

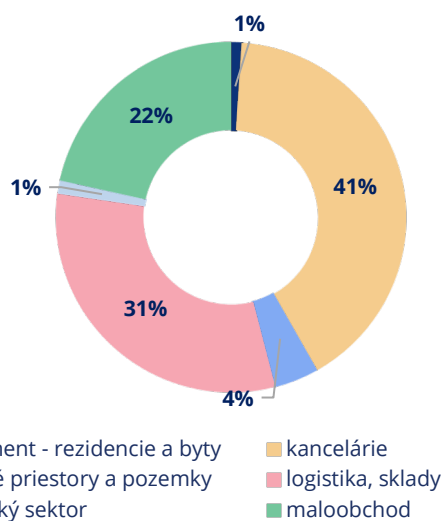
Investičná stratégia fondu

Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru a ponúka možnosť podieľať sa na stabilných výnosoch spojených s prenájmom nehnuteľností a s reálnym rastom ich hodnoty. Minimálne 85% majetku fondu je nepretržite investovaných do podielových listov fondu Prvý realitný fond, o.p.f. (tzv. Hlavný fond). Odporúčame ho investorom, ktorí majú záujem uložiť si svoje peňažné prostriedky na obdobie dlhšie ako 5 rokov. Korunový realitný fond má charakter vyváženého fondu a je určený pre investorov s vyváženým vzťahom k riziku, ktorí majú záujem o stabilný rovnomerný rast svojej investície.

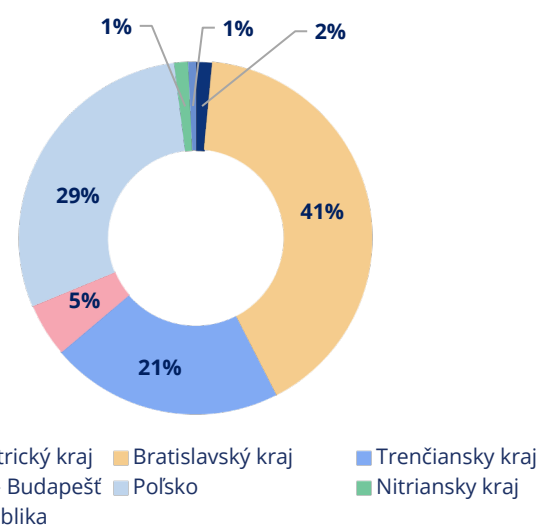
Základné informácie

Čistá hodnota aktív (k 31.3.2023)	86 618 623,24 CZK
Aktuálna hodnota podielu (k 31.3.2023)	1,333406 CZK
Počiatočná hodnota PL	1,007299 CZK
Bankové spojenie ČSOB, a.s.	SK83 7500 0000 0002 5515 0553
Začiatok vydávania PL	17.01.2017
Minimálna výška vstupnej investície	600,00 CZK
Minimálna výška nasledujúcej investície	600,00 CZK
Súhrnný ukazovateľ rizika SRI	 <p>Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu.</p>

