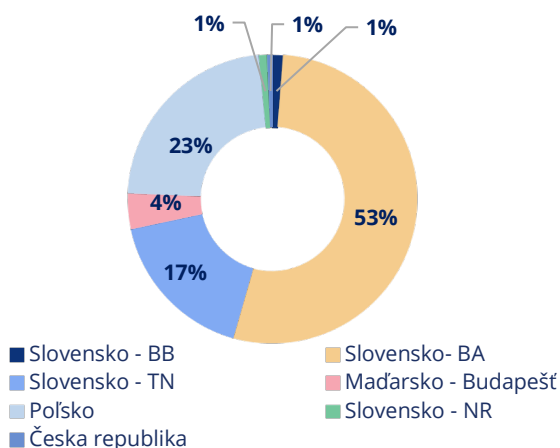
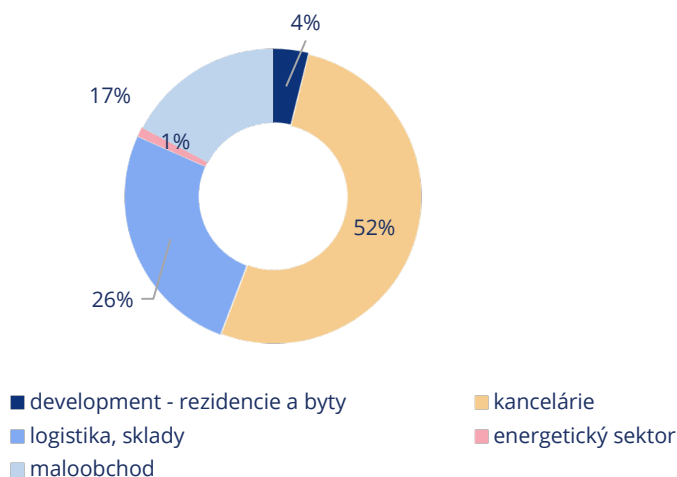


Investičná stratégia fondu

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 31.12.2023)	454 768 498,39 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 31.12.2023)	0,085909 EUR
Počiatočná hodnota PL	0,033194 EUR
LTV	27,36 %
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
Súhrnný ukazovateľ rizika SRI:	<div style="display: flex; justify-content: center; gap: 5px;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div> <p>Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu.</p>

