj Nove delnice v okviru javne ponudbe tudi vplačati v višini, ki je potrebna za doseg Minimalnega praga. Če vlagatelj po oddaji Zavezujoče ponudbe iz kakršnegakoli razloga ne vplača Novih delnic v obsegu, ki ustreza Minimalnemu pragu, vključno zaradi zakonskih, regulatornih, internih ali drugih omejitev, ki vplivajo na dovoljeno višino njegove naložbe ali izpostavljenosti do Izdajatelja, se šteje, da pogojev za sklenitev oziroma uveljavljanje pravice iz stranskega dogovora ni izpolnil in do pravice iz stranskega dogovora ni upravičen.

Ne glede na prejšnji odstavek si bo Upravljavec v primeru morebitnih prihodnjih ponudb novih delnic Izdajatelja, pri katerih bi bila ponovno predvidena možnost sklepanja primerljivih stranskih dogovorov, prizadeval pri presoji izpolnjevanja pogojev za upravičenost upoštevati tudi delnice, ki jih je tak vlagatelj pridobil in ohranil v okviru te javne ponudbe, če bodo to dopuščali takrat veljavni pogoji posamezne ponudbe, relevantni predpisi ter načelo enake obravnave vlagateljev. Takšna možnost ne predstavlja zaveze Upravljavca k sklenitvi prihodnjega stranskega dogovora oziroma k priznanju pravice v prihodnjih ponudbah, temveč zgolj njegovo namero, da ob oblikovanju pogojev prihodnjih ponudb upošteva tudi predhodno sodelovanje vlagatelja ob prvi javni ponudbi.

Pri ugotavljanju doseganja Minimalnega praga se lahko upoštevajo tudi Zavezujoče ponudbe in vplačila oseb, ki se v skladu z ZGD-1 štejejo za povezane družbe vlagatelja, vključno z obvladujočimi družbami, odvisnimi družbami in družbami pod skupnim obvladovanjem, ter Zavezujoče ponudbe in vplačila investicijskih skladov, alternativnih investicijskih skladov, podskladov ali drugih primerljivih oblik premoženja, ki jih upravljajo takšne povezane družbe. Pogoj za upoštevanje je, da so razmerja povezanosti ustrezno izkazana ob sklenitvi stranskega dogovora.

Do sklenitve stranskega dogovora in pravice iz stranskega dogovora so torej upravičeni izključno vlagatelji oziroma, kadar je Minimalni prag dosežen na agregirani ravni, subjekti iz prejšnjega odstavka, ki:

- a) izpolnjujejo pogoje iz te točke 4.2. Dodatka (**»Upravičeni vlagatelj«**);
- b) so z Upravljavcem sklenil pisni stranski dogovor oziroma stransko pismo; in
- c) izpolnjujejo pogoje za ohranitev pravice do Povračila v skladu s tem Dodatkom (v nadaljevanju vsak posamično: **»Upravičeni vlagatelj«**).

Možnost sklenitve vsebinsko enakega stranskega dogovora je pod enakimi pogoji dostopna vsakemu vlagatelju, ki izpolnjuje Minimalni prag.

4.3. Stranski dogovor in pravica do Povračila

Stranski dogovor vsebuje pravico Upravičenega vlagatelja do prejema denarnega zneska, ki ustreza učinku znižanja stopnje osnovne provizije za upravljanje, določene v Prospektu, za 50 bazičnih točk letno glede na sorazmerni del osnovne provizije za upravljanje, upošteva delnice Upravičenega

vlagatelja, pridobljene v okviru javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja (v nadaljevanju: »**Povračilo**«), pod pogoji in na način, določen v tem Dodatku.

Povračilo predstavlja samostojno pogodbeno obveznost Upravljavca do Upravičenega vlagatelja in se financira izključno iz lastnih sredstev Upravljavca. Povračilo ne predstavlja pravice iz delnic, ne bremeni premoženja Izdajatelja ter ne vpliva na višino osnovne provizije za upravljanje, ki jo Izdajatelj plačuje Upravljavcu, na čisto vrednost sredstev Izdajatelja, na pravice iz delnic ali na položaj drugih delničarjev.

Pravica do Povračila ni prenosljiva skupaj z delnicami in se ne prenese na pridobitelja delnic oziroma drugega pravnega naslednika vlagatelja, razen če je drugače določeno v stranskem dogovoru.

4.4. Način izračuna in izplačevanja Povračila

Povračilo se izračunava in izplačuje letno za posamezno koledarsko leto trajanja stranskega dogovora.

