

The logo consists of the letters 'BTC' in a bold, dark blue, sans-serif font, centered within a white square that has a subtle paper-like texture.The logo consists of the letters 'PROP' in a dark blue, sans-serif font, centered within a white rectangular box that has a subtle paper-like texture.

Upravljanje  
prostora in  
premoženja



Od upravljanja nepremičnin do ohranjanja in plemenitenja njihove vrednosti	2
BTC PROP: na temeljih tradicije in krilih prihodnosti	4
Usmeritev BTC PROP: rast in partnerstvo	6
Celovito upravljanje na osnovi lastne inovativnosti	8
BTC PROP prinaša celovito, zanesljivo in učinkovito rešitev	10
Odličnost in poslovanje z roko v roki	12
Kontakt	15



## BTC PROP

### Od upravljanja nepremičnin do ohranjanja in plemenitenja njihove vrednosti

V BTC-ju razvijamo in upravljamo prostor že od samega začetka ustanovitve družbe, to je že več kot 60 let. Dobro zasnovana infrastruktura ob stavbah za skladiščenje blaga je bila osnova za nadaljnji razvoj od največjega kopenskega terminala v jugovzhodni Evropi pa do mesteca BTC City. Prostor nam je omogočil razvoj neslutelih možnosti z izbiro pravih poslovnih vsebin. BTC City je eno največjih evropskih poslovnih, nakupovalnih, rekreativno-zabaviščnih in kulturnih središč

Na tej razvojni poti smo v BTC-ju pridobili veliko dobre prakse in strokovnega znanja o razvoju in upravljanju prostora. V strategiji razvoja imamo zastavljene

zahtevne cilje za prihodnost. Vsekakor smo usmerjeni v to, da se BTC City razvija po načelih trajnostnega razvoja in načelih pametnega mesta ob upoštevanju najsodobnejših tehnologij in mednarodnih standardov s teh področij. Z nenehnimi inovacijami na področju upravljanja s prostorom smo dosegli odlične rezultate in optimizacijo, hkrati pa smo to dejavnost ponudili trgu. Tako BTC trenutno upravlja že preko 700.000 m<sup>2</sup> lastnih in tujih nepremičnin.

Poslovne partnerje, ki želijo da jim nepremičnine oziroma poslovne prostore upravlja specializirana, profesionalna ekipa, lahko povabim k partnerstvu ob zavezi, da bodo naše storitve temeljile na poslovni



odličnosti, popolni transparentnosti, najnovejši informacijsketehnologijiter nasodelovanju z vrhunskimi domačimi in mednarodno uveljavljenimi družbami pri iskanju pametnih in naprednih rešitev v dobrobit lastnikov nepremičnin. Zavedamo se, da sodobni čas odpira vse več možnosti za razumevanje potreb posameznega lastnika. To je osnova in priložnost, da vam dokažemo, da smo sposobni ohranjati vrednost vaših nepremičnin, jim dodajati poslovne in donosne vsebine in jih na ta način plemeniti.

**Jože Mermal**  
Predsednik Uprave BTC d.d.



»Edini način, da spoznamo meje  
možnega je, da se podamo onkraj  
njih v nemogoče.«

Arthur C. Clarke

## BTC PROP – na temeljih tradicije in krilih prihodnosti

Družba BTC je sopotnik velikih domačih in mednarodnih poslovnih sistemov in inkubator malih, družinskih podjetij; vsakomur, ki se je pripravljn spoprijeti s tržnimi izzivi sodobnega časa, ponuja ustvarjalne priložnosti. Pred nekaj desetletji si je bilo komaj mogoče predstavljati, da bo družba doživela tako korenito preobrazbo, uspešno gospodarsko rast in presenetljivo hiter razmah dejavnosti, prek katerih je udeležena v širšem družbenem dogajanju in na različne načine prispeva k splošni blaginji.

V 60 letih razvoja je družba BTC vsebinsko močno spremenila svoj predmet poslovanja. Iz centralnih skladišč za potrebe ljubljanske trgovine se je do danes razvilo inovativno mesto BTC City, največje in najpomembnejše slovensko poslovno, nakupovalno, rekreativno-zabaviščno in kulturno središče, ki ga letno obiše preko 21 milijonov obiskovalcev. Podjetniški duh družbe BTC se danes odraža v štirih nosilnih stebrih poslovanja. Steber oddajanja nepremičnin in steber logistične dejavnosti sta plod dolgoletne tradicije dejavnosti družbe BTC, steber Misija: Zeleno je namenjen trajnostno naravnanim projektom do okolja in družbe, ter steber BTC PROP, ki predstavlja steber razvoja in upravljanja nepremičnin.



