


Korunový realitný fond

2Q 2021

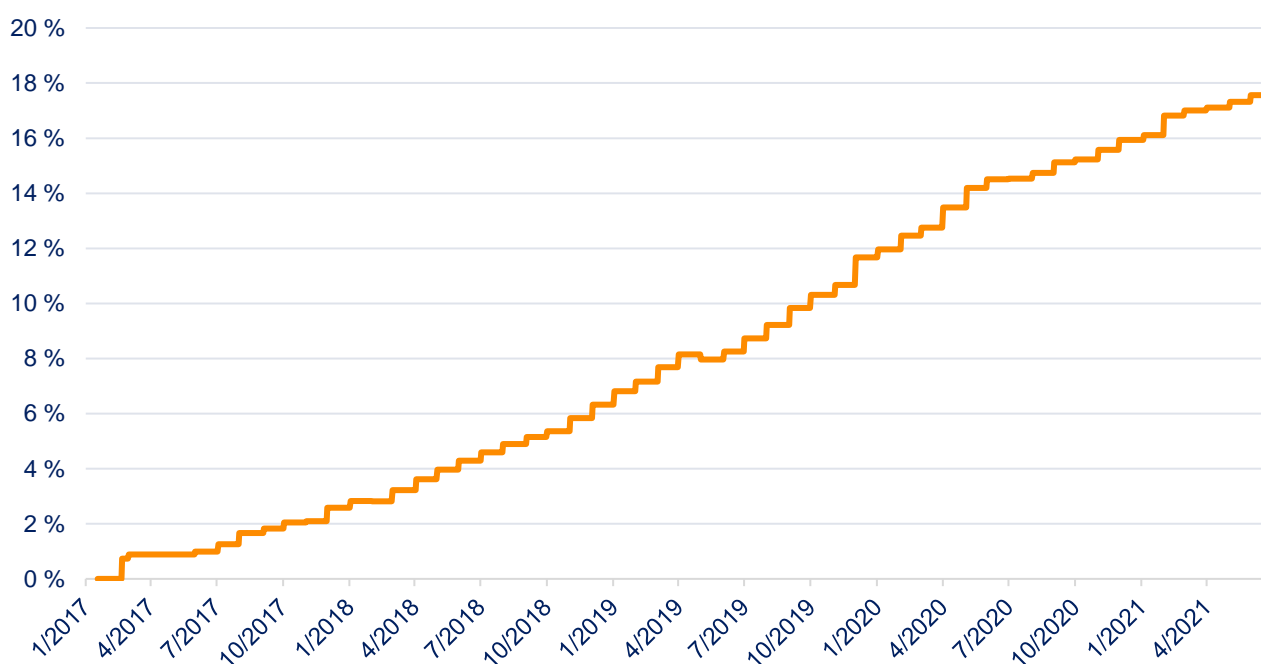
Investičná stratégia fondu

Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru a ponúka možnosť podieľať sa na stabilných výnosoch spojených s prenájmom nehnuteľností a s reálnym rastom ich hodnoty. Minimálne 85% majetku fondu je nepretržite investovaných do podielových listov fondu Prvý realitný fond, o.p.f. (tzv. Hlavný fond). Odporúčame ho investorom, ktorí majú záujem uložiť si svoje peňažné prostriedky na obdobie dlhšie ako 5 rokov. Korunový realitný fond má charakter vyváženého fondu a je určený pre investorov s vyváženým vzťahom k riziku, ktorí majú záujem o stabilný rovnomerný rast svojej investície.

Základné informácie

Čistá hodnota aktív (k 30.6.2021)	70 466 277,51 CZK
Aktuálna hodnota podielu (k 30.6.2021)	1,175613 CZK
Počiatočná hodnota PL	1,007299 CZK
Bankové spojenie ČSOB, a.s.	SK83 7500 0000 0002 5515 0553
Začiatok vydávania PL	17.01.2017
Minimálna výška vstupnej investície	600,00 CZK
Minimálna výška nasledujúcej investície	600,00 CZK
Rizikový profil (ukazovateľ SRRI podľa KIID)	

