



# Prvý realitný fond, o.p.f.

II. 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

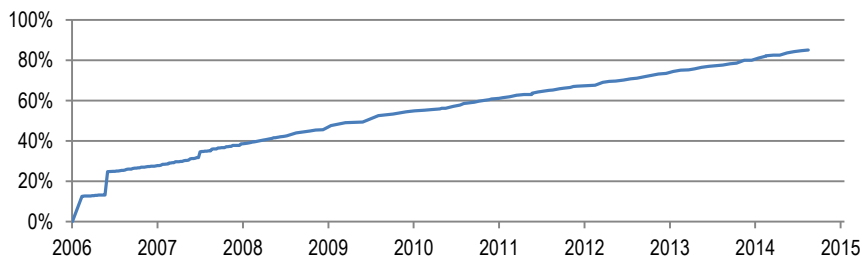
|                      |                                      |   |                       |              |              |              |              |
|----------------------|--------------------------------------|---|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Typ fondu            | <b>Špeciálny fond nehnuteľností</b>  | Počiatočná hodnota podielového listu    | <b>0,033194 EUR</b>   |              |              |              |              |
| Investičné zameranie | <b>Nehnuteľnosti</b>                 | Minimálna výška prvej investície        | <b>100 EUR</b>        |              |              |              |              |
| Referenčná mena      | <b>EUR</b>                           | Minimálna výška nasledujúcej investície | <b>20 EUR</b>         |              |              |              |              |
| Bankové spojenie     | <b>ČSOB, a. s.</b>                   | Čistá hodnota majetku (k 30.6. 2015)    | <b>97 063 073 EUR</b> |              |              |              |              |
| Číslo bankového účtu | <b>255061913/7500 (EUR)</b>          | Aktuálna hodnota podielu (k 30.6. 2015) | <b>0,06142100 EUR</b> |              |              |              |              |
| IBAN                 | <b>SK82 7500 0000 0002 5506 1913</b> | Obdobie                                 | 3M                    | 6M           | 1R           | 3R           | od založenia |
| SWIFT / BIC          | <b>CEKOSK BX</b>                     | <b>Výkonnosť k 30.6. 2015 (p.a.)</b>    | <b>0,81%</b>          | <b>2,18%</b> | <b>4,21%</b> | <b>3,87%</b> | <b>7,39%</b> |

## Komentár

Celý druhý štvrťrok sa niesol v duchu nekončiacej „gréckej ságy“. Akciové aj dlhopisové trhy zaznamenali zvýšenú volatilitu. Vývoj v Grécku môže určitým spôsobom sekundárne ovplyvniť aj vývoj na európskom realitnom trhu. Jeho vplyv na vývoj výnosov na dlhopisovom trhu môže čiastočne ovplyvniť marže bánk pri financovaní nehnuteľností, ako aj správanie realitných investorov, ktorí môžu ešte viac uprednostňovať pri smerovaní investícií realitné trhy tzv. jadra EU, a to Nemecka, Holandska, Británie, Francúzska a severovýchodných krajín Švédska a Dánska. Predpokladám, že na vývoj realitného trhu v SR a ČR to bude mať minimálny vplyv. Preto bude aj naďalej narastať objem realitných transakcií a tlak na zvyšovanie cien komerčných nehnuteľností. Už teraz vidíme rekordné objemy investícií do nehnuteľností špeciálne v Českej republike. Je možné, že tento trend sa s miernym oneskorením naplno prejaví aj v Slovenskej republike v priebehu budúcich štvrťrokov. Dobrý sentiment na realitnom trhu stále pokračuje, ale základné fundamentálne ukazovatele vykazujú stagnáciu (pokles ceny nájomného, nárast neobsadenosti). Pokračuje nárast objemu výstavby a ukazuje, že developeri majú stále apetít na dodávku nových priestorov na trh. Na druhej strane prebiehajúca výstavba výrazne ovplyvní ceny nájmu a mieru obsadenosti v starších projektoch. Do portfólia Prvého realitného fondu v menšom objeme pribudla emisia dlhopisu spoločnosti pôsobiacej na realitnom trhu s kupónovým výnosom 5,85 %. Vďaka zlepšujúcej sa situácii na trhu s bytmi boli predané už skoro všetky byty v novopostavenom bytovom dome, ktorého výstavbu zastrešoval fond. Portfólio fondu prináša investorom širokú regionálnu diverzifikáciu aktív, a taktiež diverzifikáciu cez jednotlivé realitné segmenty (kancelárie, logistika, hotely, voľnočasové nehnuteľnosti, a pod.) Diverzifikácia portfólia v spojení s doplnením portfólia o iné aktíva (dlhopisy) a vysokej obsadenosti projektov s pozitívnym cash flow prináša stabilný vývoj výkonnosti fondu. V rámci strategickej alokácie a pokračujúcej dôvery investorov plánujeme ďalej rozširovať portfólio fondu o ďalšie zaujímavé a výnosné projekty s iných realitných segmentov. Skladba portfólia fondu svojou štruktúrou a realizovanými krokmi dáva predpoklad pokračujúceho zachovania hodnoty a pozitívneho vývoja hodnoty fondu do budúcnosti.

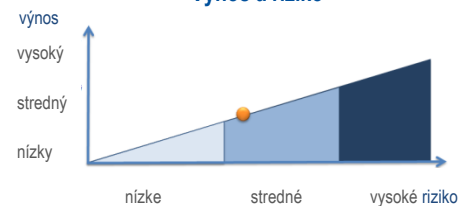
Autor: Mgr. Vladimír Bolek, portfólio manažér Prvého realitného fondu

### Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia

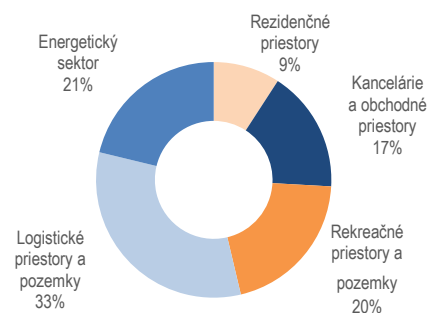


**Upozornenie:** Tento materiál má propagačný charakter. Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondu v slovenskom jazyku sa môžete oboznámiť v sídle spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s., na predajných miestach, v sídle depozitára alebo na [www.iad.sk](http://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.

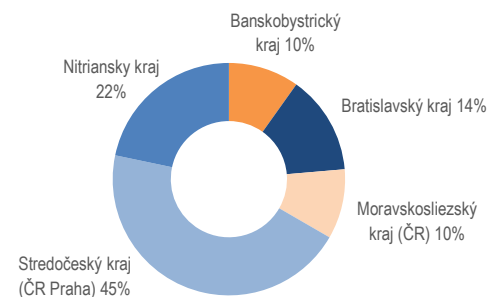
### Výnos a riziko



### Sektorové rozloženie investícií



### Geografické rozloženie investícií





### ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková úžitková plocha 3 124 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, nadobudnutie 2014

Budova bola dokončená v roku 2012 a ponúka cca 19 500 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy. Situovaná je na Rohanskom nábreží 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.