



Agent Invest d.o.o.

Nepremičnine v digitalni dobi

White Paper

2026-03-24

1 Družba

Formalno ime in oblika družbe:

AGENT INVEST, nepremičnine v digitalni dobi, d.o.o.

skrajšan naziv: AGENT INVEST d.o.o.

Sedež družbe: Stritarjeva ulica 4, 4000 Kranj, R SLOVENIJA

Davčna številka: (SI) 66503809

Matična številka: 9189416000

Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Kranju pod vložno številko Srg 2022–59925.

Osnovni kapital: 7.500,00 €

Št. dejavnosti: 68.310 – Posredništvo v prometu z nepremičninami (glavna dejavnost) in po 5.

Členu ZPRS-1: 11002 – Nacionalne zasebne nefinančne družbe.

Spletna stran: <https://agent-invest.si>

E-pošta:

kontakt@agent-invest.si

joze.sinko@agent-invest.si

V nadaljnjem tekstu imenovana kot Družba.

Cilj Družbe je omogočiti vsakemu posamezniku priložnost, da pridobi lastno nepremičnino pod pogoji, ki jih določa posamezen projekt.

Naloge in odgovornosti Družbe:

1. Kreiranje tokena AGTI Real Estate.
2. Razvoj in upravljanje ekosistema AGTI, pri čemer se vrednost tokena oblikuje izključno na podlagi ponudbe in povpraševanja na trgu.
3. Sredstva, pridobljena z izdajo AGTI tokena, se uporabljajo za razvoj digitalne platforme, operativno delovanje ekosistema in splošne poslovne aktivnosti Družbe.
4. Investiranje in gradnja nepremičnin direktno ali prek partnerskih podjetij.
5. Prodaja ustvarjenih nepremičnin po pravilih dinamike AGTI tokena in poslovnega načrta.
6. Družba je pri tem upravičena do razumne marže in lahko ustvarja razumen dobiček, vendar ne na način, ki bi ogrozil delovanja ekosistema AGTI tokena ali prekomerno obremenjeval kupce.

7. Družba lahko za svoje storitve zaračunava pristojbino v EUR ali v kripto-valutah ali AGTI tokenih.

1.1 Družbeniki

Lastniki Družbe.

Družbenik	Delež	Nosilec funkcije	Funkcija v Družbi
AGENT 3091 d.o.o.	60%	Jože Šinko	Izvršni direktor (CEO), komunikacija z javnostjo, komunikacija z investitorji in kupci, vodenje strategije nepremičninskih investicij in njena izvedba, administrativne naloge.
PiMons d.o.o.	40%		

Naloge družbenikov:

- Prispevajo osnovna sredstva Družbe.
- Zagotavljanje delovanja Družbe v skladu z njenim poslanstvom.
- Opravljajo ključne strateške naloge znotraj Družbe ali so odgovorni za njihovo delegacijo in izpeljavo.
- So soudeleženi pri stroških, odgovornosti in dobičkih Družbe.
- Odločajo o likvidaciji ali prodaji Družbe.

Družbeniki lahko sprejemajo z 2/3 večino nove družbenike, če ti prinašajo v Družbi strateški vložek v denarnih, operativnih ali ostalih nematerialnih sredstvih. S tem pride do zmanjšanja deležev obstoječih deležnikov v skladu z dogovorom.

Družbeniki lahko prejmejo nagrado za svoje udejstvovanje tudi v obliki AGTI tokenov. V tem primeru se družbeniki zavežejo unovčiti tokene na način, ki ne ogrozi delovanja ekosistema AGTI tokena, njegove vrednosti ali operativne sposobnosti Družbe ali pričakovanega dobička Družbe.

2 Token

Ime tokena: **AGTI** (AGeNT Invest Real Estate token).

Token temelji na Cardano blockchain omrežju.

Token je možno hraniti na Cardano kripto denarnicah in prenašati po Cardano blockchain omrežju ob plačilu stroškov transakcije v ADA Cardano kripto-valuti.

Družba hrani AGTI tokene, ki niso v obtoku in skrbi za varnost kripto-denarnic z AGTI tokeni.

Družba sprošča v obtok tokene v skladu s poslovno strategijo Družbe. Podobno jih tudi jemlje iz obtoka z nakupom tokenov.

