



Prvý realitný fond, o.p.f.

I. Q 2016

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	100 EUR				
Referenčná mena	EUR	Minimálna výška nasledujúcej investície	20 EUR				
Bankové spojenie	ČSOB, a. s.	Čistá hodnota majetku (k 31.3. 2016)	108 574 092 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 31.3. 2016)	0,06397100 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSK BX	Výkonnosť k 31.3.2016 (p.a.)	1,94%	3,02%	4,99%	4,35%	7,24%

Komentár

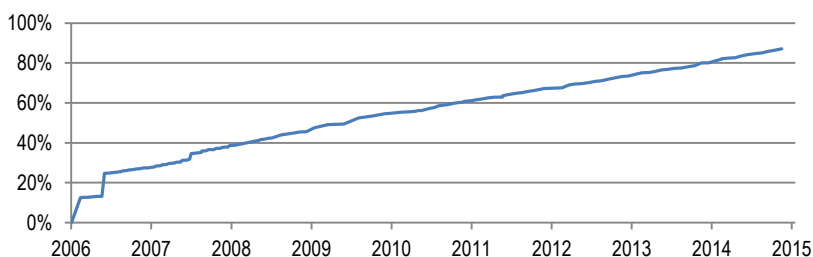
Prvý štvrťrok roku 2016 priniesol na trhy opätovné nárasty hodnôt a trh sa podarilo čiastočne vymazať predchádzajúce poklesy. Pohyblivosť cien sa na trhoch prejavovala vo zvýšenej miere. Vplývali na to geopolitické a hospodárske nerovnováhy (vojna v Sýrii, voľby v USA, migračná kríza, spomalenie hospodárskeho rastu Číny, rast základnej úrokovej sadzby v USA, očakávanie hospodárskeho vývoja v EU a pod). Do toho sa pridali nenaplnené inflačné očakávania, pohyby ceny ropy, resp. iné. Takýto koktail znamenal zvýšenú citlivosť trhov, pohyby cien na takmer všetkých triedach aktív. Z tohto vývoja ďalej profitovali realitné trhy, keď nehnuteľnosti stále predstavujú atraktívny investičný cieľ.

Na medzinárodnom realitnom veľtrhu - MIPIM, ktorý sme v marci navštívili prevládala investičný optimizmus aj keď sa už objavujú hlasy o vysokých cenách a príprave stratégií na zmenu pomerov. Na druhej strane veľké penzijné spoločnosti pokračujú vo zvyšovaní podielu realitných investícií vo svojich portfóliách čo znamená ďalší prívleto zdrojov na trhy. Táto „vlna“ kapitálu sa začína prejavovať aj na Slovensku. Náš trh zaznamenal ďalšiu veľkú transakciu, keď bol predaný „shopping Centrá“ v Bratislave, kupujúcim bol Allianz Real Estate a predpokladaný objem transakcie cca. 175 mil. Eur. Cyklus rastu realitných trhov sa ďalej predlžuje vo všetkých triedach – kancelárie, logistika, bývanie a už aj hotelový segment zaznamenáva oživenie.

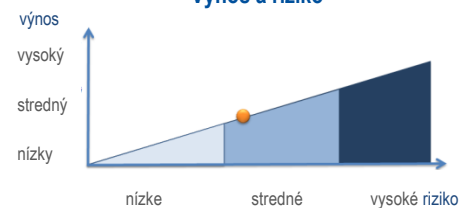
V portfóliu fondu sa v priebehu štvrťroka udialo niekoľko zaujímavých vecí. Pri pokračujúcej výstavbe ďalšieho bytového domu v Nitre sme zaznamenali silný predpredaj bytov. Objekt je ešte pred ukončením stavby predaný na 70% a predaj pokračuje. Na základe týchto výsledkov pokračujeme vo výstavbe a začali sa práce na výstavbe tretieho bytového domu, tak aby bola zabezpečená kontinuita a ďalšie nové byty uspokojili dopyt na lokálnom trhu v čase oživenia záujmu o Nitriansky región. Väčším krokom bol predaj nehnuteľnosti z portfólia a využitie pozitívneho trhového vývoja na realizáciu kapitálového výnosu. V logistickom areáli v Bratislave bola dostavaná a skolaudovaná nová skladová hala vo výmere cca. 2 500m², ktorá už pred dostavbou bola prenajatá takmer na 70%. Diverzifikácia portfólia v spojení s doplnením 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 z ďalších realitných segmentov.

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

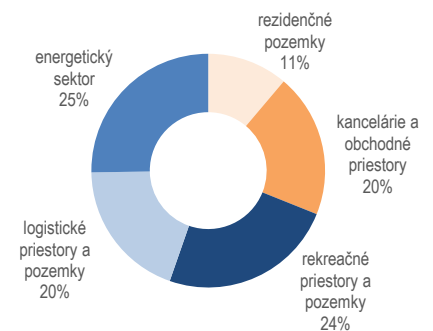
Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



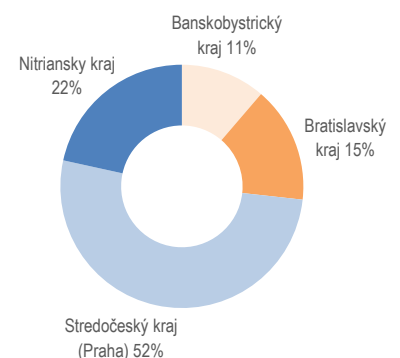
Výnos a riziko



Sektorové rozloženie investícií



Geografické rozloženie investícií



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. 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.



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.



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 fotovoltaičné 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.



RIVER GARDEN I

Praha – Karlín, ČR, celková úžitková plocha cca 19 500 m², nadobudnutie 2014
Budova bola dokončená v roku 2012 a ponúka cca 19 500 m² 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.