Sektorové hodnoty investícií



Geografické rozloženie investícií

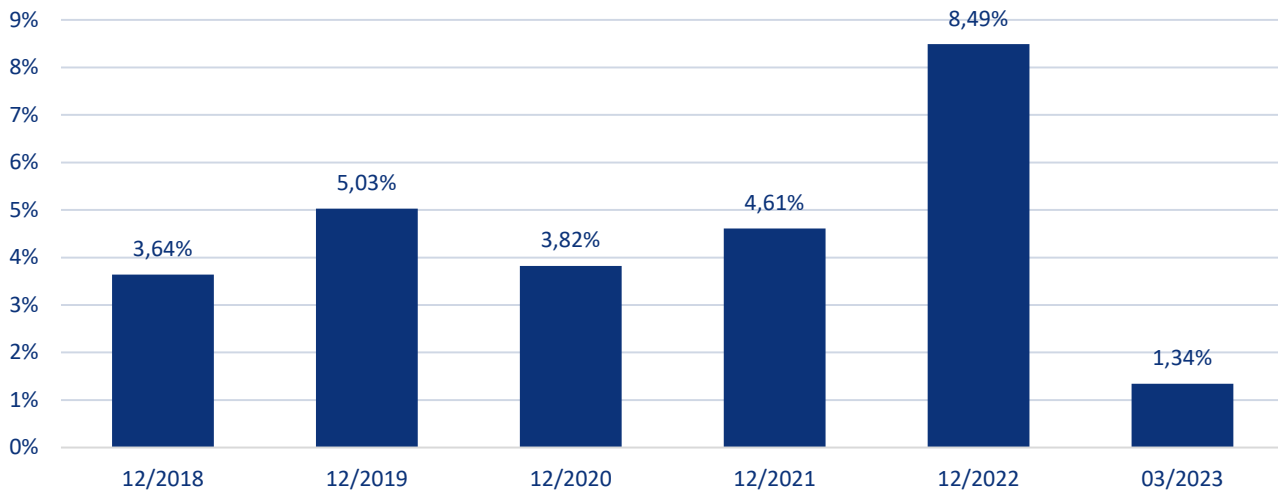


Výkonnosť Korunového realitného fondu k 31.3.2023

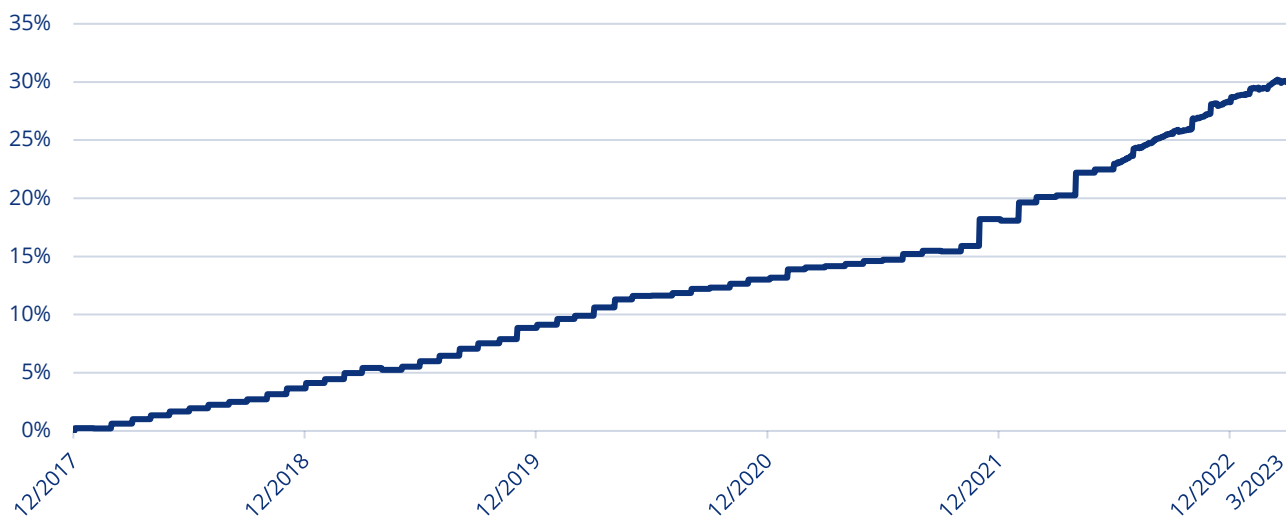
Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
1,34%	0,47%	1,34%	3,54%	8,22%	18,26% 5,75%	29,18% 5,25%	33,34% 4,75%

Graf ročných hodnôt výkonnosti Korunového realitného fondu za posledných 5 rokov k 31.3.2023



Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti Korunového realitného fondu za posledných 5 rokov k 31.3.2023



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

Komentár portfólio manažéra

Úvod roka 2023 sa niesol v znamení pretrvávajúcej neistoty na trhoch, ohľadom vplyvov zvyšovania úrokových sadziieb na vývoj ekonomiky, odhadov možností ďalšieho zvyšovania sadziieb a scenárov vývoja jednotlivých segmentov kapitálových trhov. Na druhej strane je viditeľné, že spojené kroky viacerých centrálnych bánk (FED, ECB, BoE, atď.) prinášajú výsledky. Postupne oslabujú inflačné tlaky a inflácia sa mierne začína znižovať.

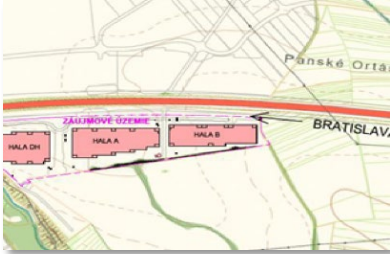
Kapitálové trhy priniesli v prvom štvrtroku investorom radosť a menšiu náplasť na minuloročné straty v podobe ziskov, kedy akciové indexy zaznamenali rast od 5% až 12% (Dow Jones, Nasdaq, Dax). Pokračoval výrazný pokles objemu novo – poskytnutých hypoték, čo vytvára tlak na ceny bytov. U starších bytov a bytov v „horších“ lokalitách je vidieť pokles cien. Novopostavené byty si zatiaľ, až na výnimky, udržiujú cenovú hladinu. U kancelárskych budov je znateľný príklon nájomcov k budovám s vysokým environmentálnym štandardom v centrálnych lokalitách. Tieto budovy si dokážu obhájiť svoju trhovú pozíciu s ohľadom na cenu nájmu aj cenu budovy. Pokles cien sa začína objavovať u starších kancelárskych budov mimo centrálnych lokalít, ktoré nespĺňajú environmentálne, ani energetické kritériá.