Slednji združuje tradicionalne vrednote družbe BTC s sodobnimi inovacijami, ambicioznimi načrti in vizijo prihodnosti. Imenuje se **BTC PROP**, ki je **specializirana za upravljanje nepremičnin, upravljanje premoženja in razvoj rešitev**.

Z BTC PROP družba uspešno trži znanje in izkušnje na področju upravljanja nepremičnin in premoženja. Družba namreč že šest desetletij upravlja skoraj **400.000 m<sup>2</sup> lastnih nepremičnin** na območju BTC Cityja, od leta 2013 pa še dodatnih **več kot 300.000 m<sup>2</sup> nepremičnin v lasti partnerskih poslovnih subjektov**. S strokovnim upravljanjem in dolgoletnimi izkušnjami krepi svojo dejavnost ter dviguje raven storitev. Ključne prednosti BTC PROP so prepričljive. Lastnikom nepremičnin namreč omogočajo, da na enem mestu dobijo vse, kar potrebujejo za upravljanje:

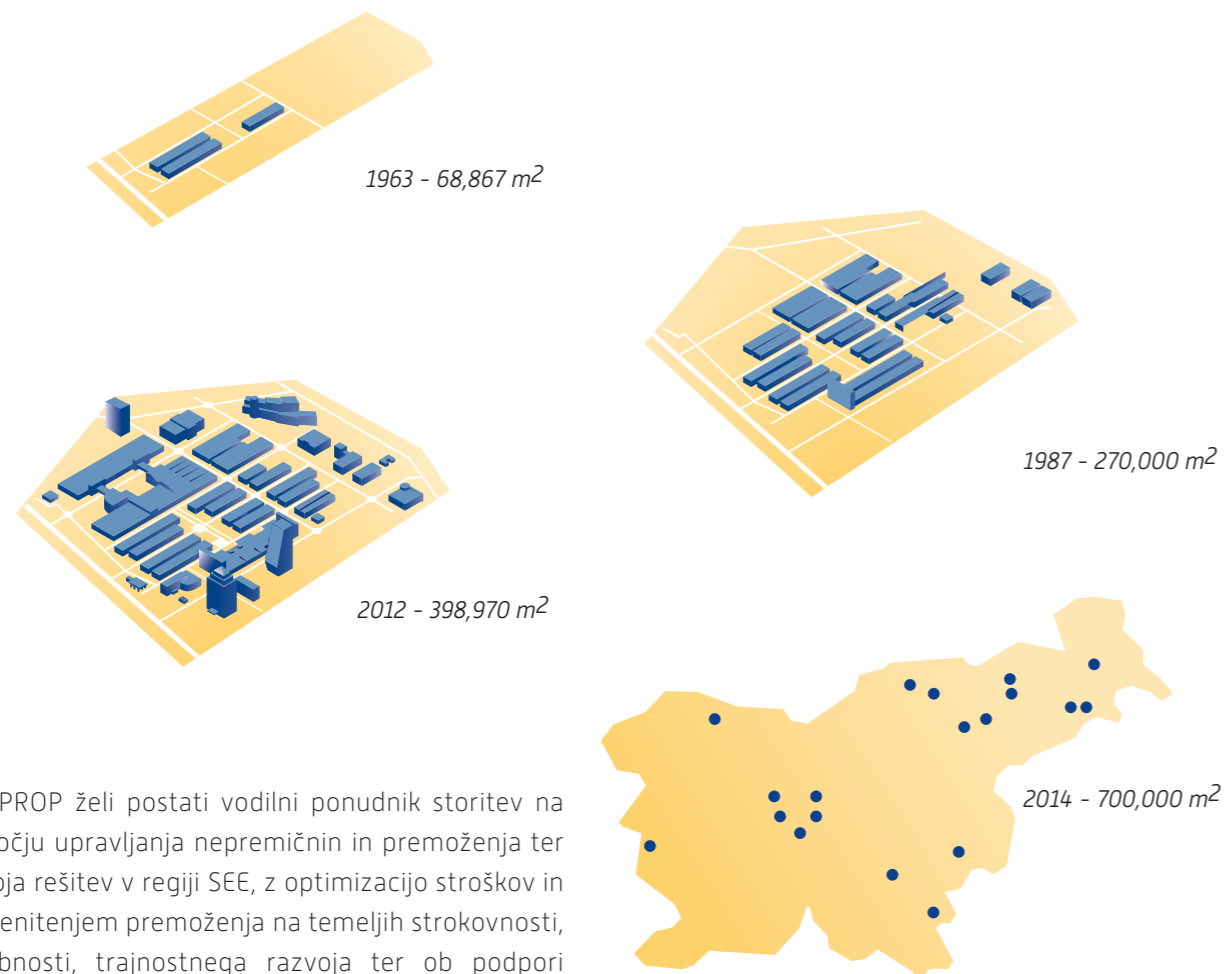
boljše obvladovanje stroškov, večji donos in dodano vrednost ter možnost, da se lastniki osredotočijo na svojo osnovno dejavnost.

