

### Kľúčové údaje

#### Čistá hodnota majetku

**997M EUR**

#### 365.invest

Správca fondu

#### 365.Bank

Depozitár

#### 2007

Rok vzniku

#### EUR, CZK

Menová expozícia

#### min. 3 roky

Investičný horizont

#### prvá 500 € následne 50 €

Jednorazové investovanie

#### min. 20 €

Pravidelné investovanie

#### Ukazovateľ rizika



### Investičná stratégia

Najväčší realitný fond na slovenskom trhu s **16-ročnou históriou**, ktorý tvoria nehnuteľnosti situované na **Slovensku** a v **Čechách**. Diverzifikované portfólio zahŕňa všetky segmenty, od **administratívnych budov**, cez **nákupné centrá**, **industriálne haly**, **rezidenčné projekty** až po **pozemky** pripravené na **budúcu výstavbu**. Cieľom investičnej stratégie fondu je zabezpečiť **nízke riziko**

spojené s **atraktívnymi výnosmi**. Fondu sa darí udržiavať stratégiu vďaka **diverzifikácii portfólia**, **kvalitnému riadeniu** nehnuteľností a **dôkladnej analýze** potenciálnych nových **investícií**. Výnosy pre investorov generujú najmä **príjmy plynúce z nájmov** jednotlivých nehnuteľností ako aj samotné **zhodnocovanie budov v čase**, vďaka čomu rastie **čistý majetok fondu**.

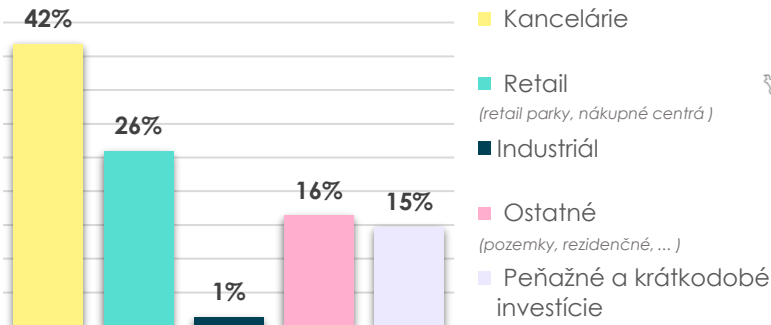
### Výkonnosť

### Poplatky

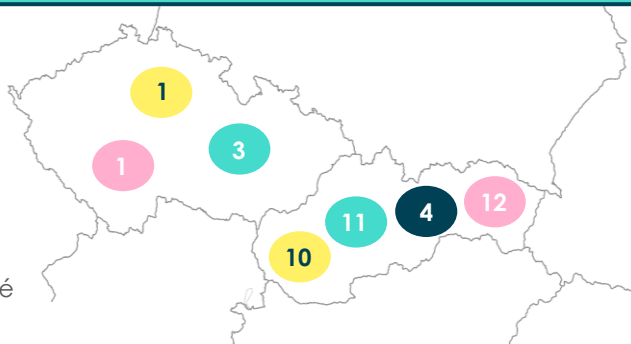
Od vzniku	<b>4,36 % p.a.   88.83 %</b>	Vstupný (pobočka)	max. <b>1,50 %</b> (z ceny PL)
Od začiatku roka	<b>1,33 %</b>	Vstupný (digital)	<b>0,00 %</b>
1 rok	<b>5,05 %</b>	Výstupný	<b>0,00 %</b> (pri výstupe do 3 rokov <b>2,00 %</b> )
6 mesiacov	<b>1,73 %</b>	Správčovský	<b>1,85 %*</b>
3 mesiace	<b>1,40 %</b>	Depozitársky	<b>0,15 %*</b>