Transakčná aktivita u komerčných nehnuteľností zostáva oproti minulým rokom na nižšej úrovni a transakčný trh hľadá novú rovnováhu. U všetkých nehnuteľností v portfóliu fondu bolo v priebehu 1. kvartálu tohto roka aplikované zvýšenie nájomného o minuloročnú mieru inflácie. V kancelárskej budove D48 vo Varšave sa nám podarilo priniesť nového nájomcu s 10 ročnou nájomnou zmluvou a budova si tak drží takmer 100% obsadenosť. V najbližších dňoch do portfólia fondu, po úplnom ukončení akvizície, pribudne nová administratívna budova v centrálnej oblasti Bratislavy. Očakávame, že vďaka dohodnutým podmienkam budova prinesie dodatočný výnos do portfólia fondu. Naďalej pokračuje výstavba ďalšieho bytového domu v Nitre, kde už bol zahájený aj predaj bytov.

V súvislosti s ďalším zvýšením úrokových sadziieb hotovostná zložka portfólia fondu prináša vyššie zhodnotenie a tak pozitívne prispieva ku kladnej výkonnosti fondu. Realizovaná úprava skladby portfólia Prvého realitného fondu a aktívne riadenie skladby portfólia medzi jednotlivými triedami realitných aktív nám umožňuje reagovať na zmenu trendov na realitnom trhu. Vďaka aktívnemu prístupu pri správe nájomných vzťahov a udržiavaní vysokej miery obsadenosti nehnuteľností pri plynúcich hotovostných tokoch sme schopní pravidelne prinášať stabilný výnos z držaných aktív realitného trhu.

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

Nehnuteľnosti v majetku realitných spoločností Prvého realitného fondu



POZEMKY URČENÉ NA VÝSTAVBU

Triblavina, celková úžitková plocha: 254 000 m², rok nadobudnutia: 2023

Pozemky sú vo výmere 254 tis. m² a sú určené pre development objektov pre skladovacie a výrobné účely s rozlohou až cca 100.000 m². Na pozemkoch je plánovaná výstavba súboru 3 veľkokapacitných logistických hál s celkovou úžitkovou plochou 99.508,31m². Lokalita bude napojená na projekt novej diaľničnej križovatky D1 – Triblavina, v rámci ktorej pribudne nový samostatný zjazd a výjazd na diaľnicu D1, ktorá je súčasťou tranzitnej dopravy smerom do Rakúska, Maďarska a Českej republiky, ako aj do severnej časti Slovenska a následne smerom na Poľsko.



LOGIS CENTRUM

Bratislava, celková úžitková plocha: 27 933 m², rok nadobudnutia: 2022

Logistická hala s administratívnou budovou v lokalite Pharos pri bratislavskom letisku má plochu 27.933m² so skladovými priestormi, administratívnou budovou a prepravným depom kuriérskej spoločnosti DPD, pričom budovy zaberajú viac ako 7.000 m². Je tam až 51 nabíjaciach staníc pre kuriérske automobily a ďalšie dve pre zákazníkov spoločnosti. DPD chce zásielky v Bratislave doručovať výlučne pomocou elektrických vozidiel od roku 2025 a nová infraštruktúra skladových priestorov je na to pripravená.



LOGISTICKÉ CENTRUM

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

Logistické centrum sa nachádza 10 minút od centra, 15 minút od medzinárodného letiska a počíta s priamym napojením na medzinárodné diaľničné spojenia. Nájomcom prvej logistickej haly je prepravná spoločnosť DPD. Logistické centrum predstavuje 70.000 m² skladových priestorov v moderných smart halách a 5.000 m² kancelárskych priestorov.



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA D48

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

Pozemky sú vo výmere 254 tis. m² a sú určené pre development objektov pre skladovacie a výrobné účely s rozlohou až cca 100.000 m². Na pozemkoch je plánovaná výstavba súboru 3 veľkokapacitných logistických hál s celkovou úžitkovou plochou 99.508,31m². Lokalita bude napojená na projekt novej diaľničnej križovatky D1 – Triblavina, v rámci ktorej pribudne nový samostatný zjazd a výjazd na diaľnicu D1, ktorá je súčasťou tranzitnej dopravy smerom do Rakúska, Maďarska a Českej republiky, ako aj do severnej časti Slovenska a následne smerom na Poľsko.



STEINERKA

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

Pozemky sú vo výmere 254 tis. m² a sú určené pre development objektov pre skladovacie a výrobné účely s rozlohou až cca 100.000 m². Na pozemkoch je plánovaná výstavba súboru 3 veľkokapacitných logistických hál s celkovou úžitkovou plochou 99.508,31m². Lokalita bude napojená na projekt novej diaľničnej križovatky D1 – Triblavina, v rámci ktorej pribudne nový samostatný zjazd a výjazd na diaľnicu D1, ktorá je súčasťou tranzitnej dopravy smerom do Rakúska, Maďarska a Českej republiky, ako aj do severnej časti Slovenska a následne smerom na Poľsko.



LOGISTICKÝ PARK SOUTH BASE

Budapešť, celková úžitková plocha: 27 000 m², 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 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.



OC 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 medzinárodne 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

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.



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.



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.



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.

Viac informácií o portfóliu nehnuteľností nájdete na 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 Prvého realitného fondu spravovaného 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. Pre viac informácií sa obráťte na svojho finančného sprostredkovateľa alebo na 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.