



# NLB Skladi – **Nepremičnine**

junij 2026

**NLB**

# Pomembno obvestilo!

To je oglas oz. tržno sporočilo. Informacije na tej spletni strani so namenjene informativnim namenom in splošni predstavitvi družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (NID). NID je oblikovana kot delniška družba, katere delnice bodo po izvedeni prvi prodaji delnic javnosti v Republiki Sloveniji uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi.

Naložba v delnice NID je primerna za male vlagatelje ali velike vlagatelje, ki (i) se zavedajo, da je likvidnost naložbe v delnice NID omejena; (ii) za katere je naložba v delnice NID del razpršenega naložbenega portfelja; in (iii) ki v celoti razumejo in so pripravljeni sprejeti tveganja, povezana z naložbo v delnice NID. Vlagatelj se z naložbo izpostavlja tveganju in lahko izgubi del ali celoten vložen kapital. Naložba ne vključuje nobene zaščite glavnice ali donosa, prihodnja vrednost naložbe pa je odvisna od tržnih razmer in uspešnosti poslovanja.

Produkt, ki ga kupujete, ni enostaven in ga je lahko težko razumeti. Informacije o značilnostih, stroških in tveganjih naložbe so navedene v Prospektu. Pred sprejemom katere koli končne naložbene odločitve glejte Prospekt družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d., ki je dostopen na sedežu družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., na Tivolski cesti 48 v Ljubljani ter na spletni strani <https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>. Vlagatelji morajo pred odločitvijo pridobiti dodatne informacije, ki jih štejejo za potrebne, ter opraviti lastno analizo tveganj. Nobene informacije v Prospektu se ne smejo šteti kot zagotovilo glede prihodnje uspešnosti. Pred naložbeno odločitvijo in v primeru kakršnega koli dvoma priporočamo posvet z neodvisnim, ustrezno pooblaščenim finančnim, pravnim ali davčnim svetovalcem.

NID je vpisana v Register alternativnih investicijskih skladov in je pod neposrednim nadzorom Agencije za trg vrednostnih papirjev RS, Poljanski nasip 6, Ljubljana.

**01**

**Upravljavec  
& svetovalec**



# Upravljavec – NLB Skladi

Vodilna družba za upravljanje investicijskih skladov v Sloveniji in regiji Jugovzhodne Evrope.

**€4,4 mrd**

Sredstev v upravljanju<sup>1</sup>

**+100.000**

Vlagateljev

**95**

Zaposlenih<sup>1</sup>

## NLB Skladi – Slovenija

20 UCITS skladov

€3,7 mrd<sup>2</sup>

Diskrecijskih portfeljev

€0,6 mrd<sup>2</sup>

**2 alternativna  
investicijska  
sklada**

**Infrastruktura**

NLB Skladi – Zeleni prehod I

**Nepremičnine**

NLB Skladi – Nepremičnine d.d.

<sup>1</sup> Skupina NLB Skladi konec maja 2026

<sup>2</sup> NLB Skladi Slovenija konec maja 2026

# Svetovalec – Peakside Capital

Neodvisni upravljavci nepremičninskih naložb, razvijalci nepremičninskih projektov in vlagatelji dejavni v Nemčiji, srednji in vzhodni Evropi ter jugovzhodni Evropi. Družba ponuja rešitve tekom celotnega življenjskega cikla nepremičninskih naložb.

- Ekipa 40 specializiranih strokovnjakov v 5 državah
- Reguliran upravljavec premoženja pod nadzorom FINMA (švicarski regulatorni organ)
- Institucionalna baza obstoječih vlagateljev, ki vključuje mednarodne upravljavce, državne premoženjske sklade, pokojninske sklade in družinske pisarne
- Aktivni v regiji jugovzhodne Evrope od leta 2018

**€4,8 mrd**

Pridobljena GAV<sup>1</sup>

**€1,6 mrd**

Vloženi kapital<sup>1</sup>

**18%**

IRR<sup>2</sup>

**1,7x**

Večkratnik lastniškega kapitala<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Uspešnost skupine Peakside Capital, stanje v Q1 2026

<sup>3</sup> Tehtana povprečna letna uspešnost skladov Peakside PREF I-III v Nemčiji, stanje v Q1 2026

