

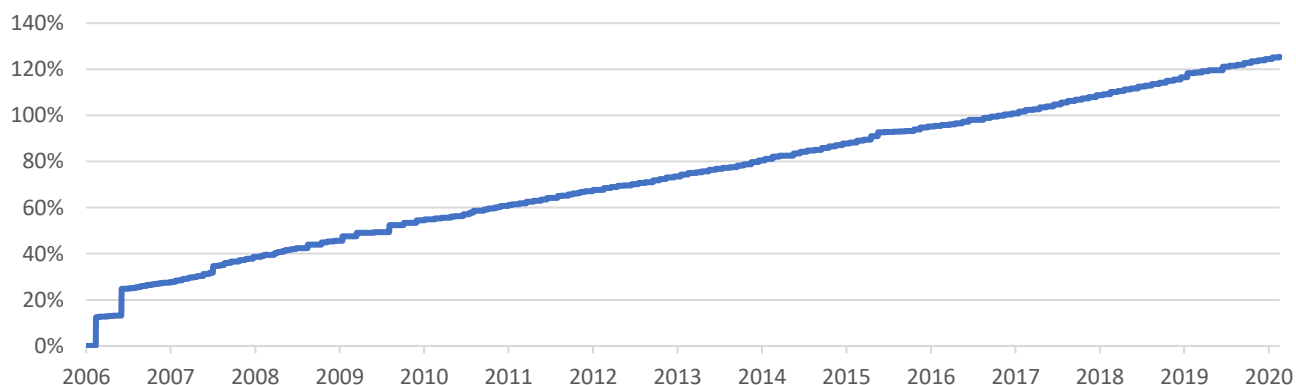
Investičná stratégia fondu

Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru. Je zameraný predovšetkým na investície priamo do nehnuteľností (kancelárske budovy, rezidenčné a obchodné objekty, objekty služieb, cestovného ruchu a logistické centrá) prostredníctvom majetkových účastí v špeciálnych realitných spoločnostiach. Investície sú orientované na nehnuteľnosti prinášajúce stabilný výnos.

Základné informácie

Čistá hodnota aktív (k 31.12.2020)	266 306 907,67 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 30.9.2020)	0,074824 EUR
Počiatočná 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	od 20,00 EUR
Minimálna výška nasledujúcej investície	od 20,00 EUR
Rizikový profil (ukazovateľ SRRI podľa KIID)	1 2 3 4 5 6 7

