



Prvý realitný fond, o.p.f.

II. Q 2017

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	Nehuteľnosti	Minimálna výška prvej investície	20 EUR				
Referenčná mena	EUR	Minimálna výška nasledujúcej investície	20 EUR				
Bankové spojenie	ČSOB, a. s.	Čistá hodnota majetku (k 30.6. 2017)	138 726 252 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 30.6. 2017)	0,066046 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSK BX	Výkonnosť k 30.6.2017 (p.a.)	1,25%	1,56%	3,16%	3,86%	6,70%

Komentár

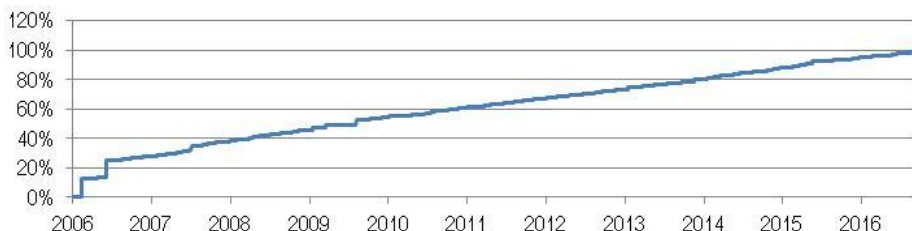
Aktiové trhy od začiatku roka k 30. 6. 2017 stále vykazujú pozitívne výnosy (USA - SP 500 cez 7%, Európa - EuroStoxx 50 cez 5%) a pokračujú v niekoľko ročnom raste. Česká koruna po rozhodnutí Českej národnej banky o opustení kurzového záväzku mierne posilňuje o cca. 1,5%. Ďalší pohyb koruny bude pod drobnohľadom národnej banky, ktorej by sa určite nepáčilo prípadne skokové posilnenie koruny a zdrženie českého exportu. Naši investori z Českej republiky sú pred pohybmi menového páru EUR/CZK chránení ak majú zainvestované do nášho Korunového realitného fondu, **kde môžu investovať priamo v českej korune.**

Región strednej Európy sa teší čoraz väčšiemu záujmu zahraničných investorov do nehnuteľností, ktorým sa v objeme investovania vyrovnávajú aj domáci investori. Takýto príliv kapitálu priaznivo vplyva na likviditu nehnuteľností (hlavne v Českej republike) a tiež na nárast cien. Výrazne rastie objem investovaného kapitálu vo všetkých krajinách strednej Európy. Rozhodli sme sa využiť takúto priaznivú trhovú situáciu a zrealizovali sme predaj z portfólia fondu - kancelársku budovu v Prahe (River Garden Office). Zároveň pracujeme na doplnení portfólia ďalšou zaujímavou nehnuteľnosťou, ktorá bude mať potenciál priniesť do fondu zaujímavý výnos. Od nadobudnutia budovy River Garden Office až do jej predaja bol v portfóliu fondu realizovaný výnos z vlastníctva budovy, ktorý pozitívne prispieval k hodnote podielu fondu.

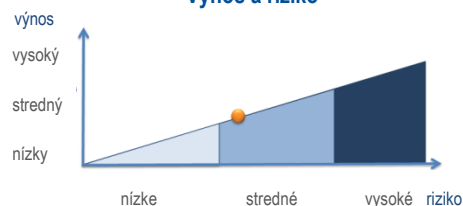
V projekte Nová Nitra boli všetky bytové jednotky z dokončenej ďalšej etapy výstavby bytov predané a postupne si ich preberajú noví majitelia. Zároveň sa spustila ďalšia etapa výstavby bytov aj s výstavbou podzemného parkovania pri bytových domoch. Do portfólia fondu bol v priebehu 2. kvartálu nadobudnutý aj menší objem emisie dlhového cenného papiera s výnosom 4,05% p.a. Na bratislavský realitný trh pribudla ďalšia kancelárska budova - Zuckerman, ktorú si ako svoje sídlo zvolila ČSOB a.s. Trh je stále schopný absorbovať novú výstavbu, ktorú naň developeri prinášajú. Naďalej je vidieť na slovenskom trhu ďalší pokles výnosov (nárastu cien) z komerčných nehnuteľností, tak ako sme mohli vidieť v okolitých krajinách. Trhový vývoj na trhu nehnuteľností a nastavenie portfólia fondu potvrdzuje potenciál priniesť dlhodobému investorovi zaujímavú participáciu na výnosoch plynúcich z realitného trhu.

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

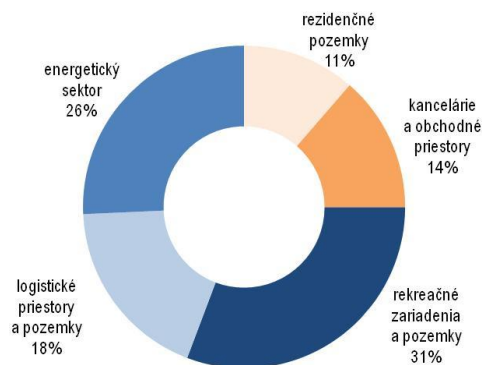
Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



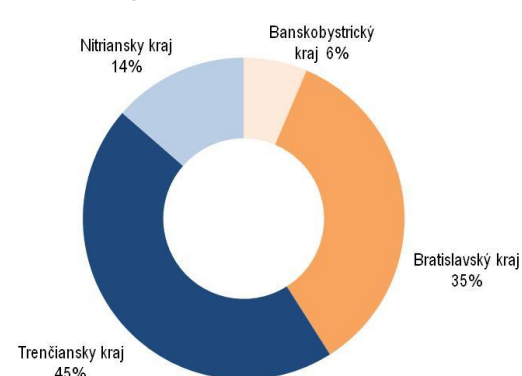
Výnos a riziko



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 štatúti podielových fondov môže podiel cenných papierov vydaných štátmi a medzinárodnými organizáciami, uvedenými v prílohe štatútu 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 trenčianskeho 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 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 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.