



Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľnosti rastového charakteru. Je zameraný predovšetkým na investície priamo do nehnuteľností (kancelárske budovy, rezidenčné a obchodné objekty, objekty služieb, cestovného ruchu a logistické centrá) prostredníctvom majetkových účastí v špeciálnych realitných spoločnostiach. Investície sú orientované na nehnuteľnosti prinášajúce stabilný výnos.



Základné informácie

Typ fondu	Špeciálny fond nehnuteľností	Počiatočná hodnota podielového listu	0,033194 EUR				
Investičné zameranie	Nehnuteľnosti	Minimálna výška prvej investície	100 EUR				
Referenčná mena	EUR	Minimálna výška nasledujúcej investície	20 EUR				
Bankové spojenie	ČSOB, a. s.	Čistá hodnota majetku (k 31.12.2015)	101 470 219 EUR				
Číslo bankového účtu	255061913/7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 31.12.2015)	0,06275100 EUR				
IBAN	SK82 7500 0000 0002 5506 1913	Obdobie	3M	6M	1R	3R	od založenia
SWIFT / BIC	CEKOSKBX	Výkonnosť					
		k 31.12. 2015 (p.a.)	1,35%	2,35%	3,81%	4,10%	7,22%

Komentár

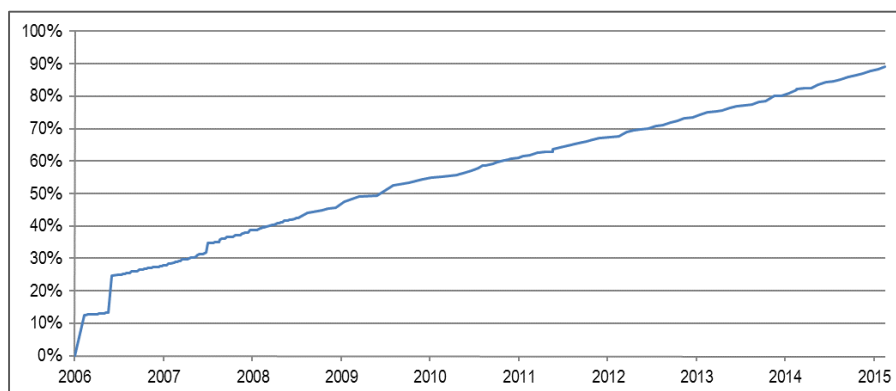
Posledný štvrťrok priniesol na akciové trhy zvýšenú pohyblivosť cien a prial realitným trhom. Mnohé realitné trhy hlásia vysoký objem kapitálových transakcií, ktorý dosahuje niekoľkoročné maximá (napr.ČR). Aj slovenský trh zaznamenal niekoľko zaujímavých transakcií: napr. developerská spoločnosť HB Reavis predala novú kancelársku budovu Forum v Bratislave realitnému fondu Českej sporiteľne Reico. Vzhľadom k nízkym úrovňam výnosov z dlhopisov, nízkym cenám ropy, nízkym cenám ďalších komodít a uvoľnenej menovej politiky bude záujem o realitné investície pravdepodobne pretrvávať aj nasledujúcim rokom. Cyklus rastu realitných trhov sa preto môže ďalej predĺžiť. Dostupnosť bankového financovania znamená, že prémia za držbu nehnuteľnosti oproti držbe dlhopisov sa bude naďalej zmenšovať a investori budú v prostredí nízkych úrokov akceptovať nižší výnos z nehnuteľností, čo vytvára pokračujúci tlak na rast cien. Naďalej očakávame rastúci objem realitných transakcií a tlak na zvyšovanie cien nielen komerčných nehnuteľností ale aj nehnuteľností určených na bývanie.

Po úspešnom predaji všetkých bytov v prvom bytovom dome v Nitre, ktorý fond financoval, sa začali realizačné práce na výstavbe ďalšieho bytového domu v Nitre na pozemkoch vo vlastníctve fondu. Nové byty prichádzajú na trh v čase oživenia záujmu o Nitriansky región. Oživenie záujmu o lokálny realitný trh prichádza po ohlásenej realizácii investície automobilky Land Rover – Jaguar do výstavby nového závodu. Preto veríme, že výstavba bytov a ich následný predaj prinesie dodatočný výnos do portfólia fondu. Do portfólia fondu taktiež pribudla menšia emisia dlhopisov naviazaných na realitný projekt v Bratislave.

