

**JAVNI RAZPIS ZA ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB  
ZA NAKUP DELNIC DRUŽBE MERKUR NEPREMIČNINE, D.D. IN TERJATEV DO DRUŽBE MERKUR  
NEPREMIČNINE, D.D.**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljevanju »Prodajalec«) objavlja predmetni javni razpis za zbiranje zavezujočih ponudb za odkup terjatev do družbe MERKUR nepremičnine, d.d. ter za nakup delnic MERKUR nepremičnine d.d., ki so v lasti Prodajalca.

**1. Predmet prodaje**

**Predmet prodaje je:**

- (i) **16.072 navadnih (rednih) delnic z oznako MRNR, izdajatelja MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, Naklo, matična številka: 6723144000, (v nadaljevanju: »Družba«), ki so vpisane v centralni register nematerializiranih vrednostnih papirjev pri KDD, ISIN koda SI0031116906 in v osnovnem kapitalu Družbe predstavljajo 62,76 % (v nadaljevanju »Delnice«).**

**Delnice so prosto prenosljive in se prodajajo le skupaj v celoti.**

in

- (ii) **vse terjatve Prodajalca do Družbe, ki skupaj s pripadki in stranskimi pravicami na dan 21.7.2021 znašajo 13.072.301,83 EUR in so regulirane s Sporazumom o finančnem prestrukturiranju z dne 25.10.2016 (in spremenjenem z aneksom št. 1 z dne 27.12.2018 in aneksom št. 2 z dne 9.6.2021) (v nadaljevanju: »Terjatev« ali »Terjatve«). Kupec bo z nakupom Terjatve vstopil v celotno pogodbeno razmerje do Družbe, ki je s Terjatvijo in pripadajočimi zavarovanji povezano.**

Terjatve in Delnice so lahko samo predmet skupne prodaje. Prav tako se Delnice, ki so predmet skupne prodaje s Terjatvijo, prodajajo zgolj v celoti (tj. 62,76 % delež v osnovnem kapitalu Družbe oz. 16.072 delnic z oznako MRNR). V vsakem primeru se šteje, da je pogoj za nakup Delnic nakup celotne Terjatve.

**2. Postopek zbiranja zavezujočih ponudb in plačilo varščine za resnost ponudbe**

Postopek prodaje vodi Prodajalec. V postopku prodaje Delnic in Terjatev lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki skladno z v nadaljevanju navedenimi pogoji oddajo svojo pisno ponudbo za odkup Delnic in Terjatev in ki skladno z veljavno zakonodajo Republike Slovenije smejo pridobiti Delnice.

**Prodajalec vse zainteresirane ponudnike obvešča, da je kot je bistveni pogoj za veljavnost zavezujoče ponudbe in sodelovanje ponudnika v postopku izbire najugodnejšega ponudnika potrebno najkasneje do oddaje zavezujoče ponudbe plačati varščino za resnost ponudbe v višini 200.000,00 EUR (v nadaljevanju: »Varščina«), s katero ponudnik pri oddaji zavezujoče ponudbe utrdi svojo obveznost skleniti prodajno pogodbo, če bo v postopku zbiranja zavezujočih ponudb uspel.**

Ponudba se šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca najkasneje do 11.10.2021 do 12.00 ure in če je ponudnik do takrat pravočasno vplačal Varščino na račun **DUTB d.d. št.: SI 56 2900 0005 1319 162 odprt pri Unicredit banki d.d.**, pri čemer se za nakazila iz tujine uporabijo podatki IBAN, SWIFT BACXSI22.

### **2.1. Rok za oddajo zavezujočih ponudb in plačilo Varščine**

Prodajalec bo obravnaval ponudbe za odkup Delnic in Terjatev, poslane priporočeno po pošti v zaprti kuverti ali ovoju na naslov: DUTB, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA ODKUP TERJATEV IN DELNIC – MERKUR nepremičnine, d.d.«.

Na hrbtne strani kuverte mora biti napisano: ime in priimek oz. firma in naslov oz. sedež ponudnika. Rok za oddajo zavezujočih ponudb je do vključno 11. 10. 2021. Ponudba šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca do navedenega dne do 12:00 ure, in če je ponudnik do navedenega dne in ure plačal Varščino v višini 200.000,00 EUR.

