



Prvý realitný fond, o.p.f.

I. Q 2015

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

Typ fondu	Špeciálny fond nehnuteľností	Počiatočná hodnota podielového listu	0,033194 EUR				
Investičné zameranie	Nehnuteľnosti	Minimálna výška prvej investície	100 EUR				
Referenčná mena	EUR	Minimálna výška nasledujúcej investície	16 EUR				
Bankové spojenie	ČSOB, a. s.	Čistá hodnota majetku (k 31.3. 2015)	92 518 876 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 31.3. 2015)	0,06093000 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913						
SWIFT / BIC	CEKOSKBX						
		Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
		Výkonnosť					
		k 31. 3. 2015 (p.a.)	0,80%	2,12%	4,03%	4,07%	7,52%

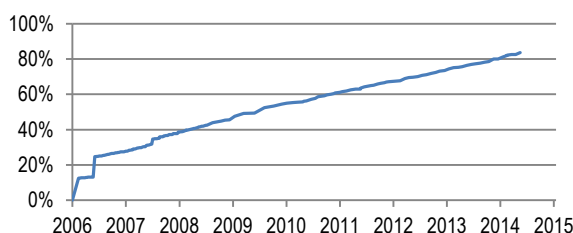
Komentár

V tomto štvrtroku sa rotačky európskej centrálnej banky naplno rozbehli, kvantitatívne uvoľňovanie pokračuje a pridáva ďalší rastový impulz na realitný trh. Takýto impulz pravdepodobne prinesie aj v tomto roku výrazný objem investícií do realít. Hospodárstvo Eurozóny vyzerá trochu zdravšie a investori v prostredí nulových sadzieb prehodnocujú svoj rizikový profil. To znamená, že sú ochotní akceptovať nižší výnos s väčším rizikom investície. Na trhu prebieha intenzívne hľadanie výnosu, a tak budeme svedkami realitných transakcií v sekundárnych mestách (Brno, Ostrava, Košice, Žilina, Plzeň). Zo zotavujúcej ekonomiky najviac vyťaží „retail“ (maloobchod) segment realitného trhu. Pre veľmi nízku mieru neobsadenosti skladov a dopytu po skladoch naďalej zostane zaujímavá logistika ako segment realitného trhu. V Bratislave pribudnú tento rok ďalšie desaťtisíce m² kancelárskej plochy (projekt Twin City), čo vytvára ďalší tlak na cenu nájmu kancelárií v hlavnom meste. Portfólio fondu by sme tento rok radi rozšírili o ďalší projekt a mierne tak zmenili alokáciu portfólia medzi jednotlivé realitné segmenty. Začali sme preto realizovať súvisiace kroky s ďalšou akvizíciou. Portfólio fondu naďalej prináša pre investorov širokú regionálnu diverzifikáciu ako aj diverzifikáciu cez jednotlivé realitné segmenty (kancelárie, logistika, hotely, voľno časové nehnuteľnosti a pod.) Vďaka uvedenej diverzifikácii ako aj vysokej obsadenosti projektov (logistika aj kancelárie sú aktuálne obsadené na 100%) s pozitívnym cash flow predpokladáme pozitívny vývoj výkonnosti fondu.

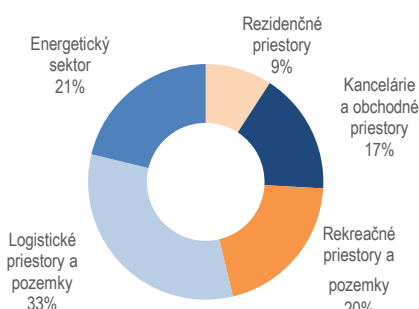
V priebehu štvrtroka došlo v portfóliu fondu k miernemu navýšeniu dlhospisovej zložky portfólia (navýšenie o cca. 0,11%). Bol kúpený dlhopis Bory Mall (najnovší retailový projekt v Bratislave) s ročným kupónom 4,6%. Zloženie portfólia (nehnuteľnosti, dlhopisy, hotovosť) sa po realizácii veľkej minuloročnej akvizície výrazne zmenila v prospech priamych investícií do nehnuteľností. Zloženie portfólia fondu dáva predpoklad zachovania hodnoty a pokračujúceho pozitívneho vývoja hodnoty fondu do budúcnosti.

Autor: Mgr. Vladimír Bolek, portfóliový manažér Prvého realitného fondu

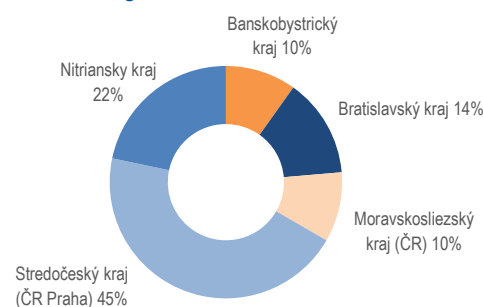
Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



Sektorové rozloženie investícií



Geografické rozloženie investícií



Upozornenie: Tento materiál má propagačný charakter. Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondu v slovenskom jazyku sa môžete oboznámiť v sídle spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s., na predajných miestach, v sídle depozitára alebo na www.iad.sk. V súlade so schváleným štatútom podielového fondu môže podiel cenných papierov vydanými štátmi a medzinárodnými organizáciami uvedenými v prílohe štatútu podielového fondu prekročiť 35% hodnoty majetku vo fonde. Správcovská spoločnosť je povinná vyplatiť podielový list podielového fondu bezodkladne, najneskôr však v predĺženej lehote 12 mesiacov. Majetok v podielovom fonde 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.



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková úžitková plocha 3 124 m², nadobudnutie 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.



BYTOVÝ KOMPLEX NOVÁ NITRA

Nitra – Staré mesto, plocha pozemku 4,78 ha, nadobudnutie 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.



LOGISTICKÝ PARK

Bratislava – Nové mesto, plocha pozemku 6,6 ha, nadobudnutie 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.



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

Obec Iža, Dolná Strehová, celková plocha pozemku 8,76 ha, nadobudnutie 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.



HOLIDAYPARK

Kováčová, celková plocha pozemku 17,8 ha, nadobudnutie 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 (4 km).



WELLNESS HOTEL PATINCE

Patince, plocha pozemku 1,39 ha, nadobudnutie 2013

Hotel situovaný v kúpeľnom stredisku Patince 15 km od mesta Komárno. Hotel má 99 izieb rôznych štandardov, sú priestrané, luxusne zariadené a plne klimatizované. Wellness ponúka vnútorné a vonkajšie bazény s vírivkami, saunový svet a fitness centrum. Hotel je využívaný počas letnej i zimnej sezóny.



TULIPAN PARK OSTRAVA

Ostrava, ČR, plocha pozemku 4 ha, nadobudnutie 2013

Areál predstavuje koncept multifunkčného logistického parku s rozlohou 20 000 m² prenajímateľnej skladovej plochy a výmerou pozemku 4 ha. Nachádza sa priamo pri diaľnici, železnici a zároveň je v blízkosti centra mesta. Touto investíciou fond po prvýkrát vstúpil na zahraničný realitný trh.



RIVER GARDEN I

Praha – Karlín, ČR, celková úžitková plocha cca 19 500 m², nadobudnutie 2014

Budova bola dokončená v roku 2012 a ponúka cca 19 500 m² prenajímateľnej plochy. Situovaná je na Rohanskom nábřeží v Karlíne, ktorý je súčasťou novej atraktívnej mestskej oblasti River City. Skvelá dopravná dostupnosť ako i príjemné prostredie predurčujú River Garden ako vynikajúci objekt pre prevádzkovanie administratívneho centra.