Osnova za izračun Povračila je sorazmerni del osnovne provizije za upravljanje, ki jo v posameznem koledarskem letu Izdajatelj obračuna in jo je Upravljavec dolžan plačati v skladu s Statutom in Pogodbo o upravljanju, upošteva delnice, ki jih je Upravičeni vlagatelj pridobil v okviru javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja in jih ima v imetništvu na zadnji dan posameznega Obračunskega obdobja.

Upravičeni vlagatelj je za posamezno koledarsko leto upravičen do Povračila v višini zneska, ki ustreza učinku znižanja stopnje osnovne provizije za upravljanje za 50 bazičnih točk glede na osnovo za izračun Povračila iz prejšnjega odstavka.

Pogoj za pridobitev pravice do Povračila za posamezno koledarsko leto je, da Upravičeni vlagatelj oziroma skupina oseb iz točke 4.2. tega Dodatka (*»Upravičeni vlagatelj«*) na presečni datum 31. decembra posameznega koledarskega leta še vedno izpolnjuje pogoj Minimalnega praga.

Pri preverjanju izpolnjevanja pogoja Minimalnega praga in pri izračunu Povračila se upoštevajo izključno delnice, ki jih je Upravičeni vlagatelj oziroma skupina oseb iz točke 4.2 tega Dodatka (*»Upravičeni vlagatelj«*) vpisala, so jim bile dodeljene in so jih v celoti vplačali v okviru javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja. Pravica do Povračila in višina Povračila sta ves čas vezani na število delnic, ki so bile pridobljene v okviru te javne ponudbe Novih delnic. Za izpolnjevanje pogoja Minimalnega praga in izračun Povračila se zato upošteva največ število delnic, ki so bile vpisane, dodeljene in vplačane v okviru javne ponudbe Novih delnic, ne glede na morebitne kasnejše pridobitve delnic. Delnice, pridobljene po zaključku javne ponudbe, zlasti z nakupi na organiziranem trgu, se ne upoštevajo niti za doseganje Minimalnega praga niti za povečanje števila delnic, ki predstavljajo osnovo za izračun Povračila. Če Upravičeni vlagatelj oziroma skupina oseb iz točke 4.2 tega Dodatka (*»Upravičeni vlagatelj«*) po sklenitvi stranskega dogovora odsvoji del delnic, pridobljenih v okviru javne ponudbe Novih delnic, pa se za izračun Povračila upošteva dejansko število takšnih delnic, ki jih še ima v lasti na presečni datum, razen če število delnic pade pod Minimalni prag, s čimer Upravičeni vlagatelj v celoti izgubi pravico do Povračila.

Če je bil Minimalni prag dosežen na agregirani ravni med subjekti iz točke 4.2. tega Dodatka (*»Upravičeni vlagatelj«*), se tudi nadaljnje preverjanje izpolnjevanja Minimalnega praga ter izračun Povračila izvajata na isti agregirani ravni, Povračilo pa se med posamezne subjekte razdeli sorazmerno (pro rata) glede na število upoštevanih delnic v imetništvu posameznega subjekta, razen če se Upravičeni vlagatelj in Upravljavec v stranskem dogovoru izrecno dogovorita drugače.

Pravica do Povračila za posamezno koledarsko leto nastane šele po izvedenem letnem obračunu Upravljavca in po ugotovitvi, da so izpolnjeni vsi pogoji iz tega Dodatka in stranskega dogovora. Upravičeni vlagatelj ni upravičen do predčasnih izplačil Povračila.

Povračilo se izplača izključno iz lastnih sredstev Upravljavca in ne predstavlja obveznosti Izdajatelja.

Upravljavec izvede obračun Povračila enkrat letno za predhodno koledarsko leto ter ga izplača najpozneje do 30. aprila na transakcijski račun Upravičenega vlagatelja, ki je naveden v stranskem dogovoru oziroma ga Upravičeni vlagatelj naknadno pisno sporoči Upravljavcu. Sprememba podatkov o računu učinkuje od dneva, ko jo Upravljavec prejme.

Upravičeni vlagatelj nosi vse davčne in druge javnopravne obveznosti, povezane s prejemom Povračila, v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

4.5. Veljavnost pravice do Povračila

Pravica do Povračila velja od sklenitve stranskega dogovora dalje in ni časovno omejena.

Namen Povračila je namreč vzpostavitev dolgoročnega razmerja z vlagatelji, ki v okviru javne ponudbe zagotovijo pomembnejši obseg kapitala in takšno naložbo dolgoročno ohranjajo.