Vplačana Varščina je bistveni pogoj za veljavnost zavezujoče ponudbe in sodelovanje ponudnika v postopku izbire najugodnejšega ponudnika. Varščino je potrebno vplačati na račun DUTB, d.d. št.: SI 56 2900 0005 1319 162 odprt pri Unicredit banki d.d., pri čemer se za nakazila iz tujine uporabijo podatki IBAN, SWIFT BACXSI22.

Plačilo Varščine lahko veljavno izpolni zgolj:

- ponudnik z nakazilom sredstev iz bančnega računa odprtega pri banki v Sloveniji (v nadaljevanju »Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji«),
- ponudnik z nakazilom sredstev iz svojega bančnega računa, ki je odprt pri banki s sedežem v EU (izvzemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg) (v nadaljevanju »Potrjen bančni račun pri banki v EU«).

Odstopanja od določil iz zgornjega odstavka morajo biti predhodno potrjena s strani Prodajalca, pri čemer lahko Prodajalec zavrne plačilo Varščine, ki je izvedeno v nasprotju s predhodnim odstavkom.

V primeru, da ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj razpisnega roka oziroma plačilo Varščine ne bo vidno na zgoraj navedenem računu Prodajalca, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

### **2.2. Vsebina zavezujoče ponudbe**

V postopku prodaje bo Prodajalec upošteval pravočasne zavezujoče ponudbe, podpisane s strani zakonitega zastopnika ponudnika in z naslednjo vsebino:

#### **A. Predstavitev kupca:**

- I. Ime ponudnika in davčna številka;
- II. Kontaktni podatki odgovorne osebe ponudnika;

- III. Predstavitev ponudnika (kratek opis dejavnosti ponudnika, vključno z obsegom poslovanja, izkušnje/poznavanje področja dejavnosti družbe, identiteta končnega lastnika ponudnika, predstavitev osnovnih finančnih podatkov (bilanca stanja in izkaz poslovnega izida za zadnja tri leta oziroma za celoten čas obratovanja);
- IV. Izjava, da zoper ponudnika ni bil uveden postopek prenehanja, stečaja, prisilne poravnave ali drug insolventen postopek oziroma postopek prestrukturiranja,
- V. Opis namena za odkup Delnic in Terjatev Prodajalca ter opis nadaljnega razvoja družbe s strani ponudnika,
- VI. Opis načina in okoliščin financiranja nameravanega odkupa Delnic in Terjatev Prodajalca, skupaj z dokazilom ali zanesljivim pojasnilom, da ponudnik ima oziroma bo imel na razpolago zadostna finančna sredstva, in sicer najmanj v višini cene, kot jo je ponudnik navedel v zavezujoči ponudbi (primeroma: izjava banke glede deponiranih sredstev s strani ponudnika, izjava banke glede namena financiranja, ipd.), pri čemer mora ponudnik konkretno predstaviti tudi dejanski izvor sredstev za odkup Delnic in Terjatev Prodajalca (vključno z višino financiranja iz lastnih sredstev ter sredstev, pridobljenih od tretjih oseb). Ponudnik mora prav tako posredovati podatke o svojem bančnem računu iz katerega namerava nakazati kupnino. V primeru, da bo kupnina financirana s strani tretje osebe oziroma banke, mora kupec sporočiti podatke in račun tretje osebe oziroma banke, ki bo nakazala kupnino, pri čemer sedež banke pri kateri ima tretja oseba bančni račun iz katerega bo nakazana kupnina oz. sedež banke, ki bo nakazala kupnino ne sme biti v visoko tvegani tretji državi;
- VII. Izjava, da ponudnik nastopa v svojem imenu in za svoj račun;
- VIII. Izjava o morebitnih dolgovih (obstoječih ali potencialnih) ponudnika do Prodajalca, v kateri ponudnik opiše ali ima ponudnik do Prodajalca obstoječe ali potencialne dolgove;
- IX. Izjava, da ima ponudnik vsa interna ali druga dovoljenja za podajo zavezujoče ponudbe, pri čemer mora ponudnik v izjavi predstaviti tudi dovoljenja, ki jih eventualno potrebuje za nakup Delnic in Terjatev Prodajalca;
- X. Izjavo, da ne obstajajo nobene zakonske ovire za sklenitev Pogodbe o prodaji Poslovnega deleža po 13. členu ZUKSB (Uradni list RS, št. 105/2012, 63/2013, 23/2014 in 104/2015), in sicer, da ponudnik ni:
  - oseba, ki se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, šteje za osebo, povezano z Dolžnikom;
  - pravna oseba, v kapitalu katere ima oseba iz prejšnje alineje (i) delež oziroma katere član posloводства ali prokurist je oseba, ki je bila član posloводства ali prokurist Dolžnika v obdobju treh let pred nastankom Terjatev, razen če gre za osebo, ki je z osebo iz prve alineje tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;
  - fizična oseba, ki je bila član posloводства ali prokurist Dolžnika v obdobju treh let pred nastankom Terjatev;
  - fizična oseba, ki je s fizično osebo iz prejšnje alineje v razmerju ožje povezane osebe, kot jo določa zakon, ki ureja postopke zaradi insolventnosti;
  - oseba, za katero se v skladu z zakonom, ki ureja prevzeme, neizpodbitno domneva, da z osebo iz prejšnji dveh alinej deluje usklajeno, razen če gre za osebo, ki je z osebo iz prejšnjih dveh alinej tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;

