



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 30.9. 2017)	144 483 458 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 30.9. 2017)	0,066549 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSK BX	Výkonnosť k 30.9.2017 (p.a.)	0,76%	2,02%	2,97%	3,70%	6,61%

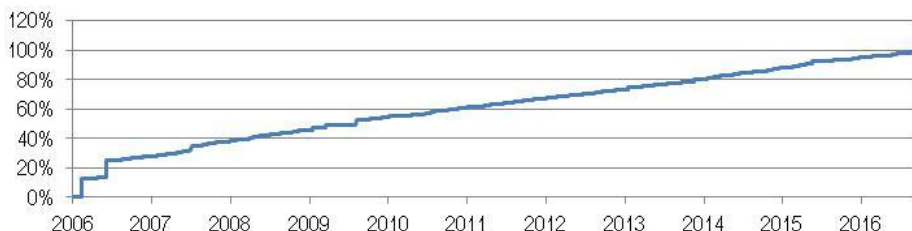
Komentár

V treťom kvartáli roka 2017 napriek dovolenkovej sezóne kapitálové trhy prepisovali svoje historické maximá a globálne pokračoval rast akciových trhov. Z tohto trendu nevybočili ani realitné trhy ako celok a taktiež pokračujú v raste. Na druhej strane existujú segmenty realitného trhu, kde je vidieť zmenu spotrebiteľského reťazca a dopad tejto zmeny na vývoj realitného segmentu. Konkrétne napr. nákupné centrá na okrajoch amerických miest vďaka nárastu e – commerce a nástupu e – shopov prežívajú ťažké obdobie a veľa z nich bolo zatvorených a musia prejsť zmenou využitia. Pozorne sa snažíme analyzovať dopad takýchto zmien na investície fondu v našom regióne.

Ceny nehnuteľností na trhoch kde investuje fond vo všetkých segmentoch naďalej rastú (rezidencie, kancelárie, logistika). Realitné trhy CEE (stredná Európa) sú v očiach zahraničných investorov do realít čoraz viac atraktívnejšie a objemy obchodov sa blížia k maximám z rokov 2006, 2007 (cez 12,5 miliárd Eur) a do konca roka je možné ich prekonať. V Bratislave prebieha masívna výstavba kancelárskych priestorov (napr. projekty Twin City Tower, Nivy Tower, Cvernovka, Panorama offices II, Einsteinova office, Nový Stein office) a na trh tak príde ďalších cez 200 000m² plochy v horizonte 2 – 3 rokov. Uvidíme ako budú developeri úspešní pre prenajímaní týchto priestorov. Na Slovensku bola taktiež realizovaná veľká transakcia v logistike – predaj Tesco distribučného centra. Vďaka prílevu nového kapitálu aj naďalej očakávame na slovenskom trhu ďalší pokles výnosov (nárast cien) z komerčných nehnuteľností a nárast objemu transakcií. V portfóliu fondu sa naďalej zvyšuje hotovostná zložka portfólia čo nám umožňuje pracovať na ďalšej akvizícii novej nehnuteľnosti do portfólia fondu. V priebehu štvrtroka sme z portfólia predali ďalšie byty v projekte v Nitre a menšie pozemky v projekte v Kováčovej a realizovali tak zisk z predaja. Aktuálne nastavenie portfólia fondu má potenciál priniesť dlhodobému investorovi zaujímavú participáciu na výnosoch plynúcich z realitného trhu.

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

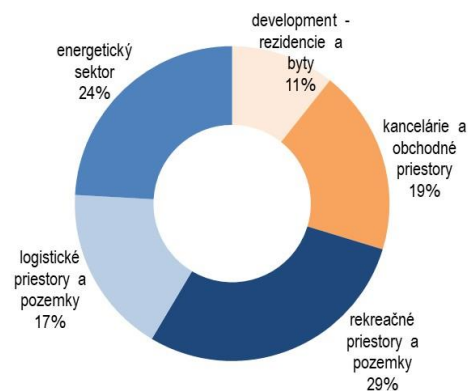
Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



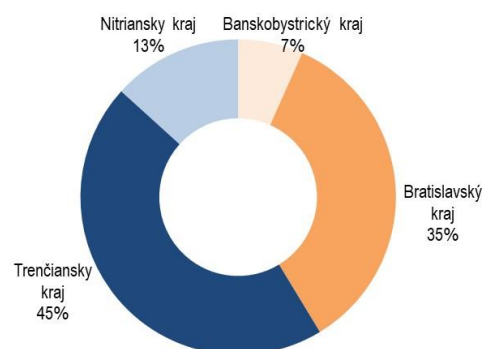
Výnos a riziko



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 štatúttmi 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.



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 rekreatívov. 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.