Upravičeni vlagatelj je upravičen do Povračila za vsako posamezno koledarsko leto, dokler izpolnjuje pogoje iz tega Dodatka in stranskega dogovora.

Če Upravičeni vlagatelj oziroma skupina oseb iz točke 4.2. tega Dodatka (*»Upravičeni vlagatelj«*) na presečni datum 31. decembra posameznega koledarskega leta **ne izpolnjuje več Minimalnega praga** z delnicami, pridobljenimi v okviru javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja in zajetimi s stranskim dogovorom, **pravica do Povračila preneha in je ni več mogoče ponovno uveljavljati.**

4.6. Razkritje prednostne obravnave vlagateljev in enakovredna obravnava delničarjev

Možnost sklepanja stranskih dogovorov, pogoji za pridobitev statusa Upravičenega vlagatelja, vsebina prednostne obravnave ter pogoji za pridobitev, izračun, izplačevanje in prenehanje pravice do Povračila so v celoti razkriti v tem Dodatku. Prednostna obravnava, opisana v tem Dodatku, je vzpostavljena izključno v razmerju med Upravljavcem in Upravičenim vlagateljem ter je razkrita v skladu s 97. členom ZUAIS.

Prednostna obravnava iz tega Dodatka je sestavljena izključno iz pravice do Povračila pod pogoji, določenimi v tem Dodatku. Upravljavec ne bo sklepal stranskih dogovorov, katerih vsebina bi odstopala od pogojev, določenih v tem Dodatku, niti ne bo zagotavljal drugih posebnih ekonomskih, korporacijskih, upravljavskih ali primerljivih ugodnosti v okviru javne ponudbe Novih delnic Izdajatelja. Prednostna obravnava ne vpliva na pravice iz delnic Izdajatelja, na pravni ali ekonomski položaj delničarja nasproti Izdajatelju niti na obseg ali vsebino pravic, ki pripadajo drugim delničarjem.

Možnost sklenitve stranskega dogovora je pod enakimi pogoji dostopna vsem Potencialnim vlagateljem, ki izpolnjujejo pogoje za status Upravičenega vlagatelja. Upravljavec pri presoji izpolnjevanja pogojev za sklenitev stranskega dogovora nima diskrecijske pravice.

Upravljavec bo najmanj v okviru rednih poročil Izdajatelja razkrival podatke o izvajanju sistema stranskih dogovorov, vključno s skupno višino obračunanih oziroma izplačanih Povračil. Če bo stranski dogovor sklenjen z Upravičenim vlagateljem, ki je pravno ali ekonomsko povezan z Izdajateljem ali Upravljavcem, bo takšna povezava razkrita v obsegu, ki ga zahtevajo veljavni predpisi.

Vsi bistveni pogoji stranskih dogovorov, ki so lahko pomembni za presojo naložbe v delnice Izdajatelja, so razkriti v tem Dodatku. Stranski dogovori ne vsebujejo drugih pravic, ugodnosti, obveznosti ali dogovorov, ki bi lahko vplivali na presojo delnic Izdajatelja oziroma položaj drugih delničarjev. Stranski dogovori ne spreminjajo emisijskega zneska delnic, pravil vpisa, pogojev dodelitve delnic, pravic iz delnic, stroškov Izdajatelja ali drugih pogojev javne ponudbe Novih delnic, določenih v Prospektu. Prednostna obravnava se nanaša izključno na denarno Povračilo, ki ga zagotavlja Upravljavec v okviru svojega razmerja z Upravičenim vlagateljem, in ne predstavlja posebnih pravic iz delnic Izdajatelja ali odstopanja od načela enake obravnave delničarjev Izdajatelja.

5. Omejitev pridobivanja Naložb od družb v skupini Upravljavca

Prospekt v točki 23.5. (*»Opis pomembnih potencialnih nasprotij interesov in opis ureditve za reševanje«*) vsebuje opis možnih nasprotij interesov, ki lahko nastanejo pri upravljanju Izdajatelja, vključno s primeri pridobivanja naložb od oseb, povezanih z Upravljavcem, ter ukrepe za njihovo preprečevanje, obvladovanje in razkrivanje. Med drugim Prospekt predvideva uporabo neodvisnih cenitev, zagotavljanje tržnih pogojev, ustrezno dokumentiranje odločitev ter druge ukrepe za upravljanje nasprotij interesov.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pravil za obvladovanje nasprotij interesov se s tem Dodatkom zaradi dodatne krepitve transparentnosti poslovanja Izdajatelja ter zaupanja vlagateljev dopolnjuje podtočka b) točke 23.5. Prospekta (*»Posli z nepremičninami in drugimi sredstvi s povezanimi osebami«*) tako, da se določi dodatna omejitev, v skladu s katero Izdajatelj in nepremičninske namenske družbe ne bodo pridobivale nepremičnin oziroma drugih dopustnih naložb od družb, ki so vključene v konsolidirane računovodske izkaze obvladujoče družbe Upravljavca.

