



Dokument s ključnimi informacijami

V tem dokumentu so navedene ključne informacije o tem naložbenem produktu. Dokument ni tržno gradivo. Informacije so predpisane z zakonom, da se lahko seznanite z naravo, tveganji in stroški tega produkta ter možnim dobičkom in izgubo ter ga lažje primerjate z drugimi produkti.

Produkt

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

ISIN koda: SI0031118217; OZNAKA: NLRR

Ime proizvajalca produkta / upravljavec: NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija (»Upravljavec«).

Produkt je delnica nepremičninske investicijske družbe, ki je alternativni investicijski sklad v upravljanju Upravljavca. Delnice bodo uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Upravljavec je član NLB Skupine.

Spletna stran: <https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>. Za več informacij pokličite +386 (0)1 476 52 70.

Organ, pristojen za nadzor nad Upravljavcem v zvezi s KID: Agencija za trg vrednostnih papirjev RS (»ATVP«).

Upravljavec ima na podlagi Odločbe ATVP, št. 40221-3/2026-9 z dne 29. 4. 2026 dovoljenje za upravljanje NID (kot je definirana spodaj).

Upravljavec je pod neposrednim nadzorom ATVP.

Datum izdaje dokumenta: 11. 6. 2026. Datum zadnje revizije dokumenta: /

Kupiti nameravate produkt, ki ni enostaven in ga je morda težko razumeti.

Kaj je ta produkt?

Vrsta

Produkt je navadna imenska delnica družbe NLB Skladi – Nepremičnine, nepremičninska investicijska družba, d.d. (»NID«), ki je zaprt alternativni investicijski sklad, katerega namen je vlaganje sredstev, zbranih od vlagateljev, v skladu z naložbeno strategijo in politiko NID, v različne nepremičnine, z namenom razpršitve tveganja, v izključno korist imetnikov delnic NID. NID je v skladu z Zakonom o oblikah alternativnih investicijskih skladov (Uradni list RS, št. 101/22; »ZOAIS«) ustanovljen kot delniška družba s sedežem v Republiki Sloveniji, katere delnice bodo uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi. Delnice NID so istega razreda in so prosto prenosljive, izplačilo delnic NID na zahtevo vlagateljev iz sredstev NID pa ni možno.

Skrbnik premoženja NID je Banka Intesa Sanpaolo d.d., s sedežem v Kopru, na poslovnem naslovu Pristaniška ulica 14, Koper, Slovenija, ki ima dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev.

Prospekt 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 (»Prospekt«) je vlagateljem brezplačno na vpogled na sedežu Upravljavca. Vlagatelj lahko zahteva izročitev brezplačnega izvoda Prospekta. Letno poročilo in dokument z informacijami o pretekli uspešnosti NID bosta na voljo, ko bodo na voljo podatki o poslovanju. Dokumenti NID (vsi v slovenskem jeziku) so objavljeni tudi na spletni strani NID (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in na SEOnet (LJUBLJANSKA BORZA – SEOnet), če je objava obvezna v skladu z veljavnimi predpisi. Telefonska številka, na kateri je mogoče dobiti dodatne informacije o poslovanju NID ali delnicah NID, je: +386 (0)1 476 52 70.

Cilji

Naložbeni cilj NID je vlagateljem zagotoviti dolgoročne in stabilne donose iz naslova prihodkov od najemnin ter zmerno rast vrednosti kapitala z naložbami v visokokakovostne naložbe v nepremičnine umeščene na uveljavljenih lokacijah v regiji Jugovzhodne Evrope. Za namene naložbenega cilja NID se dolgoročni donosi nanašajo na donose, ki naj bi se ustvarjali predvsem skozi celotno obdobje poslovanja NID z ustvarjanjem prihodkov iz najemnin in rasto vrednosti portfelja nepremičnin. Stabilni donosi pomenijo donose, ki naj bi praviloma izhajali iz rednih prihodkov od oddajanja nepremičnin in niso primarno odvisni od kratkoročnih tržnih gibanj. Zmerna rast vrednosti kapitala pomeni rast, ki se dosega predvsem z aktivnim upravljanjem nepremičnin in postopnim povečevanjem vrednosti portfelja ob ohranjanju zmernega profila tveganja.

