



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	<b>Špeciálny fond nehnuteľnosti</b>	Počiatočná hodnota podielového listu	<b>0,033194 EUR</b>				
Investičné zameranie	<b>Nehnuteľnosti</b>	Minimálna výška prvej investície	<b>20 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 31.12. 2017)	<b>149 721 274 EUR</b>				
Číslo bankového účtu	<b>255061913/7500 (EUR)</b>	Aktuálna hodnota podielu (k 31.12. 2017)	<b>0,067172 EUR</b>				
IBAN	<b>SK82 7500 0000 0002 5506 1913</b>	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	<b>CEKOSKBX</b>	<b>Výkonnosť k 31.12.2017 (p.a.)</b>	<b>0,94%</b>	<b>1,70%</b>	<b>3,30%</b>	<b>3,57%</b>	<b>6,55%</b>

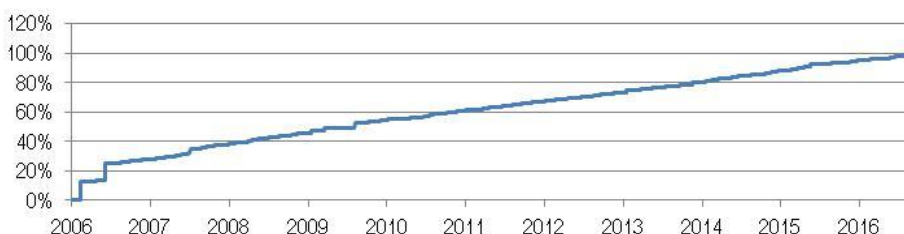
### Komentár

Posledný kvartál roka 2017 sa na trhoch niesol v podobnom duchu v akom móde bol celý rok a globálne pokračoval rast kapitálových trhov. Pripojili sa aj komoditné trhy a spolu s ropou zaznamenali slušný nárast. Realitné trhy ukončili rok 2017 ďalším miernym nárastom cien. Špeciálne realitné trhy v strednej Európe sa tešia rekordnému záujmu investorov a zaznamenávajú výrazný príliv nových investícií do nehnuteľností. To je dobrá správa pre náš fond, pretože záujem investorov naďalej tlačí na rast cien aj na lokálnej úrovni. Takmer všetky segmenty realitného trhu na Slovensku, si tak aj v poslednom štvrtroku menili cenovky smerom nahor. Na druhej strane na rezidenčnom trhu je badať prvé signály stabilizácie cien a dopadu politiky Národnej banky Slovenska smerom k sprísňovaniu podmienok pre komerčné banky pre poskytovanie hypoték. Kancelársky trh v Bratislave obohatil nové dokončené budovy ako napr. Blumental office a trh sa tak ďalej prudko rozrastá a pribúdajú budovy v štandarde „A“. Vďaka dôvere investorov portfóliu fondu sa naďalej zvyšuje hotovostná zložka portfólia čo nám umožňuje naďalej pracovať na ďalšej akvizícii nehnuteľností typu logistiky a kancelárií do portfólia fondu.

V priebehu štvrtroka do portfólia pribudli emisie dlhopisov zameraných na realitné projekty na Slovensku a rezidenčný trh v Nemecku, ktorý tiež vykazuje zaujímavé nárasty a ďalší potenciál. Taktiež bolo z portfólia predané ďalšie byty v projekte v Nitre a ďalšie menšie pozemky v projekte v Kováčovej. Pri všetkých predajoch bol realizovaný zisk z predaja, ktorý reflektoval trhový nárast hodnoty nehnuteľnosti. V rámci rezidenčného projektu v Nitre bola zahájená výstavba už piateho bytového domu, ktorý prinesie na trh takmer 50 nových bytových jednotiek vo výbornej lokalite (širšie centrum mesta). Súčasný stav portfólia fondu má potenciál priniesť dlhodobému investorovi zaujímavú participáciu na pokračujúcich výnosoch plynúcich z realitného trhu.

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

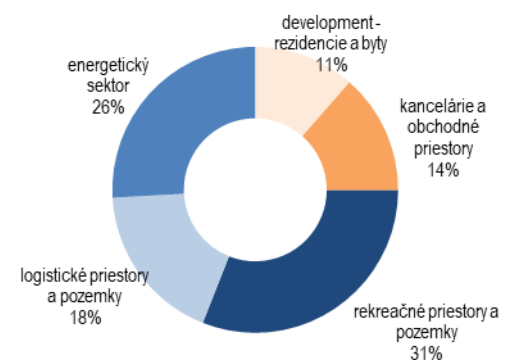
### Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



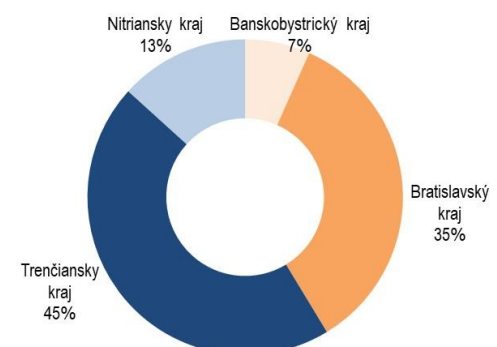
### Výnos a riziko



### 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](http://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.



### LAUGARÍCIO

Trenčín, celková úžitková plocha 26 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.



### TWIN CITY A

Bratislava, celková úžitková plocha 16 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 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 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.