

## Korunový realitný fond

2Q 2021

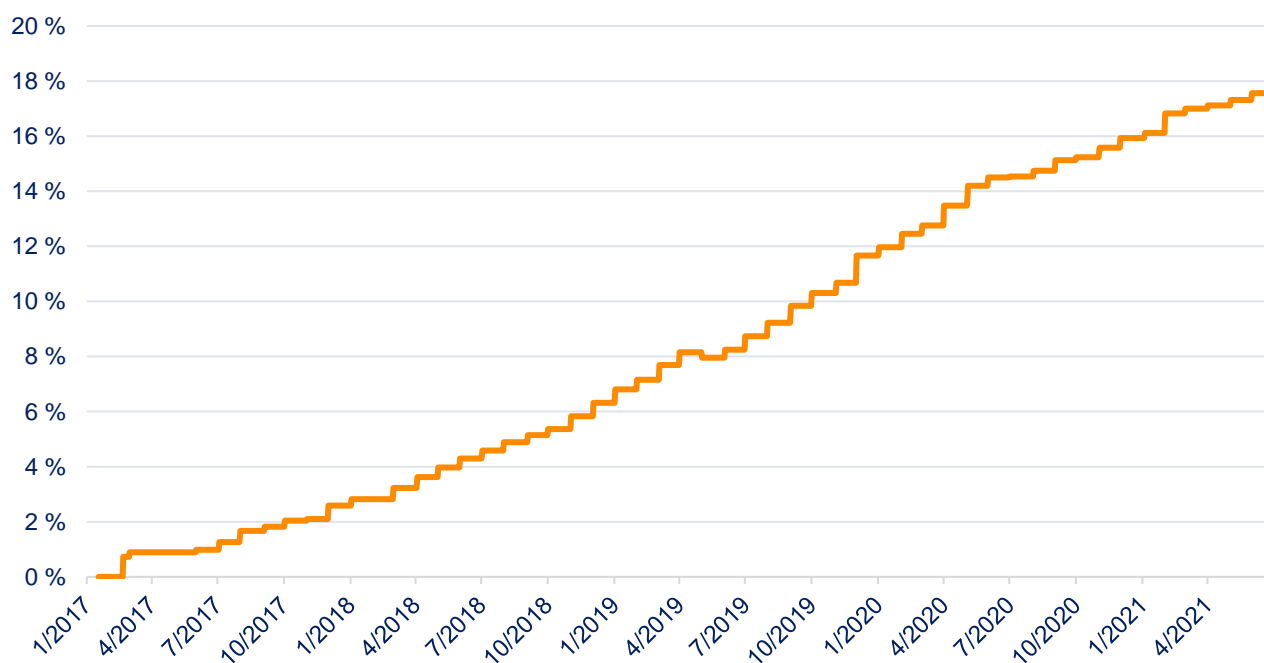
### Investiční strategie fondu

Podílový fond patří do kategorie speciálních podílových fondů nemovitostí růstového charakteru a nabízí možnost podílet se na stabilních výnosech spojených s pronájmem nemovitostí a s reálným růstem jejich hodnoty. Minimálně 85% majetku fondu je nepřetržitě investovaných do podílových listů fondu Prvý realitný fond, o.p.f. (tzv. hlavní fond). Doporučujeme ho investorům, kteří mají zájem uložit si své peněžní prostředky na období delší než 5 let. Korunový realitný fond má charakter vyváženého fondu a je určen pro investory s vyváženým vztahem k riziku, kteří mají zájem o stabilní rovnoměrný růst své investice.

### Základní informace

Čistá hodnota aktiv (k 30.6.2021)	290 385 328,68 CZK
Aktuální hodnota podílu (k 30.6.2021)	0,075970 CZK
Počáteční hodnota PL	1,007299 CZK
Bankovní spojení ČSOB, a.s.	CZ54 0300 0000 0002 6624 6753
Začátek vydávání PL	17.01.2017
Minimální výška vstupní investice	600,00 CZK
Minimální výška následující investice	600,00 CZK
Rizikový profil (ukazovatel SRRI podle KIID)	<span>1</span> <span style="background-color: orange;">2</span> <span>3</span> <span>4</span> <span>5</span> <span>6</span> <span>7</span>

