


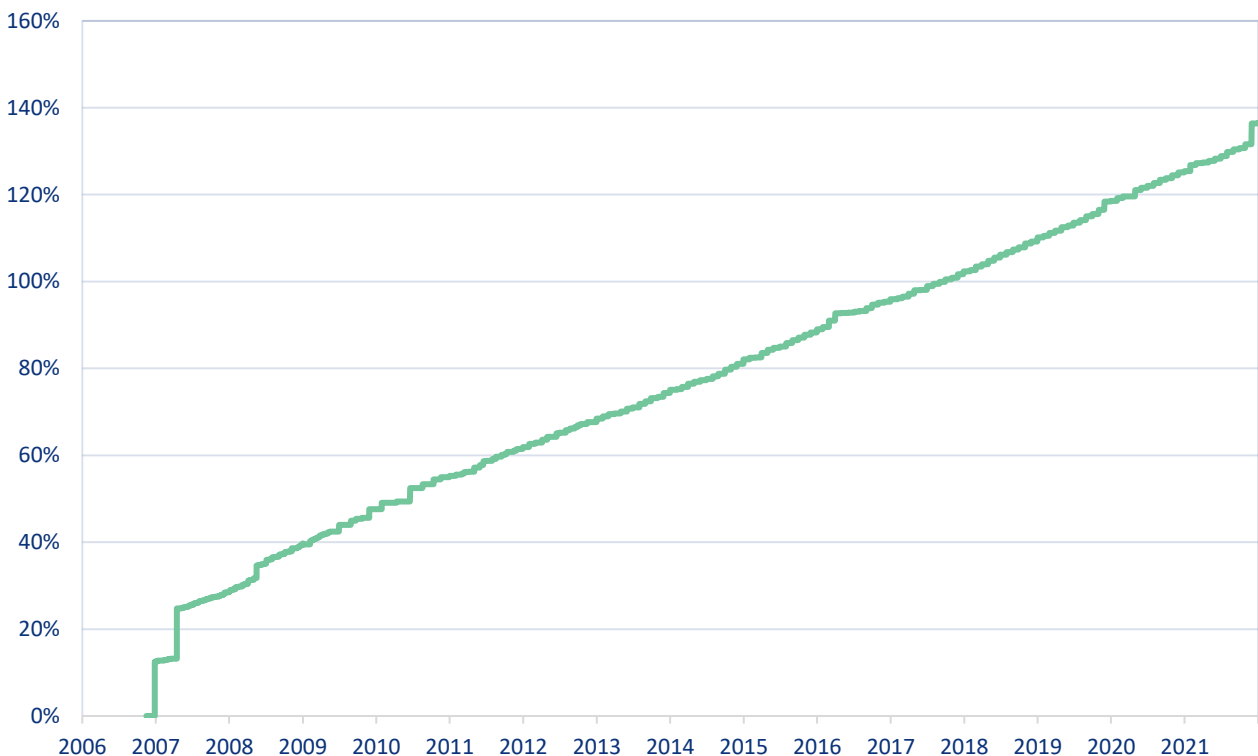
## Investičná stratégia fondu

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 31.12.2021)	314 859 820,12 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 31.12.2021)	0,078500 EUR
Počiatočná 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)	

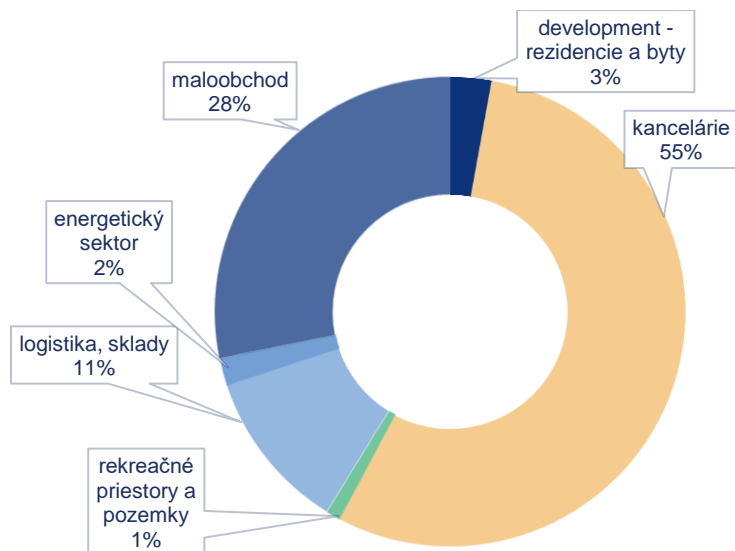
Graf vývoja výkonnosti Prvého realitného fondu od vytvorenia fondu (k 31.12.2021)



