

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:	0,060943€
NAV:	847 838 526,89€
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

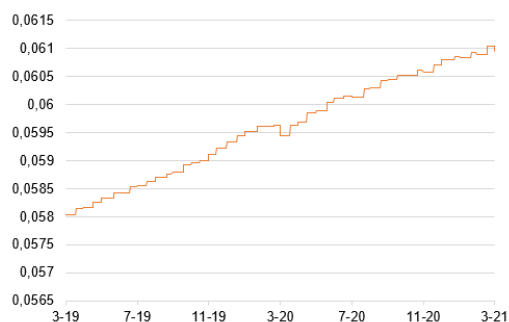
Cieľom Fondu je dosahovať zhodnotenie majetku prostredníctvom realitných investícií pri strednom riziku. Majetok vo Fonde je investovaný do nehnuteľností vrátane príslušenstva, majetkových účastí v realitných spoločnostiach a do iných investícií úzko prepojených s realitným trhom. Fond poskytuje pôžičky 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.

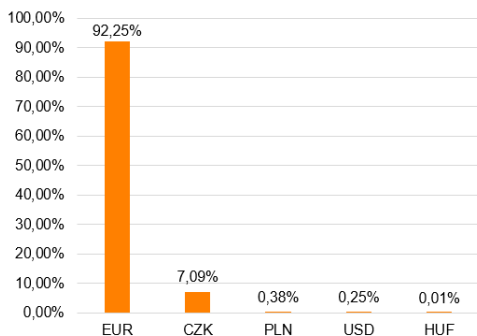
Výkonnosti fondu

Názov fondu	3 mes.	6 mes.	12 mes.	Zhodnotenie od začiatku r. 2021 (%)
PP - NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f.	0,41	0,84	2,55	0,25

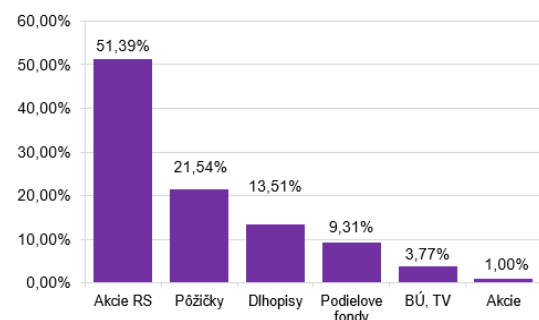
Vývoj ceny podielu



% 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 na ponuke o takmer 12 %.

Protipandemické opatrenia mali negatívny vplyv aj na investičné nehnuteľnosti. Zastavenie cestovného ruchu a dištančné 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 prenája 1,92 milióna metrov štvorcových kancelárskych plôch. V minulom roku k nim pribudlo 76 000 m² nových plôch. Miera neobsadenosti kancelárií v hlavnom meste vlni 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 realitného fondu, mal pokles hodnoty týchto investícií negatívny vplyv na jeho výkonnosť. Náš Prvý Realitný fond dosiahol v 1. štvrtroku 2021 zhodnotenie 0,25%.

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