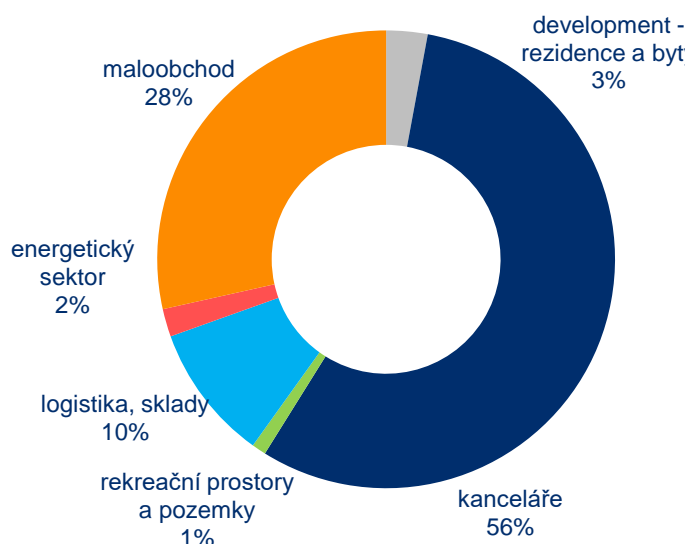
### Graf vývoje výkonnosti Korunového realitného fondu od vytvoření fondu (k 30.6.2021)



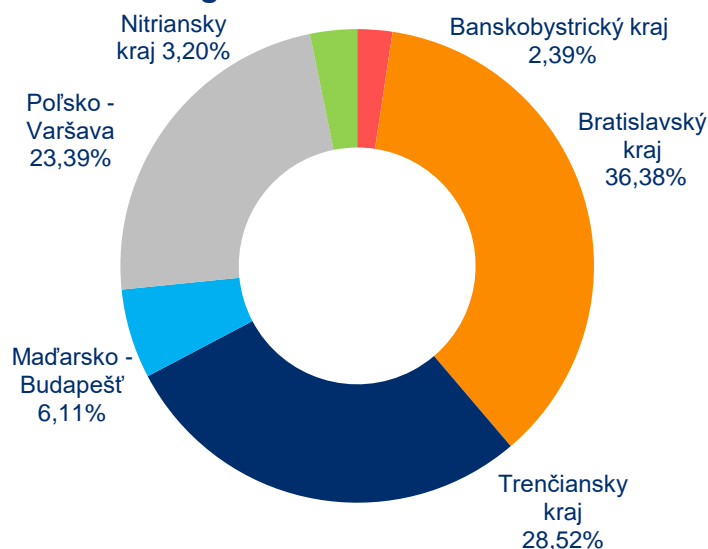
## Výkonnosti fondu Korunový realitný fond (k 30.6.2021)

Od začátku roku	1 měs.	3 měs.	6 měs.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	Od založení kumulat. / p.a.
1,53%	0,26%	0,66%	1,53%	3,09%	10,99% 3,53%	128,87% 5,83%

### Sektorové hodnoty investic



### Geografické rozložení investic



### Komentář portfolio manažera

Druhý kvartál roku se nesl ve znamení ustupující pandemie, dalšího růstu trhů spolu s obavami z rostoucí inflace. Inflační očekávání přinesly na trhy částečnou nervozitu a zvýšenou volatilitu cen. Přesto akciové trhy zaznamenaly pokošení dalších rekordních úrovní. Akciové indexy jsou stále poháněny levnými zdroji, optimismem investorů a vírou v brzké pokošení pandemie. Právě situace ohledně vývoje pandemie bude mít i nadále hlavní slovo při očekáváním ekonomického zotavení a dalšího vývoje trhů. V rozvinutých ekonomikách vidíme silný sentiment, který naznačuje pokračující rychlé ekonomické zotavování navzdory rostoucím cenám komodit, problémům na trzích práce a dlouhým čekacím dobám na dodávky pro narušenou logistiku globálního toku zboží.

