



Prvý realitný fond, o.p.f.

I. Q 2018

Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti	Počiatočná hodnota podielového listu	0,033194 EUR				
Investičné zameranie	Nehnuteľnosti	Minimálna výška prvej investície	20 EUR				
Referenčná mena	EUR	Minimálna výška nasledujúcej investície	20 EUR				
Bankové spojenie	ČSOB, a. s.	Čistá hodnota majetku (k 31.03.2018)	153 248 736 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 31.03.2018)	0,067694 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSKBX	Výkonnosť k 31.03.2018 (p.a.)	0,78%	1,72%	3,42%	3,57%	6,47%

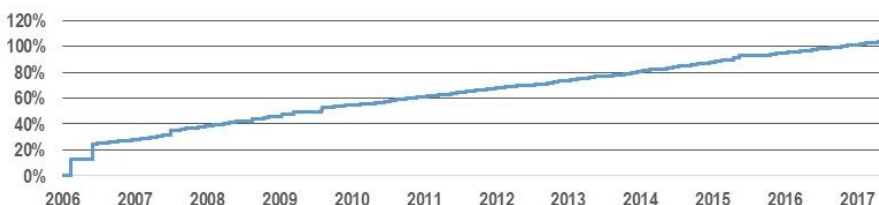
Komentár

Rok 2018 sa začal zvýšením volatility na trhoch a oproti „pokojným trhovým vodám“ v minulom roku priniesol výrazné pohyby kapitálových trhov smerom dole a nahor. Do toho vstúpil tiež obáv s presadzovaním prijatia colných bariér a hrozbou obchodných vojen. Na druhej strane globálna ekonomika vykazuje pozoruhodnú stabilitu a stabilný vývoj. Preto aj napriek zvýšenej kolísavosti cien na kap. trhoch si myslíme, že existuje priestor na rast cien akcií. Náš stredoeurópsky región taktiež výrazne rastie a s ním aj apetít investorov na investície do nehnuteľností. Očakávam, že stredoeurópske realitné trhy napriek spomaleniu rastu cien stále doručia investorom pozitívne výnosy. Na lokálnej úrovni realitného trhu na Slovensku môžeme vidieť zvyšujúci záujem zahraničných a domácich investorov o komerčné nehnuteľnosti. Preto budeme na našom trhu pravdepodobne vidieť nových investorov čo je dobré pre celkovú likviditu trhu ako aj vyššie ceny komerčných nehnuteľností.

Už v minulých reportoch som spomínal, že pracujeme na akvizícii do nehnuteľností do realitných spoločností v portfóliu fondu. Rád by som potvrdil, že bola podpísaná kúpna zmluva o kúpe logistiky – skladových priestorov v Budapešti. Budú zahrnuté do ocenenia fondu v ďalšom mesiaci. Aktuálny stav hotovostnej zložky portfólia nám umožňuje aj naďalej pracovať na ďalšej akvizícii nehnuteľnosti do portfólia fondu. V prvom štvrtroku sme za účelom ďalšej diverzifikácie nadobudli dlhopisy realitného projektu v Bratislave. Taktiež pokračoval predaj bytov v projekte v Nitre a ďalšie menšie pozemky v projekte v Kováčovej. Pri všetkých predajoch bol realizovaný zisk z predaja, ktorý reflektoval trhovú náraz hodnoty nehnuteľnosti. V zahájenej výstavbe piateho bytového domu v Nitre, ktorý prinesie na trh takmer 50 nových bytových jednotiek vo výbornej lokalite (širšie centrum mesta) bol spustený predaj. Súčasný stav portfólia fondu má potenciál priniesť dlhodobému investorovi zaujímavú participáciu na pokračujúcich výnosoch plynúcich z realitného trhu.

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

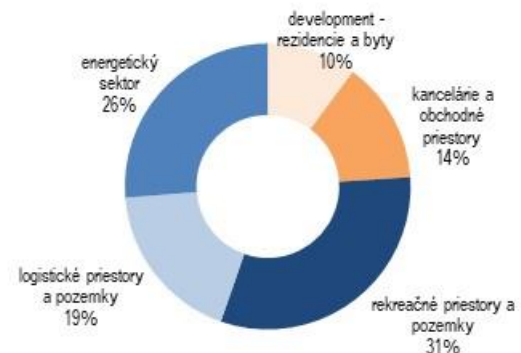
Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



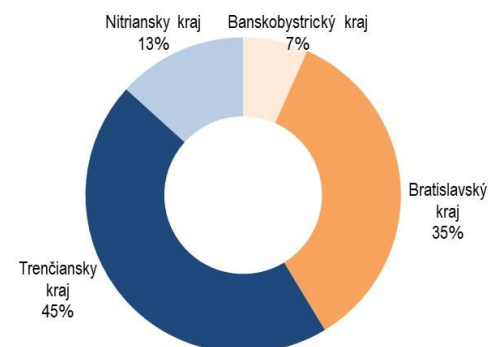
Výnos a riziko



Sektorové rozloženie investícií



Geografické rozloženie investícií



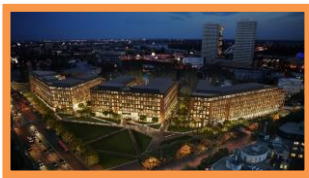
Upozornenie: Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. S investíciou do podielových fondov je spojené aj riziko. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondov IAD Investments, správ. spol., a. 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 štátnymi 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.



LAUGARÍCIO

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

OC Laugaricio bolo otvorené v roku 2009 a je dominantným obchodným centrom trencianskeho regiónu. Spádová oblasť s dojazdom do 30 minút zahŕňa približne 250 000 obyvateľov. Na ploche 26 000 m² ponúka OC Laugaricio viac ako 120 značiek. Medzi nájomcov patria medzinárodne známe značky C&A, CCC, H&M alebo Reserved. Poloha OC Laugaricio 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.



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.



HOLIDAYPARK

Kováčová, celková plocha pozemku 17,8 ha, nadobudnutie 2012

Rekreačný areál spolu s kúpeľným areálom vytvára výnimočné prostredie pre návštevníkov a rekreatívov. 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 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.



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.



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.



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.