


Prvý realitný fond

3Q 2021

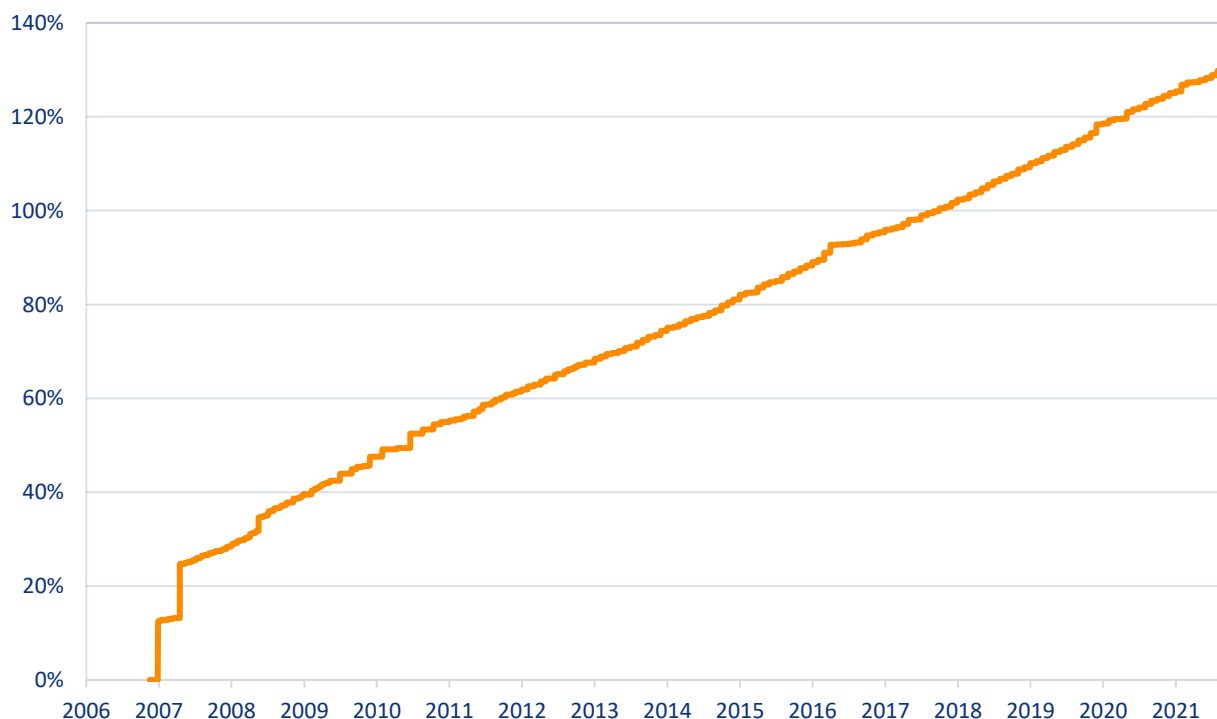
Investičná stratégia fondu

Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru. Fond investuje najmä do realitných aktív: nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu.

Základné informácie

Čistá hodnota aktív (k 30.9.2021)	298 244 806,97 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 30.9.2021)	0,076583 EUR
Počiatková hodnota PL	0,033194 EUR
Bankové spojenie ČSOB, a.s.	SK82 7500 0000 0002 5506 1913
Začiatok vydávania PL	20.11.2006
Minimálna výška vstupnej investície	20,00 EUR
Minimálna výška nasledujúcej investície	20,00 EUR
Rizikový profil (ukazovateľ SRRI podľa KIID)	

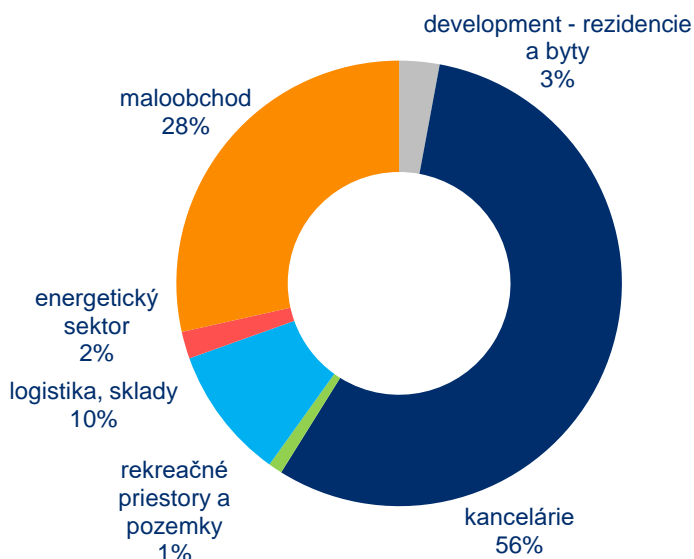
Graf vývoja výkonnosti Prvého realitného fondu od vytvorenia fondu (k 30.9.2021)



