

## Office real estate fund, o.p.f.

Kvartálny report k 29. 03. 2019

### Základné informácie

<b>Vznik fondu:</b>	2017
<b>Mena:</b>	€
<b>Charakter fondu:</b>	špeciálny podielový fond nehnuteľností
<b>Správca fondu:</b>	PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
<b>Depozitár fondu:</b>	Poštová banka, a. s.
<b>Investičný horizont:</b>	min. 4 rokov
<b>Cena podielu:</b>	0,010442 €
<b>NAV:</b>	95 930 729,14 €
<b>Vstupný poplatok:</b>	do 1,5% (viď sadzobník poplatkov)
<b>Výstupný poplatok:</b>	do 1% (viď sadzobník poplatkov)
<b>Minimálna prvá investícia:</b>	500 €
<b>Minimálna následná investícia:</b>	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.

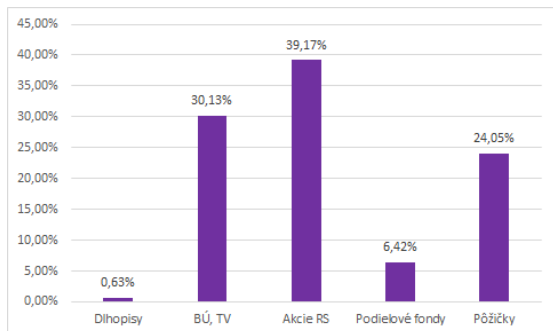
### Komentár portfólio manažera za I.Q 2019

Koniec roka 2018 sa niesol v znamení rýchlejšieho rastu cien rezidenčných nehnuteľností. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku ceny narástli o 2,1% a na medzioročnej 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. štvrťroku zvýšila o 3,4% (medzioročne o 9%). Priemerná cena domov na kvartálnej báze síce poklesla o 0,2%, ale medzioročne rástla o 5,5%. V absolútnom vyjadrení dosiahla priemerná cena bytov 1787 Eur/m<sup>2</sup> a priemerná cena domov 1171 Eur/m<sup>2</sup>. Najvýraznejší rast z pohľadu regiónov si za 4. štvrťrok pripísal Bratislavský kraj (o 66 Eur/m<sup>2</sup>), najmenej rástla priemerná cena bývania v Banskobystrickom kraji (o 9 Eur/m<sup>2</sup>). Košický kraj dokonca zaznamenal pokles (o 42 Eur/m<sup>2</sup>).

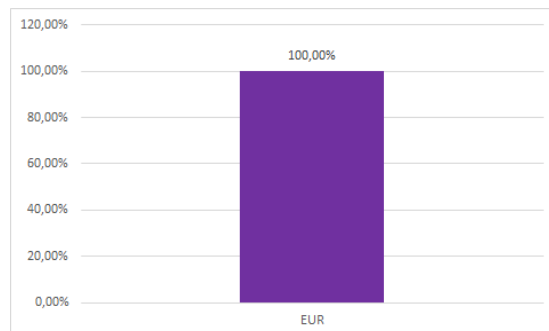
Vývoj na trhu pravdepodobne odráža pretrvávajúci rozdiel výrazného dopytu a nedostatočnej ponuky voľných nehnuteľností na trhu. Podľa údajov Štatistického úradu SR bolo v roku 2018 dokončených celkom 6 189 bytov a 12 687 rodinných domov. Medzioročný nárast úverov na nehnuteľnosti, ktoré v minulom roku 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 vlani 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%. Office real estate fund dosiahol v 1.kvartáli 2019 zhodnotenie 0,50%.

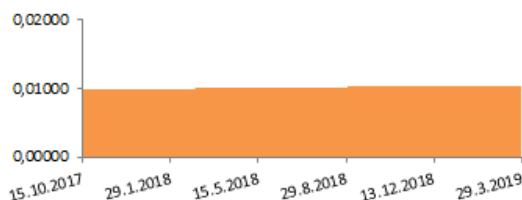
**Štruktúra druhov aktív fondu \***



**% zastúpenie hlavných mien vo fonde**



**Vývoj ceny podielu od 15. 10. 2017**



**Výkonnosti fondu \*\***

Výkonnosti fondu v %	3 M	6 M	12 M	od vzniku fondu
	0,48%	1,37%	3,89%	4,44%

\* 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](http://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.