NID izvaja naložbeno politiko nalaganja v nepremičnine, pri čemer lahko nalaga izključno v i) nepremičnine in nepremičninske namenske družbe, ii) enote alternativnih investicijskih skladov s strategijo nepremičninskih skladov, katerih upravljavci imajo dovoljenje v skladu s predpisi, sprejetimi zaradi prenosa Direktive 2011/61/EU¹, ali drugo dovoljenje pristojnega organa države članice ali iii) nepremičninske javne družbe, ki kotirajo na organiziranem trgu, katerega upravljavec je polnopravni član svetovnega združenja borz (»Naložbe«). NID lahko uporablja finančni vzvod za financiranje Naložb. To lahko poveča donosnost ali pa izgube, odvisno od tega, ali se vrednost nepremičnin ali prihodki iz njihove oddaje oziroma vrednost ostalih Naložb razvijajo ugodno ali neugodno. Donos NID je odvisen zlasti od stopnje zasedenosti nepremičnin, višine in stabilnosti najemnin, stroškov upravljanja in vzdrževanja, gibanja cen nepremičnin, obrestnih mer ipd. Razmerje med donosom NID in donosom osnovnih Naložb v nepremičnine je posredno - rast najemnin, visoka zasedenost in rast tržnih vrednosti, lahko pozitivno vplivajo na vrednost delnice, dividende in donos NID medtem ko lahko padec vrednosti nepremičnin, nižja zasedenost, neplačila najemnikov, višji stroški financiranja ali neugodne tržne razmere donos zmanjšajo. Donos NID se lahko razlikuje od neposrednega donosa posameznih Naložb, saj nanj vplivajo tudi upravljavske provizije, stroški poslovanja, morebitno zadolževanje, likvidnost in drugi dejavniki, vse na ravni NID. Ker so delnice NID uvrščene v trgovanje na organiziranem trgu, je dejanski donos vlagatelja odvisen tudi od razmerja med tržno ceno delnic in čisto vrednostjo sredstev (»ČVS«) na delnico v trenutku prodaje delnic. Prihodek iz najemnin se praviloma razdeli vlagateljem in se zgolj v manjši meri ponovno investira.

Priporočeno obdobje posedovanja odraža dolgoročno naravo Naložb, katerih vrednost se običajno uresničuje skozi prihodke iz najemnin, upravljanje in morebitno rast vrednosti nepremičnin. Krajše posedovanje lahko poveča izpostavljenost kratkoročnim tržnim nihanjem, omejeni likvidnosti ali začasnim spremembam vrednosti NID. Daljše posedovanje omogoča celovitejši izraz učinkov upravljanja in najemnih prihodkov, vendar ne zagotavlja pozitivnega donosa. **Produkt je zato primernejši za vlagatelje, ki sprejemajo nihanja vrednosti, tveganja nepremičninskega trga in možnost izgube dela ali celotnega vložka v zameno za možnost dolgoročnega donosa.**

Upravljavec ima diskrecijsko pravico izbirati, pridobivati, upravljati in odsvojiti posamezne Naložbe v skladu z naložbeno politiko, naložbenimi omejitvami in naložbenim ciljem NID.

NID je aktivno upravljan. Pri njegovem upravljanju se ne primerja z referenčnim indeksom. Naložbene odločitve se sprejemajo samostojno, na podlagi presoje Upravljavca in v okviru naložbene politike NID.