- pravna oseba, ki je opravljala pregled kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013 (podatke o takšnih pravnih osebah lahko zagotovi DUTB);
- pravna oseba, ki je kapitalsko povezana s pravno osebo, ki je opravljala preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013;
- pravna oseba, ki ji poslovno svetuje pravna oseba, ki je opravljala preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste v bankah leta 2013, ali ki ji poslovno svetuje posameznik, ki je kot zaposleni v teh pravnih osebah ali kot podizvajalec teh podjetij sodeloval pri pregledu kakovosti sredstev bank in obremenitvenih testih bank v letu 2013.

#### B. »Know your client« (KYC) izjave

V okviru postopka poznavanja ozadja potencialnega investitorja, morajo ponudniki svojim zavezujočim ponudbam priložiti naslednje izpolnjene izjave/obrazce, ki se nahajajo na spletni strani Prodajalca ([http://www.dutb.eu/si/lastniske\\_nalozbe.aspx](http://www.dutb.eu/si/lastniske_nalozbe.aspx)):

- Izjava o (ne) povezanosti poslovnih subjektov,
- Izjava o dejanskih lastnikih potencialnega investitorja,
- Izjava o povezanosti potencialnega investitorja,
- Izjava o okoliščinah finančnega odkupa terjatev, lastniških deležev ali nepremičnin,
- Obrazec Predstavitev potencialnega investitorja – fizična oseba oziroma Predstavitev potencialnega investitorja – pravna oseba,
- Izjava o povezanih osebah. V primeru, da je ponudnik pravna oseba, morajo to izjavo izpolniti vsi zakoniti zastopniki ponudnika,
- izjava o dejanjih, ki neupravičeno okoristijo dolžnika (13. člen ZUKSB).

#### C. Ponujena cena za odkup Delnic in Terjatev ter rok plačila

Ponudnik mora podati ponujeno ceno za odkup Delnic in Terjatev Prodajalca v EUR, zaokroženo na dve decimalki. Ponudnik mora ponuditi enotno ceno za nakup Delnic in Terjatev Prodajalca, pri čemer mora ceno specificirati tudi na način, da navede posebej vrednost za Terjatve Prodajalca ter posebej vrednost Delnic (*primer: cena za odkup Terjatev Prodajalca znaša 100,00 EUR [z besedo: sto 00/100 evrov], cena za odkup Delnic znaša 100,00 EUR [z besedo: sto 00/100 evrov]*).

Ponudnik mora v zavezujoči ponudbi navesti rok plačila, in sicer v dnevih od sklenitve pogodbe o prodaji Delnic in Terjatev Prodajalca. V primeru, če zadnji dan plačila sovpada z dnem, ko se po zakonu ne dela, se zadnji dan roka šteje naslednji delovni dan.

V izogib dvomu, Delnic ni mogoče kupiti brez nakupa Terjatev Prodajalca in obratno.

Zavezujoča ponudba mora biti veljavna najmanj do 31. 12. 2021.