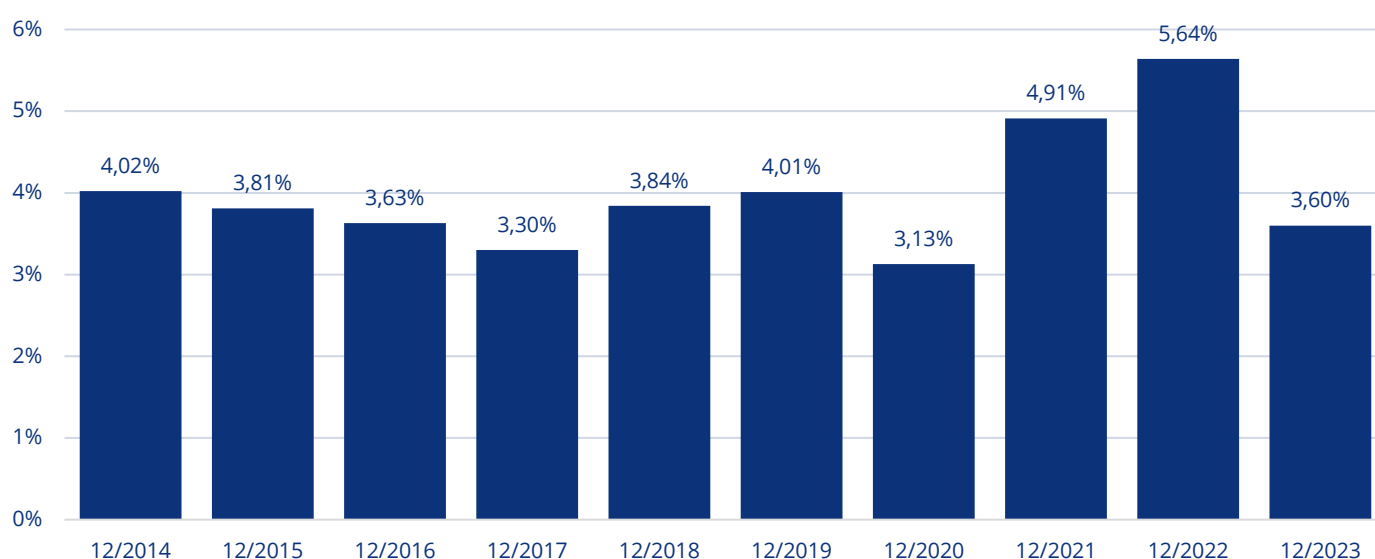
Geografické rozloženie investícií

Sektorové hodnoty investícií


Výkonnosť fondu Prvého realitného fondu k 31.12.2023

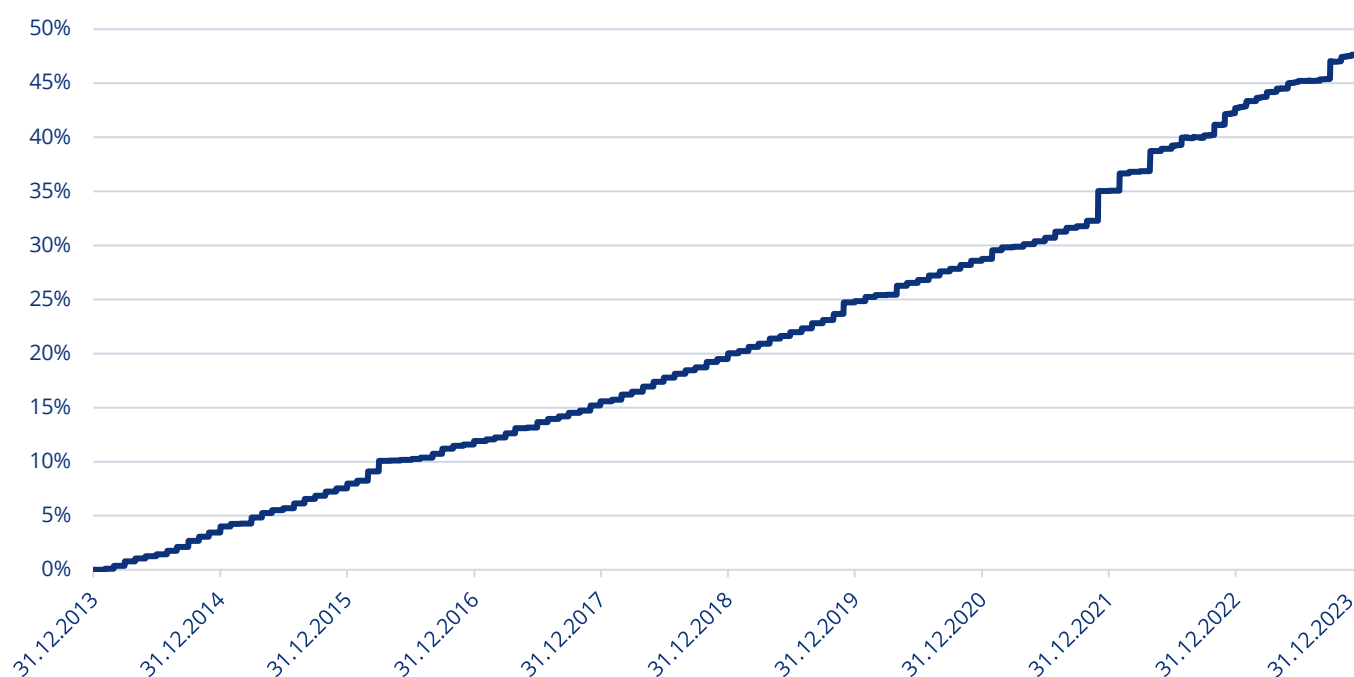
Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumulat. / p.a.	10 rokov kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
3,60%	0,13%	0,53%	1,80%	3,60%	14,81% 4,71%	23,16% 4,25%	47,83% 3,98%	158,81% 5,71%

Graf ročných hodnôt výkonnosti Prvého realitného fondu za posledných 10 rokov k 31.12.2023



Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti Prvého realitného fondu za posledných 10 rokov k 31.12.2023



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

IAD Investments, správ. spol. a.s.

