

Prvý realitný fond

2Q 2021

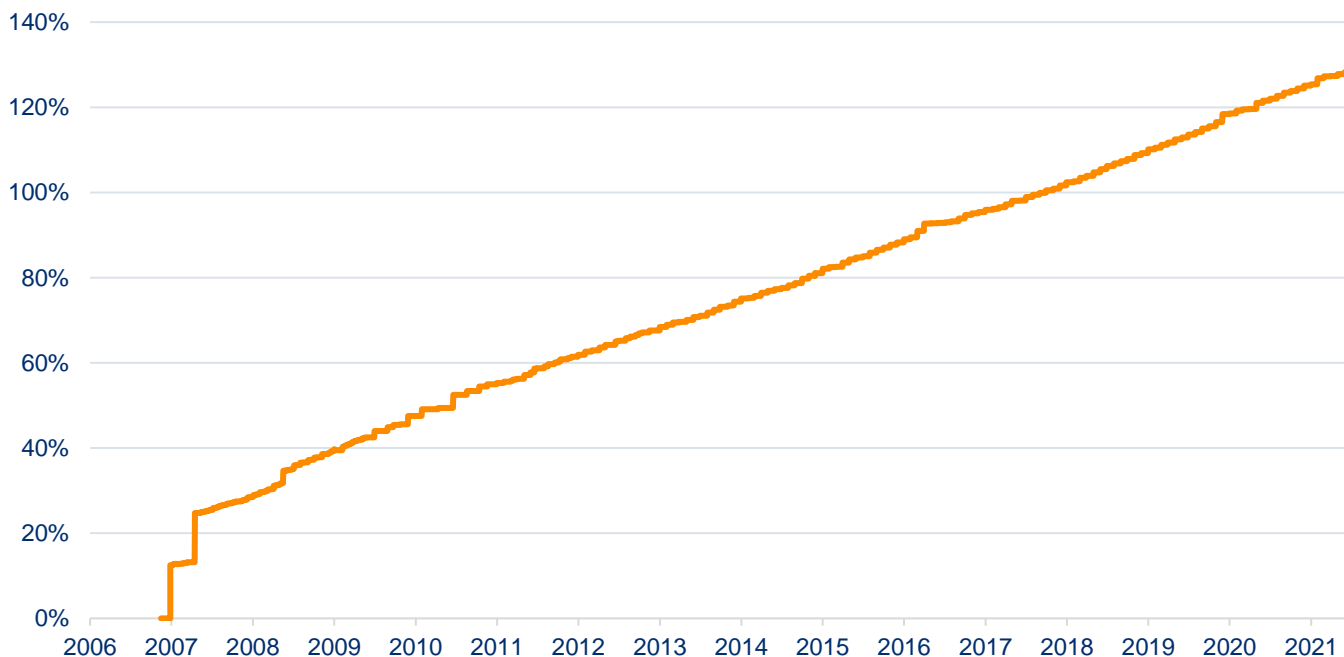
Investičná stratégia fondu

Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru. Fond investuje najmä do realitných aktív: nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu.

Základné informácie

Čistá hodnota aktív (k 30.6.2021)	290 385 328,68 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 30.6.2021)	0,075970 EUR
Počiatková hodnota PL	0,033194 EUR
Bankové spojenie ČSOB, a.s.	SK82 7500 0000 0002 5506 1913
Začiatok vydávania PL	20.11.2006
Minimálna výška vstupnej investície	20,00 EUR
Minimálna výška nasledujúcej investície	20,00 EUR
Rizikový profil (ukazovateľ SRRI podľa KIID)	1 2 3 4 5 6 7

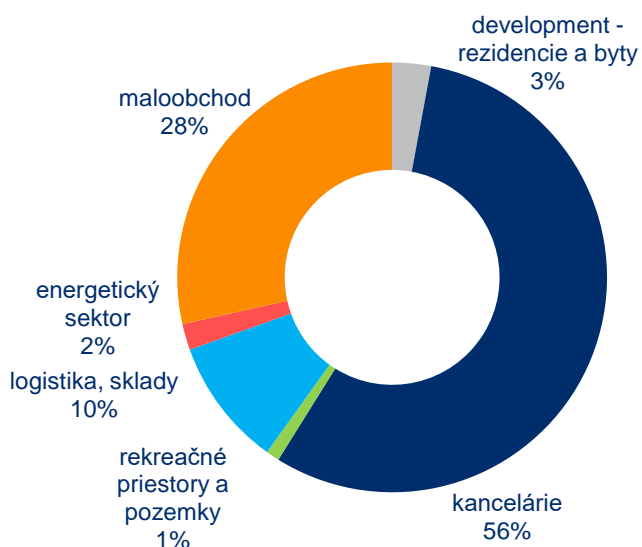
Graf vývoja výkonnosti Prvého realitného fondu od vytvorenia fondu (k 30.6.2021)



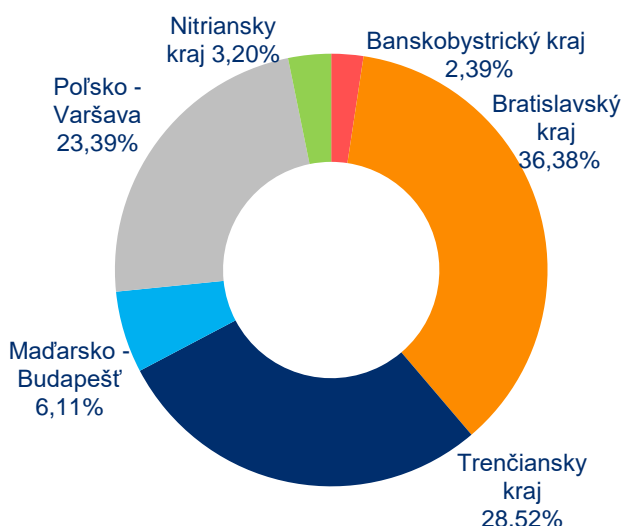
Výkonnosť fondu Prvý realitný fond (k 30.6.2021)

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
1,53%	0,26%	0,66%	1,53%	3,09%	10,99% 3,53%	18,66% 3,48%	128,87% 5,83%

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 nehnuteľnosti 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 akvizíčné 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 nepretržite investovaného do podielových listov fondu Prvý realitný fond.