
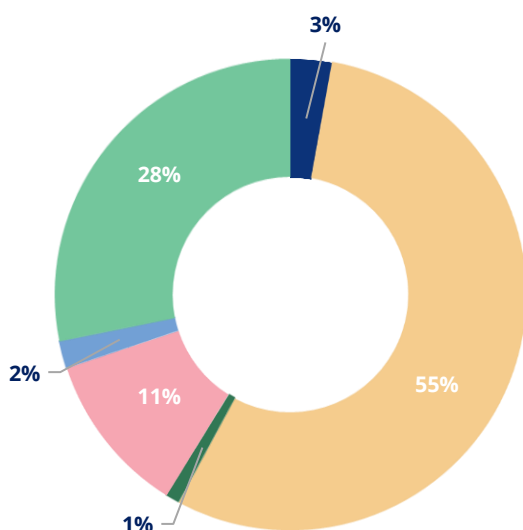


**Investičná stratégia fondu**

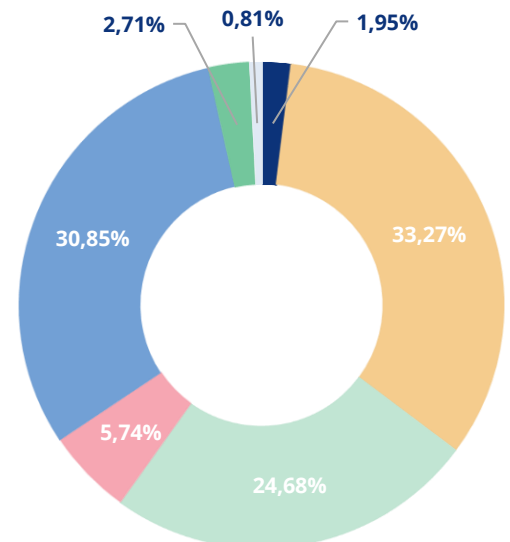
Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru. Fond investuje najmä do realitných aktív: nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií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

**Základné informácie**

Čistá hodnota aktív (k 31.03.2022)	326 296 184,43 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 31.03.2022)	0,079541 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)	

**Sektorové hodnoty investícií**


■ development - rezidencie a byty
 ■ kancelárie  
■ rekreačné priestory a pozemky
 ■ logistika, sklady  
■ energetický sektor
 ■ maloobchod

**Geografické rozloženie investícií**


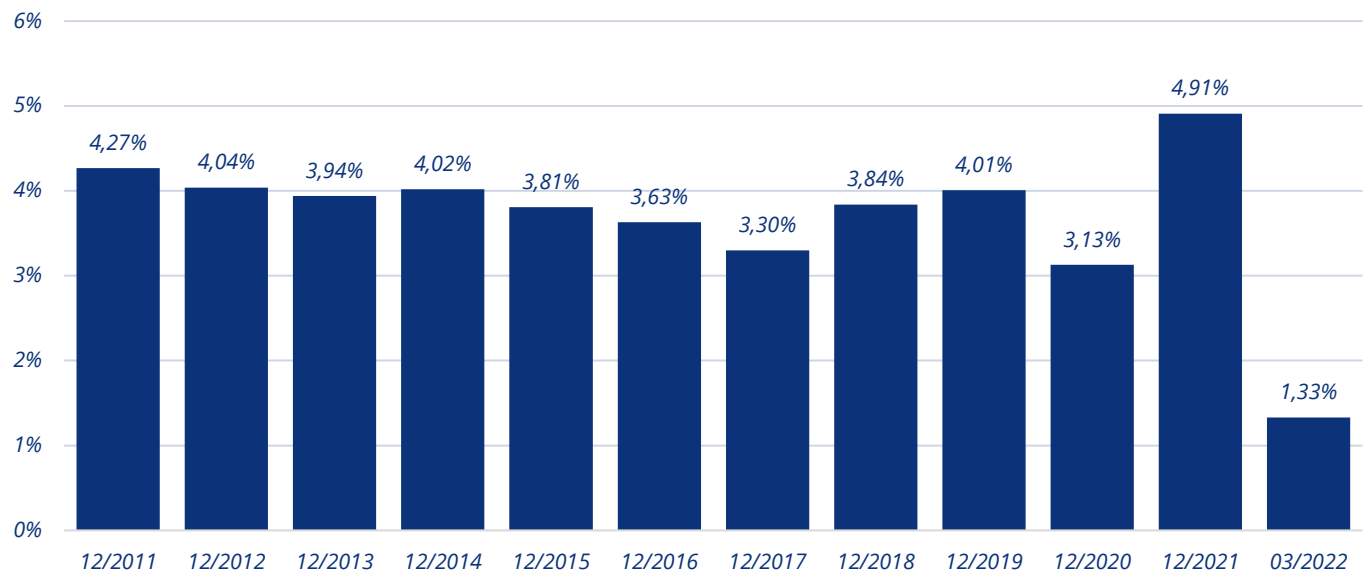
■ Banskobystrický kraj
 ■ Bratislavský kraj
 ■ Trenčiansky kraj  
■ Maďarsko - Budapešť
 ■ Poľsko
 ■ Nitriansky kraj  
■ Česká republika