\* Z priemernej čistej hodnoty majetku

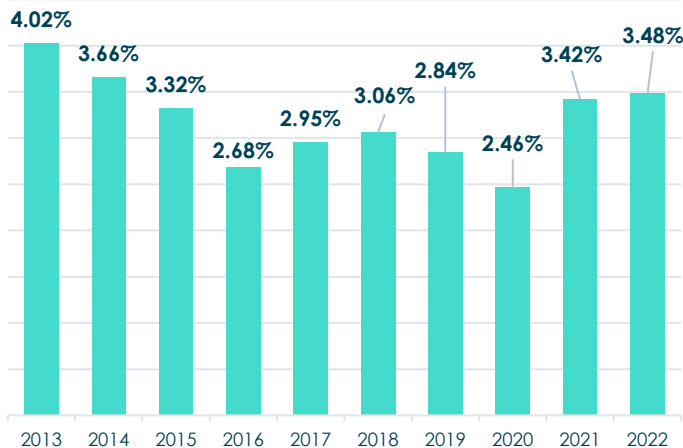
### Zloženie majetku portfólia



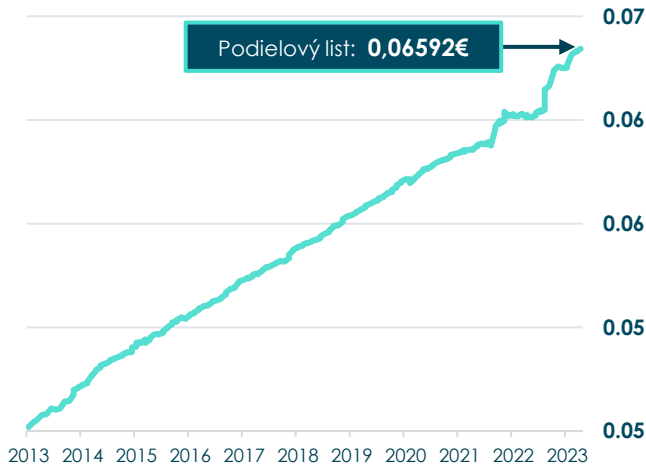
### Počet realitných projektov



### Historická výkonnosť

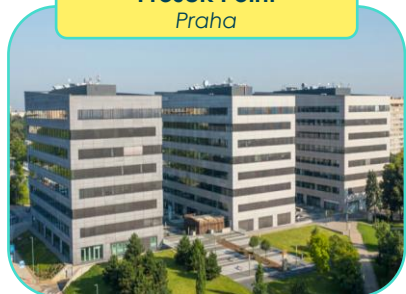


### Vývoj podielového listu v čase



Vybrané projekty

**Prosek Point**  
Praha



**Westend Gate**  
Bratislava



**Citypark**  
Jihlava



**Tower 115**  
Bratislava



**Epéria**  
Prešov



**IGY Centrum**  
České Budějovice



## TOP 10 realitných investícií

Projekt	Segment	Lokalita	Rok kúpy	Plocha	Hlavní nájomcovia
Prosek Point	Kancelárie	Praha	2015	27 424 m <sup>2</sup>	Česká sporitelňa, Kooperativa, Covidien
Westend Piazza	Kancelárie	Bratislava	2018	32 347 m <sup>2</sup>	Štatistický úrad SR, Siemens
Tower 115	Kancelárie	Bratislava	2015	37 876 m <sup>2</sup>	MIRRI, Pfizer, TMR
OC Citypark	Retail	Jihlava	2021	27 961 m <sup>2</sup>	Albert, C&A, New Yorker
Epéria	Retail	Prešov	2016	32 905 m <sup>2</sup>	H&M, New Yorker, Planeo
River park C/D	Kancelárie	Bratislava	2015	22 124 m <sup>2</sup>	J&T Banka, JTRE, KPMG
IGY Centrum	Retail	České Budějovice	2022	25 948 m <sup>2</sup>	Allianz, SPORTISIMO, ALBI
Westend Gate	Kancelárie	Bratislava	2015	35 813 m <sup>2</sup>	Národná diaľničná spol. TASR
Westend Square	Kancelárie	Bratislava	2015	21 569 m <sup>2</sup>	Generali, Siemens, FLAGA
OC Géčko	Retail	České Budějovice	2021	11 851 m <sup>2</sup>	Česká pošta, C&A, Komerční banka

### Komentár portfólio manažéra

#### Prehľad trhu

Inflácia na Slovensku v apríli 2023 spomalila na 13,8% z 14,8% v marci a 15,4% vo februári. Hlavnými faktormi tohto spomalenia boli trhové služby a ceny palív. V marci 2023 klesla nezamestnanosť o približne 1800 osôb, pričom miera nezamestnanosti je momentálne 6,2%. Dopyt domácností po úveroch na bývanie síce klesá, na druhej strane však stále rastú úvery poskytované podnikom.