IČO: 17330254, DIČ: 2020838193

Zapísaná v MR OS BA III, odd. Sa, vl. č. 182/B

Malý trh 2/A
811 08 Bratislava
Slovenská republika

www.iad.sk
info@iad.sk
bezplatná infolinka: 0800 601 601

Komentár portfólio manažéra

Posledný štvrtrok roka 2023 nám predviedol na kapitálových trhoch ukážkovú „Santa Claus“ rally. Trhy zase raz potvrdili, že história je učiteľkou múdrosti a aj keď sa úplne neopakuje, tak sa rýmuje (Mark Twain). Investori začali započítavať do cien aktív ukončenie cyklu zvyšovanie sadzieb a zvyšujú „stávkky“ na skorý obrat v politike centrálnych bánk a započatie nového cyklu znižovania sadzieb. Uvidíme ako sa trhy vyrovnajú s rastúcim geopolitickým rizikom. Reálna ekonomika naďalej ukazuje svoju odolnosť a dopad zvýšených sadzieb zatiaľ nespôsobil výrazný prepád do recesie, aj keď všetky predstihové ukazovatele potvrdzujú výrazné spomalenie.

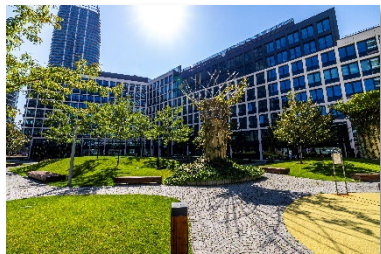
Trh práce naďalej zostáva silný a tak spotrebiteľ má stále priestor na spotrebu. Realitný trh ako kapitálovo náročný segment ekonomiky je výrazne citlivý na úroveň sadzieb a preto vidíme, že z trhu takmer zmizli špekulatívne nákupy bytov a cyklus špeciálne pri bytovom segmente finálne ukázal zmenu smeru. Na druhej strane pre pripravených investorov takáto situácia na trhu vytvára rad zaujímavých príležitostí. Komerčné nehnuteľnosti sa taktiež obchodovali v znížených objemoch. Na úrovni fondu sme vďaka nastaveným rizikovým bariéram dokázali v priebehu roka čiastočne eliminovať dopad zvýšených sadzieb prostredníctvom používania zaistovacích nástrojov na fixáciu úrokových sadzieb a celkovej nízkej miery zadĺženia projektov v portfóliu fondu. Napríklad viac ako polovica realitných spoločností v portfóliu nemá žiadny bankový dlh. Teraz s odstupom času vidíme ako prijatá dlhodobá stratégia potvrdzuje svoju efektivitu napriek tomu, že v čase minulých nízkych sadzieb vplývala svojimi nákladmi (náklady na zaistovacie nástroje bankového dlhu) na znižovanie dynamiky výkonnosti. Bola tak v súlade s cieľmi prinášať pozitívny výnos aj v čase zvýšených sadzieb.

V rámci projektov nastal výrazný posun pri projekte výstavby bytov v Nitre, kde sa už dokončuje „hrubá“ stavba a výstavba pokračuje v súlade s prijatým harmonogramom. Taktiež sa spustil predaj a prvé byty poznajú svojich majiteľov. Očakávame, že v r. 2024 sa predaj v plnej miere rozbehne. Ako sme uviedli v minulom reporte naďalej platí, že z hľadiska portfólia fondu je aktuálne dôležité udržanie vysokej miery obsadenosti, stabilného toku hotovosti a „zdravej“ úrovne externého financovania.

