

Office real estate fund o.p.f

Kvartálny report k 31.12.2018

Základné informácie

Vznik fondu:	2017	Cena podielu:	0,010392 €
Mena:	€	NAV:	87 082 621,93 €
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.

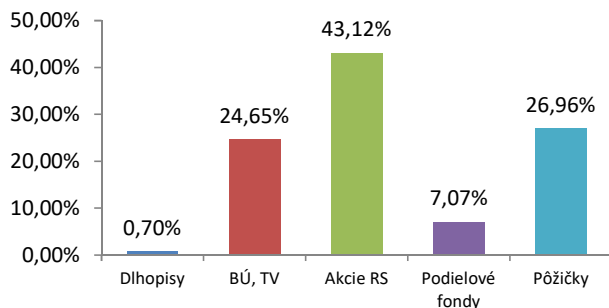
Fond je určený pre dynamických investorov, ktorí majú záujem dlhodobjšie zhodnocovať svoje voľné peňažné prostriedky v EUR a ktorí sa chcú podieľať na investovaní do realít, do ktorých by samostatne nemohli investovať vzhľadom na výšku investície.

Komentár portfolio manažera za IV.Q 2018

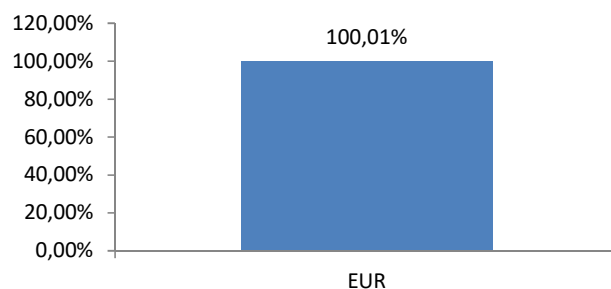
Ceny rezidenčných nehnuteľností na Slovensku v treťom štvrtroku rástli len mierne. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom vzrástla priemerná cena bývania na 1433 Eur/m², čo medzikvartálne znamená zvýšenie len o 0,1%. Na medzročnej báze došlo k spomaleniu rastu zo 4,5% na 4,0%, pričom priemerná cena domov rástla rýchlejšie z 2,2% na 3,8%, o 8 Eur/m² na 1165 Eur/m². U bytov však došlo k spomaleniu rastu priemernej ceny z 8,2% na 7,6%, o 7 Eur/m² na 1727 Eur/m². Z regionálneho pohľadu došlo v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom k poklesu priemernej ceny bývania v Bratislavskom a Banskobystrickom kraji. Najvýraznejšie rástli ceny v Trnavskom kraji. Medzročne sice cena bývania rástla, ale tempo rastu sa znižuje. Pôsobí tu viacero faktorov. Na jednej strane sú to historicky najnižšie úroky, za ktoré banky poskytujú hypotéky (aktuálne sa pohybujú na úrovni okolo 1,5% ročne) a stále nižšia dostupnosť bývania (podľa NBS je celoslovenský ročný priemer necelé 4 začaté byty na 1 000 obyvateľov a 3 dokončené byty na 1 000 obyvateľov). Na strane druhej je to vysoká cena bývania, ktorá prekročila 10 ročné maximá a sprísnené pravidlá poskytovania úverov. Okrem už zavedeného ukazovateľa DTI (debt to income) a povoleného podielu hypoték s LTV (loan to value) od 80 do 90% platí od 1. októbra, že banky môžu financovať viac ako 80% hodnoty zakladaných nehnuteľností len u 30% nových úverov. Budúci rok sa očakáva ďalšie sprísnenie pravidiel hypotekárneho financovania a taktiež rast cien hypoték, keďže ECB končí s programom vykupovania dlhopisov a banky budú mať horší prístup k lacným zdrojom na poskytovanie úverov.

Segment nerezidenčných nehnuteľností si udržuje stabilný dopyt. Priemerná miera neobsadenosti priemyselných nehnuteľností dosahovala v treťom štvrtroku 7,3%. Kým v Bratislave a okolí došlo k miernemu nárastu o 0,7% na hodnotu 5,57% v ostatných regiónoch Slovenska došlo medzikvartálne k poklesu zo 14,33 % na 10,76 %. Miera neobsadenosti kancelárskych priestorov v Bratislave sa opäť znížila, z pôvodných 5,53 % v predošlom kvartáli klesla na 5,14 %. Office real estate fund dosiahol v 4. kvartáli 2018 zhodnotenie 0,86%. Za celý rok 2018 sa zvýšila hodnota podielu o 3,92%.

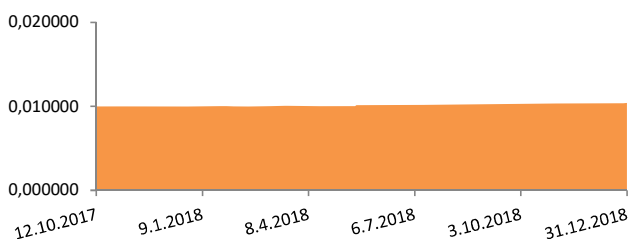
Štruktúra druhov aktív fondu *



% zastúpenie hlavných mien vo fonde



Vývoj ceny podielu od 12.10.2017



Výkonnosť fondu **

Výkonnosť v %	3 M	6 M	12 M	od vzniku fondu
	0,88	2,46	3,92	3,92

* 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.

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 realitných 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.