



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 31.12. 2016)	123 883 857 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 31.12. 2016)	0,065029 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSK BX	Výkonnosť k 31.12.2016 (p.a.)	0,62%	1,57%	3,63%	3,81%	6,88%

Komentár

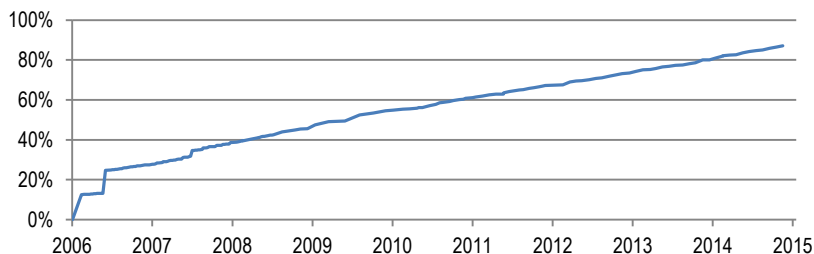
V poslednom štvrtroku roku 2016 dostali kapitálové trhy injekciu v podobe pozitívneho vnímania p. Trumpa ako nového amerického prezidenta. Ku konca roka sa tak celoročné výnosy na trhoch pohybujú v pozitívnych teritóriách. Americká centrálna banka na svojom poslednom zasadnutí zvýšila sadzby a očakáva sa, že v budúcom roku bude vo zvyšovaní sadzieb pokračovať.

Realitné trhy v krajinách CEE naďalej rastú vo všetkých segmentoch (rezidencie, kancelárie, logistika). Objem transakcií na realitnom trhu Slovensku dosiahol rekordné úrovne (cez 800mil. Eur), taktiež nové rekordné úrovne zaznamenal trh v Českej republike (cez 3,7 miliardy Eur). Potvrzuje sa výrazný nárast transakcií v Maďarsku, ktoré v rýchlosti rastu cien a objemu transakcií prebralo štafetu. Z tohto vývoja môže profitovať aj slovenský realitný trh, pretože je to jediný trh v strednej Európe, kde ešte nedošlo k tak výraznému poklesu výnosov (nárastu cien) ako v okolitých krajinách. Samozrejme veľkosť trhu a jeho likvidita má na to výrazný vplyv avšak „valiaca sa stena kapitálu“, ktorá je v Európe investovaná do nehnuteľností sa pomaly začína objavovať aj na našom trhu. Preto som rád, že sa nám v tomto štvrtroku podarilo uzavrieť dve transakcie na Slovensku – nákup budovy Twin City A v Bratislave a nákup budovy silného regionálneho obchodného centra Laugaricio (táto transakcia bola najväčšia realitná transakcia v SR v r. 2016). Na oboch transakciách sme pracovali v priebehu roka a podarilo sa nám ich uzavrieť pred koncom roka. Verím, že vďaka vývoju trhov (ako som uviedol vyššie) tieto investície prinesú našim investorom zlepšenie výkonnosti fondu a výraznejšiu segmentovú a regionálnu diverzifikáciu realitných aktív v portfóliu fondu. V rámci portfólia fondu došlo k čiastočnému menšiemu predaju iných aktív (fondy, dlhopisy) s cieľom realizácie zisku a navýšenia hotovostnej pozície fondu po realizovaných akvizíciách.

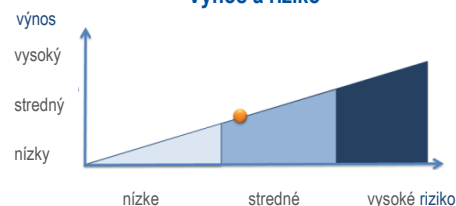
Nehnuteľné portfólio fondu s doplnením portfólia o ďalšie aktíva (dlhopisy) a vysokej obsadenosti projektov s pozitívnym cash flow prináša stabilný vývoj výkonnosti fondu.

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

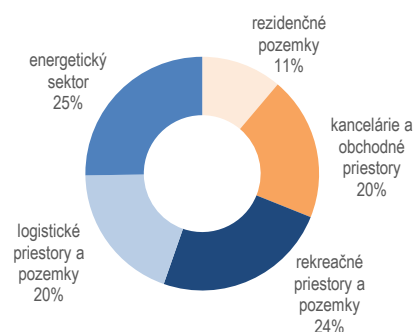
Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



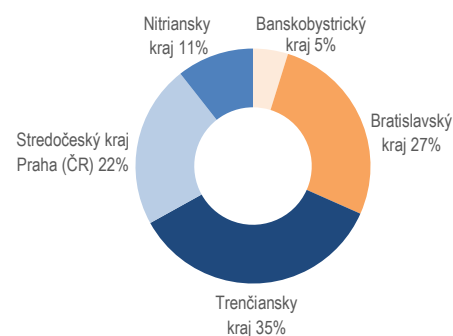
Výnos a riziko



Sektorové rozloženie investícií



Geografické rozloženie investícií



Upozornenie: 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 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.



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 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.



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.



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.



LAUGARICIO

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.