GAV = bruto vrednost sredstev; IRR = notranja stopnja donosa

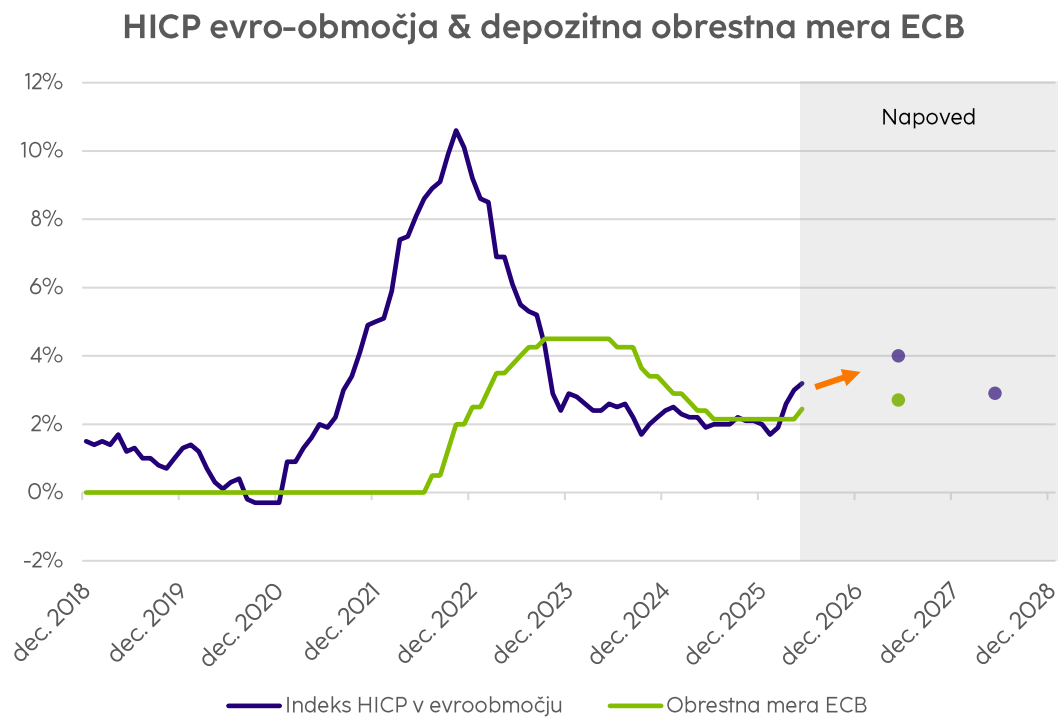
# 02 Priložnost



# Regionalno makroekonomsko okolje

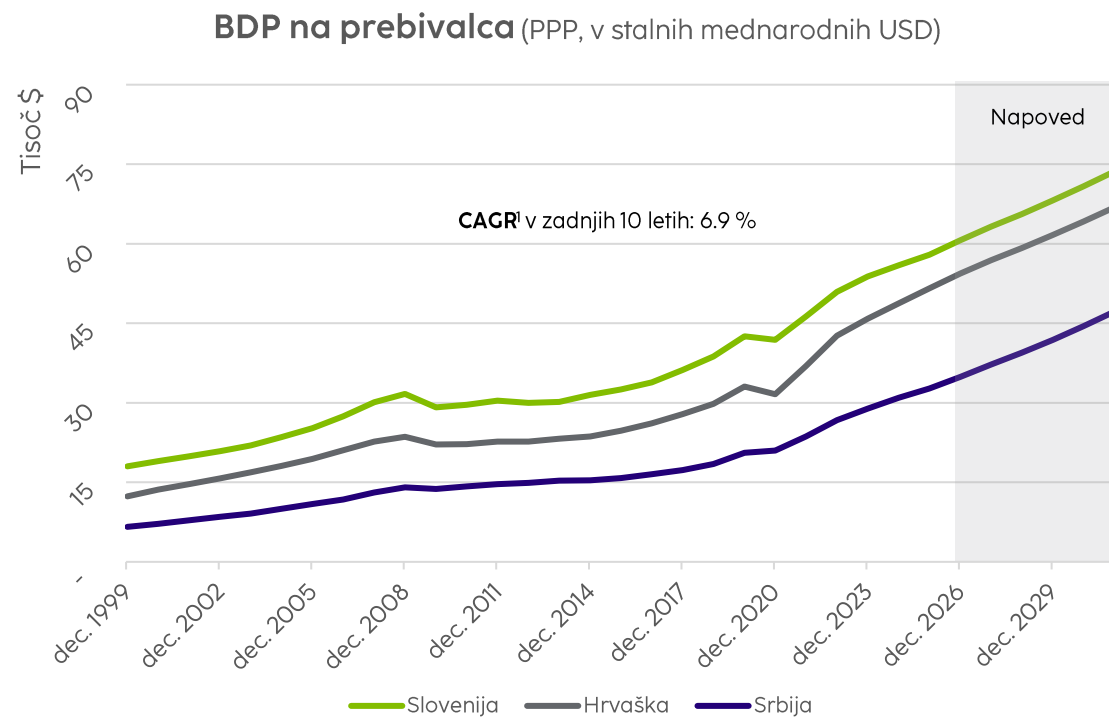
## Rast BDP in pomen realnih sredstev v času normalizacije monetarne politike.

Inflacija v evro območju se vrača: Eno letna napoved inflacije znaša 4 %. Terminalske pogodbe kažejo visoko verjetnost enkratnega zvišanja obrestnih mer (25 bazičnih točk) s strani ECB v naslednjih 12 mesecih.



Vir: Bloomberg LP, stanje na dan 15 junij 2026.

Normalizacija obrestnih mer in rastoči BDP v regiji Jugovzhodne Evrope ustvarjata privlačne razmere za regionalne nepremičnine.

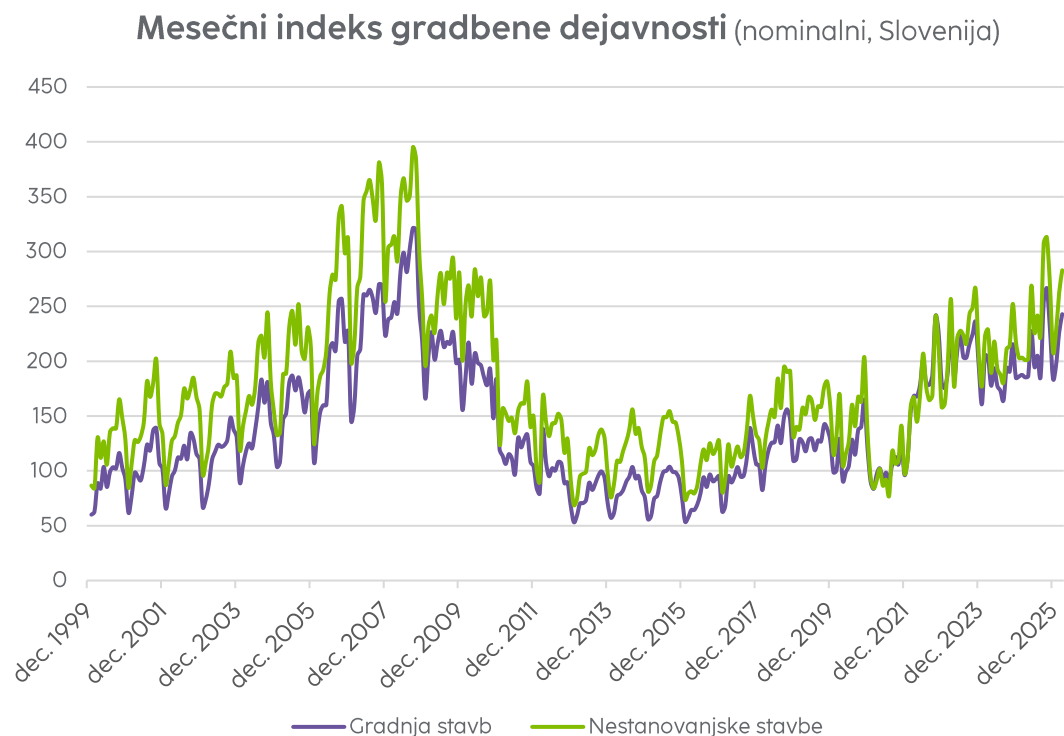


Vir: IMF 2026, Bloomberg LP, stanje na dan 15 junij 2026.  
1 Izračun CAGR vključuje PPP rast BDP na prebivalca v Sloveniji, Srbiji in na Hrvaškem od decembra 2015 do decembra 2025.