## Výkonnosť fondu Prvého realitného fondu k 31.03.2022

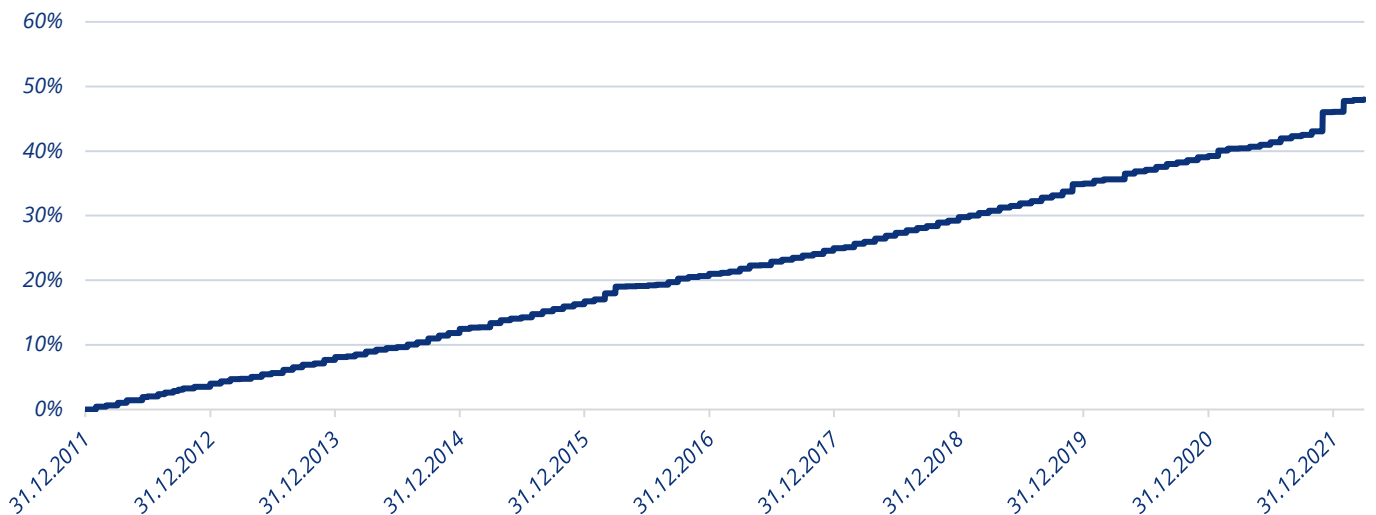
Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumulat. / p.a.	10 rokov kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
1,33%	0,05%	1,33%	3,86%	5,39%	13,19% 4,21%	21,52% 3,97%	47,08% 3,93%	139,63% 5,85%

## Graf ročných hodnôt výkonnosti Prvého realitného fondu za posledných 10 rokov k 31.03.2021



## Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti Prvého realitného fondu za posledných 10 rokov k 31.03.2022



Zdroj: IAD Investments, správ. spol., a.s.