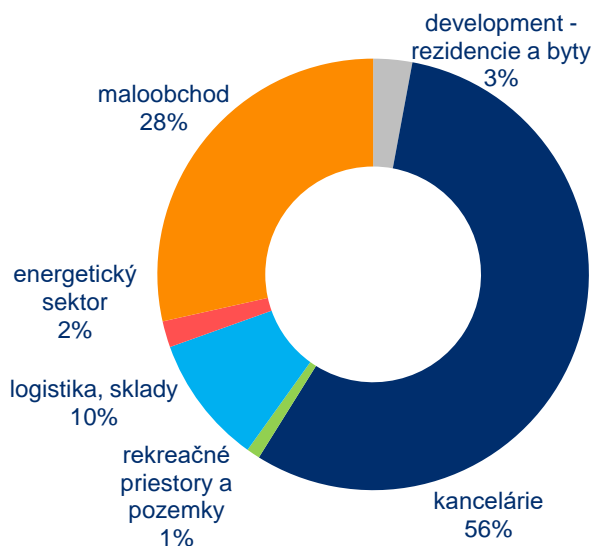
Graf vývoja výkonnosti Korunového realitného fondu od vytvorenia fondu (k 30.6.2021)



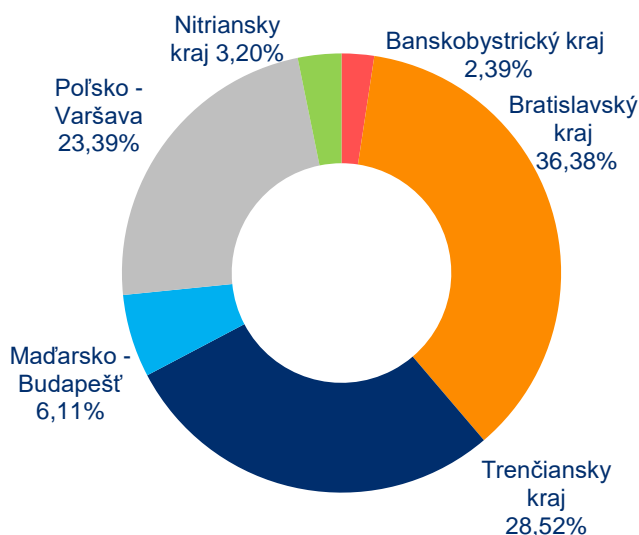
Výkonnosť fondu Korunový realitný fond (k 30.6.2021)

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
1,41%	0,21%	0,48%	1,41%	2,67%	12,72% 4,07%	17,56% 3,70%

Sektorové hodnoty investícií



Geografické rozloženie investícií



Komentár portfólio manažéra

Druhý kvartál roka sa niesol v znamení ustupujúcej pandémie, ďalšieho rastu trhov spolu s obavami z rastúcej inflácie. Inflačné očakávania priniesli na trhy čiastočnú nervozitu a zvýšenú volatilitu cien. Napriek tomu akciové trhy zaznamenali pokorenie ďalších rekordných úrovní. Akciové indexy sú stále poháňané lacnými zdrojmi, optimizmom investorov a vierou v skoré pokorenie pandémie. Práve situácia ohľadom vývoja pandémie bude mať aj naďalej hlavné slovo pri očakávaniach ekonomického zotavenia a ďalšieho vývoja trhov. V rozvinutých ekonomikách vidíme silný sentiment, ktorý naznačuje pokračujúce rýchle ekonomické zotavovanie napriek rastúcim cenám komodít, problémom na trhoch práce a dlhým čakacím dobám na dodávky pre narušenú logistiku globálneho toku tovarov.

Nehnuteľnosti, špeciálne rezidencie pokračujú v raste napriek predchádzajúcim očakávaniam o vplyve pandémie na spomalenie dopytovej strany. Udiel sa presný opak a dopyt po všetkých typoch nehnuteľností rástol v celej Európe a ďalej rastie. Je zjavný posun realitného cyklu do ďalšej vývojovej etapy. Pre skúsených investorov to predstavuje príležitosť na realizáciu ziskov a nastavenie správneho mixu realitných aktív pre zabezpečenie budúcich výnosov. Presne to sa deje aj na úrovni portfólia realitného fondu. Kancelárie prechádzajú zmenou vnímania riešenia priestorov a flexibilného nastavenia nájomných zmlúv. Naďalej však majú pevné miesto v portfóliu a pri správnom nastavení nájomných vzťahov a riešení priestorov veríme v ich ďalší rast. Podiel logistiky v portfóliu fondu po dokončení logistického projektu v Poľsku narastie a mal by priniesť do portfólia fondu dodatočný výnos. Taktiež koncom kvartálu by mala byť dokončená nová logistická hala (5 900 m²) v logistickom areáli v Bratislave. Evidujeme tam záujem o nájom za vyššie ceny ako pri započatí výstavby a tak vďaka trhovému vývoju je reálne dosiahnutie vyššieho výnosu oproti pôvodným predpokladom. Všetky projekty v portfóliu prispievajú k pokračujúcej pozitívnej výkonnosti fondu. Aktuálny pokračujúci dopyt po priestoroch a investíciách do nehnuteľností vytvára silný predpoklad na rast hodnoty portfólia fondu v nasledujúcich mesiacoch. Otázkou v nasledujúcom období môže zostať uzatváranie nových nájomných zmlúv na maloobchodné prevádzky, kde celý segment prechádza „zotavovacím“ obdobím. Aktuálne portfólio fondu dokáže absorbovať výkyvy cien jednotlivých realitných segmentov a celkovo prináša pozitívnu výkonnosť. Naďalej hľadáme zaujímavé akvizičné príležitosti, ktoré by priniesli do portfólia ďalšiu mieru diverzifikácie. Taktiež budeme pokračovať v predaji časti portfólia (menšie projekty), aby sme realizovali hotovostný výnos, využili trhový nárast cien a pozitívny sentiment.

Skladba portfólia fondu vytváraná od jeho vzniku, aktívny prístup pri riadení nájomných vzťahov, hotovostných tokov a trhová situácia nám umožňuje ďalej prinášať stabilný výnos plynúci z nehnuteľností v portfóliu fondu.

Upozornenie: Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. S investíciou do podielových fondov je spojené aj riziko. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondov IAD Investments, správ. spol., a. s. (ďalej len „IAD“) v slovenskom jazyku sa môžete oboznámiť v sídle IAD, na predajných miestach, v sídle depozitára alebo na www.iad.sk. IAD je povinná vyplatiť podielový list podielového fondu Prvý realitný fond a Korunový realitný fond bezodkladne, najneskôr však v predĺženej lehote 12 mesiacov. Majetok vo fonde Prvý realitný fond je podľa podmienok osobitného zákona investovaný najmä do nehnuteľností vrátane príslušenstva na účely ich správy a predaja do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a do likvidných aktív, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Korunový realitný fond má minimálne 85% majetku neprepržité investovaného do podielových listov fondu Prvý realitný fond.

Nehnutelnosti v portfóliu Prvého realitného fondu



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA D48

Varšava, celková úžitková plocha: 26 173 m², rok nadobudnutia: 2020

D48 je moderná administratívna budova triedy A vo varšavskej štvrti Mokotów, ktorá bola uvedená do prevádzky v auguste 2017. Budova v tvare "L" pozostáva z dvoch krídiel s 11. a 8. poschodiami. Pre pohodlie nájomcov a zamestnancov poskytuje D48 priestory pre obchod a služby s reštauráciami, priestrané terasy usporiadané na troch poschodiach, chillout zónu ako aj zelené plochy s modernou architektúrou. Medzi najväčších nájomcov patria popredné poľské a medzinárodné spoločnosti SMYK, Intrum, Gemius a mFinanse (patriaca do skupiny mBank).



STEINERKA

Bratislava, celková úžitková plocha: 12 000 m², rok nadobudnutia: 2018

Administratívna budova STEINERKA Business Center má viac ako 12 000m² a na siedmych poschodiach kombinuje administratívnu časť s priestormi určenými na poskytovanie služieb (900m²) a tiež 190 parkovacích miest. Kolaudácia prebehla koncom roka 2017 a prví nájomcovia sa do nových administratívnych priestorov sťahovali v marci 2018. V súčasnosti medzi najväčších nájomcov patria medzinárodné spoločnosti Deutsche Telekom Services Europe a Lucron Group.



LOGISTICKÝ PARK SOUTH BASE

Budapešť, celková úžitková plocha: 27 000 m², rok nadobudnutia: 2018

Logistický park South Base tvorí kombinácia mestských logistických a veľkopošných skladových jednotiek. Priemyselný park Dunaharaszti, kde sa logistický park South Base nachádza, je vzdialený približne 15 km od centra Budapešti. Sklady ponúkajú takmer 27 000 m² prenajímateľnej plochy logistických priestorov. Skladové jednotky v logistickom parku sú v súčasnosti plne prenajaté. Zloženie nájomcov tvorí vyvážený mix maďarských pobočiek veľkých nadnárodných spoločností a lokálnych, malých a stredne veľkých spoločností.