# Zagon v gradbeništvu & logistiki širi naložbeni nabor

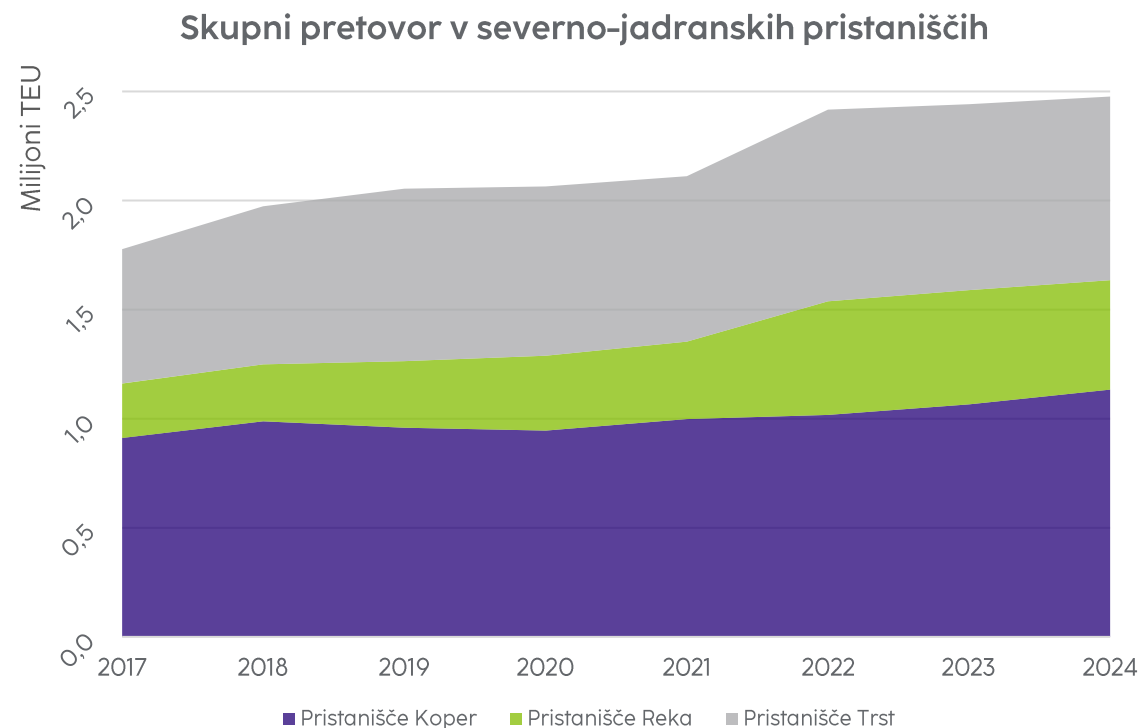
Okrevanje gradbene aktivnosti in rast tovarnega prometa širita naložbeni nabor.

Po dolgem obdobju nezadostnih naložb se gradnja poslovnih nepremičnin ponovno obuja, kar spodbuja nastajanje naložb institucionalne kakovosti.



Vir: SURS, Indeksi vrednosti izvedenih gradbenih del, mesečni podatki; Metodološka pojasnila SURS, maj 2025.  
Opomba: Graf prikazuje mesečne nominalne vrednosti indeksa, ki spremljajo vrednosti gradbenih del, izvedenih v Sloveniji s strani glavnih izvajalcev, razvrščenih po SKD 2008 / NACE Rev. 2. Bazno leto: povprečje leta 2021 = 100.

Rast skupnega pretovora (v TEU) v pristaniščih severnega Jadrana podpira močnejše regionalne trgovinske tokove in povpraševanje po sodobnih logističnih objektih.

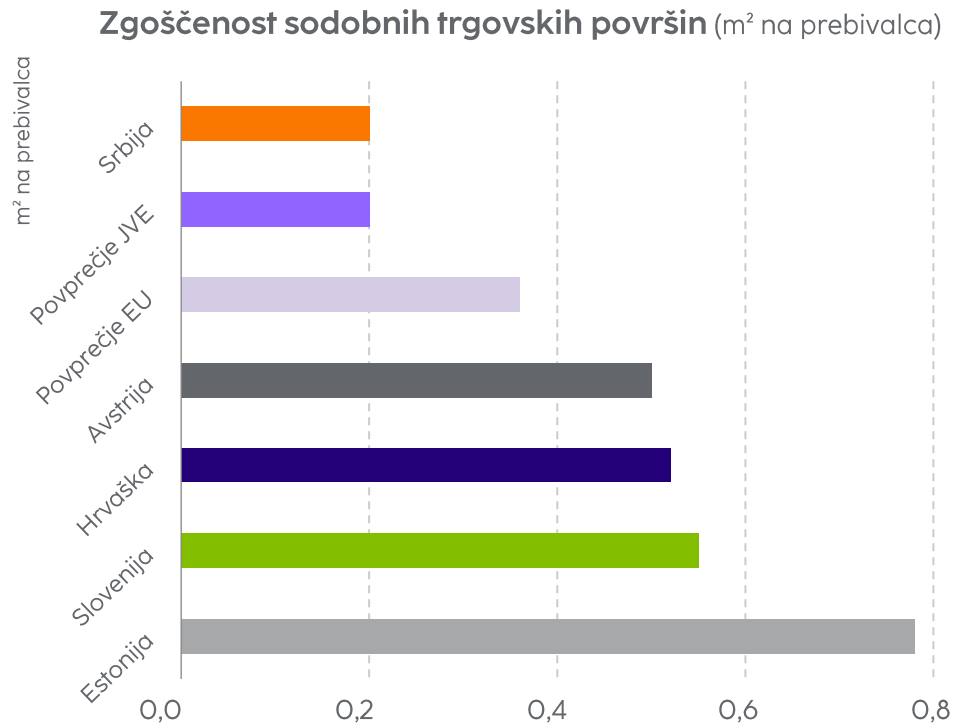


Vir: Statistični podatki o tovoru in letna poročila o pretovoru Luka Koper; prometne statistike Uprave pristanišča Rijeka; sporočila o prometu Uprave pristanišč vzhodnega Jadrana / pristanišča Trst. TEU se nanaša na »enoto, enakovredno dvajsetim čevljem«, standardno mersko enoto za kontejnerje, pri čemer en 20-čevljski ISO-kontejner ustreza 1 TEU, en 40-čevljski kontejner pa 2 TEU.

# Nerazvitost maloprodaje utemeljuje selektivne naložbe

Sodobna maloprodaja v regiji JV Evrope ostaja manj razvita kot na primerljivih evropskih trgih.

Srbija ostaja strukturno premalo pokrita s sodobno trgovino na drobno, kar podpira selektivno izpostavljenost trgovskim parkom in nepremičninam z močno komponento vsakodnevne potrošnje.