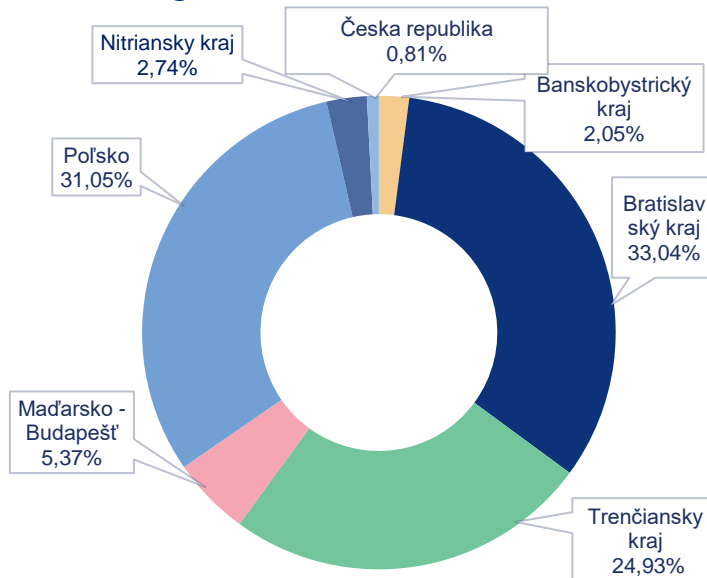
## Výkonnosť fondu Prvý realitný fond (k 31.12.2021)

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.
4,91%	0,03%	2,50%	3,33%	4,91%	12,54% 4,01%	20,72% 3,83%	136,49% 5,86%

### Sektorové hodnoty investícií



### Geografické rozloženie investícií



### Komentár portfólio manažéra

Záver roka a celý kvartál pripomínal rovnaké obdobie minulého roka a to znamená, že prepisoval na kapitálových trhoch historické tabuľky a priniesol rekordné úrovne akciových indexov (hlavne v USA, Európa zaostávala). Trhy napriek sa zhoršujúcej pandemickej situácii (nástup omikronu) ťažili z optimizmu postupného ekonomického zotavenia a rastu ekonomík. Na druhej strane sme však videli nástup inflácie, ktorá vystúpila na úrovne, kde sa nepohybovala niekoľko rokov. Práve faktor zvýšenej inflácie sa odzrkadlí v nastavení investičných portfólií v r. 2022. Centrálné banky (FED) začali v tomto kvartáli zmenšovať podporu ekonomiky a znižovali objem peňažnej zásoby určenej na nákup aktív. Takto znižujú objem podpornej likvidity. Investori všetky tieto faktory zohľadnia v tvorbe portfólií a preto je vysoký predpoklad zvýšenia „volatility“ – pohybu cien aktív v priebehu budúceho roka.

V rámci realitného trhu sa celý kvartál niesol v znamení pokračujúceho rastu cien všetkých segmentov trhu (bývanie, komerčné nehnuteľnosti). Napriek pretrvávajúcemu vývoju situácie okolo covid\_19 a dopadov na vývoj ekonomiky realitný trh naďalej ukazuje silnú rezistenciu čo sa odzrkadľuje v raste cien realitných aktív. Rastú aj ceny vstupov (materiály, stavebné práce, energie a pod.) a preto môžeme hovoriť o ďalšom podpornom faktore pre pokračujúci rast cien realitných aktív. Komerčné nehnuteľnosti predstavujú prirodzenú ochranu pred zvýšenou mierou inflácie a stávajú sa tak vyhľadávaným investičným cieľom. V tomto kvartáli došlo k dokončeniu druhej etapy developmentu logistického centra v Poľsku a k plnému prenajatiu dokončených priestorov (45 000m<sup>2</sup>). Následné ocenenie dostavaných a prenajatých hál prinieslo do fondu ďalší výnos a pokračujúci hotovostný tok z uzatvorených nájomných zmlúv. Vstúpili sme do ďalšieho transakčného procesu, ktorým chceme ďalej zvýšiť podiel developmentu logistiky v portfóliu fondu. V logistickom areáli v Bratislave bola dokončená ďalšia skladová hala s výmerou takmer 6000m<sup>2</sup>. Veríme, že po jej kolaudácii bude plne prenajatá a začne prinášať plánovaný výnos. V rámci areálu a v snahe o čo najefektívnejšiu správu budov, ktorá reflektuje ochranu životného prostredia sme na streche skladovej haly v logistickom areáli umiestnili fotovoltaické elektrárne. Naďalej budeme pri jednotlivých nehnuteľnostiach aplikovať kritériá udržateľnosti a environmentálnej ochrany prostredia. Plánujeme realizovať odpredaj ďalších menších častí portfólia a ďalej rebalansovať skladbu portfólia podľa aktuálnej situácie na trhu a dostupných možností.

Pravidelne upravovaná 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](http://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 m<sup>2</sup>, 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 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.



### LOGISTICKÝ PARK SOUTH BASE

Budapešť, celková úžitková plocha: 27 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.



### OC LAUGARÍCIO

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



### HOLIDAYPARK KOVÁČOVÁ

Kováčová, celková plocha pozemku: 178 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, rok nadobudnutia: 2008

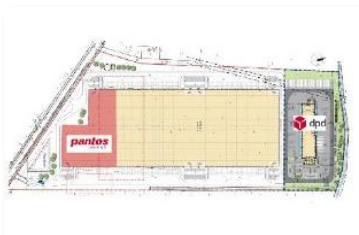
Projekt Nová Nitra sa nachádza v širšom centre Nitry. Nová mestská štvrť ponúka možnosti nielen pre bývanie, prácu, ale aj pre zábavu, nákupy a trávenie voľného času. Nová Nitra je investičný zámer meniaci vzhľad tejto časti mesta.



### ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková úžitková plocha: 3 124 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> skladových priestorov v moderných smart halách a 5.000 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov.