

Kľúčové údaje

Čistá hodnota majetku

883 572 041 EUR

365.invest

Správca fondu

365.bank

Depozitár

2007

Rok vzniku

EUR, CZK

Menová expozícia

min. **3 roky**

Investičný horizont

prvá **500 EUR**, následne **50 EUR**

Jednorazové investovanie

min. **20 EUR**

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

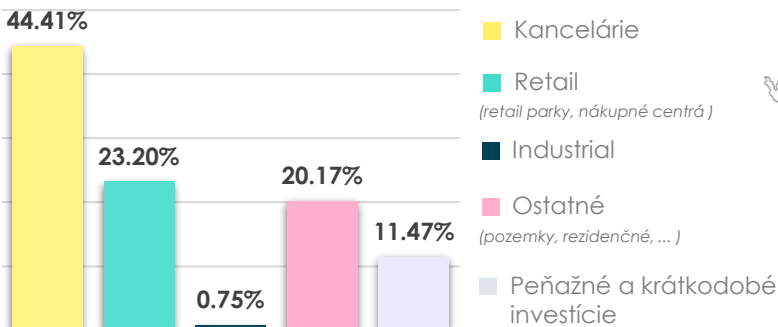
Poplatky

Od vzniku	4,37 % p.a. 97,76 %	Vstupný (pobočka)	max. 1,50 %* (z ceny PL)
Od začiatku roka	0,90 %	Vstupný (digital)	0,00 %
1 rok	4,72 %	Výstupný	0,00 % (pri výstupe do 3 rokov 2,00 %)
6 mesiacov	2,63 %	Správčovský	1,80 %**
3 mesiace	0,90 %	Depozitársky	0,15 %**

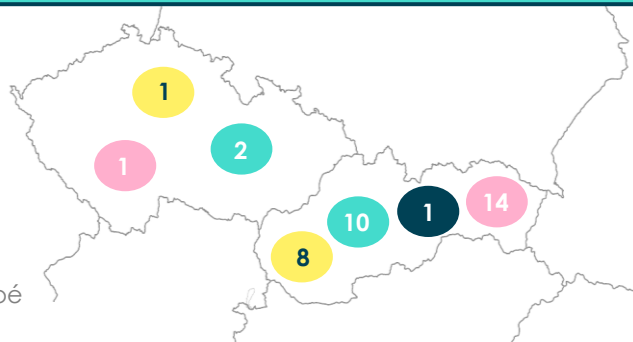
* Uplatňuje sa iba pri jednorazovej investícii