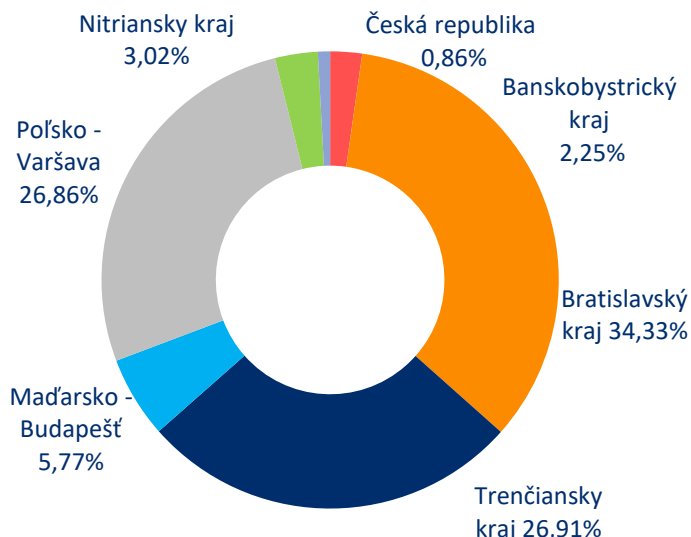
Výkonnosť fondu Prvý realitný fond (k 30.9.2021)

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
2,35%	0,12%	0,81%	1,47%	3,08%	10,99% 3,53%	18,49% 3,45%	130,71% 5,78%

Sektorové hodnoty investícií



Geografické rozloženie investícií



Komentár portfólia manažéra

Protipandemické opatrenia pretrvávali aj v 3Q 2021 a trhy to reflektujú vo väčšej miere prostredníctvom zvýšenej volatility. Najväčšou témou sa stáva rast cien na všetkých úrovniach dodávateľských reťazcov. Inflácia v EU ako aj v USA prekonáva niekoľkoročné maximá a napriek vyjadreniam centrálnych bankárov o krátkodobom zvýšenej inflácie je vysoký predpoklad, že vyššia inflácia tu bude s nami aj v budúcom roku. Práve neistota ohľadom vývoja inflácie a jej dopadov na jednotlivé segmenty hospodárstva priniesla na akciové trhy septembrový pokles trhov. Môžeme to nazvať miernou korekciou, avšak pri pretrvávajúcom nastavení uvoľnenej menovej politiky majú trhy stále „vietor v plachtách“. Uvidíme ako sa kapitálové trhy vysporiadajú s novými krokmi centrálnych bankárov a rétorikou o znižovaní monetárnej podpory v budúcich mesiacoch.

Prostredie zvýšenej inflácie pomáha posilňovať dopyt po nehnuteľnostiach, pretože práve nehnuteľnosti dokážu zmierniť riziko negatívneho dopadu inflácie na portfólia investorov. Nehnuteľnosti poskytujú silný stupeň ochrany pred infláciou a preto očakávame ďalší pokračujúci tlak na rast cien nehnuteľností vo všetkých segmentoch realitného trhu. Z pohľadu udržania výnosov, takéto prostredie pomáha portfóliu fondu a dokonca môže priniesť dodatočný výnos. V 3q fond nadobudol menšiu nehnuteľnosť v Českej republike a portfólio fondu sa tiež rozrástlo o novú emisiu dlhopisu silnej medzinárodnej developerkej skupiny. Ako sme už avizovali, tak v našom logistickom parku bola dokončená výstavba novej logistickej haly v Bratislave s výmerou 5900m² a aktuálne sa pripravujú jej vnútorné priestory pre nových nájomcov. Ďalej plánujeme využiť dopyt po logistických priestoroch a v uvedenom logistickom parku budeme pripravovať projekt a výstavbu ďalšej haly s výmerou cca. 5 000m², čím naplníme kapacity logistického parku v Bratislave.