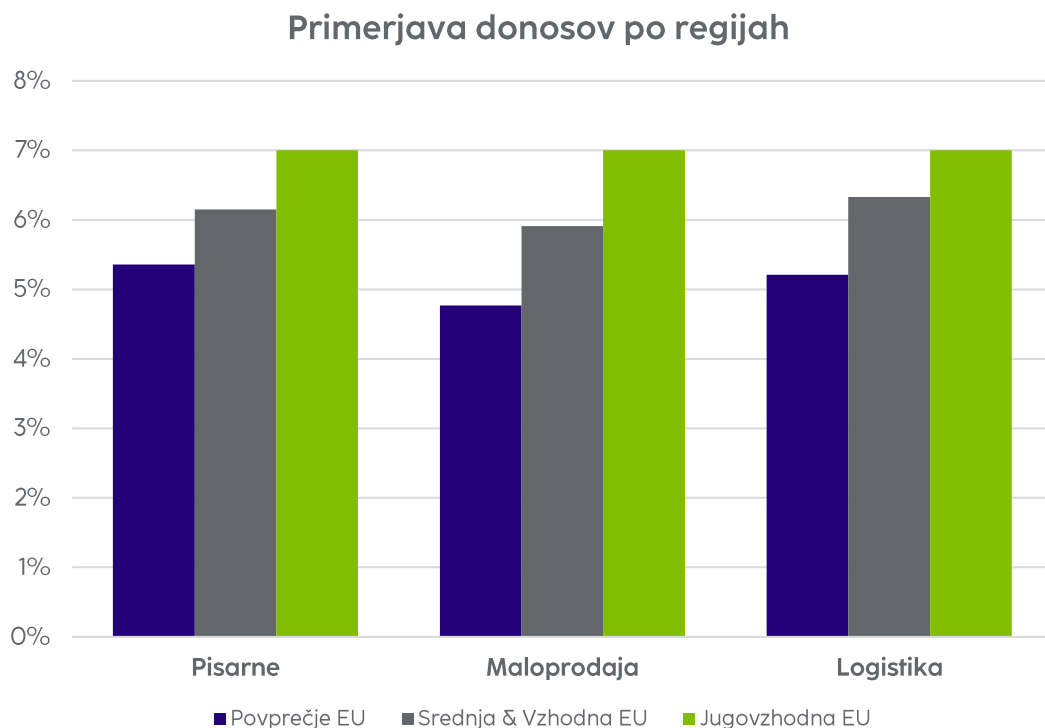


- Priložnosti so selektivne in ne temeljijo na široki izpostavljenosti maloprodajnemu trgu, temveč na prevladujočih, dostopnih nepremičninah, z odpornim povpraševanjem najemnikov
- Nižja razvitost sodobne maloprodaje v Srbiji v primerjavi z regionalnimi in evropskimi trgi kaže na strukturno ponudbeno vrzel.
- Več kot 25-odstotna rast ponudbe trgovskih parkov v Srbiji v letu 2025 odraža zdravo raven povpraševanja in podpira nadaljnjo širitev trga.
- Strukturna ponudbena vrzel ustvarja priložnosti za discipliniran izbor nepremičnin institucionalne kakovosti.

# Institucionalizacija kot vzvod ustvarjanja vrednosti

Od lokalnih trgov z višjimi donosi do regionalnih nepremičnin institucionalne kakovosti.

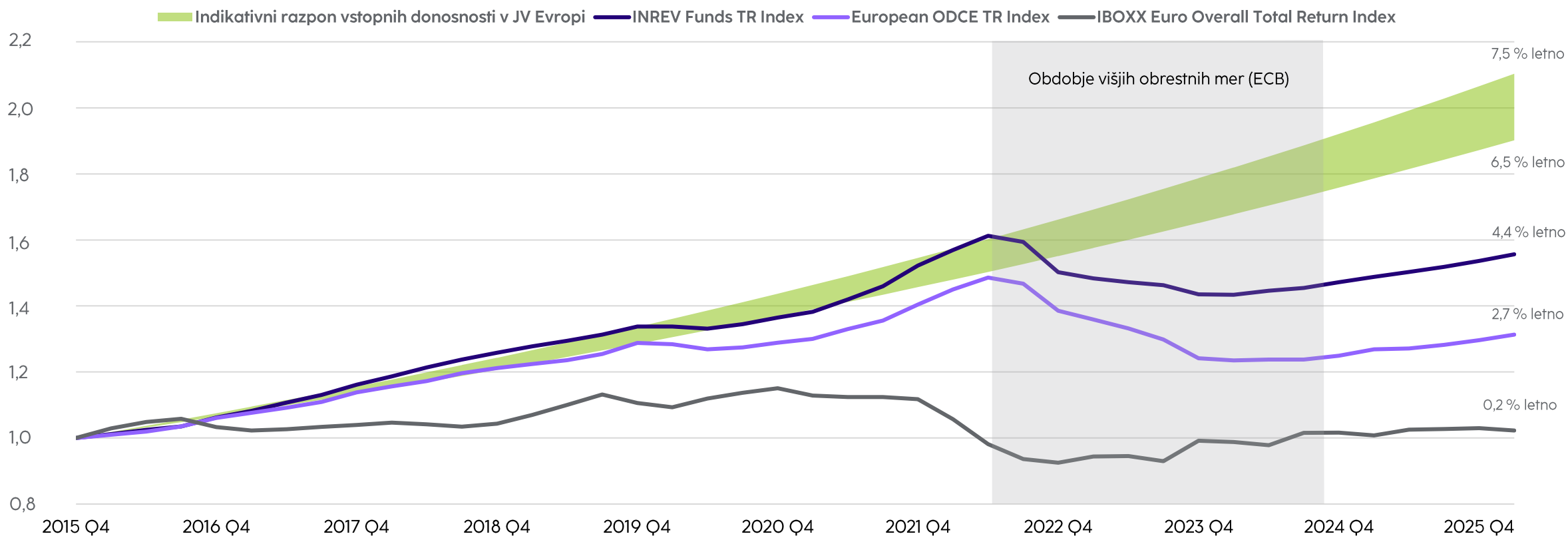
Višje vstopne donosnosti, vse številnejša ponudba na trgu in omejeno lastništvo institucionalnih vlagateljev ustvarja privlačno vstopno točko za disciplinirano nepremičninsko platformo v jugovzhodni Evropi.



- Višja vstopna donosnost v primerjavi s Srednjo in Vzhodno Evropo ter preostalimi evropskimi trgi
- Razvoj trga potrjujeta ponovna aktivnost mednarodnih vlagateljev in vse večja udeležba domačega kapitala.
- Višje vstopne donosnosti v regiji JV Evrope podpirajo discipliniran izbor nepremičnin in aktivno upravljanje portfelja.

# Pretekli donosi na evropskem nepremičninskem trgu

Evropske zasebne nepremičninske naložbe so v daljšem obdobju izkazale odpornost donosnosti, medtem ko regija JV Evrope danes ponuja privlačnejšo vstopno donosnost na ravni c. 6,5–7,5%<sup>1</sup>.



INREV Funds TR Index – donosnost evropskih nepremičninskih skladov zasebnega kapitala  
European ODCE TR Index – donosnost odprtih, razpršenih evropskih nepremičninskih skladov  
iBoxx Euro TR Index – meri donosnost trga obveznic (v EUR), vključno z gibanjem cen in kuponjskim donosom  
<sup>1</sup> Razpon donosov SEE predstavlja okvirne trenutne začetne donose in ni neposredno primerljiv z indeksi zgodovinskih skupnih donosov.

