

Office real estate fund o.p.f

Kvartálny report k 28.09.2018

Základné informácie

Vznik fondu:	2017	Cena podielu:	0,010301 €
Mena:	€	NAV:	67 911 434,08 €
Charakter fondu:	špeciálny podielový fond nehnuteľností	Vstupný poplatok:	do 1,5 % (viď sadzobník poplatkov)
Správca fondu:	PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.	Výstupný poplatok:	do 1% (viď sadzobník poplatkov)
Depozitár fondu:	Poštová banka, a. s.	Min.prvá investícia:	500 €
Investičný horizont:	min. 4 roky	Min.násled.investícia:	50 €

Investičná stratégia fondu

Cieľom Fondu je dosahovať zhodnotenie majetku prostredníctvom realitných investícií pri strednom riziku. Majetok vo Fonde je investovaný do nehnuteľností vrátane príslušenstva, majetkových účastí v realitných spoločnostiach a do iných investícií úzko prepojených s realitným trhom, Fond poskytuje pôžičky realitným spoločnostiam, v ktorých má majetkovú účasť. Fond nemá úzke teritoriálne ani odvetvové zameranie. Dlhové cenné papiere obsiahnuté v majetku podielového Fondu môžu byť štátne, komunálne, vydávané bankami a finančnými inštitúciami a inými obchodnými spoločnosťami, pričom ratingové hodnotenie nie je obmedzujúcim výberovým kritériom. Investície vo Fonde sú najmä v menách EUR a CZK, PLN.

Fond je určený pre dynamických investorov, ktorí majú záujem dlhodobjšie zhodnocovať svoje voľné peňažné prostriedky v EUR a ktorí sa chcú podieľať na investovaní do realít, do ktorých by samostatne nemohli investovať vzhľadom na výšku investície.

Komentár portfolio manažera za III.Q 2018

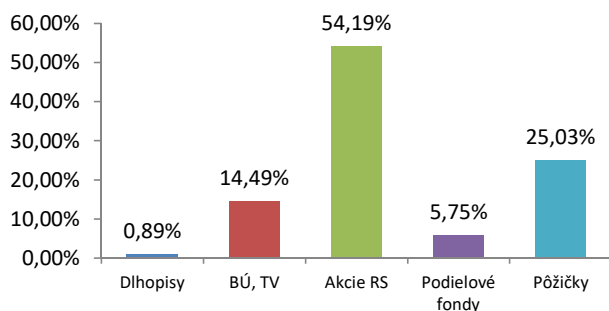
Prísnejšie pravidlá poskytovania úverov, ktoré vstúpili do platnosti od 1. júla zvýšili snahu klientov získať úver pred nábehom nových opatrení zo strany NBS a na konci júna tak objem úverov na bývanie stúpol v medziročnom porovnaní o 12,2 percent (o 26,2 mld. eur). Na rast ceny bývania to výrazný vplyv nemalo. Kým byty už tradične zaznamenali rýchlejší rast – medziročne 8,2 percent, priemerná cena rodinných domov sa zvýšila len o 2,2 percent. Celkovo tak priemerná cena bývania rástla medziročne o 4,5 percent, čo je oproti minulému roku mierne spomalenie. Z hľadiska krajov bol najrýchlejší rast ceny bývania v Trnavskom kraji (o 11 percent), najpomalšie rástli ceny v Trenčianskom kraji (o 2,7 percent). Na jednej strane priaznivá ekonomická situácia na Slovensku prispieva k zvyšovaniu disponibilného príjmu domácností. Úrokové sadzby dosahujú historické minimá - priemerná úroková sadzba na nových hypotékach je na úrovni 1,44 percenta ročne. A ponuka voľných bytov nestíha uspokojovať dopyt. Na druhej strane priemerná cena bytov prekračuje predkrízové hodnoty o 6 percent. NBS sa snaží obmedzovať nadmerné zadlžovanie obyvateľstva a plánuje sprísňovať pravidlá poskytovania úverov až do júla 2019. Bývanie sa pre ľudí stáva cenovo menej dostupné. A vďaka intenzívnej výstavbe sa trh začína nasycovať. Dôsledkom tak je spomaľovanie tempa rastu cien novostavieb. No pokles cien sa v blízkej dobe neočakáva.

