

Office real estate fund, o.p.f.

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

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O FONDĚ

Vznik fondu:	2017
Referenčná mena:	EUR
Typ fondu:	špeciálny podielový fond nehnuteľností
Depozitár fondu:	Poštová banka, a.s.
Investičný horizont:	min. 4 rokov
Cena podielu:	0,010909€
NAV:	185 498 948,21 €
Vstupný poplatok:	do 1,5% (viď sadzobník poplatkov)
Výstupný poplatok:	do 1% (viď sadzobník poplatkov)
Minimálna prvá investícia:	500 €
Minimálna následná investícia:	50 €

INVESTIČNÉ STRATÉGIA FONDU

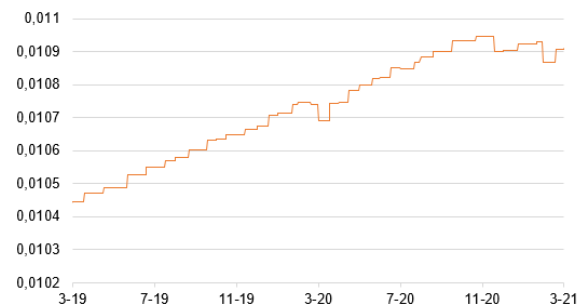
Cieľom Fondu je dosahovať zhodnotenie majetku prostredníctvom reálnych investícií pri strednom riziku. Majetok vo Fonde je investovaný do nehnuteľností vrátane príslušenstva, majetkových účastí v reálnych spoločnostiach a do iných investícií úzko prepojených s reálnym trhom. Fond poskytuje pôžičky reálnym 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 dlhodobšie zhodnocovať svoje voľné peňažné prostriedky v EUR a ktorí sa chcú podieľať na investovaní do reálit, do ktorých by samostatne nemohli investovať vzhľadom na výšku investície.

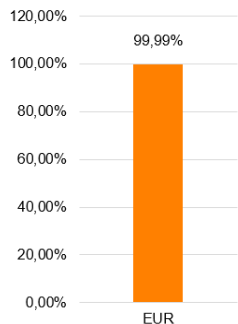
Výkonnosti fondu

Názov fondu	3 mes.	6 mes.	12 mes.	Zhodnotenie od začiatku r. 2021 (%)
PP - Office real estate fund o.p.f.	0,06	0,08	2,04	0,06

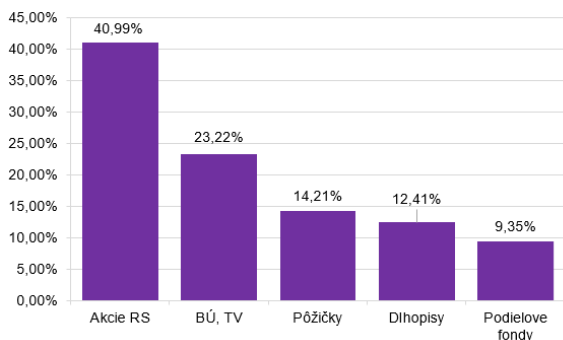
Vývoj ceny podielu



% 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.

KOMENTÁR PORTFÓLIO MANAŽÉRA ZA 1.Q 2021

Napriek neistote v dôsledku pandemickej situácie priemerná cena nehnuteľností na Slovensku rástla počas celého roka 2020. Síce v poslednom štvrtroku sa tempo rastu cien spomalilo (v porovnaní s 3. štvrtrokom na hodnotu 3,4%), medzioročne sa zvýšila o 11,9%, čo predstavovalo nárast o 190 Eur/m² na hodnotu 1852 Eur/m². Priemerná cena bytov vzrástla o 71 Eur/m² na 2125 Eur/m² (medzioročne o 10,8%, medzikvartálne o 3,4%). Priemerná cena domov narástla o 34 Eur/m² na hodnotu 1369 Eur/m² (medzioročne o 11,1%, medzikvartálne o 2,5%). Z pohľadu regiónov bol vo 4. štvrtroku najrýchlejší rast v Banskobystrickom kraji (6% medzikvartálne), v Bratislavskom a Prešovskom kraji (zhodne 5,5%). Medzioročne rástli ceny najrýchlejšie v Košickom kraji (38%) a Banskobystrickom kraji (32,6%). Medzi jednotlivými regiónmi sú pritom výrazné rozdiely v cenách za bývanie. Najviac za jeden štvorcový meter zaplatili kupujúci v Bratislavskom kraji - priemerne až 2333 Eur. Naopak, najmenej vyšiel jeden štvorcový meter v Nitrianskom a Banskobystrickom kraji, priemerne 951 a 989 Eur. Kontinuálny rast cien bývania a spomalenie tempa rastu miezd sa odrazil na zhoršení dostupnosti bývania ku koncu r. 2020. Vzhľadom na dlhodobý nedostatok bytov nemožno v najbližších mesiacoch očakávať zlepšenie situácie. Protipandemické opatrenia v minulom roku spôsobili spomalenie výstavby prípadne až zastavenie niektorých projektov, čo malo za následok pokles bytov v ponuke o takmer 12 %.

Protipandemické opatrenia mali negatívny vplyv aj na investičné nehnuteľnosti. Zastavenie cestovného ruchu a distančné vyučovanie vysokoškolákov spôsobilo pokles záujmu ľudí o krátkodobé prenájmy. Nájomné oproti 3. kvartálu pokleslo ku koncu roku 2020 o vyše 6 %, pričom medzioročný pokles nájomného dosahuje 17 %.

Koronakríza priniesla neistotu aj majiteľom a developerom biznis centier. Podľa Národnej banky Slovenska môže robiť prácu z domu natrvalo až 35% Slovákov. Pokiaľ bola do r. 2020 práca z domu považovaná za benefit, teraz sa pre mnohých zamestnancov stala bežnou súčasťou pracovného života. V Bratislave sa prenájom 1,92 milióna metrov štvorcových kancelárskych plôch. V minulom roku k nim pribudlo 76 000 m² nových plôch. Miera neobsadenosti kancelárií v hlavnom meste vlani dosiahla 11%, čo predstavuje medzioročný nárast o 1%. Majitelia kancelárskych budov a developeri tak čelia novej výzve – dať kanceláriám novú funkciu. Do úvahy prichádzajú najmä byty.

Kedže kancelárske budovy tvoria časť portfólia reálneho fondu, mal pokles hodnoty týchto investícií negatívny vplyv na jeho výkonnosť. Office real estate fund dosiahol v 1. štvrtroku 2021 zhodnotenie 0,06%.

OCENENIA FONDU

1.miesto - najpredávanejší podielový fond kategórii reálne fondy a fondy alternatívnych investícií v súťaži TOP FOND SLOVAKIA 2020

1.miesto - najpredávanejší podielový fond kategórii reálne fondy a fondy alternatívnych investícií v súťaži TOP FOND SLOVAKIA 2017