Trgovanje z AGTI tokeni lahko poteka preko kripto-borz ali med uporabniki. Še posebej ob zagonu AGTI tokena in Družbe, ko token še ne bo podprt s strani kripto-borz, Družba lahko nudi podporo uporabnikom pri vzpostavljanju stikov.

AGTI token je zasnovan kot ne-skrbniški (non-custodial) digitalni token.

Imetniki AGTI tokenov upravljajo svoja sredstva samostojno preko lastnih kripto-denarnic, ki podpirajo Cardano blockchain.

Družba ne hrani sredstev uporabnikov, nima dostopa do zasebnih ključev in ne more razpolagati z AGTI tokeni uporabnikov.

Uporabniki so sami odgovorni za varnost svojih kripto-denarnic in dostopnih podatkov.

2.1 Kreacija AGTI tokena

Token je skovan (kreiran) s strani ustanoviteljev Jožeta Šinko, Igorja Križnarja in Družbe AGENT INVEST d.o.o..

Token je skovan s fiksno količino tokenov, ki je določena ob kreaciji. Tokenov ni možno dodatno kreirati ali brisati. Količina kreiranih AGTI tokenov je 5.000.000.000 enot (pet milijard). Token ima 6 mest za decimalno vejico.

Od vseh skovanih 5.000.000.000 enot AGTI tokena, prejme Družba 4.000.000.000 enot AGTI tokena, Jože Šinko in Igor Križnar pa prejmeta vsak po 500.000.000 enot AGTI tokena, skupno torej 1.000.000.000 enot AGTI tokena.

S tem posedovanjem AGTI tokenov se ustanovitelja zavezujeta k uspehu Družbe in njene poslovne strategije. Hkrati se ustanovitelja zavezujeta, da bosta z lastno zalogo AGTI tokenov upravljala na način, ki bo zagotavljal delovanje ekosistema AGTI in dolgoročno uspešnost Družbe ter njene poslovne strategije.

2.2 Tehnični detajli AGTI tokena

Koda AGTI tokena na blockchainu (Fingerprint):

Asset12n2n5xsnnlywwlt7xc9qtqr2nas6h4aj42flfx.

Koda kreatorja (Policy):

71b900340f804864c79268f01c17f7690424ceead994853b9a4ff1a3.

Token ima 6 mest za decimalno vejico. To pomeni, da je 5.000.000.000 enot AGTI tokena v resnici zapisano v obliki 5.000.000.000,000000 oz. je zapisano neposredno v blockchain, v surovi obliki kot število 5000000000000000. Najmanjša enota tokena je 0,000001 AGTI tokena.

Osnovni tehnični podatki so vidni neposredno na blockchainu prek povezave do raziskovalca:

<https://pool.pm/asset12n2n5xsnnlywwlt7xc9qtqr2nas6h4aj42flfx>

ali <https://cexplorer.io/asset/asset12n2n5xsnnlywwlt7xc9qtqr2nas6h4aj42flfx/>.

2.3 Dinamika AGTI tokena

Namen Družbe je, da ustvari sistem, kjer se vrednost AGTI tokena ugotavlja po tržnih zakonitostih, na podlagi ponudbe in povpraševanja. Družba s svojim poslovnim načrtom in njegovim izvajanjem prispeva k delovanju ekosistema AGTI tokena.

Trgovanje s tokeni izvajajo obstoječe kripto-borze. V vmesnem start-up obdobju, dokler se ne ustvarijo tržne razmere in transakcij ne prevzamejo kripto-borze, pri podpori transakcij, Družba lahko v omejenem obsegu nudi tehnično podporo uporabnikom.

2.4 Vrednost AGTI tokena

Vrednost AGTI tokena se oblikuje izključno na podlagi ponudbe in povpraševanja na trgu in ni vezana na vrednost nepremičnin ali posameznih projektov.

Uporabna vrednost AGTI tokena izhaja iz funkcionalnosti znotraj ekosistema, z namenom nakupa nepremičnine na način, ki je potencialno odvisen od tržnih razmer.

Poleg tega je količina vseh obstoječih AGTI tokenov omejena na količino, določeno ob kreaciji AGTI tokena, kar je protiinflacijski vzvod.

Družba razvija projekte, ki prispevajo k razvoju ekosistema, pri čemer vrednost tokena določa trg.

AGTI token je možno uporabiti kot sredstvo znotraj ekosistema, nakup AGTI tokena pa je možen tudi v majhnih zneskih, samo za del enote AGTI tokena.