Dlhodobo sú najvyššie ceny bytov v Bratislavskom kraji (1981 Eur/m²), po ktorom nasleduje Košický kraj (1079 Eur/m²). V Nitre, kde kvôli príchodu automobilky Jaguar Land Rover dosiahol nárast cien za posledné 3 roky 30 percent, sa momentálne ceny bytov ustálili na úrovni 725 Eur za štvorcový meter.

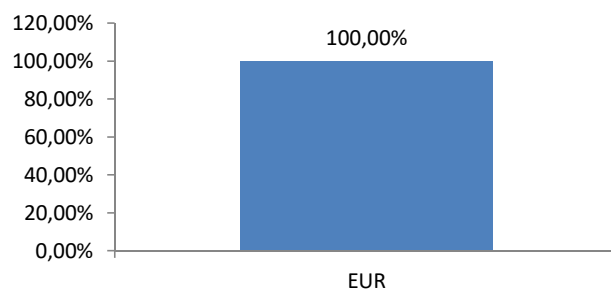
Na trhu priemyselných nehnuteľností bolo v 2. štvrtroku prenajatých o 35 percent menej priestorov než v 1. štvrtroku. Výmera priemyselných priestorov vzrástla o 82 000 m². Výstavba nových priemyselných nehnuteľností poklesla z 238 000 m² na 128 000 m², pričom dve tretiny nových projektov majú už vopred dohodnutých nájomcov. Celková miera neobsadenosti v tomto segmente vzrástla oproti predchádzajúcemu kvartálu o 2 percentá, na hodnotu 7,89 percent. Prítom Bratislava a okolie dosahuje 4,79 percenta.

V 3. kvartáli 2018 si Office real estate fund pripísal 1,21 percenta.

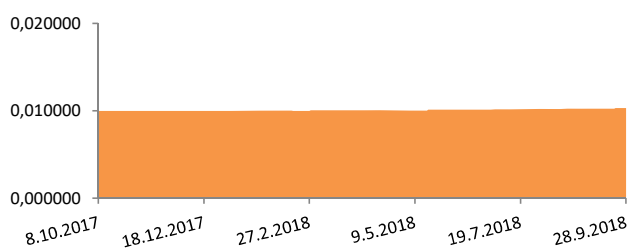
Štruktúra druhov aktív fondu *



% zastúpenie hlavných mien vo fonde



Vývoj ceny podielu od 08.10.2017



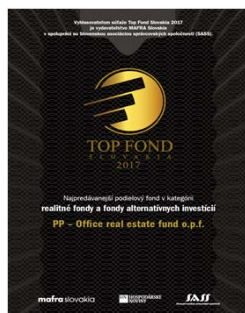
Výkonnosť fondu **

Výkonnosť v %	3 M	6 M	12 M	od vzniku fondu
	1,57	2,49	0,00	3,03

* Súčet jednotlivých položiek nemusí byť vždy 100%, nakoľko sa v majetku fondu môžu nachádzať rôzne pohľadávky/závazky a taktiež sú pri správe fondu využívané priamo alebo nepriamo deriváty, ktoré môžu vytvárať pákový efekt.

** Podielový fond nemá dostačujúcu históriu pre zobrazenie výkonnosti za 12 mesiacov.

TOP FOND



Upozornenie:

Úlohou tohto reklamného dokumentu nie je nahradiť kľúčové informácie pre investorov, predajný prospekt, štatút podielového fondu, ktoré sú k dispozícii v slovenskom jazyku na obchodných miestach spoločnosti PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s., a na www.penzijna.sk.

S investíciou do podielového fondu je spojené aj riziko, miera ktorého je závislá od investičnej stratégie podielového fondu. Hodnota investície do podielového fondu, ako aj výnos z nej, môžu stúpať alebo klesať a podielník nemusí dostať späť celú investovanú čiastku. Investičnou politikou špeciálneho podielového fondu nehnuteľností Office real estate fund o.p.f. je najmä investovanie do nehnuteľností a iných reálnych aktív. V prípade špeciálneho podielového fondu nehnuteľností Office real estate fund o.p.f. môže správca, ak je to v záujme podielníkov, predĺžiť lehotu na vyplatenie podielových listov najdlhšie na 12 mesiacov.