#### D. Drugo

Ponudnik lahko predstavi svoja pričakovanja glede nadaljnjega postopka prodaje Delnic in Terjatev Prodajalca (npr. glede vsebine dokumentacije, ki bi jo želel pregledati v postopku izvedbe skrbnega pregleda). Ponudnik lahko poda tudi druge predloge glede postopka prodaje Delnic in Terjatev Prodajalca.

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti overjen prevod izpiska iz ustreznega registra, v katerega je vpisana kot pravna oseba, pri čemer izpisek iz ustreznega registra ne sme biti starejši kot 30 dni.

Ponudnik se mora ob oddaji zavezujoče ponudbe in nato v vsakem trenutku na zahtevo Prodajalca z ustreznimi dokumenti izkazati kot ustrezna in neoporečna oseba v smislu Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – ZPPDFT-1 (Uradni list RS, št. 68/2016) ter podzakonskih regulativ k temu zakonu. V nasprotnem primeru lahko Prodajalec nemudoma in brez obrazložitve izloči ponudnika iz postopka.

Vsak ponudnik lahko predloži le eno ponudbo. V primeru, da ponudnik predloži več kot eno ponudbo, bodo vse njegove ponudbe izločene.

#### **2.3. Odpiranje zavezujočih ponudb**

Odpiranje ponudb ne bo potekalo javno. Ponudnik bo izbran skladno z naslednjimi kriteriji: ponujena končna cena za odkup Delnic in Terjatev Prodajalca ter način financiranja. Prodajalec bo po lastni presoji ocenil primernost ponudbe. V primeru, da več ponudnikov ponudi enako ceno, se s ponudniki izvedejo individualna pogajanja po enakih merilih kot za izbor ponudbe. Prodajalec si pridržuje pravico, da bo ponudnike pozval na izboljšanje ponudb ali da bo nadaljeval individualna pogajanja z vsemi ali zgolj določenimi ponudniki. Prodajalec si prav tako pridržuje pravico, da najugodnejšega ponudnika ne izbere in da vse ponudbe kot neprimerne zavrne.

### **3. Skrbni pregled**

Zainteresirani ponudniki bodo imeli možnost opraviti skrbni pregled dokumentacije o Delnicah in Terjatvah Prodajalca, ki so predmet prodaje. Obseg skrbnega pregleda bo v celoti v diskreciji Prodajalca. Skrbni pregled bo možno opraviti vsak dan v obdobju od 18. 08. 2021 do vključno 05. 10. 2021 do 12.00 ure. Skrbni pregled se bo predvidoma izvajal v fizični obliki na sedežu družbe in/ali elektronsko, preko virtualne podatkovne sobe (v nadaljevanju: VDR), in sicer 24 ur na dan, razen zadnji dan VDR, ko se le-ta zapre ob 12.00 uri.

Pogoj za dostop do VDR in izvedbo skrbnega pregleda je podpis Izjave o nerazkrivanju informacij (NDA). Dostop do informacij v VDR bo omogočen zgolj uporabnikom, ki bodo navedeni v NDA.

Prodajalec si pridržuje pravico, da posameznemu ponudniku, brez navedbe razloga, zavrne dostop do virtualne podatkovne sobe ali mu ne dostavi oziroma omogoči vpogleda v določene dokumente in informacije. Prodajalec bo v VDR predložil tudi osnutek Pogodbe o prodaji Delnic ter Pogodbe o prodaji

Terjatev Prodajalca, s čimer bo ponudnikom omogočeno, da podajo morebitne komentarje na pogodbi.

#### 4. Sklenitev pogodbe

Prodajalec bo, ni pa k temu zavezan, predvidoma v roku 4 tednov od izteka roka za oddajo zavezujočih ponudb izbral ponudnika, ki bo posredoval primerno in najugodnejšo ponudbo (v nadaljevanju: **Izbrani ponudnik**) ter z njim sklenil Pogodbo o prodaji delnic ter Pogodbo o prodaji Terjatev Prodajalca (v nadaljevanju obe pogodbi poimenovani tudi: »**Pogodba**«).

Pogodba z Izbranim ponudnikom bo sklenjena v slovenskem oziroma v angleškem jeziku, v kolikor bo kupec tuja fizična ali pravna oseba.

