

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. kalendárneho dňa
Výplata dividendy	reinvestícia výnosov
Depozitár	Slovenská sporiteľňa
Audítor	CLA Slovakia
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

1,114684 €

Čistá hodnota aktív

137 255 004 €

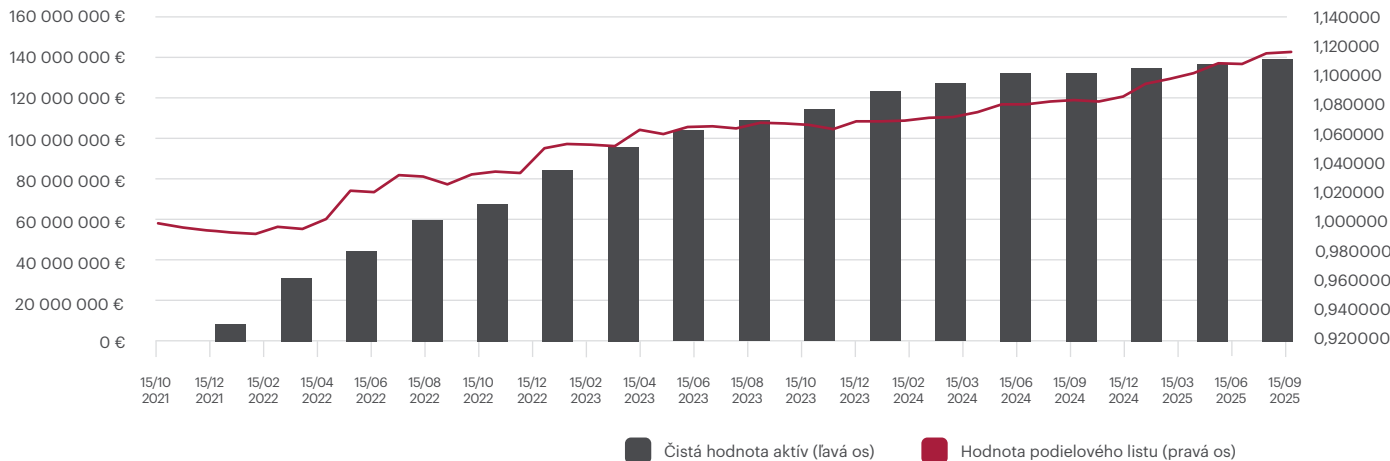
Rizikovo výnosový profil (1-7)



Minimálny odporúčaný investičný horizont (v rokoch)



Vývoj ceny podielového listu a čistej hodnoty aktív fondu



Výkonnosť (k 15. 09. 2025)

1 MESIAC	3 MESIACE	6 MESIACOV	1 ROK	OD ZAČIATKU ROKA	OD SPUSTENIA	OD SPUSTENIA P.A.
0,1%	0,7%	1,9%	3,3%	3,0%	11,5%	2,8%

Komentár portfólio manažéra fondu

PARTNERS Fond realitných investícií posilnil v treťom kvartáli roka o 0,7%, čo zvýšilo výkonnosť od začiatku roka na úroveň 3%. Kľúčové parametre fondu zostávajú aj naďalej veľmi priaznivé. Obsadenosť nehnuteľností dosahuje 96%, priemerná doba do expirácie nájomných kontraktov je na úrovni blízkej výške 5 rokov a hodnota externého zadĺženia dosahuje dlhodobu konzervatívnu úroveň pod 50%. Fond participuje na výkonnosti výše 70 komerčných nehnuteľností v celkovo šiestich európskych krajinách, v ktorých pôsobí viac než 900 nájomcov. Hodnota nehnuteľností presahuje 3,7 mld. EUR.