Družba lahko sredstva, pridobljena iz svojega poslovanja, uporablja za razvoj različnih projektov, vključno z nepremičninskimi projekti.

Družba ni dolžna zagotavljati sekundarnega trga, likvidnosti ali odkupa AGTI tokenov.

Imetniki AGTI tokenov nimajo pravic do teh projektov, njihovih prihodkov ali rezultatov.

3 Kupci

Imetnik AGTI tokena bo imel možnost postati tudi kupec novo zgrajene nepremičnine v primerih in pod pogoji, kot bo posebej določeno v konkretnih nepremičninskih projektih. Iz AGTI tokena za kupca ne izhajajo nobene pravice, sam AGTI token nima lastnosti vrednostnega papirja.

Z nakupom AGTI tokena od Družbe si kupec vnaprej zagotovi uporabo AGTI tokena kot dela plačilnega mehanizma znotraj ekosistema nakupa novo zgrajene nepremičnine pri nepremičninskih projektih Družbe, z delnim vplačilom AGTI tokenov.

Imetnik AGTI tokenov lahko proda AGTI tokene, tudi na prostem trgu.

4 Investicijski projekti

Družba razvija nepremičninske projekte, ki prispevajo k razvoju ekosistema AGTI. Nepremičninski projekt vključuje pripravo za trg eno ali več enot, pri čemer so enote lahko stanovanja, hiše, parcele, komunalna infrastruktura, industrijski objekti in druge vrste nepremičnin, ki so zanimive za trg. Imetniki AGTI tokenov lahko kupijo eno ali več enot nepremičninskega projekta pod pogoji, kot bo določeno v vsakem posamičnem projektu. Imetništvo AGTI tokena ne daje pravice do sodelovanja v dobičku, prihodkih ali lastništvu nepremičninskih projektov ali Družbe.

Aktivni investicijski projekti kakor tudi investicijski projekti v pripravi bodo objavljeni na spletni strani družbe in/ali pri partnerskih podjetjih Družbe.

Družba objavlja in posodablja stanje projektov čim bolj ažurno. Prav tako podaja čim bolj zanesljive ocene parametrov investicijskega projekta, pri čemer si pridržuje pravico sprememb vseh parametrov projekta, vključno z odstopom od projekta.

4.1 Shema nakupa nepremičnine z vplačilom AGTI tokenov

Shema nakupa nepremičnine z vplačilom AGTI tokena je definirana ob odprtju posameznega projekta, pri čemer se razmerje med vrednostjo nepremičnin in uporabo tokena lahko spreminja glede na tržne razmere do zaključka projekta. S tem si imetnik AGTI tokena lahko olajša odločitev za nakup nepremičnine že v začetni fazi projekta.

Ob nakupu plača kupec nakupno ceno s kombinacijo vplačila v EVR in vplačila v AGTI tokenih. Vplačilo v AGTI tokenih je obvezno, v kolikor želi kupec nepremičnine kupiti z uporabo AGTI tokena kot dela plačilnega mehanizma znotraj ekosistema. Nakup nepremičnine z uporabo AGTI tokena kot dela plačilnega mehanizma znotraj ekosistema, je določeno z minimalnim in maksimalnim zneskom AGTI tokenih, ki jih je mogoče vplačati.

Ceno nepremičnine, ki bo ponujena na trgu, bo narekoval trg (ponudba in povpraševanje).

Primer: Privzemimo, da je nepremičnina zgrajena za 100 denarnih enot. Kupec z vplačilom 20% gradbene vrednosti v obliki AGTI tokenov, bo lahko kupil nepremičnino za gradbeno vrednost, povečano za manipulativne stroške v višini od 15 do 20 enot, torej za minimalno končno ceno 115 enot. Kupec, ki bo vplačal z max. 20 % vrednosti nepremičnine z AGTI tokeni, bo nepremičnino kupil za max. 120 enot, podobno kupec z vplačilom 10% AGTI tokenov, ki bo nepremičnino kupil za max. 170 enot in kupec, ki ne bo vplačal dela kupnine z AGTI tokeni, bo to nepremičnino kupil po tržni ceni, ki jo v danem trenutku narekuje trg. Kupec nepremičnine lahko uveljavlja prilagoditev cene pri nakupu z najmanj 5% AGTI tokena in največ z 20 % AGTI tokena, glede na gradbeno vrednost nepremičnine povečano za manipulativne stroške.