Pogodba bo vsebovala določila, običajna za posle nakupa/prodaje poslovnih deležev/terjatev, vključno s tkim. »**top up**« **klavzulo**, skladno s katero se bo kupec zavezal Prodajalcu doplačati razliko med ceno dogovorjeno v Pogodbi in morebitno višjo ceno doseženo za predmetne Delnice/Terjatvah Prodajalca v njegovih transakcijah še 12 mesecev po prenosu lastništva na Delnicah oziroma Terjatvah Prodajalca. Pogodba bo poleg »top up« klavzule vsebovala tudi »**Re-sale**« **klavzulo**, ki kupca zavezuje, da v obdobju 5 let od pridobitve Delnic oz. Terjatev Prodajalca ne sme prodati določenim z Dolžnikom povezanim osebam.

Prodajalec si bo v Pogodbi pridržal pravico, da razkrije identiteto kupca.

Pogodba bo vsebovala podatke o kupčevem bančnem računu iz katerega bo kupec nakazal kupnino. V primeru, da bo kupnina financirana s strani tretje osebe oziroma banke, bo Pogodba vsebovala podatke in račun tretje osebe oziroma banke, ki bo nakazala kupnino.

Pogoj za sklenitev Pogodbe je razkritje podatkov o dejanskih lastnikih kupca in podatkov o izvoru kupčevega premoženja. Nerazkritje navedenih podatkov predstavlja razlog za neskenitev Pogodbe, ki je nastal na strani izbranega kupca.

Pravočasna poravnava kupnine bo bistvena sestavina Pogodbe. Če kupec zamudi s poravnavo kupnine, se šteje Pogodba za razvezano.

Če izbrani ponudnik ne sklene Pogodbe, Varščina zapade v korist Prodajalca (vplačana Varščina se izbranemu ponudniku ne vrne). V tem primeru ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti Pogodbo s ponudnikom, ki je podal drugo ali naslednjo primerno in najugodnejšo zavezujočo ponudbo brez ponovitve zbiranja ponudb za odkup Delnic in Terjatev Prodajalca.

Prenos Delnic in Terjatev Prodajalca bo skladno s Pogodbo realiziran po plačilu celotne kupnine. Vse davke, takse in stroške, vključno z notarskimi stroški bo plačal izbrani ponudnik - kupec. Delnice in Terjatve Prodajalca se kupujejo po načelu »videno-kupljeno«.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika, prav tako z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti Pogodbe.

## **5. Drugo**

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v predmetnem prodajnem postopku za odkup Delnic in Terjatev ter vse morebitne s tem povezane stroške, ne glede na uspeh v prodajnem postopku. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje.

Predmetni razpis je objavljen v slovenskem jeziku. Ponudniki s svojim vstopom v postopek prodajnega procesa soglašajo s pogoji izvedbe le-tega.

Če je vloga (npr. ponudba) po tem vabilu vezana na rok, se šteje, da je vložena pravočasno, v kolikor je dejansko prispela na naslov Prodajalca pred iztekom roka. Če je zadnji dan sobota, nedelja, praznik ali drug dela prost dan, ki ga določa zakon o praznikih, se izteče rok s pretekom prvega prihodnjega delovnega dne.

Prodajalec dopušča možnost napak v tekstu objavljenega razpisa.

## **6. Pravica do preklica in izključitev odškodninske odgovornosti Prodajalca**

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente postopka, prav tako lahko prekine postopek zbiranja zavezujočih ponudb, prodaje oz. pogajanj, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov. Prodajalec je prav tako zavezan spoštovati morebitne zakonske ali druge predkupne pravice.

Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena.

## **7. Dodatne informacije**

Potencialni ponudniki lahko dodatne informacije dobijo pri predstavniku Prodajalca:

- g. Gregor Krajnc, upravljalec naložb, tel. št.: +386 14 29 3461, e-mail: [gregor.krajnc@dutb.eu](mailto:gregor.krajnc@dutb.eu),
- ga. Mojca Perhavic, upravljalka naložb, tel. št.: +386 14 29 3862, e-mail: [mojca.perhavic@dutb.eu](mailto:mojca.perhavic@dutb.eu).

## **8. Pravo in pristojnosti**

Za ta javni razpis se uporablja pravo Republike Slovenije. V primerih kakršnihkoli sporov je izključno krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.