

Správcovská spoločnosť	PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s.
Názov fondu	PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f.
Typ fondu	špeciálny fond nehnuteľností
Dátum spustenia	15. 10. 2021
ISIN	SK3000001238
Mena	EUR

Minimálna investícia	500 € (jednorazová investícia)
Frekvencia oceňovania a vydávania PL	mesačne k 15. kalendárnemu dňu
Výplata dividendy	reinvestícia výnosov
Depozitár	Slovenská sporiteľňa
Audítor	CLA Slovania
Regulátor	Národná banka Slovenska

Charakteristika fondu



Nízka vstupná investícia - participácia na vývoji renomovaných komerčných nehnuteľností od pár desiatok EUR



Diverzifikácia - zlepšenie parametrov tradičného akciového-dlhopisového portfólia rozšírením o alternatívnu investíciu v podobe realit



Ideálny nástroj v boji proti inflácii - pravidelná úprava výšky nájomného o vývoj spotrebiteľských cien



Lokálpatriotizmus a ESG - participácia na vývoji slovenskej ekonomiky a stredoeurópskeho regiónu, podpora environmentálnych, sociálnych a firemných faktorov riadenia



Unikátna investičná stratégia - profesionálna starostlivosť v spolupráci s lídrami na realitnom trhu - Wood & Company, Accolade, Arete

Aktuálna hodnota podielu

1,093415 €

Čistá hodnota aktív

133 892 245 €

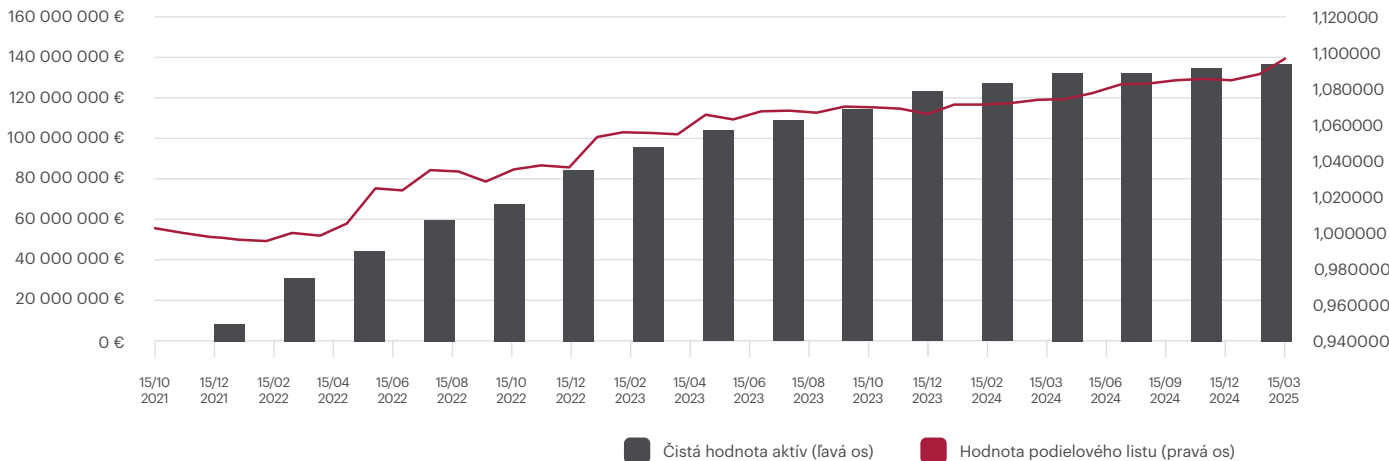
Rizikovo výnosový profil (1-7)



Minimálny odporúčaný investičný horizont (v rokoch)



Vývoj ceny podielového listu a čistej hodnoty aktív fondu



Výkonnosť (k 15. 03. 2025)

