



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 31.12.2018)    | <b>186 449 057,19 EUR</b> |              |              |              |              |
| Číslo bankového účtu | <b>255061913/7500 (EUR)</b>          | Aktuálna hodnota podielu (k 31.12.2018) | <b>0,069753 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 31.12.2018 (p.a.)</b>    | <b>1,09 %</b>             | <b>1,91%</b> | <b>3,84%</b> | <b>3,59%</b> | <b>6,31%</b> |

### Komentár

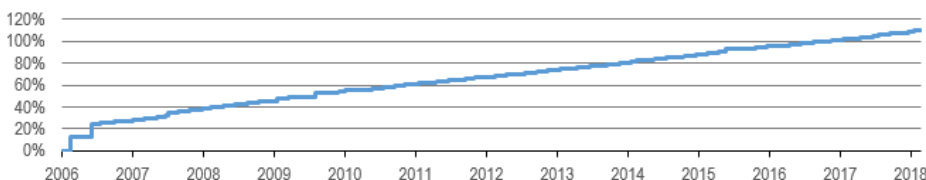
Investičné prostredie sa v poslednom kvartáli roka 2018 prudko menilo a tak posledný kvartál nepriniesol na finančné trhy veľa dôvodov na radosť. Neistota vyplývajúca z možných scenárov začatia „obchodnej vojny“ medzi USA a Čínou, spomaľovanie hospodárskeho rastu ako aj neistota okolo „brexitu“ spôsobila nárast kolísania vývoja cien, finančných aktív a sumárny pokles výkonnosti finančných trhov. Americká centrálna banka už štvrtýkrát v roku, zdvihla základnú úrokovú mieru a Európska centrálna banka postupovala v súlade so svojimi vyhláseniami a ku koncu roka ukončila program kvantitatívneho uvoľňovania. Región strednej Európy z pohľadu hospodárskeho rastu zostáva fundamentálne silný aj napriek spomaľovaniu dynamiky hospodárskeho rastu.

Realitný trh sa oproti vývoju na finančných trhoch vyvíjal veľmi pozitívne. Hospodársky rast poháňa dopyt firmami po priestoroch vo všetkých segmentoch realitného trhu. Neobsadenosť kancelárií v Bratislave sa blíži k historicky najnižšej hodnote 5% napriek masívnej výstavbe. Celkový trh kancelárií v Bratislave sa blíži k 2mil. m<sup>2</sup> a v Prahe k 3,5mil. m<sup>2</sup>. Vďaka realizovaným transakciám si slovenský realitný trh pripíše ďalší rekordný rok.

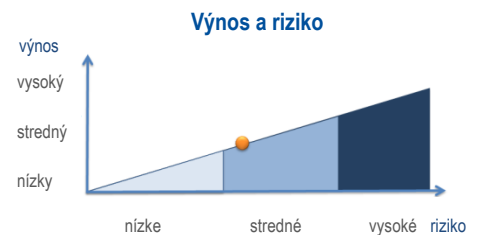
Proces akvizície novej nehnuteľnosti do portfólia fondu bol ukončený v októbri a fond nadobudol do portfólia úplne novú nehnuteľnosť – kancelársku budovu vo výbornej lokalite s bonitnými nájomcami (v areáli bývalého pivovaru Stein – nájomcovia napr. Deutsche Telekom). Vďaka parametrom transakcie budova prinesie do portfólia väčšiu diverzifikáciu naprieč realitnými triedami a vďaka dlhotrvajúcej nájomnej zmluve aj dodatočný stabilný výnos. V rámci portfólia sme pokračovali v realizácii predaja ďalších menších pozemkov na rezidenčnú výstavbu v Kováčovej. Uskutočnené predaje priniesli zisk a prispeli k zlepšujúcej výkonnosti fondu. V pokračujúcej výstavbe piateho bytového domu v Nitre, si záujemcovia rezervovali niekoľko bytov. Počet rezervovaných bytov dynamicky rastie a je možné, že pri odovzdaní a kolaudácii bytov v druhej polovici roka 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

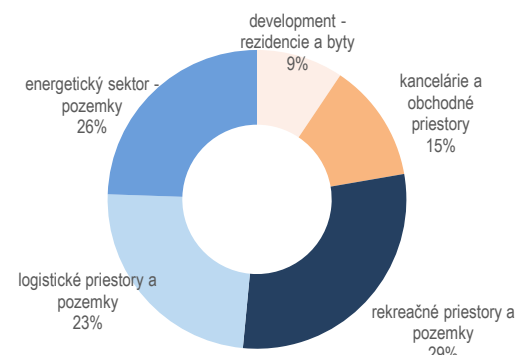
### Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia



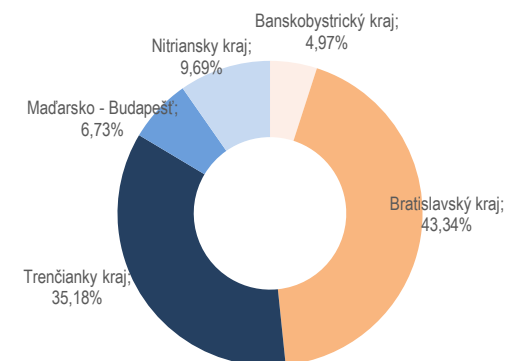
**Upozornenie:** Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. S investíciou do podielových fondov je spojené aj riziko. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondov IAD Investments, správ. spol., 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](http://www.iad.sk). V súlade so štatútnymi 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.



### Sektorové rozloženie investícií



### Geografické rozloženie investícií





### STEINERKA

Bratislava, celková úžitková plocha: 12 000 m<sup>2</sup>, rok nadobudnutia: 2018

Administratívna budova STEINERKA Business Center má viac ako 12 000m<sup>2</sup> a na siedmych poschodiach kombinuje administratívnu časť s priestormi určenými na poskytovanie služieb (900m<sup>2</sup>) a tiež 190 parkovacích miest. Kolaudácia prebehla koncom roka 2017 a prví nájomcovia sa do nových administratívnych priestorov sťahovali v marci 2018. V súčasnosti medzi najväčších nájomcov patria medzinárodné spoločnosti Deutsche Telekom Services Europe a Lucron Group.



### LAUGARICIO

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 medzinárodné 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.