

## Náš prvý realitný, o.p.f.

Prvá penzijná správcovská spoločnosť Poštovej banky, správ. spol., a.s.

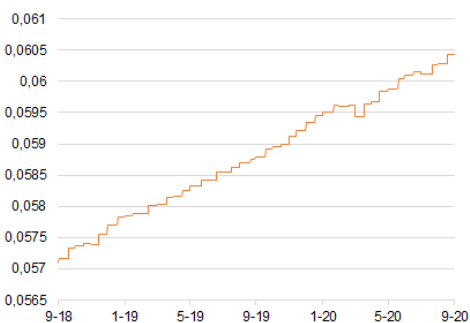
### ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O FONDĚ

Vznik fondu:	2007
Referenčná mena:	EUR
Typ fondu:	špeciálny podielový fond nehnuteľností
Depozitár fondu:	Poštová banka, a.s.
Investičný horizont:	min. 2 rokov
Cena podielu:	0,060437€
NAV:	817 860 679,10€
Vstupný poplatok:	do 1,5% (viď sadzobník poplatkov)
Výstupný poplatok:	do 1% (viď sadzobník poplatkov)
Minimálna prvá investícia:	500 €
Minimálna následná investícia:	50 €

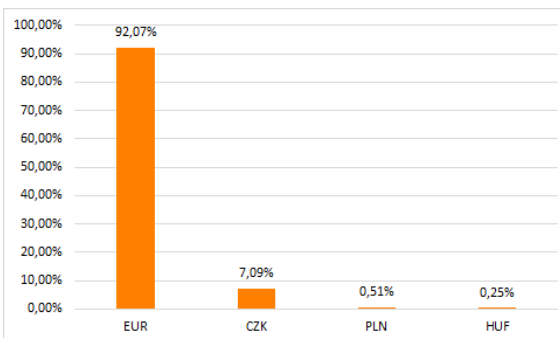
### Výkonnosť fondu

Názov fondu	3 mes.	6 mes.	12 mes.	Zhodnotenie od začiatku r. 2020 (%)
PP - NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f.	0,56	1,69	2,80	1,86

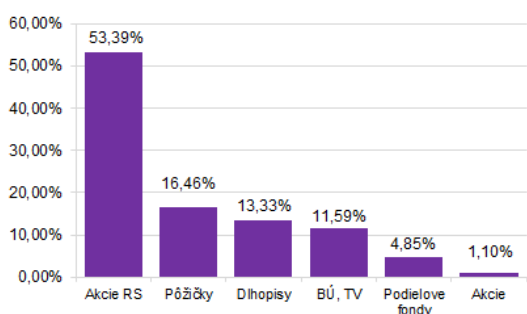
### Vývoj ceny podielu



### % zastúpenie hlavných mien vo fonde



### Štruktúra druhov aktív fondu \*



\* 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.

### INVESTIČNÉ 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 realit, do ktorých by samostatne nemohli investovať vzhľadom na výšku investície.

### KOMENTÁR PORTFÓLIO MANAŽÉRA ZA III.Q 2020

Mnohí očakávali, že po vypuknutí pandémie koronavírusu v dôsledku zhoršenej nálady na trhu dôjde k zníženiu cien rezidenčných nehnuteľností alebo aspoň k spomaleniu ich rastu. Po prvotnom šoku a útlme dopytu v apríli, kedy boli v rámci opatrení zavreté aj realitné kancelárie, s uvoľňovaním opatrení v máji začal dopyt po nehnuteľnostiach znovu ožívať. Naproti tomu karanténne opatrenia spomalili povoloňacie procesy aj samotnú výstavbu, čo malo negatívny vplyv na strane ponuky. A tak namiesto očakávaného poklesu zaznamenali ceny nehnuteľností v 2. štvrťroku 2020 v porovnaní s 1. štvrťrokom 3,6%-ný rast (medziročne išlo o rast 11,2%). Priemerná cena bývania vzrástla o takmer 60 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1731 EUR/m<sup>2</sup>, pričom rástli priemerné ceny bytov aj domov.