#### Retail

Retailové parky zostávajú nadalej na vrchole preferencií investorov v sektore real estate, spoločne s priemyselnými a logistickými halami a rezidenčnými projektmi určenými na prenájom. Podľa Colliers boli výnosy (tzv. prime yields) tradičných nákupných centier v prvom kvartáli roka 2023 na úrovni 6,50%, v prípade retailových parkov v Bratislave dosiahli úroveň 6,85%. Čo sa týka maloobchodných tržieb, tie na Slovensku v marci poklesli o 6% v porovnaní s rovnakým mesiacom v roku 2022. Najväčší dopad mali prepady tržieb hyper- a supermarketov, ktoré tvoria viac ako tretinu obrátov v tomto sektore ekonomiky.

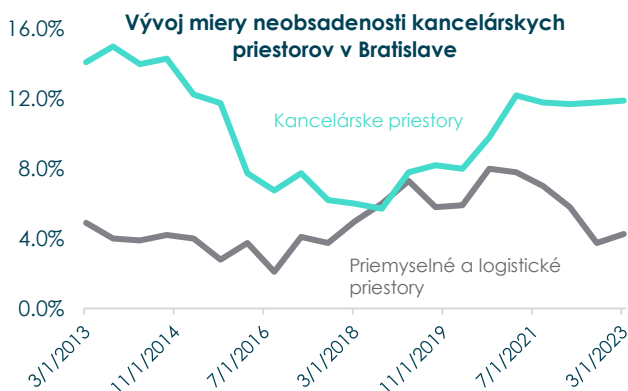
#### Kancelárie

Celkový objem kancelárskych priestorov v Bratislave prekročil 2 milióny metrov štvorcových. Miera neobsadenosti sa stabilizovala na úrovni okolo 12% a odzrkadľuje v sebe už aj využívanie hybridného modelu práce po pandémie. Vzhľadom na situáciu sa očakáva, že developeri si v najbližších rokoch dajú pauzu od nových projektov kancelárskych budov, svoju pozornosť skôr presmerujú na investície do skvalitňovania budov (napr. ESG), aby sa odlišili od konkurenčných projektov. Dobrou správou však zostávajú rastúce indexácie nájomov, v súčasnosti sú už mesačné nájomy v top lokalitách okolo 17,50 eur / m<sup>2</sup>, s predikciou ich stabilizácie okolo tejto hodnoty. Nájomcovia sú v súčasnosti ochotní priplatiť si prémiiu v budovách s vysokým ekologickým certifikátom, v prémiovej lokalite, či v budove s vysokým počtom parkovacích miest.

#### Logistika a priemysel

Priemyselný segment vzdoruje nepriaznivým podmienkam a preukazuje tak svoju atraktivitu a priaznivé vyhliadky ekonomiky do budúcnosti. Ako ukazuje report C&W, nájomná aktivita dosiahla v prvom kvartáli roka 2023 117 tisíc metrov štvorcových, s dôrazom na automobilový priemysel, ľahkú výrobu a 3PL sektor. Čistý nájom predstavuje 76 200 m<sup>2</sup>. Prvý štvrťrok priniesol 3 nové budovy, ktoré celkový „stock“ na Slovensku zvýšili o 62 000 m<sup>2</sup>.

V Českej republike sa pohybujú „prime rents“, teda nájom v najlukratívnejších lokalitách a obchodných centrách, okolo 225 eur na meter štvorcový za mesiac, zatiaľ čo na Slovensku je to okolo 65 eur. V roku 2022 a v Q1 2023 sa retailu v Česku darilo dobre, s maloobchodným predajom nad úrovňou pred pandemiou. Vlastníci budov investujú do opatrení na zníženie nákladov a dodržiavanie ESG štandardov. Online nakupovanie sa spomalilo po uvoľnení opatrení COVID-19.



Zdroj (graf): Cushman & Wakefield, Bratislava Research Forum

Zdroje (text): Cushman & Wakefield, Bratislava Research Forum, Denník E, Colliers, ŠÚ SR, NBS, CBRE



Štatút



Predajný prospekt



Realitný kompas



hello@365invest.sk  
02/5960 2222



Ing. Pavol Hajdu,  
MBA  
Head of Fund Management



Mgr. Tomáš Cár, MSc.,  
MBA, PhD.  
Head of Real Estate Transactions



Ing. Radko Rozum  
Head of Product & Support



Ing. Erik Hegedúš  
Head of Operations