

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ, o.p.f.

Kvartálny report k 29. 03. 2019

Základné informácie

Vznik fondu:	2007
Mena:	€
Charakter fondu:	špeciálny podielový fond nehnuteľností
Správca fondu:	PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
Depozitár fondu:	Poštová banka, a. s.
Investičný horizont:	min. 2 rokov
Cena podielu:	0,058008 €
NAV:	742 396 542,40 €
Vstupný poplatok:	do 1,5% (viď sadzobník poplatkov)
Výstupný poplatok:	do 1% (viď sadzobník poplatkov)
Minimálna prvá investícia:	500 €
Minimálna následná 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 dlhodobejšie 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 portfólio manažera za I.Q 2019

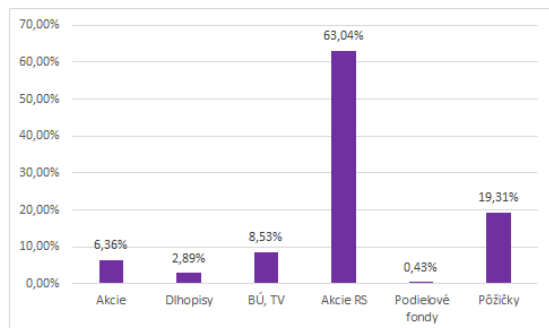
Koniec roka 2018 sa niesol v znamení rýchlejšieho rastu cien rezidenčných nehnuteľností. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku ceny narástli o 2,1% a na medziročnej báze došlo k 7,6 percentnému nárastu. Po predchádzajúcich mesiacoch sa tak opäť zvýšilo tempo rastu cien. Podľa údajov NBS sa priemerná cena bytov vo 4. štvrtroku zvýšila o 3,4% (medziročne o 9%). Priemerná cena domov na kvartálnej báze síce poklesla o 0,2%, ale medziročne rástla o 5,5%. V absolútnom vyjadrení dosiahla priemerná cena bytov 1787 Eur/m² a priemerná cena domov 1171 Eur/m². Najvýraznejší rast z pohľadu regiónov si za 4. štvrtrok pripísal Bratislavský kraj (o 66 Eur/m²), najmenej rástla priemerná cena bývania v Banskobystrickom kraji (o 9 Eur/m²). Košický kraj dokonca zaznamenal pokles (o 42 Eur/m²).

Vývoj na trhu pravdepodobne odráža pretrvávajúci rozdiel výrazného dopytu a nedostatočnej ponuky voľných nehnuteľností na trhu. Podľa údajov Štatistického úradu SR bolo v roku 2018 dokončených celkom 6 189 bytov a 12 687 rodinných domov. Medziročný nárast úverov na nehnuteľnosti, ktoré v minulom roku čerpali domácnosti predstavoval 11,5%. Priemerná úroková miera sa pohybuje okolo 1,4% p.a. Snaha Slovákov vlastniť nehnuteľnosť má v prostredí nízkych úrokových sadzieb naďalej silnejší vplyv než opatrenia NBS prijaté na znižovanie zadlženosti slovenských domácností, čo spôsobuje, že dlh slovenských domácností v súčasnosti rastie rýchlejšie než ich príjem. V júli tohto roka príde k ďalšiemu sprísneniu poskytovania úverov: Podiel novoposkytnutých úverov s LTV (Loan To Value) nad 80% klesne z 30% na 20%. Tiež sa zníži počet klientov, u ktorých ukazovateľ celkového zadlženia DTI (Debt To Income) prekročil 8-násobok ročného príjmu, z 10% na 5%. Účinok týchto opatrení možno očakávať až v 2. polroku 2019.

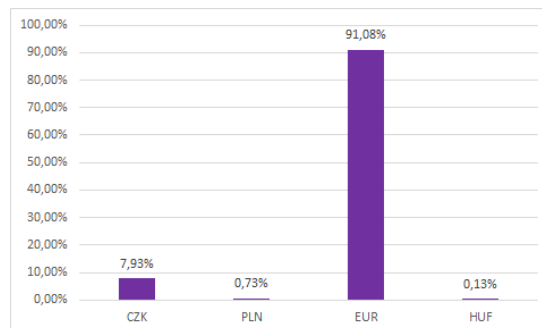
Positívna nálada prevláda aj na trhu komerčných nehnuteľností. Dôkazom toho je objem realitných transakcií na slovenskom trhu, ktorý vlní podľa spoločnosti CBRE dosiahol úroveň 825 miliónov eur. V porovnaní s rokom 2017 je to nárast o 57%. Z pohľadu jednotlivých oblastí tvorili transakcie do retailu 46%, kancelárie 32,6% a priemyselné nehnuteľnosti 20%.

Náš Prvý Realitný fond dosiahol v 1. kvartáli 2019 zhodnotenie 0,59%.

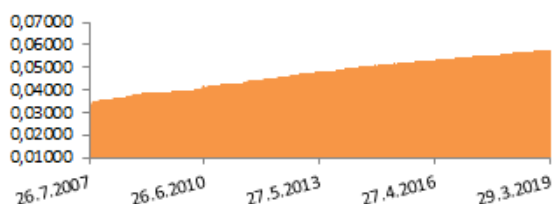
Štruktúra druhov aktív fondu *



% zastúpenie hlavných mien vo fonde



Vývoj ceny podielu od 26. 07. 2007



Výkonnosti fondu **

Výkonnosti fondu v %	3 M	6 M	12 M	od vzniku fondu
	0,54%	1,62%	2,83%	74,84%

* 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.



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. V súlade so štatútom podielového fondu môže hodnota prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu vydaných alebo zaručených Slovenskou republikou tvoriť až 100% hodnoty majetku vo fonde.