Kupec z uveljavitvijo uporabe tokena pri določanju kupnine, pri nakupu nepremičnine z uporabo AGTI tokena kot dela plačilnega mehanizma znotraj ekosistema, mora imeti AGTI tokene v lasti najmanj eno leto pred odločitvijo za nakup nepremičnine (Primer je informativne narave in ne predstavlja ponudbe ali zavezujočega pogoja).

Parametri popusta in plačila kupnine za nepremičnino z AGTI tokeni, potek gradnje in stroškovnik za vsako nepremičnino ponujeno na trgu, se objavi na spletnih straneh Družbe.

Družba bo AGTI tokene, od kupcev nepremičnin vzela v račun po ceni določeni za konkretni nepremičninski projekt. Cena AGTI tokena ni zagotovljena in je odvisna od tržnih razmer.

V določeni fazi razvoja projekta bo na spletni strani objavljen pristopni obrazec za vpis na prioriteto listo za posamezne nepremičninske projekte. Prioritetni seznam se bo zapolnjeval po vrstnem redu, kot so prispele veljavne prijave. Kar pomeni, da bo prva prispela veljavna prijava umeščena na prvo mesto, druga na drugo in tako dalje.

Veljavna prijava mora vsebovati osebne podatke in dokazilo o posedovanju predpisane minimalne ali večje (do maksimalne) količine AGTI tokenov.

Prijavitelj na seznamu lahko kadarkoli odstopi od svoje prijave.

Ko je nepremičninska enota primerna za prodajo, bodo prijavitelji pozvani, da pristopijo k nakupu.

Pogoji nakupa so določeni s splošnimi pogoji poslovanja in s shemo odkupa z vplačilom AGTI tokenov.

POZOR ! Pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji ima omejitve.

Tujci lahko na podlagi 68. člena [Ustave Republike Slovenije](#) pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor.

Zakoni, ki omogočajo tujcem pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah v RS so: [Zakon o dedovanju \(ZD\)](#), [Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav](#)

[kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah \(ZPPLPKEU\), \[Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja \\(ZORSSZNM\\).\]\(#\)](#)

Zakon o ugotavljanju vzajemnosti, ki je v uporabi od 17. 9. 2017 uvaja nekatere spremembe glede postopka ugotavljanja vzajemnosti (več o novi ureditvi pod točko 3, Postopek ugotavljanja vzajemnosti).

5 Operativni postopki AGTI tokena

V naslednjih poglavjih so opisani operativni postopki, kako kupci AGTI tokenov sodelujejo z Družbo in kako pri tem uporabljajo AGTI tokene. Postopki so opisani v splošnem, konkretne številke in obrazce določi Družba v svoji poslovni strategiji in pogojih poslovanja.

5.1 Prodaja in nakup AGTI tokenov

Kupci lahko kupijo AGTI tokene bodisi od Družbe ali od drugih lastnikov AGTI tokenov, o tem se prosto odločajo glede na lastno presojo in stanje trga.

Družba nadzoruje le ceno tistih AGTI tokenov, ki jih sama prodaja direktno kupcem AGTI tokenov.

Družba ne določa cene AGTI tokena na prostem trgu. Ceno tokena določa prosti trg.

5.1.1 Nakup AGTI tokenov od Družbe

Družba v skladu s svojo strategijo prodaja AGTI tokene bodisi sama direktno kupcem ali prek kripto-borz, ki podpirajo AGTI tokene.

Pri prodaji AGTI tokenov direktno preko Družbe, se kupljeni AGTI tokeni prenesejo neposredno v kripto-denarnico kupca.

5.1.2 Nakup AGTI tokenov od drugih lastnikov

Kupci lahko AGTI tokene tudi prosto kupujejo na kripto-borzi ali od drugih imetnikov AGTI tokenov.

5.2 Trgovanje z AGTI tokeni

Lastniki AGTI tokenov imajo možnost prosto trgovati z AGTI tokeni na kripto-borzi, ki podpira AGTI tokene. Ker je pričakovati, da bo nekaj časa trajalo, preden se vzpostavi trgovanje preko borze. Družba ne izvaja trgovanja v imenu uporabnikov in ne deluje kot borza ali finančni posrednik.

Družba tudi ne opravlja storitev hrambe ali upravljanja kripto-sredstev za tretje osebe.