# Trenutne vstopne donosnosti na nepremičninskem trgu Jugovzhodne Evrope

## Slovenija



Pisarniški prostori – 7,00 %



Logistika – 7,00 %



Trgovina – 7,00 %

## Hrvaška



Pisarniški prostori – 7,00 %



Logistika – 7,00-7,25 %



Trgovina na drobno – 7,00-8,00 %



Pisarniški prostori – 7,25 %



Logistika – 7,50-8,25 %



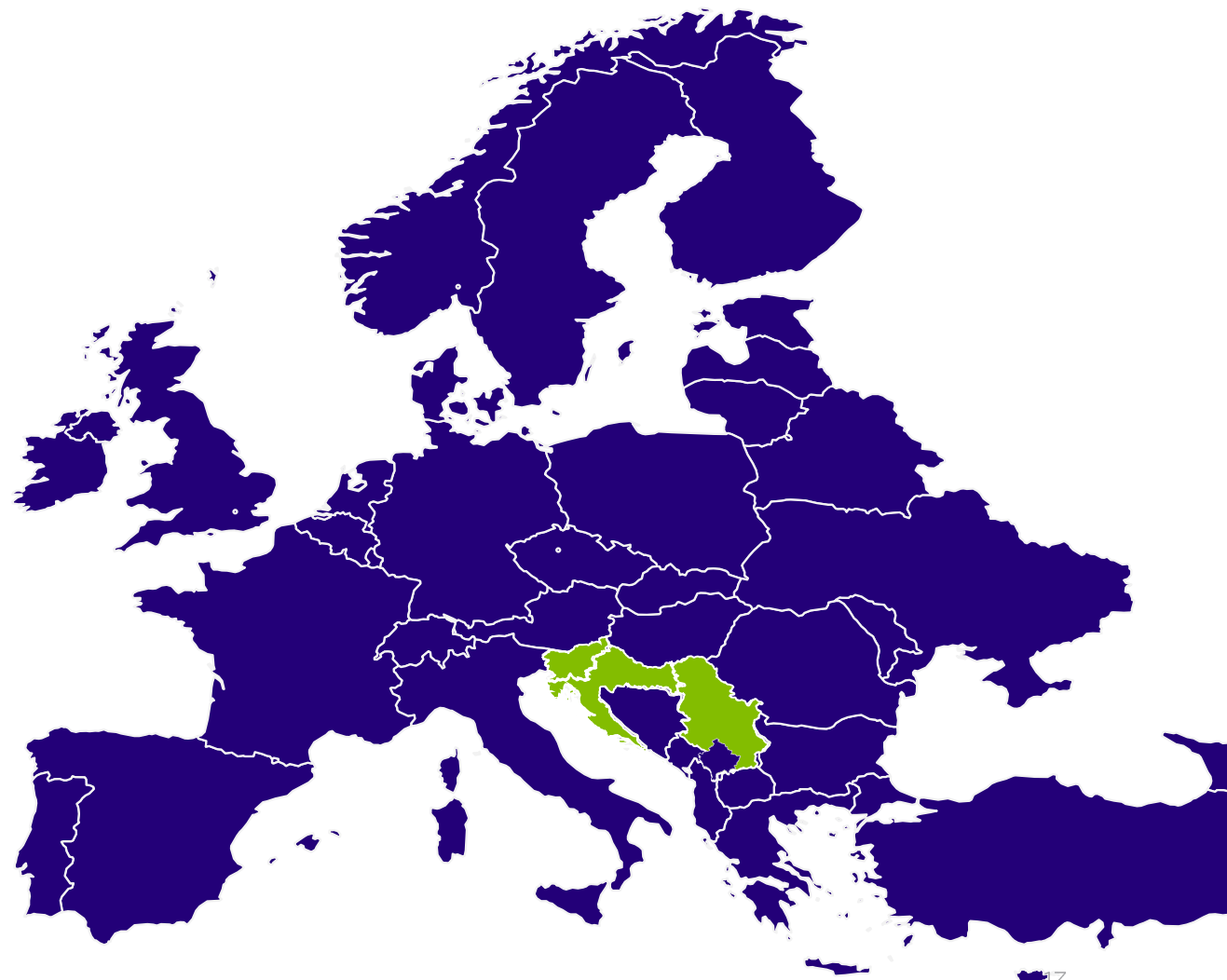
Trgovina na drobno – 8,00 %



## Srbija

# Donosnost pisarniških nepremičnin po Evropi

	Donosi prvovrstnih nepremičnin	Najemnine za prvovrstne nepremičnine (mesečno)	Napoved najemnin za prvovrstne nepremičnine
EU	5,35 %	~ 50 €/m <sup>2</sup>	▲
London	3,75 %	~ 180 €/m <sup>2</sup>	▲
Pariz	4,00 %	~ 100 €/m <sup>2</sup>	▲
München	4,60 %	~ 56 €/m <sup>2</sup>	▲
Amsterdam	5,25 %	~ 45 €/m <sup>2</sup>	▶
Stockholm	3,85 %	~ 75 €/m <sup>2</sup>	▲
Varšava	6,00 %	~ 27 €/m <sup>2</sup>	▲
Praga	5,00 %	~ 30 €/m <sup>2</sup>	▲
<b>Ljubljana</b>	<b>7,00 %</b>	19 €/m <sup>2</sup>	▲
<b>Zagreb</b>	<b>7,00 %</b>	< 17 €/m <sup>2</sup>	▲
<b>Beograd</b>	<b>7,25 %</b>	18 €/m <sup>2</sup>	▲



Vir: The DNA of Real Estate, Q1 2026, Cushman & Wakefield; CBRE 2026

# Ilustrativni naložbeni nabor v vrednosti c. €2,4 mrd

Projekt	Sektor	Država	Bruto površina (m <sup>2</sup> )	Neto nakupna cena (v milijonih €)
Projekt O-1	Pisarna	SVN	22.000	108
Projekt O-2	Pisarna	SVN	15.000	72
Projekt O-3	Pisarna	SVN	15.000	54
Projekt O-4	Pisarna	SRB	26.000	78
Projekt O-5	Pisarna	SRB	13.000	39
Projekt O-6	Pisarna	HRV	9.000	15
Projekt O-7	Pisarna	HRV	60.000	200
Projekt O-8	Pisarna	HRV	9.000	15
Projekt O-9	Pisarna	SRB	35.000	110
Projekt O-10	Pisarna	SVN	5.000	13
Projekt I-1	Logistika	HRV	50.000	64
Projekt I-2	Logistika	HRV	40.000	51
Projekt I-3	Logistika	SVN	48.000	48
Projekt I-4	Logistika	SVN	47.000	58
Projekt I-5	Logistika	HRV	20.000	20
Projekt I-6	Logistika	SVN	25.000	48
Projekt I-7	Logistika	HRV	n/a	500

Projekt	Sektor	Država	Bruto površina (m <sup>2</sup> )	Neto nakupna cena (v milijonih €)
Projekt I-8	Logistika	SRB	25.000	30
Projekt I-9	Logistika	SVN	26.000	32
Projekt I-10	Logistika	SVN	30.000	37
Projekt R-1	Maloprodaja	HRV	23.000	40
Projekt R-2	Maloprodaja	SVN	57.000	94
Projekt R-3	Maloprodaja	SVN	22.000	77
Projekt R-4	Maloprodaja	SVN	146.000	118
Projekt R-5	Maloprodaja	HRV	25.000	40
Projekt R-6	Maloprodaja	HRV	7.000	15
Projekt R-7	Maloprodaja	HRV	25.000	47
Projekt R-8	Maloprodaja	HRV	35.000	120
Projekt R-9	Maloprodaja	HRV	60.000	100
Projekt R-10	Maloprodaja	HRV	21.000	50
Projekt R-11	Maloprodaja	HRV	30.000	50
Projekt R-12	Maloprodaja	SVN	23.000	54
Projekt M-1	Mešana raba	SVN	11.000	20

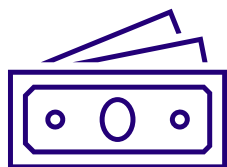
Opomba: Prikazani naložbeni nabor je zgolj ilustrativen in ne zavezujoč ter kaže na razpoložljivost potencialnih naložbenih priložnosti v regiji. Ne predstavlja zaveze k izvedbi posamezne transakcije. Dejanska razporeditev kapitala bo odvisna od skrbnega pregleda, pogajanj, financiranja, tržnih pogojev in odobritve naložbe.

