

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ, o.p.f.

Kvartálny report k 28. 06. 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:	0,058420 €
NAV:	759 449 967,30 €
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 II.Q 2019

Ceny bývania na Slovensku si aj v r. 2019 udržiavajú stúpajúcu trajektóriu. V 1. štvrťroku sa priemerná cena bytov vyšplhala na hodnotu 1 822 Eur/m², čo je nárast 2% oproti predchádzajúcemu štvrťroku (o 35 Eur/m²) a 8,4% na medziročnej báze. Priemerná cena domov dosiahla 1 195 Eur/ m², čo bol kvartálny nárast o 2,1% (o 24 Eur/ m²) a medziročný nárast o 5,1%. Celkovo priemerná cena bývania vzrástla o 31 Eur/m² na 1 494 Eur/m², čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje nárast o 2,1% kvartálne a medziročne o 7%. U bytov aj domov došlo v porovnaní s koncom roka 2018 k spomaleniu medziročného rastu cien, konkrétne u bytov to bolo o 0,6% a u domov o 0,4%.

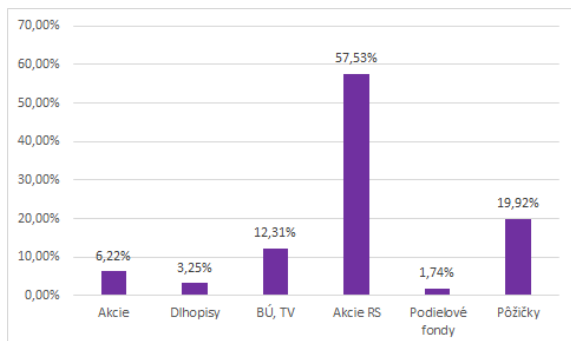
Z pohľadu krajov medziročne rástla cena bývania najrýchlejšie v Nitrianskom kraji (o 27%), kde sa prejavuje vplyv príchodu novej automobilky do regiónu. Naopak pokles bol zaznamenaný v Košickom kraji (medziročne o 3,6%). Aj v silných krajoch ako je Bratislavský a Trnavský pokračuje spomaľovanie tempa rastu cien bývania. Aktuálna cena bývania na Slovensku sa nachádza približne 4 % pod úrovňou z roku 2008, keď priemerná cena bývania dosiahla svoj vrchol. Priemerná cena bytov už svoj predkrízový vrchol prekonala o 13 %. Najvyššia cena za meter štvorcový je tradične v Bratislave a jej okolí. V prvom kvartáli tohto roka sa vyšplhala na 2 053 eur. Lepšie pracovné príležitosti s lepším finančným ohodnotením lákajú ľudí z iných regiónov do Bratislavy, pričom vysoký dopyt po realitách nestíha nasycovať aktuálna ponuka rezidenčných nehnuteľností.

Opatrenia Národnej banky Slovenska pri poskytovaní úverov, ktoré od 1. júla dosiahli ich finálnu úroveň, začínajú tlmiať pôsobiť na rast cien bývania. Tým, že sa sprísňujú podmienky na získanie úverových prostriedkov, sa niektoré domácnosti dostávajú na hranicu celkových finančných možností pri obstaraní nehnuteľností. Napr. medziročný rast úverov domácnostiam v máji tohto roka spomalil na 9,6 %.

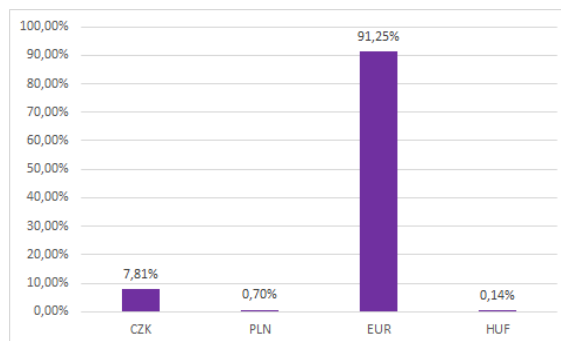
Podľa kompozitného indexu na hodnotenie vývoja ceny bývania, ktorý zostavuje NBS, zodpovedá aktuálny vývoj priemernej ceny bývania v rámci Slovenska vývoju výkonnosti ekonomiky a príjmovej situácie domácností.

Náš Prvý Realitný fond dosiahol v 2. kvartáli 2019 zhodnotenie 0,67% a medziročne si polepšil o 3,1%.

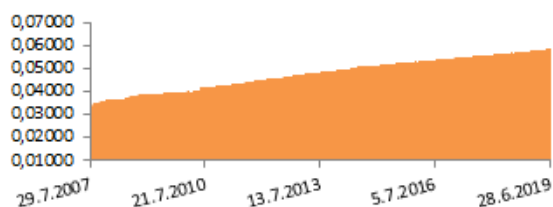
Štruktúra druhov aktív fondu *



% zastúpenie hlavných mien vo fonde



Vývoj ceny podielu od 29. 07. 2007



Výkonnosti fondu **

Výkonnosti fondu v %	3 M	6 M	12 M	od vzniku fondu
	0,71%	1,25%	3,01%	76,00%

* 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 podielnik 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.