Ta omejitev ne vpliva na dopustnost drugih poslovnih razmerij med Izdajateljem in družbami, ki so vključene v konsolidirane računovodske izkaze obvladujoče družbe Upravljavca, če takšni posli ne predstavljajo pridobivanja naložb iz prejšnjega odstavka ter so sklenjeni v skladu z veljavnimi predpisi, Statutom, Prospektom in pravili upravljanja nasprotij interesov.

6. Vpliv sprememb na dejavnike tveganja

Po oceni Izdajatelja spremembe, uvedene s tem Dodatkom, ne povzročajo novih pomembnih dejavnikov tveganja, ki bi bistveno spreminjali oceno tveganj, predstavljenih v Prospektu.

Podaljšanje roka javne ponudbe Novih delnic predstavlja spremembo časovnega okvira javne ponudbe in Potencialnim vlagateljem omogoča dodatno obdobje za sprejem naložbene odločitve. Sprememba ne vpliva na pravice iz delnic, emisijski znesek, naložbeno politiko, način upravljanja ali položaj vlagateljev ter zato sama po sebi ne povzroča novih tveganj, povezanih z naložbo v Nove delnice Izdajatelja.

Pravica do Povračila predstavlja samostojno pogodbeno razmerje med Upravljavcem in Upravičenim vlagateljem ter se financira izključno iz sredstev Upravljavca. Ker so pogoji za pridobitev takšne pravice vnaprej določeni, objektivni, javno razkriti in pod enakimi pogoji dostopni vsem Potencialnim vlagateljem, ki izpolnjujejo predpisane pogoje, uvedba te možnosti po oceni Izdajatelja ne ustvarja novih pomembnih tveganj za vlagatelje ali Izdajatelja.

Omejitev pridobivanja nepremičnin oziroma drugih dopustnih naložb od družb, ki so vključene v konsolidirane računovodske izkaze obvladujoče družbe Upravljavca, lahko v posameznih primerih zmanjša nabor potencialno razpoložljivih naložbenih priložnosti, hkrati pa zmanjšuje tveganja, povezana z morebitnimi nasprotji interesov ter prispeva k večji transparentnosti oblikovanja naložbenega portfelja. Zato Izdajatelj ocenjuje, da navedena omejitev ne pomeni povečanja tveganj, temveč predstavlja dodatni mehanizem za krepitev zaupanja vlagateljev v neodvisnost naložbenih odločitev.

7. Izjava o pravici do umika

Skladno z drugim odstavkom druge točke 23. člena Prospektne uredbe (*»Dodatki k prospektu«*), Izdajatelj izrecno izjavlja, da imajo vsi vlagatelji, ki so že pred objavo tega Dodatka (s sprejemom Zavezujoče ponudbe) soglašali z nakupom ali vpisom Novih delnic, pravico, da v treh delovnih dneh po objavi tega Dodatka umaknejo sprejete Zavezujoče ponudbe (v nadaljevanju: **»Pravica do umika«**), pri čemer lahko, za namen uveljavitve Pravice do umika,:

- a) Mali vlagatelji stopijo v stik z Distributerjem prek vpisnega mesta, na katerem so oddali Zavezujočo ponudbo;
- b) Veliki vlagatelji stopijo v stik z Organizatorjem prodaje prek NLB d.d., Poslovalnica Podjetniške finance, Investicijsko bančništvo in skrbniške storitve.

Končni datum pravice do umika je 14. 10. 2026.

Organizator prodaje, ki za Izdajatelja opravlja storitve, povezane z javno ponudbo Novih delnic, bo, skladno z določili Prospektne uredbe in z zahtevano profesionalno skrbnostjo storil vse potrebno za to, da bo z vsemi tistimi vlagatelji, ki so že pred objavo tega Dodatka (s sprejemom Zavezujoče ponudbe) soglašali z nakupom ali vpisom Novih delnic, (i) vzpostavil stik in jih obvestil o sprejemu in objavi tega Dodatka, (ii) o tem, kje in kdaj je bil Dodatek objavljen, (iii) o njihovi pravici do umika Zavezujoče ponudbe in obdobju, v katerem lahko vlagatelji uveljavljajo svojo pravico do umika, ter (iv) da jim bo v takem primeru Organizator prodaje oziroma Distributerji, pri katerih so takšni vlagatelji vpisali Nove delnice, pomagal pri uveljavljanju njihove pravice do umika njihove Zavezujoče ponudbe v primeru, da bi jo takšni vlagatelji želeli uveljaviti.