Diverzifikácia portfólia v spojení s doplnením portfólia o iné aktíva (dlhopisy) a vysokej obsadenosti projektov s pozitívnym cash flow prináša stabilný vývoj výkonnosti fondu. V rámci strategickej alokácie a pokračujúcej dôvery investorov plánujeme ďalej rozširovať portfólio fondu o ďalšie zaujímavé a výnosné projekty s ďalších realitných segmentov.

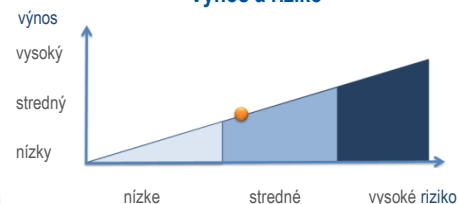
Autor: Mgr. Vladimír Bolek, portfóliový manažér Prvého realitného fondu

Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho založenia

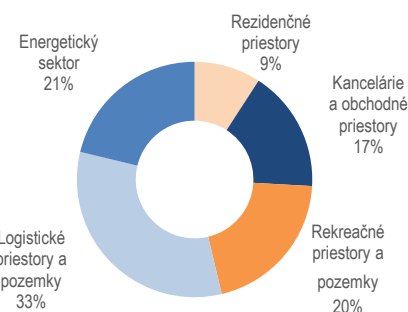


Upozornenie: Tento materiál má propagačný charakter. Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. So štatútom, predajným prospektom a kľúčovými informáciami pre investorov fondu v slovenskom jazyku sa môžete oboznámiť v sídle spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s., na predajných miestach, v sídle depozitára alebo na www.iad.sk. V súlade so schváleným štatútom podielového fondu môže podiel cenných papierov vydaných štátmi a medzinárodnými organizáciami uvedenými v prílohe štatútu podielového fondu prekročiť 35% hodnoty majetku vo fonde. Správcovská spoločnosť je povinná vyplatiť podielový list podielového fondu bezodkladne, najneskôr však v predĺženej lehote 12 mesiacov. Majetok v podielovom fonde 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.

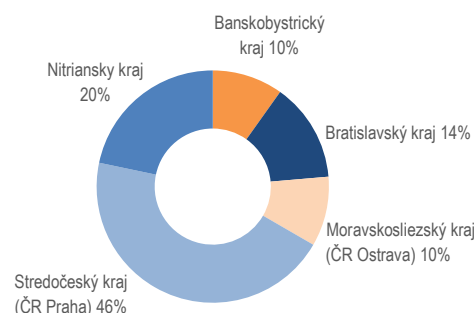
Výnos a riziko



Sektorové rozloženie investícií



Geografické rozloženie investícií





ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková úžitková plocha 3 124 m², nadobudnutie 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.



BYTOVÝ KOMPLEX NOVÁ NITRA

Nitra – Staré mesto, plocha pozemku 4,78 ha, nadobudnutie 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, plocha pozemku 6,6 ha, nadobudnutie 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.



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

Obec Iža, Dolná Strehová, celková plocha pozemku 8,76 ha, nadobudnutie 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.



HOLIDAYPARK

Kováčová, celková plocha pozemku 17,8 ha, nadobudnutie 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 investícií dáva blízkosť dvoch veľkých miest Banskej Bystrice a Zvolena (4 km).



WELLNESS HOTEL PATINCE

Patince, plocha pozemku 1,39 ha, nadobudnutie 2013

Hotel situovaný v kúpeľnom stredisku Patince 15 km od mesta Komárno. Hotel má 99 izieb rôznych štandardov, sú priestrané, luxusne zariadené a plne klimatizované. Wellness ponúka vnútorné a vonkajšie bazény s vírivkami, saunový svet a fitness centrum. Hotel je využívaný počas letnej i zimnej sezóny.



TULIPAN PARK OSTRAVA

Ostrava, ČR, plocha pozemku 4 ha, nadobudnutie 2013

Areál predstavuje koncept multifunkčného logistického parku s rozlohou 20 000 m² prenajímateľnej skladovej plochy a výmerou pozemku 4 ha. Nachádza sa priamo pri diaľnici, železnici a zároveň je v blízkosti centra mesta. Touto investíciou fond po prvýkrát vstúpil na zahraničný realitný trh.



RIVER GARDEN I

Praha – Karlín, ČR, celková úžitková plocha cca 19 500 m², nadobudnutie 2014

Budova bola dokončená v roku 2012 a ponúka cca 19 500 m² prenajímateľnej plochy. Situovaná je na Rohanskom nábreží v Karlíne, ktorý je súčasťou novej atraktívnej mestskej oblasti River City. Skvelá dopravná dostupnosť ako i príjemné prostredie predurčujú River Garden ako vynikajúci objekt pre prevádzkovanie administratívneho centra.