¹ Direktiva 2011/61/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2011 o upraviteljih alternativnih investicijskih skladov in spremembah direktiv 2003/41/ES in 2009/65/ES ter uredb (ES) št. 1060/2009 in (EU) št. 1095/2010

Ciljni mali vlagatelj

Naložba v NID je primerna tako za profesionalne kot tudi za neprofesionalne (male) vlagatelje, ki so pripravljene naložbo držati daljše časovno obdobje in katerih cilj je rast vrednosti premoženja in doseganje donosa. Pri tem se od vlagateljev pričakuje, da imajo srednje stopnjo znanja o naložbenih produktih, kar pomeni, da so sposobni oceniti tveganja in prednosti naložbe ter imajo zadostne finančne zmožnosti za kritje morebitnih izgub, ki lahko nastanejo zaradi takšne naložbe. **V NID lahko vlagajo le vlagatelji, ki se strinjajo s tveganostjo in se zavedajo, da ni nobenega zagotovila, da bo naložbeni cilj NID dosežen oziroma da bo prišlo do povračila vloženi sredstev.** Vlagatelji naj pred naložbo poišče strokovni nasvet ali pa se sami prepričajo, da razumejo naložbeno strategijo in tehnike, ki jih uporablja Upravljavec.

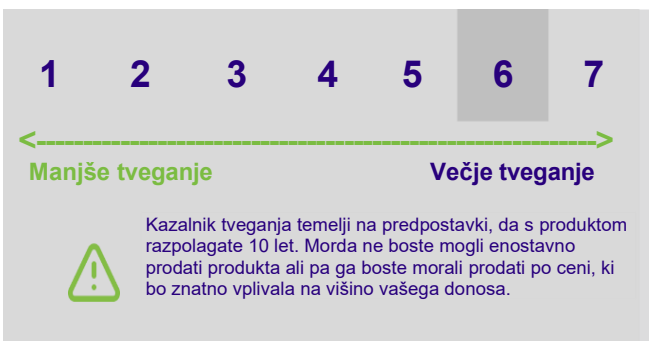
Trajanje

NID je oblikovan za nedoločen čas. NID preneha na podlagi sklepa skupščine vlagateljev ali iz v Statutu NID določenih razlogov. V postopku likvidacije NID ima pooblastila likvidacijskega upravitelja Upravljavec. Za postopek prenehanja NID se uporabljajo določbe ZGD-1, če ZOAIS ne določa drugače.

Kakšno je tveganje in kakšen donos lahko pričakujem?

Zbirni kazalnik tveganj

Zbirni kazalnik tveganja je smernica glede stopnje tveganja tega produkta v primerjavi z drugimi produkti. Prikazuje stopnjo verjetnosti, da bo produkt izgubil vrednost zaradi tržnih gibanj ali ker ne moremo izplačati vlagatelja.



Ta produkt smo razvrstili pod kazalnik 6 od 7, kar je drugi najvišji razred tveganja. Zbirni kazalnik tveganja temelji na oceni velikosti nihanja vrednosti naložbe. Vrednost naložbe z oceno 6 je lahko izpostavljena visokim cenovnim nihanjem. V skladu z dejanskim poslovanjem produkta se lahko zbirni kazalnik tveganja spremeni. Tveganja izhajajo iz nihanj cen nepremičnin in makroekonomskih razmer, spremembe obrestnih mer, financiranja, ter najemnih razmerij in upravljanja nepremičnin, uporabe zunanjega financiranja, pa tudi iz tveganj, povezanih z najemniki. **Tržna cena delnic lahko pomembno odstopa od ČVS na delnico.** Tveganje NID je lahko znatno višje, kot je prikazano v zbirnem kazalniku tveganja, če se delnic NID ne poseduje do konca priporočenega obdobja razpolaganja. **Ta produkt ne vključuje nobene zaščite glede prihodnje tržne uspešnosti ali tržnega tveganja, zato lahko svojo naložbo delno ali v celoti izgubite.**

Scenariji uspešnosti

Spodnja preglednica prikazuje, koliko bi lahko dobili nazaj pri različnih scenarijih, ob predpostavki, da vložite 10.000 EUR. Del skupnega zneska lahko prejmete tudi pred iztekom priporočenega obdobja držanja v obliki dividend, če in ko bodo izpolnjeni pogoji za izplačilo dividend (čisti dobiček preteklega poslovnega leta, neobstoj razlogov za zadržanje izplačila in potrditev skupščine delničarjev). Predstavljeni scenariji so ponazoritve, ki temeljijo na uporabljenih predpostavkah. Trgi bi se v prihodnosti lahko razvijali zelo drugače. Gre za nov produkt, ki nima ustreznega referenčnega merila ali približka, zato je navedena razumna in konservativna najboljša ocena pričakovanih vrednosti za scenarije uspešnosti na koncu priporočenega obdobja razpolaganja. Stresni scenarij prikazuje, koliko bi lahko dobili nazaj v ekstremnih tržnih razmerah. Ker izstop na zahtevo vlagatelja ni mogoč, predstavljeni zneski temeljijo na ocenjeni vrednosti, ki bi jo vlagatelj lahko dosegel pri prodaji svojih delnic NID na organiziranem trgu Ljubljanske borze.

Predstavljeni scenariji temeljijo na predpostavkah glede pričakovane uspešnosti Naložb NID, zlasti prihodkov iz najemnin, stopnje zasedenosti nepremičnin, sprememb vrednosti nepremičnin, stroškov poslovanja, stroškov financiranja in drugih dejavnikov, ki vplivajo na poslovanje NID in njegovo ČVS. Scenariji uspešnosti predstavljajo oceno možnega razvoja donosnosti produkta ob predpostavki, da se tržna cena delnic NID giblje približno skladno z gibanjem ČVS na delnico. Dejanska tržna cena delnic NID lahko od ČVS na delnico odstopa, bodisi navzdol bodisi navzgor, zaradi ponudbe in povpraševanja, likvidnosti trgovanja, tržnega sentimenta in drugih dejavnikov na organiziranem trgu. Zato se lahko dejanski donos vlagatelja ob prodaji delnic NID pomembno razlikuje od prikazanih scenarijev uspešnosti.

Priporočeno obdobje razpolaganja:	10 let	Če izstopite po enem letu	Če izstopite po 5 letih	Če izstopite po 10 letih oziroma po priporočenem obdobju razpolaganja
Minimalni	Svojo naložbo lahko delno ali v celoti izgubite. Najmanjši donos ni zajamčen.			
Stresni	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov Povprečni letni donos	8.180 EUR -18,17 %	6.960 EUR -6,99 %	9.130 EUR -0,91 %
Neugoden	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov Povprečni letni donos	8.940 EUR -10,64 %	9.540 EUR -0,93 %	14.490 EUR 3,78 %
Zmeren	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov Povprečni letni donos	10.610 EUR 6,07 %	13.640 EUR 6,40 %	19.160 EUR 6,72 %
Ugoden	Koliko bi lahko dobili nazaj po odbitku stroškov Povprečni letni donos	10.740 EUR 7,37 %	14.720 EUR 8,04 %	22.370 EUR 8,38 %

Prikazani zneski vključujejo vse stroške produkta, vendar morda ne vključujejo vseh stroškov, ki jih plačate svetovalcu ali distributerju. V zneskih ni upoštevan vaš davčni položaj, ki lahko prav tako vpliva na to, koliko boste dobili nazaj.

Opozorilo: Vaše koristi od tega produkta so odvisne od prihodnje tržne uspešnosti. Razvoj trga v prihodnosti je negotov in ga ni mogoče natančno napovedati.

Kaj se zgodi, če NID ne more izplačati vlagateljev?

NID je organiziran kot zaprt alternativni investicijski sklad, pri katerem vlagatelji nimajo pravice oziroma možnosti zahtevati odkupa ali izplačila svojih delnic iz sredstev NID. V primeru likvidacije NID so vlagatelji upravičeni do deleža preostalega premoženja NID, ki ostane po poplačilu vseh obveznosti do upnikov, sorazmerno številu delnic NID, ki jih imajo v lasti.

Vlagatelj lahko utрпи finančno izgubo dela ali celotnega zneska, ki ga je vplačal, zaradi neizpolnjevanja obveznosti NID, vključno v primeru likvidacije. Morebitna insolventnost ali neizpolnjevanje obveznosti Upravljavca pa ne vpliva neposredno na premoženje NID, saj je to ločeno od premoženja Upravljavca. **Za naložbo v delnice NID ne obstaja nobena posebna shema jamstva ali odškodninska shema, ki bi vlagatelju zagotavljala povračilo izgube. Zato mora biti vlagatelj pripravljen prevzeti tveganje, da lahko izgubi celotni znesek, ki ga je vplačal in celotno vrednost svoje naložbe.**

Kakšni so stroški?

Predpostavljali smo, da i) vlagatelj v prvem letu dobi nazaj znesek, ki ga je vložil (0-odstotni donos pred stroški) - Za druga obdobja razpolaganja smo predpostavljali uspešnost NID, kot je prikazana v zmernem scenariju in ii) vlagatelj vloži 10.000 EUR. Zaradi zaokroževanja zneskov lahko prihaja do razlik v seštevku postavk.

Stroški skozi čas

V preglednicah so prikazani zneski, ki se odbijejo od vaše naložbe, da bi se pokrile različne vrste stroškov. Ti zneski so odvisni od tega, koliko ste vložili in kako dolgo posedujete naložbo v NID. Prikazani zneski so ponazoritve, ki temeljijo na primeru zneska naložbe in različnih možnih naložbenih obdobjih.

Stroški skozi čas	Če izstopite po enem letu	Če izstopite po 10 letih
Stroški skupaj	392 EUR	4.316 EUR
Letni učinek stroškov*	3,9 %	4,3 %

* Letni učinek stroškov prikazuje, kako stroški vsako leto v obdobju razpolaganja zmanjšujejo vaš donos. Kaže na primer, da če izstopite po priporočenem obdobju razpolaganja, bo vaš povprečen letni donos predvidoma znašal 11 % pred stroški in 6,7 % po stroških. Letni učinek stroškov ne vključuje stroškov zadolževanja, ki bodo kriti iz poslovanja nepremičninskih namenskih družb.

Sestava stroškov

Enkratni stroški ob vstopu ali izstopu - če izstopite po 10 letih		
Vstopni stroški	Vstopne provizije za NID ne zaračunavamo.	/
Izstopni stroški	Izstopne provizije za NID ne zaračunavamo.	/
Tekoči stroški, zaračunani vsako leto		
Osnovna provizija za upravljanje	Znaša 2 % letne vrednosti vaše naložbe dokler NID ne doseže 300 mio EUR ČVS in 1,75 % letne vrednosti vaše naložbe ob doseženih ali preseženih 300 mio EUR ČVS.	200 EUR
Drugi upravni in operativni stroški*	Predvidoma 1,3 % letne vrednosti vaše naložbe za pokrivanje drugih upravnih in operativnih stroškov.	132 EUR
Transakcijski stroški**	Predvidoma 0,6 % vloženi sredstev. To je ocena zgornje meje stroškov, ki nastanejo ob nakupu in prodaji osnovnih naložb za produkt. Dejanski znesek se bo razlikoval glede na vrednost nakupa in prodaje.	60 EUR
Dodatni stroški, zaračunani pod posebnimi pogoji		
Nagrada za uspešnost	Nagrada za uspešnost ni predvidena.	/
Spodbujevalne provizije	Morebitne spodbujevalne provizije se ne zaračunavajo NID.	/

* vključno z ustanovitvenimi stroški, ki jih krije NID v zvezi z ustanovitvijo družbe in izdajo delnic, ter v zvezi z vsakim povečanjem osnovnega kapitala NID, in sicer največ 3 % zneska osnovnega kapitala oziroma 3 % zneska povečanja osnovnega kapitala ter se amortizirajo. Med slednje sodijo tudi stroški organizacije prodaje in distribucije oziroma trženja novih delnic NID ter uvrstitve v trgovanje na organiziran trg.