PRILOGA 1: Določbe Prospekta, na katere vpliva sprememba končnega roka javne ponudbe

Točka Prospekta	Naslov točke
Uvod in pomembna opozorila, 9. in 10. odstavek	Uvod in pomembna opozorila
Povzetek, točka C.5	Kako dolgo bi moral razpolagati z njimi in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?
Povzetek Prospekta, točka D.1	Pod katerimi pogoji in v skladu s katerim časovnim načrtom lahko vlagam v Nove delnice?
Definicije	Obdobje vpisa
Definicije	Podaljšano Obdobje vpisa
Definicije	Bistven nov dejavnik
Definicije	Nove delnice
Definicije	Presežni znesek
Definicije	Rok za umik Zavezujoče ponudbe
Definicije	Vpisno mesto
18.4.	Kasnejša objava finančnih informacij
23.1.b	Provizija za upravljanje
29.1.	Izjava o gibljivih sredstvih
31.1.3.1.	Obdobje, v katerem bo javna ponudba odprta
31.1.3.2. (i)	Mali vlagatelji in postopek vpisa Novih delnic za Male vlagatelje
31.1.3.2. (ii)	Veliki vlagatelji in postopek vpisa Novih delnic za Velike vlagatelje
31.1.5.	Opis možnosti za zmanjšanje vpisov in način vračila presežnih vpisov
31.1.5. (i)	Način vračila presežnih vpisov za Vpisnike, ki so Mali vlagatelji
31.1.7.	Navedba obdobja, v katerem se Zavezujoča ponudba lahko umakne pod pogojem, da lahko Vpisniki odstopijo od vpisa Novih delnic
31.1.7. (i)	Pričakovano sklepanje naložbenih poslov med obdobjem javne ponudbe Novih delnic
31.1.7. (ii)	Podaljšano Obdobje vpisa
31.1.8.	Način in roki za vplačilo ter izročitev Novih delnic
31.1.9.	Poln opis načina in datuma javne objave rezultatov javne ponudbe
31.2.3.1. (ii)	V primeru neuspešne javne ponudbe Novih delnic
31.2.3.3.	Pogoji izteka javne ponudbe in najzgodnejši datum izteka javne ponudbe
31.2.3.4.	Podatki o tem, ali so večkratni vpisi dovoljeni in v primeru, da niso dovoljeni, kako se bodo obravnavali
31.2.4.	Postopek obveščanja Vpisnikov o dodeljenem znesku Novih delnic in navedba, ali se trgovanje lahko začne še pred obveščanjem

Določbe Prospekta, navedene v tej prilogi, se neposredno ali posredno sklicujejo na Obdobje vpisa, Podaljšano Obdobje vpisa oziroma na roke, določene glede na njun začetek ali iztek. Seznam v tej prilogi je pripravljen izključno zaradi večje preglednosti in ne omejuje uporabe določbe iz točke 3. tega Dodatka tudi na druge določbe Prospekta, katerih vsebina je vezana na Obdobje vpisa, Podaljšano Obdobje vpisa ali na roke, določene glede na njun začetek oziroma iztek.

PRILOGA 2: Posodobljena časovnica javne ponudbe delnic NLB Skladi – Nepremičnine, d.d.

Dogodek	Rok po Prospektu	Nov rok po Dodatku
Iztek javne ponudbe oziroma končni rok za vpis delnic	16. 10. 2026 ob 12.00, z možnostjo podaljšanja do 6. 11. 2026 do 12. ure	17. 12. 2026 do 12. ure
Rok za vplačilo Novih delnic za Male vlagatelje	Najkasneje do dne zaključka Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa do 13. ure, na svoj Račun finančnih instrumentov	Najkasneje do dne 17. 12. 2026 do 13. ure
Objava rezultatov javne ponudbe Novih delnic in obvestila o dodelitvi Novih delnic	Predvidoma 2 delovna dni po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa	Predvidoma 21. 12. 2026
Rok za vplačilo Novih delnic za Velike vlagatelje	Najkasneje na 4. delovni dan po zaključku Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa do 12. ure, na Prehodni račun NLB	Najkasneje 23. 12. 2026 do 12. ure