Nemovitosti, speciální rezidence pokračují v růstu navzdory předchozím očekáváním o dopadu pandemie na zpomalení poptávkové strany. Udál se přesný opak a poptávka po všech typech nemovitostí roste v celé Evropě a dále roste. Je patrný posun realitního cyklu do další vývojové etapy. Pro zkušené investory to představuje příležitost k realizaci zisků a nastavení správného mixu realitních aktiv pro zajištění budoucích výnosů. Přesně to se děje i na úrovni portfolia realitního fondu. Kanceláře procházejí změnou vnímání řešení prostorů a flexibilního nastavení nájemních smluv. Nadále však mají pevné místo v portfoliu a při správném nastavení nájemních vztahů a řešení prostorů věříme v jejich další růst. Podíl logistiky v portfoliu fondu po dokončení logistického projektu v Polsku naroste a měl by přinést do portfolia dodatečný výnos. Také koncem kvartálu by měla být dokončena nová logistická hala (5 900 m<sup>2</sup>) v logistickém areálu v Bratislavě. Evidujeme tam zájem o nájem za vyšší ceny než při započetí výstavby a tak díky tržnímu vývoji je reálné dosažení vyššího výnosu oproti původním předpokladům. Všechny projekty v portfoliu přispívají k pokračující pozitivní výkonnosti fondu. Aktuální pokračující poptávka po prostorách a investicích do nemovitosti vytváří silný předpoklad pro růst hodnoty portfolia v následujících měsících. Otázkou v následujícím období může zůstat uzavírání nových nájemních smluv na maloobchodní provozy, kde celý segment prochází "zotavují" obdobím. Aktuální portfolio fondu dokáže absorbovat výkyvy cen jednotlivých realitních segmentů a celkově přináší pozitivní výkonnost. Nadále hledáme zajímavé akviziční příležitosti, které by přinesly do portfolia další míru diverzifikace. Také budeme pokračovat v prodeji části portfolia (menší projekty), abychom realizovali hotovostní výnos, využili tržní nárůst cen a pozitivní sentiment.

Skladba portfolia vytvářena od jeho vzniku, aktivní přístup při řízení nájemních vztahů, hotovostních toků a tržní situace nám umožňuje dále přinášet stabilní výnos plynoucí z nemovitostí v portfoliu fondu.

Upozornění: Hodnota investice do podílového fondu se může také snižovat a není zaručena návratnost původně investované částky. S investicí do podílových fondů je spojeno i riziko. Se statutem, prodejním prospektem a klíčovými informacemi pro investory fondů IAD Investments, správ. spol., a. s. (Dále jen "IAD") v slovenském jazyce se můžete seznámit v sídle IAD, na prodejních místech, v sídle depozitáře nebo na [www.iad.sk](http://www.iad.sk). IAD je povinna vyplatit podílový list podílového fondu První realitní fond a korunový realitní fond neprodleně, nejpozději však v prodloužené lhůtě 12 měsíců. Majetek ve fondu První realitní fond je podle podmínek zvláštního zákona investovaný zejména do nemovitostí včetně příslušenství na účely jejich správy a prodeje do majetkových účastí v realitních společnostech a do likvidních aktiv, ze kterých ekonomické podstaty vyplývá úzké propojení s trhem nemovitostí. Korunový realitní fond má minimálně 85% majetku nepřetržitě investovaného do podílových listů fondu První realitní fond.

# Nemovitosti v portfoliu Prvého realitného fondu



## ADMINISTRATÍVNA BUDOVA D48

Varšava, celková užitná plocha: 26 173 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2020

D48 je moderní administrativní budova třídy A ve varšavské čtvrti Mokotów, která byla uvedena do provozu v srpnu 2017. Budova ve tvaru "L" se skládá ze dvou křídel s 11. a 8. patry. Pro pohodlí nájemců a zaměstnanců poskytuje D48 prostory pro obchod a služby s restauracemi, prostorné terasy uspořádané na třech patrech, chillout zónu i zelené plochy s moderní architekturou. Mezi největší nájemce patří přední polské a mezinárodní společnosti SMYK, Intrum, Gemius a mFinanse (patřící do skupiny mBank).



## STEINERKA

Bratislava, celková užitná plocha : 12 000 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2018

Administrativní budova STEINERKA Business Center má více než 12 000m<sup>2</sup> a na sedmi patrech kombinuje administrativní část s prostory určenými k poskytování služeb (900m<sup>2</sup>) a také 190 parkovacích míst. Kolaudace proběhla koncem roku 2017 a první nájemci se do nových administrativních prostor stěhovali v březnu 2018. V současnosti mezi největších nájemců patří mezinárodní společnosti Deutsche Telekom Services Europe a Lucron Group.



## LOGISTICKÝ PARK SOUTH BASE

Budapešť, celková užitná plocha: 27 000 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2018

Logistický park South Base tvoří kombinace městských logistických a velkoplošných skladových jednotek. Průmyslový park Dunaharaszti, kde se logistický park South Base nachází, je vzdálen přibližně 15 km od centra Budapešti. Sklady nabízejí téměř 27 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy logistických prostor. Skladové jednotky v logistickém parku jsou v současnosti plně pronajaté. Složení nájemců tvoří vyvážený mix maďarských poboček velkých nadnárodních společností a lokálních, malých a středně velkých společností.