# 03 Produkt



# Značilnosti sklada

Sklad omogoča stabilen dohodek<sup>1</sup>, razpršenost, zaščito pred inflacijo in likvidnost na sekundarnem trgu na Ljubljanski borzi.



## Dividende

Denarni tokovi iz naslova najemnin so osnova za dividende in skupni donos v višini 6–7 %<sup>1</sup>.

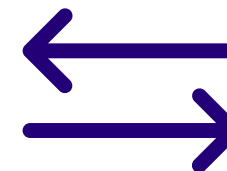


## Zaščita pred inflacijo

Stvarna sredstva v času visoke inflacije ohranjajo vrednost. Dodatno zaščito pred inflacijo nudi indeksacija najemnin.

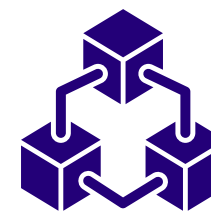
## Likvidnost

Struktura omogoča likvidnost na sekundarnem trgu LJSE. Predvidoma bo imel sklad na borzi vzdrževalca likvidnosti<sup>2</sup>.



## Razpršenost

Sektorska in regionalna alokacija dolgoročno zmanjšuje odvisnost od posamičnega trga, najemnika ali nepremičnine.



<sup>1</sup> Ciljni skupni donos ni zagotovljen in je odvisen od sestave portfelja, finančnih pogojev in razpoložljivih denarnih tokov.

<sup>2</sup> Likvidnost na sekundarnem trgu ni zagotovljena in bo odvisna od tržnih razmer, obsega trgovanja in dejavnosti vzdrževalca likvidnosti.

# Naložbena strategija

## Sektorji

Fokus na poslovne nepremičnine, predvsem pisarniške, logistične in maloprodajne, z možnostjo vlaganja v hotelske in specializirane nepremičnine.

## Profil tveganja

Fokus na naložbe tipa Core in Core+ s predvidljivimi denarnimi tokovi, dolgoročnimi najemnimi pogodbami in visokokakovostnimi najemniki, z omejeno izpostavljenostjo naložbam tipa Value-Add.

## Regija

Naložbena strategija se osredotoča na jugovzhodno Evropo, predvsem na Slovenijo, Hrvaško in Srbijo, z možnostjo vlaganja v Črni gori, Bosni in Hercegovini, Albaniji, Kosovu in Severni Makedoniji, če se pojavijo primerne naložbene priložnosti.

## Zadolženost

Zadolženost bo znašala do 50 % LTV<sup>1</sup>. Konservativen profil finančnega vzvoda zagotavlja stabilnost naložb in odpornost na spreminjajoče se finančne in tržne razmere.

## Ročnost

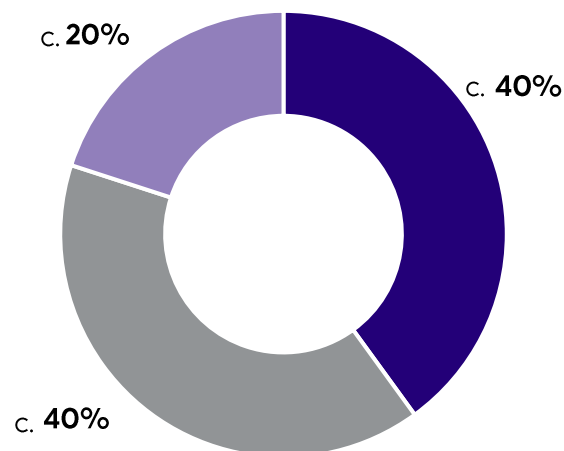
Evergreen struktura<sup>2</sup> omogoča dolgoročno razporejanje ustvarjenih denarnih tokov med izplačila dividend, naložbe v rast portfelja ter učinkovito upravljanje in vzdrževanje sredstev.

<sup>1</sup> LTV = Loan-to-value, predstavlja razmerje med dolgom in vrednostjo sredstev.

<sup>2</sup> Evergreen struktura sklada nima vnaprej določene zapadlosti oziroma datuma likvidacije.

# Primer potencialne razporeditve sredstev

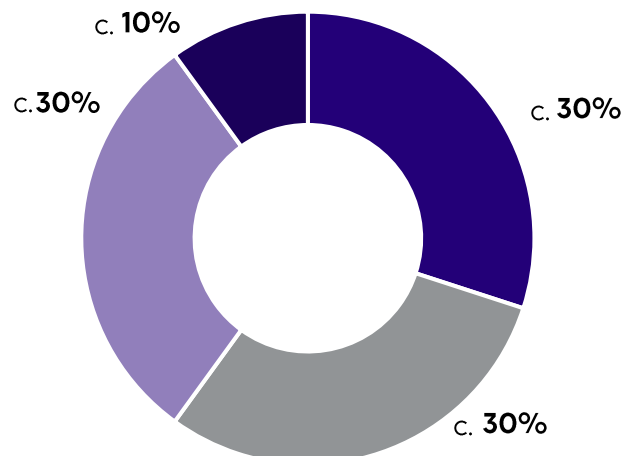
## Profil tveganja



■ Core ■ Core+ ■ Value Add

Poudarek na Core/Core+ naložbah, z možnostjo selektivnega vključevanja Value-Add priložnosti za izboljšanje donosnosti portfelja.

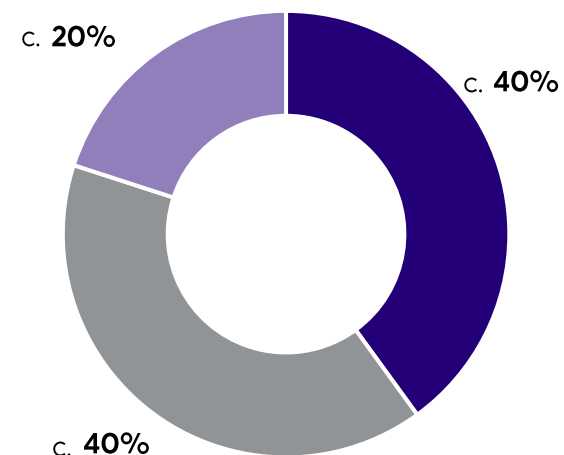
## Sektorji



■ Pisarne ■ Logistika ■ Trgovina ■ Ostalo

Dolgoročno sektorsko razpršen portfelj z zadostno fleksibilnostjo za izkoriščanje najbolj privlačnih naložbenih priložnosti.