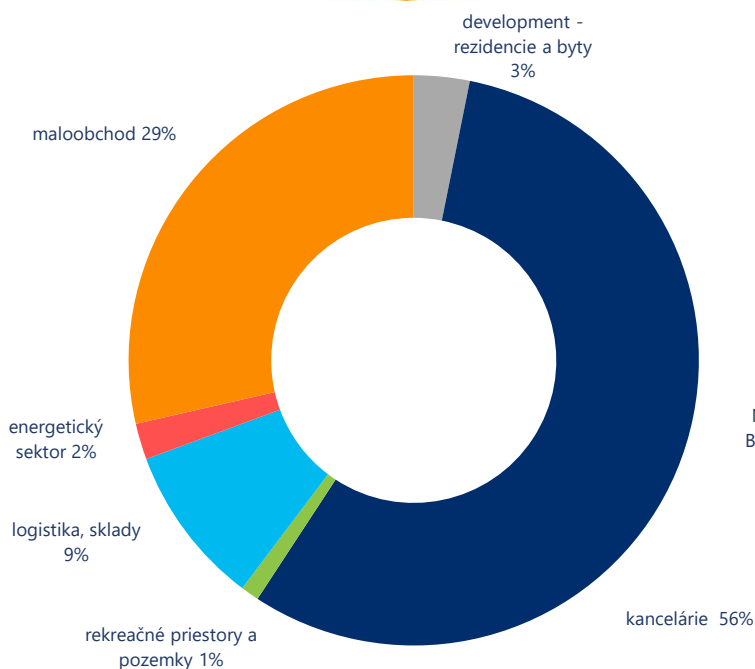
Graf výkonnosti fondu od jeho založenia



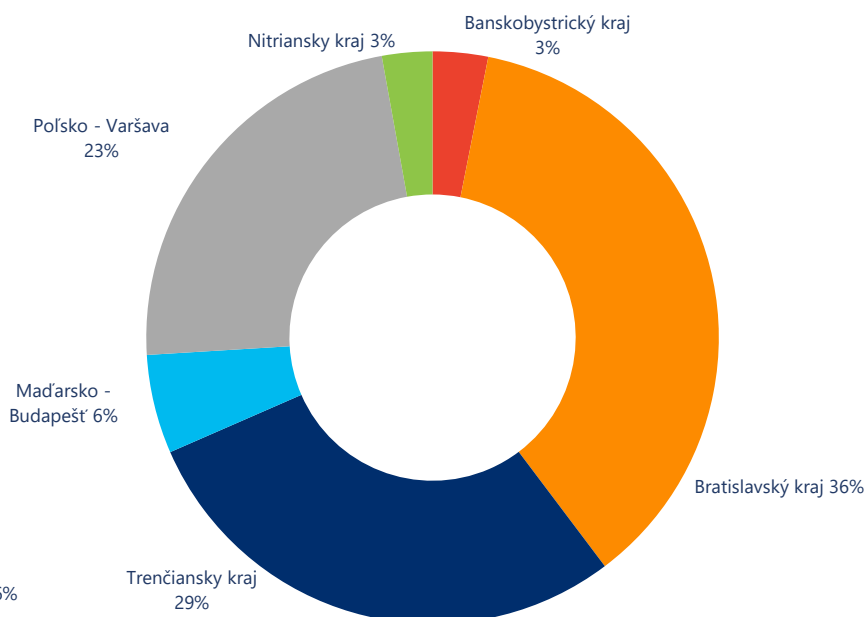
Výkonnosti fondu Prvý realitný fond, o.p.f.

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.
3,13%	0,14%	0,71%	1,53%	3,13%	11,39% 3,66%	19,24% 3,58%	125,41% 5,92%

Sektorové hodnoty investícií



Geografické rozloženie investícií



Komentár portfólia manažéra

Posledný kvartál „nevšedného“ roku prepisoval na kapitálových trhoch historické tabuľky a priniesol rekordné úrovne akciových indexov (hlavne v USA, Európa zaostávala). Trhy napriek sa zhoršujúcej situácii (nástup druhej vlny COVID-19) ťažili z optimizmu – aplikácie vakcín, ďalšia podpora likvidity zo strany centrálnych bánk, vládne stimuly na podporu zamestnanosti a pod. Tento kvartál nič nedokázalo zmeniť „býčiu“ náladu investorov. Uvidíme, aké budú reakcie investorov keď miera optimizmu klesne a trhy si viac začnú všímať reálne výsledky firiem. Rozpor medzi vývojom reálnej ekonomiky (pokračujúce spomalenie) a vývojom trhov (rast) nadobúda z nášho pohľadu vysokú disproporciu. Pri takomto býčom trende je však veľmi ťažké nájsť rozumnú mieru alokácie jednotlivých tried aktív.

Pri jednotlivých triedach nehnuteľností začína byť zrejмый dopad vývoja situácie a vplyv jednotlivých faktorov. Preto vidíme celkový pokles transakčnej aktivity v rámci všetkých realitných tried a rastúci vývoj miery neobsadenosti kancelárskych budov. Na druhej strane silnejší dopyt po logistických priestoroch. Očakávame, že v priebehu 1.-2. kvartálu 2021 trh absorbuje väčšinu negatívnych vplyvov a postupne sa začne prejavovať nielen rastúca zmena dopytu, ale aj väčšia transakčná aktivita. Napriek pretrvávajúcemu vývoju situácie okolo COVID-19 a dopadov na vývoj ekonomiky realitný trh naďalej ukazuje silnú rezistenciu a ceny časti realitných aktív stále zaznamenávajú rast. Nízky dopyt pretrváva u nehnuteľnosti zameraných na cestovný ruch. Celý rezidenčný segment pokračuje v dynamickom raste nielen na Slovensku, ale v celej strednej Európe. Aktuálne portfólio fondu dokáže absorbovať výkyvy cien jednotlivých realitných segmentov a celkovo prináša pozitívnu výkonnosť. Pracujeme na ďalšej akvizícii v oblasti logistiky a radi by sme zvýšili jej podiel v portfóliu fondu. Taktiež v rámci existujúceho logistického areálu ideme realizovať výstavbu ďalšej skladovej haly a rozšíriť tak kapacitu prenajímateľnej plochy v areáli, pričom aktuálne už evidujeme záujemcov o prenájom plôch v novej plánovanej hale, čo potvrdzuje rastúci dopyt po skladových priestoroch. Na základe uzatvorených nových nájomných zmlúv ako aj re – negociácií aktuálnych zmlúv evidujeme, že napriek obavám o vývoj ekonomiky sektor nehnuteľností naďalej vykazuje stabilitu hodnoty a cien v jednotlivých segmentoch trhu. 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.

Autor: Mgr. Vladimír Bolek, portfólio manažér Prvého realitného 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. V súlade so štatútnymi podielových fondov môže podiel cenných papierov vydaných štátmi a medzinárodnými organizáciami, uvedenými v prílohe štatútov jednotlivých podielových fondov, prekročiť 35% hodnoty majetku vo fonde. 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 finančných 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.

Nehuteľnosti 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, priestranné 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 veľkoprošných 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 prenaté. 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 medzinárodne 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 rekreantov. Súčasťou investície sú aj rozsiahle stavebné pozemky susediace s areálom kúpaliska. Výnimočnú pridanú hodnotu investícií 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.



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 priestranných podzemných garáží. Objekt je plne klimatizovaný a nadštandardne vybavený.