V roku 2023 sme vďaka realizovaným mimoriadnym splátkam úverov znížili mieru zadĺženia projektov vo fonde o ďalších cca. 2% a naďalej tak znižujeme dopad zvýšených sadzieb na finančný tok z projektov vo fonde. Vďaka pretrvávajúcim vyšším úrokovým sadzbám hotovostná zložka portfólia fondu prináša vyššie zhodnotenie a tak dodatočne 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 schopný 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.

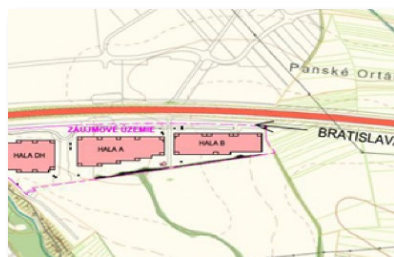
Nehnuteľnosti v majetku realitných spoločností Prvého realitného fondu



PPRIBINOVA 19

Bratislava, celková úžitková plocha: 31 210 m², rok nadobudnutia: 2023

Je to technologicky vyspelá administratívno-obchodná budova najnovšej generácie so zeleným parkom s fontánou, lavičkami, detskými ihriskami a zónou pre psičkárov. Objekt má jedno podzemné podlažie s garážou a desať nadzemných podlaží vrátane strechy s technologickými strojovňami. Spravovaná úžitková plocha je 31.210 m², prenajímateľná plocha je viac ako 28.000 m² a zastavaná plocha podzemnej garáže je viac ako 10.000 m² s 346-timi parkovacími miestami. Vnútorňý zelený park spolu so zatrávenými strechami tvorí viac ako 3.300 m². Budova navyše spĺňa prísne environmentálne kritériá, o čom svedčí aj certifikát LEED Gold. Vyznačuje sa flexibilnými kancelárskymi s kvalitnou vzduchotechnikou, inteligentne riadenou tepelnou pohodou a premyslenou organizáciou pohybu ľudí.



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

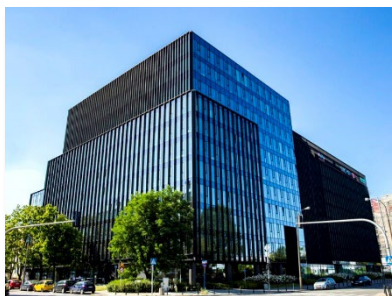
Logistická hala s administratívnou budovou v lokalite Pharos pri bratislavskom letisku má plochu 27.933m² so skladovými priestormi, administratívnou budovou a prepravným depom kuriérskej spoločnosti DPD, pričom budovy zaberajú viac ako 7.000 m². Je tam až 51 nabíjajúcich staníc pre kuriérske automobily 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**

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 m², rok nadobudnutia: 2018**

Administratívna budova STEINERKA Business Center má viac ako 12 000m² a na siedmych poschodiach kombinuje administratívnu časť s priestormi určenými na poskytovanie služieb (900m²) 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 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 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 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, úžitková plocha: 14 437 m², rok nadobudnutia: 2008

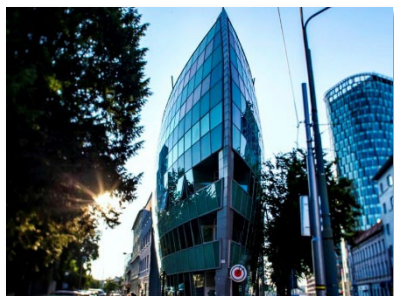
Projekt Nová Nitra sa nachádza v širšom centre Nitry. Nová mestská štvrť ponúka možnosti nielen pre bývanie, prácu, ale aj pre zábavu, nákupy a trávenie voľného času. Nová Nitra je investičný zámer meniaci vzhľad tejto časti mesta.



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.

Upozornenie. Tento materiál je marketingovým oznámením. Skôr ako urobíte akékoľvek investičné rozhodnutie, pozrite si predajný prospekt, štatút a dokument s kľúčovými informáciami pre investorov fondu Prvý realitný fond 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.