BTC PROP deluje po načelih poslovne odličnosti, trajnostnega razvoja in najnovejše tehnologije. Na osnovi lastne inovativnosti skrbi za racionalizacijo poslovanja, hkrati pa upošteva najsodobnejše smernice na področju upravljanja nepremičnin in premoženja.



## Usmeritev BTC PROP: rast in partnerstvo

### Vizija, ki spodbuja rast



BTC PROP želi postati vodilni ponudnik storitev na področju upravljanja nepremičnin in premoženja ter razvoja rešitev v regiji SEE, z optimizacijo stroškov in plemenitjenjem premoženja na temeljih strokovnosti, sodobnosti, trajnostnega razvoja ter ob podpori vrhunske tehnologije.

### Vrednote, ki BTC PROP navdihujejo v sledenju odličnosti



INOVATIVNOST



ODPRTI DIALOG



DODANA VREDNOST



STROKOVNOST



TRAJNOSTNI RAZVOJ

### Vizija BTC PROP do leta 2020





## Celovito upravljanje na osnovi lastne inovativnosti

BTC PROP prinaša odgovor na izzive lastnikov nepremičnin v okviru treh ključnih segmentov: upravljanje nepremičnin, upravljanje premoženja in razvoj rešitev. Ti segmenti komplementarno zagotavljajo celovito storitev in hkrati prinašajo dodano vrednost za ključne segmente strank – lastnike nakupovalnih in trgovskih središč, lastnike poslovnih prostorov ter lastnike ostalih nestanovanjskih nepremičnin.

### Storitve po meri

Znotraj posameznih segmentov BTC PROP nudi paleto komplementarnih storitev na področju upravljanja nepremičnin in premoženja ter razvoja rešitev.

#### ► UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

- Tehnično-strokovna opravila
- Hišniška opravila
- Upravljanje z energijo
- Komunikacijske storitve
- Komunalne storitve
- Vodenje poslovnega objekta
- Organizacijsko administrativna opravila
- Finančno -računovodska in knjigovodska opravila
- Premoženjskoppravna opravila
- Ravnanje z najemniki
- Ravnanje z dobavitelji
- Razvoj infrastrukturnih in operativnih storitev

CILJ:  
OPTIMIZACIJA

#### ► UPRAVLJANJE PREMOŽENJA

- Upravljanje nepremičnin
- Tržno komuniciranje
- Razvoj mreže poslovnih partnerjev
- Razvoj nepremičnin
- Upravljanje investicij
- Upravljanje portfelja nepremičnin
- Trženje nepremičnin
- Razvoj vsebin nepremičnin v upravljanju

CILJ:  
PLEMENITENJE


#### ► RAZVOJ REŠITEV

- Posnetek stanja
- Analiza poslovne strategije stranke, njenih ključnih sposobnosti in ambicij
- Oblikovanje rešitve PROP za optimalen razvoj nepremičnin poslovnega partnerja
- Najem in implementacija IT rešitve IBM Maximo
- Predlog kombinacije internega in zunanjega upravljanja glede na razmere in interes lastnika
- Najem in implementacija IT-rešitve IBM Maximo
- Nadzor implementacije IT-rešitev in neprestano spodbujanje napredka
- Popis sredstev
- Izdelava 3D načrtov nepremičnin