Stále pretrvávajúci dopyt po investíciách do nehnuteľnosti vytvára silný predpoklad na rast hodnoty portfólia fondu v nasledujúcich mesiacoch. Blížime sa k dokončeniu prvej etapy výstavby skladov vo Vroclavi v Poľsku a prípravy priestorov pre nájomcov. Stále hľadáme zaujímavé akvizičné príležitosti, ktoré by priniesli do portfólia ďalšiu mieru diverzifikácie. Taktiež budeme pokračovať v predaji časti portfólia (menšie projekty), aby sme realizovali hotovostný výnos, využili trhový nárast cien a pozitívny sentiment.

Skladba portfólia fondu vytváraná od jeho vzniku, aktívny prístup pri riadení nájomných vzťahov, hotovostných tokov a trhová situácia nám umožňuje ďalej prinášať stabilný výnos plynúci z nehnuteľností v portfóliu fondu.

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. 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 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.

Nehnutelnosti v portfóliu Prvého realitného fondu



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA D48

Varšava, celková úžitková plocha: 26 173 m², rok nadobudnutia: 2020

D48 je moderná administratívna budova triedy A vo varšavskej štvrti Mokotów, ktorá bola uvedená do prevádzky v auguste 2017. Budova v tvare "L" pozostáva z dvoch krídiel s 11. a 8. poschodiami. Pre pohodlie nájomcov a zamestnancov poskytuje D48 priestory pre obchod a služby s reštauráciami, priestrané terasy usporiadané na troch poschodiach, chillout zónu ako aj zelené plochy s modernou architektúrou. Medzi najväčších nájomcov patria popredné poľské a medzinárodné spoločnosti SMYK, Intrum, Gemius a mFinanse (patriaca do skupiny mBank).



STEINERKA

Bratislava, celková úžitková plocha: 12 000 m², rok nadobudnutia: 2018

Administratívna budova STEINERKA Business Center má viac ako 12 000m² a na siedmych poschodiach kombinuje administratívnu časť s priestormi určenými na poskytovanie služieb (900m²) 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.



LOGISTICKÝ PARK SOUTH BASE

Budapešť, celková úžitková plocha: 27 000 m², rok nadobudnutia: 2018

Logistický park South Base tvorí kombinácia mestských logistických a veľkopošných skladových jednotiek. Priemyselný park Dunaharaszti, kde sa logistický park South Base nachádza, je vzdialený približne 15 km od centra Budapešti. Sklady ponúkajú takmer 27 000 m² prenajímateľnej plochy logistických priestorov. Skladové jednotky v logistickom parku sú v súčasnosti plne prenajaté. Zloženie nájomcov tvorí vyvážený mix maďarských pobočiek veľkých nadnárodných spoločností a lokálnych, malých a stredne veľkých spoločností.



LAUGARÍCIO

Trenčín, celková úžitková plocha: 26 000 m², rok nadobudnutia: 2016

OC Laugarício 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 Laugarício viac ako 120 značiek. Medzi nájomcov patria medzinárodné známe značky C&A, CCC, H&M alebo Reserved. Poloha OC Laugarício umožňuje jeho ďalšie potenciálne rozšírenie o 15 000 m².



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.



HOLIDAYPARK

Kováčová, celková plocha pozemku: 178 000 m², rok nadobudnutia: 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.



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

Obec Iža, Dolná Strehová, celková plocha pozemku: 87 600 m², rok nadobudnutia: 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.

Nehnutelnosti v portfóliu Prvého realitného fondu



LOGISTICKÝ PARK

Bratislava – Nové mesto, celková plocha pozemku: 66 000 m², rok nadobudnutia: 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, celková plocha pozemku: 47 800 m², rok nadobudnutia: 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 m², rok nadobudnutia: 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.



POZEMKY URČENÉ NA VÝSTAVBU LOGISTICKÉHO CENTRA

Vroclav, Poľsko, celková úžitková plocha 75 000 m², rok nadobudnutia: 2021

Pozemky sú určené na výstavbu logistického centra a nachádzajú sa 10 minút od centra, 15 minút od medzinárodného letiska a počítajú s priamym napojením na medzinárodné diaľničné spojenia.

S výstavbou prvej logistickej haly sa už začalo a nájomcom bude prepravná spoločnosť DPD. Logistické centrum po jeho dokončení bude predstavovať 70.000 m² skladových priestorov v moderných smart halách a 5.000 m² kancelárskych priestorov.