1 MESIAC	3 MESIACE	6 MESIACOV	1 ROK	OD ZAČIATKU ROKA	OD SPUSTENIA	OD SPUSTENIA P.A.
0,8%	1,0%	1,3%	2,4%	1,0%	9,3%	2,6%

Komentár portfólio manažéra fondu

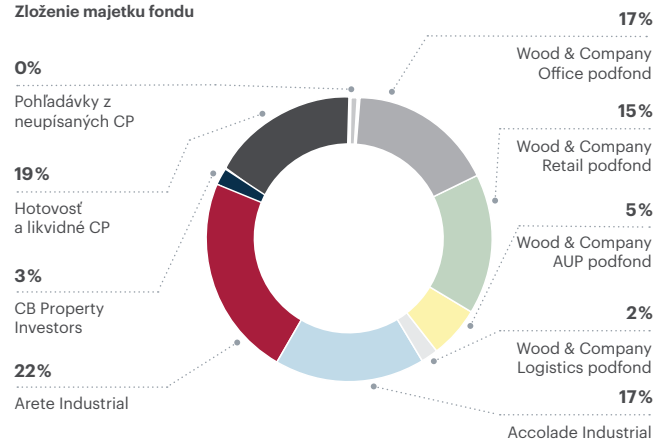
PARTNERS Fond realitných investícií posilnil v prvom kvartáli roka o 1%. Kľúčové parametre fondu zostávajú aj naďalej veľmi priaznivé. Obsadenosť nehnuteľností dosahuje 96%, priemerná doba do expirácie nájomných kontraktov je na úrovni 6 rokov a hodnota externého zadĺženia dosahuje dlhodobu konzervatívnu úroveň pod 50%. Fond participuje na výkonnosti vyše 70 komerčných nehnuteľností v celkovo šiestich európskych krajinách, v ktorých pôsobí viac než 900 nájomcov. Hodnota nehnuteľností presahuje 3 mld. EUR. Trh komerčných nehnuteľností v strednej Európe zaznamenal v poslednom kvartáli minulého roka nárast investičnej aktivity o 70%. Oproti podpriemernému roku 2023 sa investori zamerali najviac na Poľsko, Českú republiku a Rumunsko, čo odzrkadľuje rastúcu dôveru v regionálnu ekonomiku, avšak na druhej strane čoraz prísnejšiu selekciu trhov od investorov. Rastový objem pozorujeme aj v úvode roka 2025, kedy napr. objem transakcií v prvom kvartáli na Slovensku prekonal súčet prvých kvartálov v dvoch predchádzajúcich rokoch. Tento trend naprieč jednotlivými segmentami komerčných nehnuteľností by mali aj naďalej podporovať znižujúce sa úrokové sadzby ECB, čo umožní lacnejšie financovanie a zvýši likviditu na trhu. Z pohľadu vývoja výnosov v tomto roku očakávame stabilizáciu, príp. mierny pokles, pričom rozhodovať bude najmä lokalita a kvalita danej nehnuteľnosti. Medzi najvýznamnejšie riziká patria najmä rozbehnutá obchodná vojna, pokračujúci vojenský konflikt na Ukrajine a nízka ekonomická aktivita. Wood & Company Logistics podfond vstúpil začiatkom roka s developerskou spoločnosťou 7R do projektu výstavby logisticko-priemyselnej haly pri diaľnici D1 v blízkosti Jihlavy. Na pozemku o veľkosti 6 hektárov, ktorý disponuje platným stavebným povolením, bude realizovaná výstavba vyše 25 000 m² moderných skladovacích priestorov. Accolade Industrial pridal do portfólia ďalšiu nehnuteľnosť v Španielsku. Mesto Burgos na severe krajiny je dôležitým dopravným uzlom a silnou lokálnou ekonomikou. Nehnuteľnosť disponuje certifikáciou BREEAM na úrovni Very Good. Hlavným nájomníkom je japonský gumárenský konglomerát Bridgestone. Prišlo taktiež k dokončeniu druhej budovy parku Ostrov North, ktorý disponuje veľkosťou viac než 120 000 m². Nehnuteľnosť, ktorá vznikla na pozemku bývalej Škodovky, disponuje certifikáciou BREEAM na úrovni Excellent. Nájomníkmi sú spoločnosti Amphenol (výrobca elektrických konektorov, čítačiek a káblových zväzkov) a Kokiskashop (e-commerce spoločnosť zameraná na tovary pre domy a záhrady). V rámci fondu Arete Industrial bola nájomníkovi Hutchinson dokončená a predaná do užívania jednotka v ARETE Parku Rokycany I o rozlohe 4 800 m². Francúzska spoločnosť je globálnym lídrom v oblasti anti-vibračných silentblokov a tesniacich a izolačných technológií.

Kľúčové parametre fondu

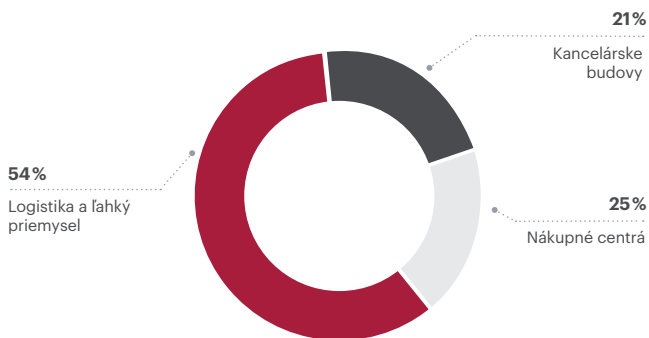
Počet nehnuteľností	72	Obsadenosť	96%
Počet nájomcov	934	LTV*	48%
Hodnota nehnuteľností (€)	> 3 590 000 000	WAULT**	5,6
Hrubá prenajímateľná plocha (m²)	> 2 799 000		

* podiel cudzích zdrojov na hodnote majetku fondu
 ** priemerná doba do expirácie nájomných kontraktov v rokoch

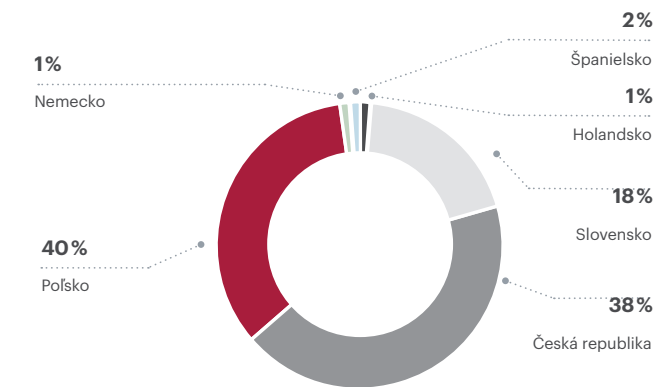
Zloženie majetku fondu



Zloženie fondu podľa sektorov komerčných nehnuteľností



Zloženie fondu podľa geografického rozloženia



Mapa nehnuteľností vo fonde

