

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

Základné informácie:

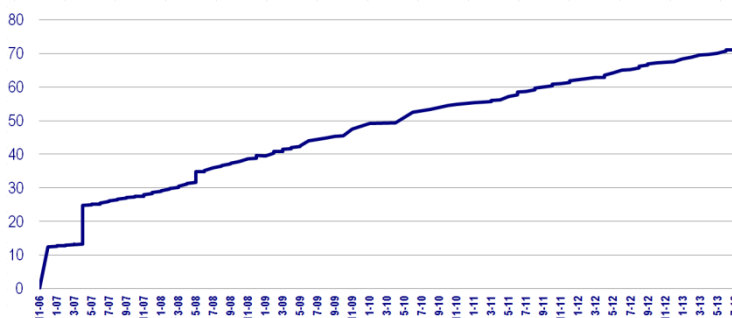
Typ fondu	špeciálny podielový fond	Počiatočná hodnota podielového listu	0,033193919 EUR
Investičné zameranie	nehnuteľnosti	Minimálna výška prvej investície	100 EUR
Referenčná mena	EUR	Minimálna výška nasledujúcej investície	16 EUR
Bankové spojenie	ČSOB, a.s.	Čistá hodnota majetku (k 1.7.2013)	62 042 425,21EUR
Číslo bankového účtu	255 061 913 / 7500 (EUR)	Aktuálna hodnota podielu (k 1.7.2013)	0,05677400 EUR

Výkonnosť fondu k 1.7.2013

obdobie	3M	6M	1Y	od založenia p.a.	Priemerný výnos z prenájmu	7,51 %
výkonnosť	0,82%	1,54%	3,55%	8,44%	Percento obsadenosti	96 %



Graf výkonnosti Prvého realitného fondu od jeho uvedenia na trh



Komentár portfóliového manažéra

Európska aj domáca ekonomika naďalej spomaľuje avšak Slovensko sa stále radí ku krajinám s pozitívnym medziročným vývojom HDP. Naďalej platí, ako bolo uvedené v minulom reporte, že veľká časť investorov hľadá vhodný investičný nástroj so stabilným hotovostným tokom, ktorý im dokáže eliminovať výkyvy ceny podkladového aktíva. „Preferencia stability výnosu“ tak prináša na realitný trh aj investorov, ktorí sa snažia o diverzifikáciu svojho portfólia. Na trhu je veľa ponúk, ale kvalitných len zopár. Predávajúci sa len ťažko zmiernujú s faktom, že aktuálna cena nehnuteľností je spravidla na nižších úrovniach ako boli ich nákupné ceny.

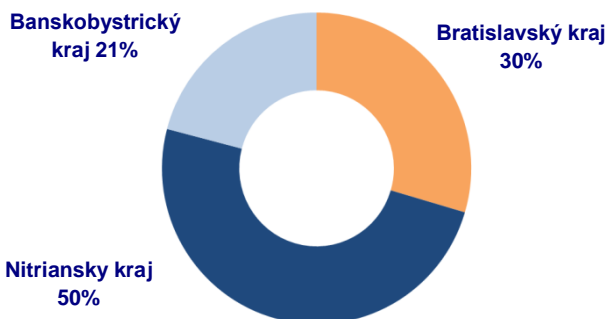
Európska centrálna banka v snahe rozprúdiť kapitál ďalej znížila základnú sadzbu. Pre realty to môže znamenať rozšírenie rozsahu požadovanej miery návratnosti v závislosti od rizikového profilu investorov. V strednodobom horizonte sa po znížení sadzieb reality stávajú omnoho atraktívnejšie ako investície do dlhopisov. Ekonomické zotavenie, ktoré by so sebou prinieslo výrazný nárast dopytu po priestoroch stále zostáva relatívne vzdialenou predstavou. Na druhej strane reality, ako také majú výhodu, že prinášajú profit v rôznom makroekonomickom prostredí a preto je možné vidieť zvyšovanie podielu realitných investícií v portfóliách investorov.

V reakcii na vonkajší vývoj sa snažíme znížiť mieru existujúceho externého financovania nehnuteľností čo sekundárne prispieva k zvýšeniu bezpečnosti portfólia fondu. Inflačné dopady na vývoj portfólia sú vzhľadom k nízkej miere inflácie a pravidelnému zvyšovaniu nájomného o mieru inflácie takmer nulové.