Likvidita na trhu komerčných nehnuteľností v regióne CEE sa postupne zvyšuje čomu zodpovedá nárast transakcií. V prvom polroku sa na slovenskom trhu v komerčných nehnuteľnostiach zobchodovalo približne 500 mil. EUR, čo predstavuje vyšší objem než za celý predchádzajúci rok. Celkový objem zobchodovaných nehnuteľností sa v roku 2025 na Slovensku predpokladá na úrovni 1 mld. EUR. Išlo by o najlepší rok od roku 2022. Z pohľadu investorskej základne je vidieť nárast zahraničných investorov, ktorí sa podieľali na približne polovici transakcií v prvom polroku. Najviac kapitálu smeruje najmä do segmentu logistiky a retailových parkov, pričom investori sa zameriavajú najmä na kvalitu a atraktívnu lokalitu. Výnosy z komerčných nehnuteľností zostanú pravdepodobne do konca roka vo všeobecnosti stabilné, avšak stabilizácia úrokových sadzieb a vyššia likvidita trhu by mali postupne tlačiť ceny nehnuteľností smerom nahor. Gro výnosov však v najbližšom období bude tvoriť inkasované nájomné postupne zvyšované o infláciu. Dosahovaný výnos z komerčných nehnuteľností by tak v nasledujúcich kvartáloch mal byť ťahaný najmä nájomom, ktorý predstavuje konzervatívnu zložku z pohľadu príspevku k celkovým výnosom.

V rámci Accolade Industrial fondu pribudol logisticko-priemyselný park Cheb East, ktorý je súčasťou priemyselnej zóny v karlovarskom kraji (Česká republika). Celkovo ponúka 60 905 m² prenajímateľnej plochy pre logistiku a výrobu. Súčasným nájomcom je výrobca pneumatík pre automobily Goodyear. Nehuteľnosť cieľi na získanie zelenej certifikácie BREEAM v kategórii Outstanding.

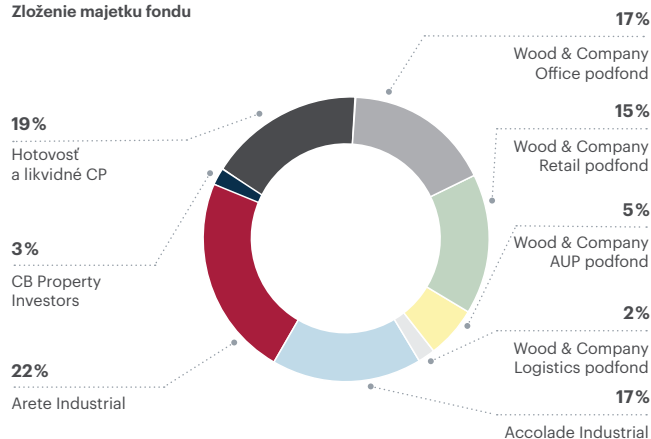
Kľúčové parametre fondu

Počet nehnuteľností	73	Obsadenosť	96%
Počet nájomcov	939	LTV*	46%
Hodnota nehnuteľností (€)	> 3 732 000 000	WAULT**	5,1
Hrubá prenajímateľná plocha (m²)	> 2 926 000		

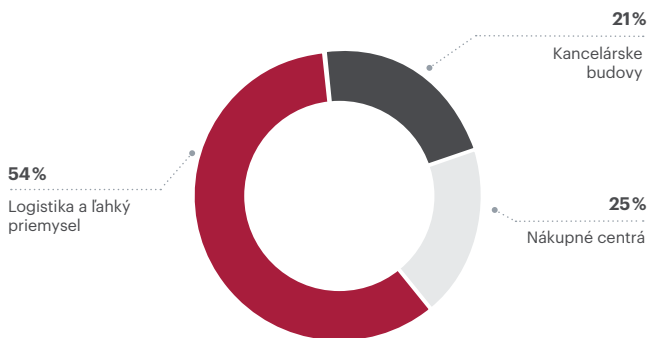
* podiel cudzích zdrojov na hodnote majetku fondu

** priemerná doba do expirácie nájomných kontraktov v rokoch

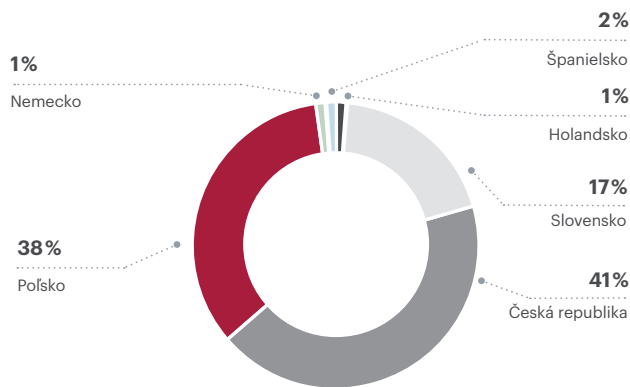
Zloženie majetku fondu



Zloženie fondu podľa sektorov komerčných nehnuteľností



Zloženie fondu podľa geografického rozloženia



Mapa nehnuteľností vo fonde