** vključno z nakupno provizijo, kot del provizije za upravljanje, v višini 1 % vrednosti nepremičnine ob nakupu.

Opozorilo: Osebe, ki tržijo ta produkt v okviru prve prodaje delnic NID (distributerji) ali osebe, ki vam svetujejo o produktu, lahko zaračunajo tudi dodatne stroške. V tem primeru vam bodo te osebe zagotovile informacije o njihovih stroških in o njihovem učinku na vašo naložbo.

Kako dolgo bi moral razpolagati z njim in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?

Delnice NID nimajo določenega datuma zapadlosti ali datuma prenehanja veljavnosti. **Priporočeno obdobje razpolaganja, glede na naravo naložb NID, je 10 let**, vendar lahko vlagatelji z delnicami NID razpolagajo tudi dlje ali jih prodajo pred iztekom tega obdobja.

Vlagatelji lahko z delnicami NID prosto razpolagajo. Delnice NID lahko kadarkoli prodajo na organiziranem trgu Ljubljanske borze. Ob prodaji delnic NID ni izstopnih stroškov, ki bi jih zaračunaval Upravljavac. Vlagatelju pa lahko zaradi prodaje delnic NID nastanejo borznoposredniške provizije, nadomestila in drugi povezani stroški, ki se plačajo tretjim osebam in ne Upravljavcu.

Umik Zavezujoče ponudbe za vpis Novih delnic s strani Vpisnikov je možen le v primeru objave Dodatka k Prospektu, če se pred iztekom Obdobja vpisa oziroma Podaljšanega Obdobja vpisa ali izročitvijo Novih delnic, kar koli se zgodi prej, pojavi ali je ugotovljen Bistven nov dejavnik, in sicer v 3 delovnih dneh oziroma v morebitnem daljšem obdobju po objavi Dodatka k Prospektu.²

Kako se lahko pritožim?

Vlagatelj lahko posreduje pritožbo Upravljavcu po pošti na naslov NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska 48, 1000 Ljubljana, Slovenija ali po elektronski pošti na e-naslov info@nlbskladi.si. Morebitne spore med vlagatelji in Upravljavcem, ki jih ni mogoče rešiti sporazumno ali v okviru internih postopkov obravnave pritožb, rešuje stvarno in krajevno pristojno sodišče v Republiki Sloveniji ob uporabi prava Republike Slovenije.

Druge pomembne informacije

Prospekt je vlagateljem brezplačno na vpogled na sedežu družbe NLB Skladi, upravljanje premoženja, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, Slovenija. Vlagatelj lahko zahteva izročitev brezplačnega izvoda Prospekta. Letno poročilo NID in dokument z informacijami o pretekli uspešnosti NID bosta na voljo, ko bodo na voljo podatki o poslovanju.

Dokumenti NID (vsi v slovenskem jeziku) so objavljeni tudi na spletni strani NID (<https://www.nlbskladi.si/nalozbene-moznosti/alternativni-investicijski-skladi/NID>) in v informacijskem sistemu Ljubljanske borze (LJUBLJANSKA BORZA – SEONet), če je objava obvezna v skladu z veljavnimi predpisi. Telefonska številka, na kateri je mogoče dobiti dodatne informacije o poslovanju NID, ali delnicah NID, je: +386 (0)1 476 52 70.

² Vsi termini v tem odstavku, zapisani z veliko začetnico, imajo enak pomen, kot je določen v Prospektu NID.