LAUGARÍCIO

Trenčín, celková úžitková plocha: 26 000 m², rok nadobudnutia: 2016

OC Laugarício bolo otvorené v roku 2009 a je dominantným obchodným centrom trenčianskeho regiónu. Spádová oblasť s dojazdom do 30 minút zahŕňa približne 250 000 obyvateľov. Na ploche 26 000 m² ponúka

OC Laugarício viac ako 120 značiek. Medzi nájomcov patria medzinárodné známe značky C&A, CCC, H&M alebo Reserved. Poloha OC Laugarício umožňuje jeho ďalšie potenciálne rozšírenie o 15 000 m².



TWIN CITY A

Bratislava, celková úžitková plocha: 16 500 m², rok nadobudnutia: 2016

Twin City A sa nachádza v dynamicky sa rozvíjajúcej štvrti na Mlynských Nivách v Bratislave. Stavba bola dokončená v roku 2015 a ponúka približne 16 500 m² prenajímateľnej plochy. Je plne obsadená radom prestížnych nájomcov, akými sú napr. spoločnosti PWC, Merck Sharp&Dohme, Bayer, BNP Paribas Slovensko.



HOLIDAYPARK

Kováčová, celková plocha pozemku: 178 000 m², rok nadobudnutia: 2012

Rekreačný areál spolu s kúpeľným areálom vytvára výnimočné prostredie pre návštevníkov a rekreatantov. Súčasťou investície sú aj rozsiahle stavebné pozemky susediace s areálom kúpaliska. Výnimočnú pridanú hodnotu investícii dáva blízkosť dvoch veľkých miest Banskej Bystrice a Zvolena.



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

Obec Iža, Dolná Strehová, celková plocha pozemku: 87 600 m², rok nadobudnutia: 2011, 2012

Dve fotovoltaické elektrárne sa nachádzajú na južnom Slovensku v lokalite s najlepšimi podmienkami slnečného žiarenia. Na základe dlhodobých nájomných kontraktov a štátom garantovanej úrovni výkupných cien je predpoklad zabezpečenia stabilných výnosov do budúcnosti.

Nehnutelnosti v portfóliu Prvého realitného fondu



LOGISTICKÝ PARK

Bratislava – Nové mesto, celková plocha pozemku: 66 000 m², rok nadobudnutia: 2010

Logistický areál sa nachádza v priemyselnej zóne bratislavskej mestskej časti Nové mesto. Na pozemkoch

sa nachádza viacero skladovacích priestorov, výrobné haly, dielne a administratívne budovy. Areál je komplexne vybavený inžinierskymi sieťami.



BYTOVÝ KOMPLEX NOVÁ NITRA

Nitra – Staré mesto, celková plocha pozemku: 47 800 m², rok nadobudnutia: 2008

Projekt Nová Nitra sa nachádza v širšom centre Nitry. Nová mestská štvrť ponúka možnosti nielen pre bývanie, prácu, ale aj pre zábavu, nákupy a trávenie voľného času. Nová Nitra je investičný zámer meniaci vzhľad tejto časti mesta.



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková úžitková plocha: 3 124 m², rok nadobudnutia: 2007

Architektonicky atraktívna administratívna budova je situovaná v atraktívnej lokalite neďaleko centra mesta. V budove sa nachádzajú administratívne a obchodné priestory vrátane priestraných podzemných garáží. Objekt je plne klimatizovaný a nadštandardne vybavený.



POZEMKY URČENÉ NA VÝSTAVBU LOGISTICKÉHO CENTRA

Vroclav, Poľsko, celková úžitková plocha 75 000 m², rok nadobudnutia: 2021

Pozemky sú určené na výstavbu logistického centra a nachádzajú sa 10 minút od centra, 15 minút od medzinárodného letiska a počítajú s priamym napojením na medzinárodné diaľničné spojenia.

S výstavbou prvej logistickej haly sa už začalo a nájomcom bude prepravná spoločnosť DPD. Logistické centrum po jeho dokončení bude predstavovať 70.000 m² skladových priestorov v moderných smart halách a 5.000 m² kancelárskych priestorov.