## Regija



■ Slovenija ■ Hrvaška ■ Srbija

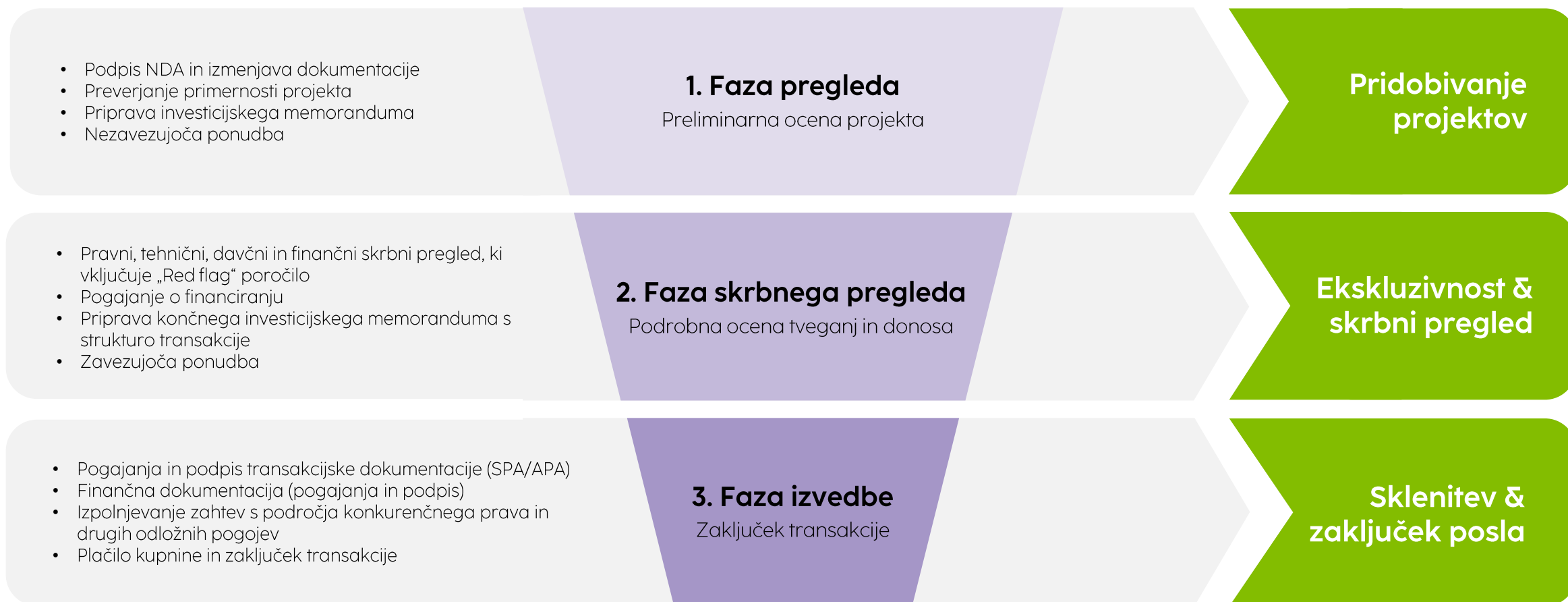
Regionalna razpršitev znotraj katere bosta Slovenija in Hrvaška predstavljali večji del izpostavljenosti v primerjavi s Srbijo.

Samo za ponazoritev. Prikazani okvir razporeditve predstavlja nezavezujoč dolgoročni cilj in se ne sme razlagati kot izjava, jamstvo, obveznost ali zaveza glede prihodnje sestave portfelja. Dejanske razporeditve se lahko bistveno razlikujejo od prikazanih in se lahko spremenijo po presoji upravitelja, med drugim zaradi tržnih razmer, razpoložljivosti sredstev, cen, finančnih pogojev, regulatornih zahtev, likvidnostnih zahtev in drugih dejavnikov, ki se štejejo za pomembne v procesu odločanja o naložbah.

# 04 Proces



# Naložbeni proces



# Integriran investicijski proces

Sklad združuje regionalno platformo za upravljanje premoženja NLB Skladov s specializiranim nepremičninskim znanjem Peakside Capital-a, v institucionalno zasnovanem nepremičninskem naložbenem produktu.



## 1. Pridobivanje projektov in dostop do trga

- Poznavanje regionalnega trga dostop do projektov
- Izkušena ekipa za pridobivanje projektov in izvedbo transakcij

## 2. Institucionalna presoja naložbe in izvedba transakcije

- Celovita presoja tveganj (skrbni pregled) in oblikovanje transakcije
- Uveljavljeno sodelovanje med člani ekip NLB Skladi in Peakside Capital

## 3. Aktivno upravljanje in dolgoročno ustvarjanje vrednosti

- Aktivno upravljanje premoženja, usmerjeno v stabilnost prihodkov in dolgoročno ustvarjanje vrednosti
- Evergreen struktura, ki podpira dolgoročno rast portfelja

# Način upravljanja portfelja

Sklad bo vlagal v naložbe z dolgoročnimi in stabilnimi donosi iz naslova prihodkov iz oddaje nepremičnin v najem, ter si prizadeval za zmerno rast vrednosti kapitala z naložbami v visoko kakovostne nepremičnine.

## Disciplinirani nakupi

- Preverjene lokacije
- Kakovostni najemniki
- Stabilni denarni tokovi
- Disciplinirana opredelitev nakupnih cen
- Odpornost naložb v vseh fazah gospodarskega cikla

## Skrbni pregled & strukturiranje transakcij

- Pravni, tehnični, davčni in finančni skrbni pregled
- Preudarna uporaba finančnega vzvoda
- Presoja likvidnosti, tveganj, stroškov in prihodnjih investicijskih vlaganj v osnovna sredstva
- Optimizacija transakcijske strukture

## Aktivno upravljanje premoženja

- Podaljševanje in optimizacija najemnih pogodb
- Izboljševanje zasedenosti in kakovosti najemnikov
- Selektivna investicijska vlaganja z jasno dodano vrednostjo
- Energetske izboljšave

# Upravljanje & poročanje

## Upravljanje

**Upravni odbor – NLB Funds**

Luka Podlogar  
Predsednik uprave

Blaž Bračič  
Član uprave

**Naložbena / transakcijska ekipa – Upravitelj & Svetovalec**

**Nadzorni svet**

Jure Kvaternik  
Predsednik  
nadzornega sveta

Špela Rihar  
Podpredsednica  
nadzornega sveta

Andrej Koprivec  
Član nadzornega  
sveta

**Banka skrbnica**

Banka Intesa Sanpaolo d.d.

## Poročanje

# OCENA

Nepremičnine  
Colliers

Namenske družbe  
Capital Genetics

# REVIZIJA

PWC

Računovodski izkazi, redna poročila, razkritja v zvezi z neto vrednostjo sredstev (ČVS) in ustrezna gradiva za vlagatelje bodo objavljena na spletni strani družbe in na SEOnet.

# NLB Skladi

Specializirana ekipa za izvedbo transakcij, ki jo podpirajo preostali oddelki NLB Skladov – tveganje, skladnost, prodaja, pravne zadeve, računovodstvo in preostale podporne funkcije.