## Komentár portfólio manažéra za marec 2022

*Nikdy som si nemyslel, že budem kvartálny report začínať slovami o vojne. Bohužiaľ je to tak, že za našimi hranicami vypukla vojna a má, resp. bude mať vplyv na hospodársky vývoj a na finančné trhy. V súvislosti s nesmierne nešťastným vývojom situácie na Ukrajine sa na nás obracajú investori s jednoduchou otázkou – Aký to má vplyv na ich investície v PRF? V jednoduchosti môžeme uviesť, že aktuálne to nemá žiadny zásadný vplyv. A Prečo to nemá vplyv? Pretože Prvý realitný fond priamo nevlastní žiadne aktíva na území Ukrajiny. V portfóliu fondu sa taktiež nenachádzajú iné aktíva (cenné papiere), ktoré by zásadným spôsobom boli prepojené s trhom cenných papierov a nehnuteľností na Ukrajine. Je nutné si uvedomiť, že nehnuteľnosti v portfóliu realitných spoločností Prvého realitného fondu sú v prvom rade na území Slovenska, Poľska, Maďarska a Českej republiky. Výnos fondu sa vždy odvíja od hodnoty nehnuteľností, ktorá je tvorená a spojená s hodnotou finančných tokov z výberu nájomného. Vždy analyzujeme stabilitu, zameranie nájomcov a pozorne sledujeme výber nájomného. Môžeme konštatovať, že nájomcovia v našich budovách nemajú primárny zdroj ich príjmov na území Ukrajiny alebo Ruskej federácie. Preto stabilita príjmov z nájmov nie je ohrozená.*

*Celkovo sa trhy správajú dosť volatilne a pozorne sa sleduje vývoj inflácie, vplyv konfliktu a možné ekonomické spomalenia. Akciové trhy zaznamenali stratový kvartál a víťazom sa stali komodity, ktoré sa výrazne zhodnotili. Z nášho pohľadu je priskoro hodnotiť celkový dopad všetkých týchto vplyvov avšak je pravdou, že sme vstúpili do cyklu väčšej neistoty a rôznych scenárov vývoja. O to viac je nevyhnutná pozorná správa portfólia, ktorá dokáže včas reagovať na prípadnú zmenu trendov. Pandemická situácia v Európe sa v priebehu kvartála výrazne zlepšila a znamená to, že firmy hlásia návrat do kancelárií, aj keď v rozličnej miere a v rozličných formách. Inflácia, ďalej rastie a centrálné banky postupne realizujú kroky (obmedzenie kvantitatívneho uvoľňovania, zvýšenie sadzieb) na jej spomalenie a návrat k cieľovým úrovniam. Na realitnom trhu sa celý kvartál niesol v znamení pokračujúceho rastu cien všetkých segmentov trhu (bývanie, komerčné nehnuteľnosti). V inflačnom prostredí sa práve nehnuteľnosti stávajú nástrojom pre investorov, ktorí si chcú zachovať hodnotu svojich úspor.*

*V tomto kvartáli pokračuje výstavba ďalšej etapy - development logistického centra v Poľsku (30 000m<sup>2</sup>), ktorý by mal byť dokončený už v nasledujúcom kvartáli. Celý nový logistický areál a budovy v Poľsku majú najvyšší certifikát kvality budov – BREEM Excelent. Naďalej budeme pri jednotlivých nehnuteľnostiach aplikovať kritériá udržateľnosti a environmentálnej ochrany prostredia. Aktuálne sme v procese odpredaja ďalších menších častí portfólia. 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 realitných spoločností fondu.*

*Mgr. Vladimír Bolek, portfólio manažér Prvého realitného fondu a člen predstavenstva IAD Investments, a.s.*

## NEHNUTELNOSTI V MAJETKU REALITNÝCH SPOLOČNOSTÍ 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, priestranné 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 veľkoplošných 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 medzinárodne 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 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: 87 600 m<sup>2</sup>, rok nadobudnutia: 2011, 2012**

*Dve fotovoltické 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, 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 priestranných 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.*

Viac informácií o portfóliu nehnuteľností nájdete na <http://www.prf.sk/www.prf.sk>.

## UPOZORNENIE

**Tento materiál je marketingovým oznámením.** Skôr ako urobíte akékoľvek investičné rozhodnutie, pozrite si predajný prospekt, štatút a dokument s kľúčovými informáciami pre investorov fondov IAD Investments, správ. spol., a.s. (ďalej len „IAD“) v slovenskom jazyku v sídle IAD, na predajných miestach, v sídle depozitára alebo na [www.iad.sk](http://www.iad.sk). Pre viac informácií sa obráťte na svojho finančného sprostredkovateľa alebo na [www.iad.sk](http://www.iad.sk).

*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. IAD je povinná vyplatiť podielový list podielového fondu Prvý 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.*