CILJ:  
KONKURENČNA PREDNOST

## BTC PROP prinaša celovito, zanesljivo in učinkovito rešitev

Vsak dober strokovnjak s področja upravljanja nepremičnin se zaveda, da je treba nepremičnine in njihove prostore prilagoditi lastnikom oziroma najemnikom. Upravljanje nepremičnin zahteva dobro organizacijo, veliko strokovnega znanja, fleksibilnosti in uporabo najsodobnejše tehnologije.



»Vse naše sanje se lahko uresničijo, če imamo pogum, da jim sledimo.«

Walt Disney

## Prednosti za stranke BTC PROP

### POENOSTAVLJENO UPRAVLJANJE NEPREMIČNINE

- Celostna oskrba nepremičnine v skladu s potrebami lastnika in smernicami na trgu

### CELOSTEN VPOGLED V DELOVANJE IN STANJE NEPREMIČNIN

- Uporaba napredne informacijsko-komunikacijske tehnologije

### BOLJŠI NADZOR NAD UPRAVLJANJEM IN OPTIMIZACIJA INTERNEGA UPRAVLJANJA

- Enovita vstopna točka

### UČINKOVITO RAZPOREJANJE SREDSTEV

- Večji obseg nepremičnin pri upravljanju

## Smeri delovanja BTC PROP

### RACIONALIZACIJA POSLOVANJA

- Zmanjšanje stroškov vzdrževanja
- Zagotavljanje energetske varčnosti
- Zmanjšanje stroškov storitev
- Učinkovitejše upravljanje virov

### OPTIMIZACIJA VREDNOSTI PREMOŽENJA

- Razvoj nepremičnin
- Optimizacija nepremičninskega portfelja
- Ohranjanje vrednosti nekomercialnih nepremičnin
- Plemenitenje vrednosti komercialnih nepremičnin

### POSLOVANJE V SKLADU S TRAJNOSTNIM RAZVOJEM IN NOVIMI TEHNOLOGIJAMI

- Ekološka učinkovitost
- Partnersko/dolgoročno sodelovanje z poslovnimi partnerji
- Inovativnost
- Razvoj znanja
- Poznavanje poslovnih in tehnoloških trendov

## Odličnost in poslovanje z roko v roki

V BTC PROP na temeljih 60-letne tradicije vse poslovne procese vodimo transparentno, učinkovito ter z odgovornim odnosom do poslovnih partnerjev, širše skupnosti in okolja. Pri tem uporabljamo najnaprednejšo tehnologijo, ki omogoča boljši nadzor in učinkovitejše upravljanje.

### Več kot 60 let izkušenj

BTC z velikimi in malimi partnerji gradi čvrsto partnerstvo. Sodeluje z več kot 3000 poslovnimi partnerji, pri čemer si vseskozi prizadeva za razvoj in rast družbe, kakovost, družbeno odgovornost in trajnostni razvoj ter profesionalnost vseh storitev. Rezultat bogate 60-letne zgodovine družbe BTC, v kateri je vseskozi uspešno upravljala lastne nepremičnine, je še posebej dobro razumevanje izzivov lastnikov nepremičnin.

Z BTC PROP družba svoje strokovno znanje na področju upravljanja nepremičnin in premoženja deli s širšo poslovno in družbeno skupnostjo ter ne nazadnje tudi z lokalnimi skupnostmi, saj so s svojimi storitvami prisotni v vseh slovenskih regijah. To jim omogoča, da pri poslovanju sledijo lokalnim posebnostim in potrebam. Družba BTC posluje v skladu s pridobljenimi ISO-standardi kakovosti – ISO 9001, ISO 14001 in ISO 50001.

## Odličnost BTC PROP

### ▶ 60 LET IZKUŠENJ

- Strokovnost
- Kakovost
- Partnersko sodelovanje
- Sodelovanje z lokalnimi skupnostmi
- ISO standardi

### ▶ UPORABA NAJNAPREDNEJŠE INFORMACIJSKO-KOMUNIKACIJSKE TEHNOLOGIJE

- Stroškovna optimizacija in povečevanje vrednosti
- Transparentno delovanje
- Procesna učinkovitost

### ▶ TRAJNOSTNI RAZVOJ


- Zelene poslovne rešitve
- Energetska učinkovitost
- Soustvarjanje družbeno odgovornih vrednot

## Sozvočje s smernicami trajnostnega razvoja

Ključna prednost enote PROP je tudi razvoj in uporaba zelenih poslovnih rešitev, ki zmanjšujejo vpliv na okolje. Soustvarjanje družbeno odgovornih vrednot v kulturi, umetnosti, športu, izobraževanju, znanosti, okolju in drugih področjih, pomembnih za rast in razvoj v širšem družbenem smislu, so pod stebrom Misija: Zeleno namreč zapisana v DNK družbe BTC. Prizadevanja za zmanjševanje negativnega vpliva na okolje preko programov energetske učinkovitosti in spodbujanja odgovornega odnosa do okolja spodbujamo z lastno produkcijo zelene energije. Poleg tega ima BTC z družbo Petrol, d.d., ki je vodilna na področju energetskih storitev v Sloveniji, sklenjeno strateško partnerstvo na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti. Tako imajo stranke enote BTC PROP dostop do vrhunskih tehnologij za spremljanje energetske učinkovitosti objektov, možnosti energetske prenove njihovih nepremičnin brez investicijskih vložkov in do vseh energentov po cenah, ki so sicer rezervirane le za največja podjetja.

## Najnovejša informacijsko-komunikacijska tehnologija

Na področju upravljanja nepremičnin in premoženja je raba informacijske in zelene tehnologije ter sodobnih komunikacijskih orodij pomemben del učinkovitega poslovanja. Družba BTC skupaj z IBM Slovenija d.o.o. uporablja vrhunsko informacijsko-komunikacijsko tehnologijo IBM Maximo, ki jo nudi, razvija in prilagaja tudi za svoje stranke. Sistem omogoča celostno upravljanje storitev in sredstev ponudbe nepremičnin, naložbenih projektov ter upravljanje energije, kar zagotavlja učinkovitost vseh poslovnih procesov. Poleg tega omogoča transparentno delovanje oz. sodelovanje – naročniku namreč nudi neposreden vpogled v delo, nabavne procese in odzivnost upravnika.



»Smo tisto, kar ponavljamo.  
Odličnost torej ni dejanje,  
ampak navada.«

Aristotel





## Meje poslovnosti presegamo s spoštljivim odnosom do okolja

- Nagrada **»Okolju prijazno podjetje«** (2010)
- Nagrada **Horus** – za družbeno najbolj odgovorno podjetje (2011)
- Priznanje **Platinasti donator Slovenske znanstvene fundacije** – za izjemno število donacij najrazličnejšim organizacijami in projektom (2011)
- Nagrada **JAPTI** – za najbolj inovativen poslovni model Ekoindeks (2011)
- Nominacija za Evropsko poslovno nagrado – za poslovni model **Ekoindeks** (2011)
- Nagrada **InLoCom** – za inovativen projekt na ravni lokalnih skupnosti „BTC City in ženski smučarski skoki“ (2013)
- Nagrada v okviru 15. dni energetikov – za dosežke na področju učinkovite rabe energije, proizvodnje energije iz obnovljivih virov in energetskega menedžmenta (2013)
- Evropska nagrada družbeno odgovornih podjetniških praks v Sloveniji v kategoriji velikih podjetij – za projekt **»BTC City in smučarski skoki za ženske«** (2013)
- Nagrada **»Zelena logistika 2013«** – za uresničevanje okoljevarstvenih ciljev na področju logistike (2013)
- Nagrada **»Turistična prizma«** – za novo kakovost v turizmu (2013)



**»Najzanesljivejša pot,  
da zgrešite uspeh, je,  
če zgrešite priložnost.«**

*Viktor Chasles*

### **Nina Stupan**

direktorica  
enote BTC PROP

### **Luka Prebil**

vodja facility  
managementa  
enote BTC PROP

BTC PROP

Šmartinska 152,  
1000 Ljubljana  
Telefon: +386 1 585 13 15  
Fax: +386 1 585 14 27  
E-pošta: prop@btc.si  
Spletna stran: www.btc.si/prop