## Luka Podlogar, MBA

Predsednik uprave, NLB Skladi

Več kot 20 let izkušenj na področju finančnih storitev; več kot 15 let izkušenj z M&A transakcijami

## Blaž Bračič

Član uprave, NLB Skladi

Več kot 15 let izkušenj na področju upravljanja premoženja; od tega več kot 5 let v vodstvenih vlogah

## Maja Knez, MBA

Pomočnica uprave

Več kot 15 let izkušenj; od tega 9 let na področju alternativnih investicijskih skladov (vodenje projektov)

## Ekipa za izvedbo transakcije

Odgovorni za pridobivanje projektov, usklajevanje skrbnih pregledov, izvedbo transakcij in nadzor nad upravljanjem premoženja.

### Luka Podlogar, MBA

Predsednik uprave – nadzor transakcij

### Mateja Živec, CFA, FRM, CAIA

Direktorica sektorja alternativnih investicijskih skladov

### Matej Krajnik

Finančni analitik – Sektor alternativnih investicijskih skladov

### TBA

Upravitelj premoženja – Sektor alternativnih investicijskih skladov

## Podporne funkcije

Strokovnjaki, ki podpirajo ekipo za izvedbo transakcij z nadzorovanjem tveganj, skladnosti, pravnih zadev, računovodstva, distribucije in komunikacije z vlagatelji.

### Rok Keber, CFA

Direktor sektorja za upravljanje s tveganji

### Saša Dragonja, CFA

Direktorica sektorja za trženje in prodajo

### Emina Bajrektarević, ICA

Direktorica sektorja za skladnost poslovanja

### Žan Kompara

Vodja računovodstva

### Mojca Verbič

Direktorica sektorja za finance in podporo poslovanja

### Matic Javornik

Direktor sektorja za splošne in pravne zadeve

### Tone Tomažič

Pravnik & podpora na področju ESG – Sektor za splošne in pravne zadeve

# Peakside Capital

Izkušena lastniška platforma z možnostmi z pridobivanje in izvedbo projektov, ter upravljanje premoženja po Nemčiji, srednji in vzhodni Evropi ter jugovzhodni Evropi.

## **Stefan Aumann** – partner

Več kot 25 let izkušenj na področju vlaganja v nepremičnine in upravljanja premoženja

## **Boris Schran** – partner

Več kot 25 let izkušenj na področju vlaganja v nepremičnine in upravljanja premoženja

## **Steven Davis** – izvršni direktor za Srednjo in Vzhodno EU

Več kot 30 let izkušenj na področju vlaganja v nepremičnine in upravljanja premoženja

## **Karol Maziukiewicz** – finančni direktor

Več kot 20 let izkušenj na področju revizije in finančnega svetovanja

Izkušena ekipa za svetovanje vlaganja v nepremičninske naložbe, z institucionalnim dostopom do trga in poglobljenimi izkušnjami aktivnega upravljanja nepremičnin.

## Svetovalna ekipa

Svetovanje pri iskanju virov, usklajevanju pri procesu presoje naložbe, izvedbi transakcij in nadzoru upravljanja premoženja.

### **Stefan Aumann**

Partner – naložbena presoja in svetovanje pri transakcijah

### **Steven Davis**

Direktor za Srednjo in Vzhodno Evropo – naložbena presoja in svetovanje pri transakcijah

### **Stefan Laszczyk**

Sodelavec – naložbena presoja in izpeljava transakcije

### **Frederik Opitz**

Sodelavec – naložbena presoja in izpeljava transakcije

### **Małgorzata Pielka**

Analitičarka

# NLB Skladi – Nepremičnine: Povzetek naložbene priložnosti

Privlačen regijski nepremičninski trg, uvrstitev v trgovanje na LJSE, ciljni skupni donos 6–7 % in institucionalna izvedba.

## TRG

### Privlačna vstopna točka

- Višje vstopne donosnosti nepremičnin v jugovzhodni Evropi v primerjavi s širšo Evropo
- Rast BDP in dinamika logistike podpirata dolgoročno povpraševanje
- Maloprodajne nepremičnine nudijo visoke donosnosti, zaradi trenutne nezadostne penetracije trga

## PRODUKT

### Vlagateljem-prijazna zasnova produkta

- Ciljni letni neto donos: 6–7 %
- Kotacija na Ljubljanski borzi (LJSE)
- Minimalni znesek vpisa v Prvi javni ponudbi: 5.000 EUR
- Evergreen struktura sklada omogoča dolgoročno rast sredstev

## EKIPA

### Institucionalna izvedba

- NLB Skladi: vodilni slovenski upravljavec premoženja
- Regulirana platforma na področju tveganj, skladnosti in poslovanja
- Peakside Capital: izkušen svetovalec za naložbe v nepremičnine
- Dedicirani ekipi NLB Skladi/Peakside za izvedbo transakcij

**NLB Skladi – Nepremičnine je dohodkovno usmerjen in likviden naložbeni produkt, ki omogoča izpostavljenost privlačnemu regionalnemu nepremičninskemu trgu.**

# Povzetek ključnih značilnosti

<b>Izdajatelj / Produkt</b>	NLB Skladi – Nepremičnine, Nepremičninska investicijska družba, d.d.
<b>Vrsta naložb</b>	Poslovne nepremičnine (nepremičninske namenske družbe). Donosnost izhaja iz naslova najemnin in deloma iz naslova rasti kapitala
<b>Geografsko območje</b>	Slovenija, Hrvaška, Srbija (in v manjšem obsegu tudi Bosna in Hercegovina, Severna Makedonija, Črna gora, Albanija in Kosovo)
<b>Pravna oblika</b>	Nepremičninska investicijska družba (tj. alternativni investicijski sklad, ustanovljen kot delniška družba, katere delnice bodo kotirale na borzi LJSE)
<b>Upravljavac</b>	NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o.
<b>Naložbeni svetovalec</b>	Peaksid Capital
<b>Ciljna velikost zbranih sredstev</b>	Najmanj 29 milijonov evrov, največ 100 milijonov evrov
<b>Trajanje sklada</b>	Neomejeno
<b>Naložbeno obdobje</b>	Brez omejitev, vendar v praksi čim prej po izdaji delnic
<b>Ciljni neto donos</b>	Ciljni letni neto donos 6–7 %
<b>Izposoja denarnih sredstev</b>	Največ 50 % bruto vrednosti sredstev
<b>Financiranje</b>	Posojila lokalnih/regionalnih bank z nizko ali brez predvidene amortizacije
<b>Upravljavska provizija</b>	2 % ČVS do €300 milijonov ČVS; 1,75 % ČVS nad 300 milijonov EUR ČVS; 1 % vrednosti transakcije (nakupna provizija)
<b>Vstopni stroški</b>	Brez. Vlagatelji krijejo stroške, ki običajno nastanejo ob vpisu in izdaji delnic ali v primeru prenosa delnic, ter druge stroške, ki nastanejo zaradi lastništva delnic
<b>Provizija za uspešnost</b>	Brez
<b>Minimalni vpis delnic v IPO</b>	€5.000 ali 500 delnic NLRR (ISIN SI0031118217)