## LAUGARÍCIO

Trenčín, celková užitná plocha: 26 000 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2016

OC Laugaricio bylo otevřeno v roce 2009 a je dominantním obchodním centrem trenčínského regionu. Spádová oblast s dojezdem do 30 minut zahrnuje přibližně 250 000 obyvatel. Na ploše 26 000 m<sup>2</sup> nabízí OC Laugaricio více než 120 značek. Mezi nájemců patří mezinárodně známé značky C & A, CCC, H & M nebo Reserved. Poloha OC Laugaricio umožňuje jeho další potenciální rozšíření o 15 000 m<sup>2</sup>.



## TWIN CITY A

Bratislava, celková užitná plocha: 16 500 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2016

Twin City A se nachází v dynamicky se rozvíjející čtvrti na Mlynských Nivách v Bratislavě. Stavba byla dokončena v roce 2015 a nabízí přibližně 16 500 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Je plně obsazena řadou prestižních nájemců, jakými jsou např. společnosti PWC, Merck Sharp & Dohme, Bayer, BNP Paribas Slovensko.



## HOLIDAYPARK

Kováčová, celková plocha pozemku: 178 000 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2012

Rekreační areál spolu s lázeňským areálem vytváří výjimečné prostředí pro návštěvníky a rekreanty. Součástí investice jsou i rozsáhlé stavební pozemky sousedící s areálem koupaliště. Výjimečnou přidanou hodnotu investici dává blízkost dvou velkých měst Banské Bystrice a Zvolena.



## FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

Obec Iža, Dolná Strehová, celková plocha pozemku: 87 600 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2011, 2012

Dvě fotovoltaické elektrárny se nacházejí na jižním Slovensku v lokalitě s nejlepšími podmínkami slunečního záření. Na základě dlouhodobých nájemních kontraktů a státem garantované úrovně výkupních cen je předpoklad zabezpečení stabilních výnosů do budoucna.

## Nemovitosti v portfoliu Prvého realitného fondu



### LOGISTICKÝ PARK

Bratislava – Nové mesto, celková plocha pozemku: 66 000 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2010

Logistický areál se nachází v průmyslové zóně bratislavské městské části Nové město. Na pozemcích se nachází několik skladovacích prostor, výrobní haly, dílny a administrativní budovy. Areál je komplexně vybaven inženýrskými sítěmi.



### BYTOVÝ KOMPLEX NOVÁ NITRA

Nitra – Staré mesto, celková plocha pozemku: 47 800 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2008

Projekt Nová Nitra se nachází v širším centru Nitry. Nová městská čtvrť nabízí možnosti nejen pro bydlení, práci, ale i pro zábavu, nákupy a trávení volného času. Nová Nitra je investiční záměr měnící vzhled této části města.



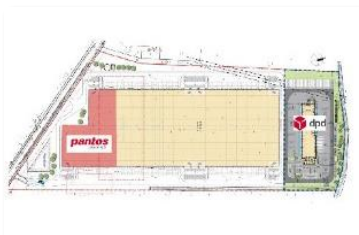
### ADMINISTRATIVNÁ BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková užitná plocha: 3 124 m<sup>2</sup>, rok pořízení: 2007

Architektonicky atraktivní administrativní budova je situována v atraktivní lokalitě nedaleko centra města.

V budově se nacházejí administrativní a obchodní prostory včetně prostorných podzemních garáží.

Objekt je plně klimatizovaný a nadstandardně vybavený.



### POZEMKY URČENÉ K VÝSTAVBĚ LOGISTICKÉHO CENTRA

Vratislav, Polsko, celková užitná plocha 75 000 m<sup>2</sup>, rok vstupu: 2021

Pozemky jsou určeny na výstavbu logistického centra a nacházejí se 10 minut od centra, 15 minut od mezinárodního letiště a počítají s přímým napojením na mezinárodní dálniční spojení.

S výstavbou první logistické haly se již začalo a nájemcem bude přepravní společnost DPD. Logistické centrum po jeho dokončení bude představovat 70.000 m<sup>2</sup> skladových prostor v moderních smart halách a 5.000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor.