PARTNERS
Asset Management

PARTNERS FOND REALITNÝCH INVESTÍCIÍ

KVARTÁLNY REPORT | K 30/09/2026

Správcovská spoločnosť	PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s.	**Minimálna investícia**	500 € (jednorazová investícia)
Názov fondu	PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f.	**Frekvencia oceňovania a vydávania PL**	mesačne k 15. kalendárnemu dňu
Typ fondu	špeciálny fond nehnuteľností	**Výplata dividendy**	reinvestícia výnosov
Dátum spustenia	15. 10. 2021	**Depozitár**	Slovenská sporiteľňa
ISIN	SK3000001238	**Audítor**	CLA Slovakia
Mena	EUR	**Regulátor**	Národná banka Slovenska

Charakteristika fondu

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

Diverzifikácia – zlepšenie parametrov tradičného akciovo-dlhopisového portfólia rozšírením o alternatívnu investíciu v podobe realít

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 enviromentálnych, sociálnych a firemných faktorov riadenia

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

Aktuálna hodnota podielu	**1,164827 €**
Čistá hodnota aktív	**144 274 030 €**

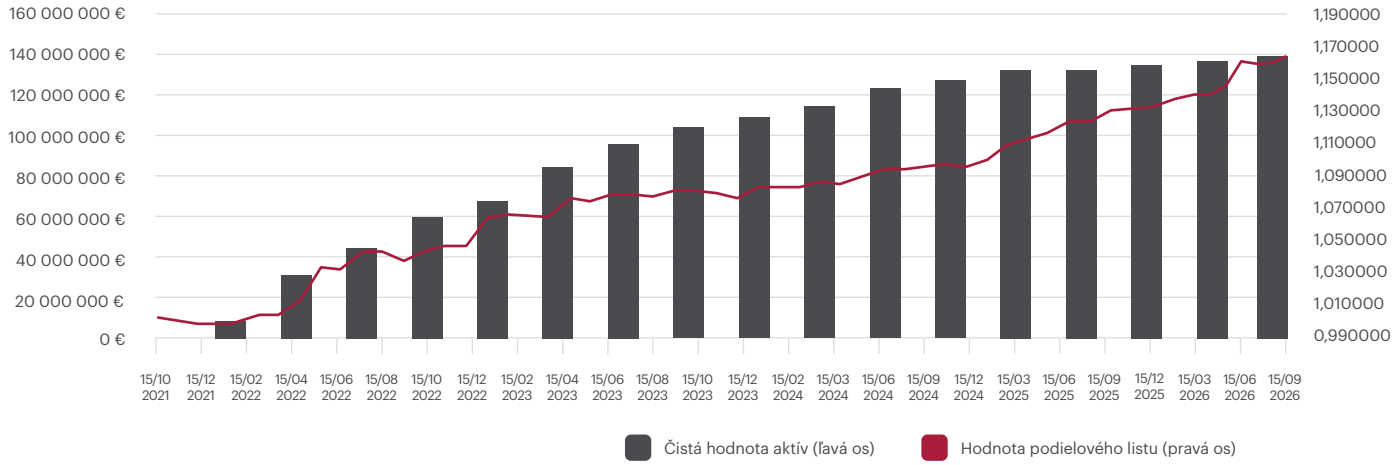
Rizikovo výnosový profil (1-7)

1 → 2 → **3** → 4 → 5 → 6 → 7

Minimálny odporúčaný investičný horizont (v rokoch)

1 → 2 → 3 → 4 → **5** → 6 → 7 → 8 → 9 → 10

Vývoj ceny podielového listu a čistej hodnoty aktív fondu



Výkonnosť (k 15. 09. 2026)

1 MESIAC	3 MESIACE	6 MESIACOV	1 ROK	OD ZAČIATKU ROKA	OD SPUSTENIA	OD SPUSTENIA P.A.
0,4%	0,4%	2,6%	4,5%	3,8%	16,5%	3,1%

Komentár portfólio manažéra fondu

PARTNERS Fond realitných investícií posilnil v treťom kvartáli roka o 0,4 %, pričom výkonnosť od začiatku roka dosahuje 3,8 %. Kľúčové parametre fondu zostávajú aj naďalej veľmi priaznivé. Obsadenosť nehnuteľností dosahuje 96%, priemerná doba do exspirácie nájomných kontraktov je na úrovni vyše 5 rokov a hodnota externého zadlženia dosahuje dlhodobo konzervatívnu úroveň pod 50 %. Fond participuje na výkonnosti 74 komerčných nehnuteľností v celkovo šiestich európskych krajinách, v ktorých pôsobí viac než 900 nájomcov. Hodnota nehnuteľností prevyšuje 4 mld. EUR.