Družba bo ponudila možnost, da zainteresirani kupci ali prodajalci na spletni strani družbe objavijo ponudbe za nakup ali prodajo AGTI tokenov. Družba bo v ta namen pridobila potrebne kontaktne podatke, a objavljeni bodo le anonimizirani podatki.

5.3 Vplačilo AGTI tokenov ob nakupu nepremičnine

Lastnik AGTI tokenov ima možnost vplačati svoje AGTI tokene kot del kupnine ob nakupu novo zgrajene nepremičnine. Ob odprtju investicijskega projekta so objavljeni pogoji nakupa z vplačilom AGTI tokenov, ki določajo med drugim, koliko je minimalna in maksimalna količina AGTI tokenov, ki jih je možno vplačati (poglavje 4). Kupec mora prijaviti interes in se vpisati na prioriteto listo (4.1). V kolikor pride na vrsto, ima možnost uporabiti AGTI token kot del plačilnega mehanizma v skladu s pogoji posameznega projekta (glej 4.1 imer).

5.4 Varnost tokna

AGTI token temelji na Cardano blockchain omrežju, kar zagotavlja, da AGTI token ne more biti ustvarjen naknadno ali odtujen iz kripto-denarnice z manipulacijo Cardano mreže.

Za varnost kripto-denarnic, ki so v lasti lastnikov AGTI tokenov, morajo poskrbeti lastniki sami.

Za varnost kripto-denarnic, ki so v lasti in upravljanju Družbe in hranijo AGTI tokene, ki niso v obtoku, skrbi Družba.

Konkretni varnostni ukrepi Družbe so varovana skrivnost za zagotavljanje njihove učinkovitosti.

5.5 Skladnost (AML / KYC)

Družba izvaja postopke identifikacije strank (KYC) in preprečevanja pranja denarja (AML) v skladu z veljavno zakonodajo Republike Slovenije in Evropske unije.

Uporabniki, ki uporabljajo storitve Družbe, morajo opraviti ustrezne postopke preverjanja identitete.

5.6 Pravno obvestilo

Ta dokument je pripravljen v skladu z Uredbo (EU) 2023/1114 (MiCA) in ne predstavlja prospekta ali ponudbe finančnih instrumentov.

AGTI token ne predstavlja pravice do prihodnjih koristi, donosov ali ekonomske uspešnosti Družbe ali projektov.

AGTI token ne predstavlja plačilnega sredstva v smislu regulirane plačilne ali bančne storitve.

AGTI token ne predstavlja finančnega instrumenta, vrednostnega papirja ali investicijskega sklada.

Nakup tokena ne predstavlja investicije z zagotovljenim donosom.

AGTI token ne daje nobene stvarnopravne ali obligacijske pravice do nepremičnin.

Vrednost tokena se lahko spreminja in vključuje tveganje izgube.

AGTI token je namenjen izključno uporabi znotraj digitalnega ekosistema Družbe in ne predstavlja naložbenega produkta.

Nakup tokena ni povezan z namenom ustvarjanja dobička na podlagi poslovnih aktivnosti Družbe ali nepremičninskih projektov.

6 Spletna stran

Spletna stran je pomemben instrument Družbe. Na njej se bo vršilo sledeče:

- Pojasnila in dokumentacija delovanja Družbe, AGTI tokena in nepremičninskih projektov.
- Objave novic, razglasov in ponudb Družbe.
- Objava trenutnega stanja AGTI tokena in nepremičninskih projektov.
- Orodja za v pomoč pri trgovanju med lastniki AGTI tokenov.

Zaradi varnosti se pomembne informacije o AGTI tokenih, njihovih lastnikih in uporabnikih strani ne bodo hranile na istem strežniku kot spletna stran. Prav tako delovanje strani in orodij ne bo v realnem času. Tipičen čas procesiranja zahtevkov bo en delovni dan, razen če bo objavljeno drugače.

7 Tveganja

- Vrednost tokena lahko niha ali pade na nič.
- Sekundarni trg ni zagotovljen.
- Tveganje omejene likvidnosti AGTI tokena na sekundarnem trgu.
- Uporabniki sprejemajo odločitve samostojno in na lastno odgovornost.
- Regulativa se lahko spremeni.
- Tehnološka tveganja (blockchain, denarnice).
- Izguba dostopa do denarnice pomeni izgubo sredstev.
- Tveganje, da projekt ali posamezni nepremičninski projekti ne bodo realizirani.