Priemerná cena bytov sa zvýšila o 18 EUR/ m<sup>2</sup> na 204 EUR/ m<sup>2</sup>, čo je nárast o 0,9% v porovnaní s 1. štvrťrokom a až 9,5% medziročne. Najväčší tlak bol na ceny 1-izbových a 2-izbových bytov. Priemerná cena domov vzrástla o 32 EUR/ m<sup>2</sup> na 1296 EUR/ m<sup>2</sup>. Oproti 1. štvrťroku 2020 sa zvýšila o 2,6%, v medziročnom porovnaní to predstavuje rast o 7,3%.

Z pohľadu regiónov rástli priemerné ceny bývania vo všetkých krajoch okrem Banskobystrického, ktorý zaznamenal pokles 1,3% oproti predchádzajúcemu štvrťroku. Najrýchlejší rast bol v Košickom kraji (23,9%), ako dôsledok stagnujúcej ponuky. V absolútnom vyjadrení sú najvyššie priemerné ceny naďalej v Bratislavskom kraji (2273 Eur/m<sup>2</sup>), kde medzikvartálne rástli o 2%.

Podľa analytikov NBS došlo v 2. štvrťroku 2020 k zhoršeniu celkovej dostupnosti bývania v každom kraji. Na jednej strane nedostatočná ponuka tlačila ceny bývania hore, na strane druhej sa v dôsledku koronakrízy zhoršil makroekonomický vývoj v SR, s čím je spojený pokles miezd a zvýšená miera nezamestnanosti.

Pandemická situácia sa dotkla aj komerčných nehnuteľností. Najvýraznejšie to postihlo segment maloobchodu a cestovného ruchu. Kým maloobchodné prevádzky sa začali po uvoľnení opatrení postupne zotavovať, mnohé hotely, najmä mestské, ktoré žijú z business turistiky, ostali zatvorené. V kancelárskych budovách sa začal využívať home office a nájomcovia zistili, že dokážu efektívne fungovať s menšími pracovnými priestormi. Tým sa začal vytvárať tlak na znižovanie výmery prenajatých priestorov resp. znižovanie nájmu. Neistota ohľadom stability príjmov z realitných projektov a návratnosti investícií spôsobila zníženie objemu investičných transakcií, resp. odloženie projektov. Opačná situácia bola v logistike. Vďaka nárastu internetových nákupov a s tým spojenou potrebou väčších skladových priestorov sa zvýšil záujem o prenájom logistických hál.

Náš Prvý Realitný fond dosiahol v 3. štvrťroku 2020 zhodnotenie 0,55%.

### OCENENIA FONDU

**Najpredávanejší podielový fond v kategórii realitné fondy a fondy alternatívnych investícií v súťaži TOP FOND SLOVAKIA 2018**

Absolútne najpredávanejší fond v roku 2016 v súťaži TOP FOND SLOVAKIA 2016

**1. miesto - najpredávanejší** podielový fond v súťaži TOP FOND SLOVAKIA 2016 v kategórii

Realitné fondy a fondy alternatívnych investícií

**3. miesto** v súťaži Zlatá minca 2016 v kategórii Realitné fondy

**2. miesto** v súťaži Zlatá minca 2015 v kategórii Realitné fondy

**1. miesto - najpredávanejší** fond za rok 2014 vo svojej kategórii

**2. miesto** v súťaži Zlatá minca 2013 v kategórii Realitné fondy

**2. miesto** v súťaži Zlatá minca 2012 v kategórii Realitné fondy

**1. miesto - najvykonnejší** fond za roky 2010 a 2011 vo svojej kategórii

**1. miesto - najpredávanejší** fond za roky 2007 – 2012 vo svojej kategórii



**TOP FOND  
SLOVAKIA  
2018**