Slovenský trh komerčných nehnuteľností vstupoval do tretieho štvrťroka 2026 so stabilným nájomným v priemyselnom a retailovom segmente, ale aj s rozdielnou mierou neobsadenosti jednotlivých typov nehnuteľností. Dostupné reporty poukazovali na záujem o kvalitné aktíva v etablovaných lokalitách. V širšom regióne CEE pretrvávali známky oživenia investičnej aktivity, ktorého intenzita sa medzi trhmi líšila. Vyššie náklady financovania a neistota vývoja úrokových sadzieb zároveň podporovali selektívny prístup investorov a dôraz na stabilitu nájomných príjmov.

V logistickom a priemyselnom segmente sa dopyt na Slovensku sústreďoval najmä na moderné výrobné a skladové priestory v zavedených priemyselných lokalitách. Podľa posledných údajov za druhý štvrťrok dosiahla neobsadenosť 7,8 %, pričom nájomné zostalo stabilné. Významnú časť nájomnej aktivity tvorili predprenájmy, ktoré potvrdzovali záujem o kvalitné priestory napriek opatrnejšiemu trhovému prostrediu. Aj v regióne CEE zostával dopyt odolný, nová ponuka však zvyšovala dostupnosť priestorov a možnosti výberu nájomcov.

Segment kancelárií na Slovensku charakterizovala obmedzená nová ponuka. V Bratislave neboli počas prvého polroka dokončené nové kancelárske priestory a nájomné rástlo napriek neobsadenosti na úrovni 13,4%. Vývoj zostával závislý od lokality a kvality konkrétnych budov. V širšom regióne CEE obmedzená výstavba prispievala k poklesu neobsadenosti a podporovala nájomné. Retailový segment na Slovensku vykazoval podľa posledných dostupných údajov stabilné nájomné a výnosové miery. Dopyt podporoval vstup nových značiek a rozširovanie diskontných konceptov. Slabší rast spotreby domácností, vyššie životné náklady a fiškálna konsolidácia však obmedzovali priestor na plošný rast nájomného.

PARTNERS
Asset Management

PARTNERS FOND REALITNÝCH INVESTÍCIÍ

KVARTÁLNY REPORT | K 30/09/2026

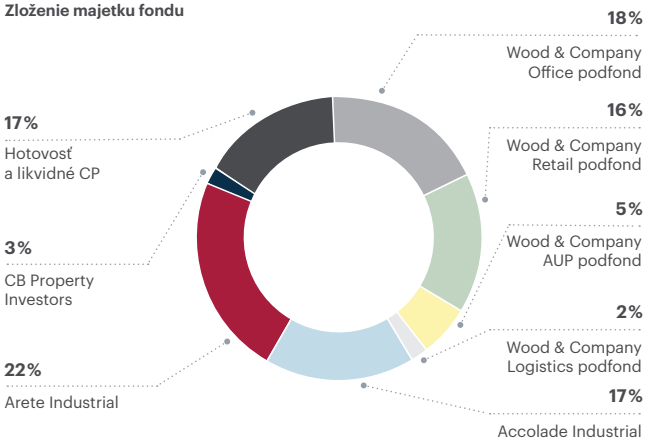
Kľúčové parametre fondu

Počet nehnuteľností	74
Počet nájomcov	920
Hodnota nehnuteľností (€)	> 4 135 000 000
Hrubá prenajímateľná plocha (m²)	> 3 240 000

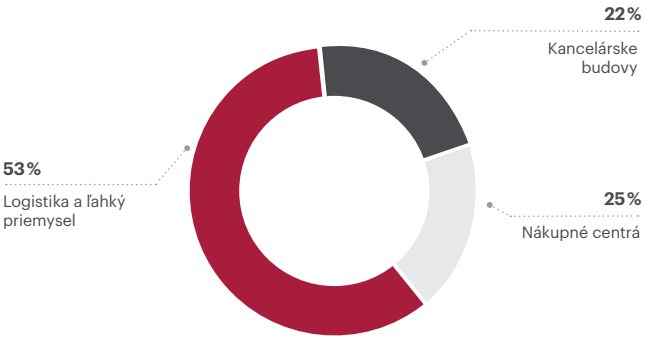
Obsadenosť	96 %
LTV*	48 %
WAULT**	5,6

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

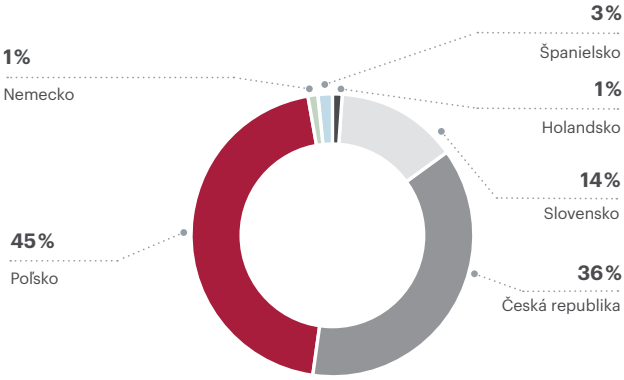
Zloženie majetku fondu



Zloženie fondu podľa sektorov komerčných nehnuteľností



Zloženie fondu podľa geografického rozloženia



Mapa nehnuteľností vo fonde

