



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 30.09.2018)	165 288 759,38 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 30.09.2018)	0,068999 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSK BX	Výkonnosť k 30.09.2018 (p.a.)	0,91%	1,94%	3,74%	3,59%	6,36%

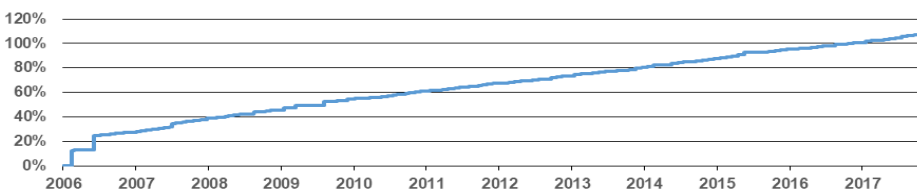
Komentár

Letné obdobie vplývalo na trhy pozitívne a v prevažnej miere sa kapitálovým trhom podarilo vystúpiť na nové rekordné úrovne a vymazať straty z úvodu roku. Ropa pokračovala v raste z čoho ťažili ekonomiky „ropných“ štátov (Rusko, USA, Saudská Arábia a pod.). Pokračujúce napätie na trhoch spôsobila ďalšia vlna colných taríf zavedená Spojenými štátmi a rastúce obavy z ďalšieho pokračovania „obchodnej vojny“. V rámci nášho regiónu pokračuje výrazný pro - cyklický rast ekonomík a napr. odhadovaný rast HDP Slovenska by mal v budúcom roku presiahnuť 4%. Česká národná banka ďalej sprísňuje menovú politiku a pokračuje vo zdvíhaní základnej sadzby. Európska centrálna banka od septembra obmedzila program kvantitatívneho uvoľňovania (QE) na úroveň 15 mld. € mesačne. ECB sa naďalej drží postoja o ukončení QE v priebehu druhého polroka 2019. Všetky tieto kroky sa s určitým časovým posunom odrazia aj vo vývoji realitných trhov. Už teraz sa začínajú prekreslovať stratégie realitných investorov, tak aby sa v portfóliách odzrkadľoval možný budúci vývoj. Medzitým môžeme vidieť mierne zníženie objemu transakcií na českom aj maďarskom trhu a nárast objemu transakcií na poľskom a slovenskom trhu. Slovenský realitný trh si s veľkou pravdepodobnosťou pripíše ďalší rekordný rok. Spoločnosť Penta ukázala projekt novej kancelárskej budovy v lokalite novovzniknutého „business“ centra Bratislava – Mlynské Nivy. Táto lokalita s projektmi ako Twin City od HB Reavis, Panorama od JT, Pradiareň od YIT a novým projektom od Penty sa stane dominantnou lokalitou pre kancelárske priestory v Bratislave.

Proces akvizície novej nehnuteľnosti do portfólia fondu je v poslednom štádiu. Posledný prírastok do portfólia fondu logistika v Budapešti prináša do portfólia zaujímavý výnos a priaznivo vplýva na celkovú dynamiku výnosu fondu. V rámci portfólia sme realizovali ďalšie predaje menších pozemkov na rezidenčnú výstavbu v Kováčovej. Uskutočnené predaje priniesli zisk a prispeli k zlepšujúcej výkonnosti fondu. Pokračuje aj predaj bytov v projekte v Nitre a predaj pozemkov v Kováčovej. V zahájenej výstavbe piateho bytového domu v Nitre, sa už spustili rezervácie bytov. Počet rezervovaných bytov dynamicky rastie a je možné, že pri odovzdaní a kolaudácii bytov v druhej polovici roku 2019 budú predané takmer všetky bytové jednotky. Súčasný stav portfólia fondu má potenciál priniesť dlhodobému investorovi zaujímavú participáciu na pokračujúcich rastúcich výnosoch plynúcich z realitného trhu.

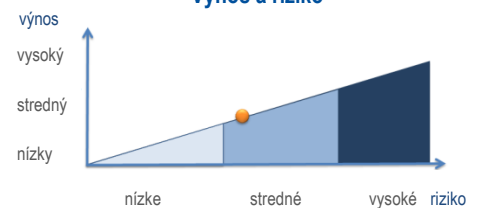
Autor: Mgr. Vladimír Bolek, portfóliový manažér Prvého realitného fondu

Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia

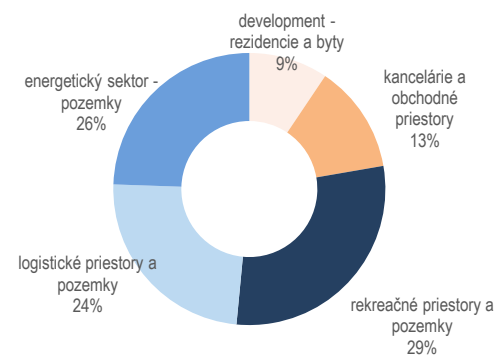


Upozornenie: Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. S investíciou do podielových fondov je spojené aj riziko. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondov IAD Investments, správ. spol., a.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

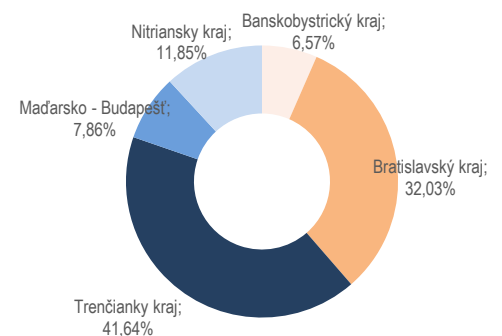
Výnos a riziko



Sektorové rozloženie investícií



Geografické rozloženie investícií





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 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 Nity. 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.