** Z priemernej čistej hodnoty majetku

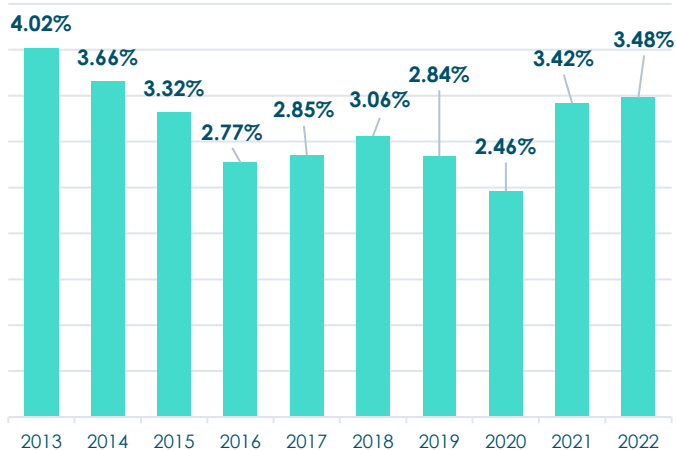
Zloženie majetku fondu



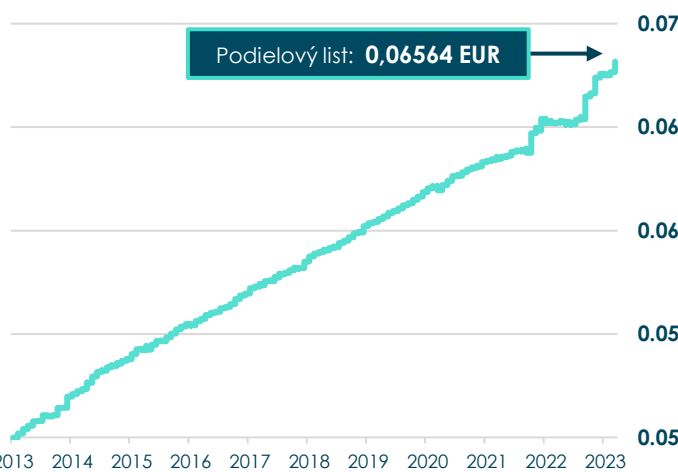
Počet realitných projektov



Historická výkonnosť



Vývoj podielového listu v čase



Vybrané projekty

Prosek Point
Praha



Westend Gate
Bratislava



Citypark
Jihlava



Tower 115
Bratislava



Eperia
Prešov



IGY Centrum
České Budějovice



Vybraných 10 realitných investícií

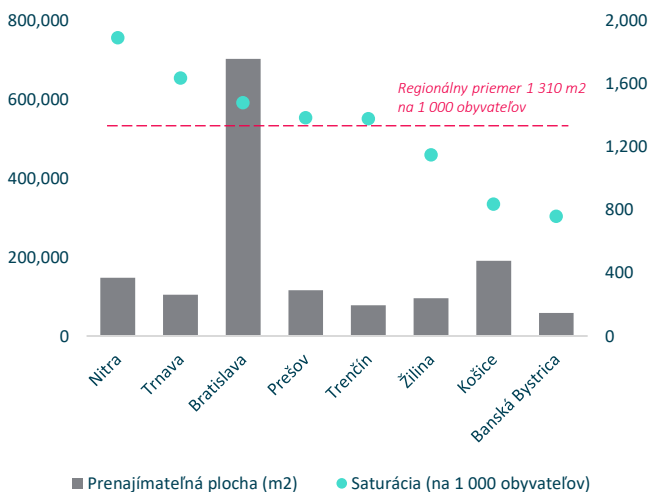
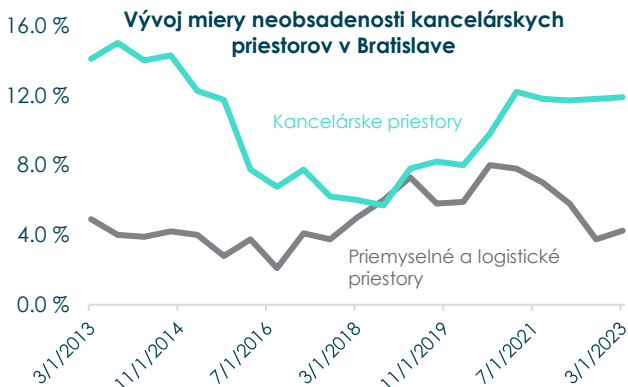
Projekt	Segment	Lokalita	Rok kúpy	Plocha	Hlavní nájomcovia
Prosek Point	Kancelárie	Praha	2015	27 424 m ²	Česká sporitelňa, Kooperativa, Covidien
Westend Piazza	Kancelárie	Bratislava	2018	32 347 m ²	Štatistický úrad SR, Siemens
Tower 115	Kancelárie	Bratislava	2015	37 876 m ²	MIRRI, Pfizer, TMR
OC Citypark	Retail	Jihlava	2021	27 961 m ²	Albert, C&A, New Yorker
Eperia	Retail	Prešov	2016	32 905 m ²	H&M, New Yorker, Planeo
River park C/D	Kancelárie	Bratislava	2015	22 124 m ²	J&T Banka, JTRE, KPMG
IGY Centrum	Retail	České Budějovice	2022	25 948 m ²	SPORTISIMO, ALBI
Westend Gate	Kancelárie	Bratislava	2015	35 813 m ²	Národná diaľničná spol. TASR
Storia Levice	Retail	Levice	2011	10 082 m ²	dm, Gate, Deichmann, Planeo, Kik
Storia Trnava	Retail	Trnava	2015	10 507 m ²	Takko, Orion, Tedi, Karcher, Super Zoo

Komentár portfólio manažéra
Prehľad trhu

Posledné mesiace bola hlavnou ekonomickou debatou na Slovensku inflácie a jej vplyv na rozpočty ľudí, ktorí najmä v marci robili väčšie nákupy pred blížiacimi sa veľkonočnými sviatkami. Podľa [analýzy](#) Jany Glasovej z 365.bank, ľudia zaplatili tento rok za veľkonočný nákup o približne 30 % viac. Dnes, ľudia zaplatili za takýto nákup približne 95 €, zatiaľ čo v minulom roku to bolo 73 €. Debata ohľadom nezamestnanosti bola posledné mesiace v úzadi.

Retail

Priemerná mzda na Slovensku je okolo 1 400 € za mesiac, avšak kvôli výnimočnej inflácii, ktorej sme svedkami, poklesli reálne mzdy Slovákov najviac za [posledných 22 rokov](#). Dobrou správou však je, že to vo výraznej miere neovplyvnilo spotrebu domácností, keďže tie čerpajú zo svojich úspor, ktoré sa zvýšili počas koronakrízy. Postupným približovaním budúceho roka očakávame stabilizáciu a inflácia by mala dosiahnuť úroveň okolo 5 %. Saturácia v retaile je vysoká, špeciálne vo veľkých mestách s obchodnými centrami, čo otvára priestor pre expanziu retail parkov v menších mestách, ktorých development v priebehu roka očakávame. Nájom v prémiových obchodných centrách a retail parkoch zostávajú nezmenené na úrovni 65 EUR / m² / mesiac pre obchodné centrá a 9,50 EUR / m² / mesiac pre retail parky. Výnosy pre prémiové obchodné centrá sú na úrovni 6,25 % a pre retail parky je to 7,00 %. Očakáva sa ďalší rast výnosov, najmä kvôli zvýšeným nákladom financovania.

Saturácia moderného retailu v regionálnych mestách

Kancelárie


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

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 nájom v top lokalitách okolo 17,50 EUR / m², s predikciou ich stabilizácie okolo tejto hodnoty. Nájomcovia sú v súčasnosti ochotní priplatiť si prémium v budovách s vysokým ekologickým certifikátom, v prémiovej lokalite, či v budove s vysokým počtom parkovacích miest.

Zdroje (text): ŠÚ SR, 365.bank, C&W, 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 Hegedús
Head of Operations