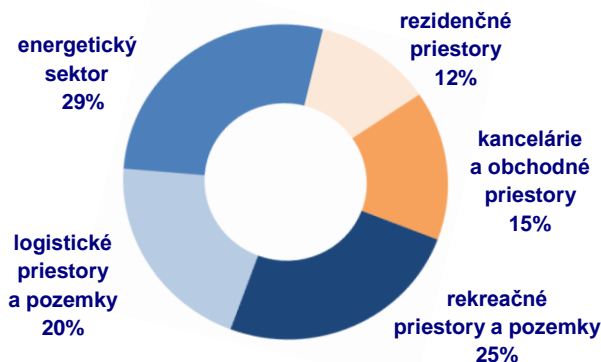
Naďalej sa pripravujú ďalšie akvizície nehnuteľností do portfólia fondu. V tomto štvrtroku sa vďaka akcii s prísľubom pevného výnosu investorom výrazne zvýšila hotovostná zložka portfólia fondu. Vo fonde taktiež pribudla ďalšia menšia pozícia dlhových cenných papierov (cca. 0,5% z portfólia fondu) naviazaných na realitný projekt v Bratislave (nová obytná zóna s obchodnými priestormi – Bory, na okraji Bratislavy). Aktuálne sa dokončuje rekonštrukcia objektov a zmena zo sezónnej prevádzky na celoročnú prevádzku v Kováčovej, čím očakávame zvýšenie miery návratnosti z tohto projektu.

Hotovostná zložka portfólia zostáva výrazne zastúpená a tak nám umožňuje pokračovať v príprave a realizácii ďalších akvizícií. V rámci obsadenosti nehnuteľností v portfóliu fondu sme nezaznamenali významný pohyb. Skladba portfólia zostáva dostatočne diverzifikovaná a dáva predpoklad na lepšie absorbovanie prípadných trhových výkyvov a ochrany hodnoty portfólia do budúcnosti.

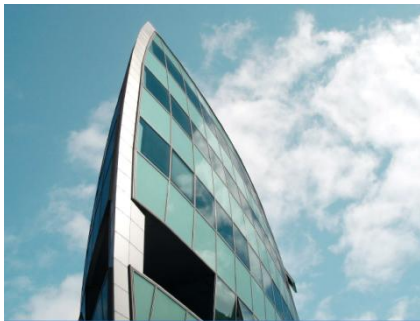
Geografické rozloženie investícií v EUR



Podiel sektorových investícií m²



Upozornenie: Tento materiál má propagačný charakter. Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znížiť 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 vydanými 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.



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Región	Bratislavský kraj, Bratislava I
Celková úžitková plocha	3.124 m ²
Obsadenosť budovy	100 %

Architektonicky atraktívna, novopostavená administratívna budova je situovaná v atraktívnej lokalite na okraji centra mesta s nádherným výhľadom na park a iné dominanty Bratislavy. V budove sa nachádzajú administratívne a obchodné priestory vrátane priestraných podzemných garáží, ktoré sú v centre mesta neoceniteľnou výhodou. Objekt je plne klimatizovaný a nadštandardne vybavený.



BYTOVÝ KOMPLEX NOVÁ NITRA

Región	Nitriansky kraj, okres Nitra
Plocha pozemku	4,78 ha

Projekt Nová Nitra sa nachádza v širšom centre Nitry. V rámci projektu sa počíta s výstavbou bytov, administratívnych a obchodných priestorov, všetko s dostatočným počtom parkovacích miest. Nová mestská štvrť tak ponúkne možnosti nielen pre bývanie prípadne prácu, ale aj pre zábavu, nákupy a trávenie voľného času. Nová Nitra je investičný zámer, ktorý zmení v priebehu nasledujúcich rokov vzhľad tejto časti mesta.



WELLNESS HOTEL

Región	Nitriansky kraj, okres Komárno
Plocha pozemku	1,39 ha

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 a saunový svet. Hotel ponúka aj kaderníctvo a masáže služby. K dispozícii je fitness centrum. Blízko je športové ihrisko a ihrisko na plážový volejbal. Hotel je využívaný počas letnej aj zimnej sezóny.



AQUAPARK KOVÁČOVÁ

Región	Banskobystrický kraj, okres Zvolen
Celková úžitková plocha	17,8 ha

Rekreačný areál termálneho kúpaliska s priľahlými pozemkami, leží na konci obce Kováčová a je zasadený do okolitej nádhornej prírody. Kúpalisko vytvára spolu s kúpeľným areálom výnimočné prostredie pre návštevníkov a rekreatantov s plnou možnosťou regenerácie fyzických a duševných síl v bazénoch s teplotou až 40°C. 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).



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

Región	Nitriansky kraj, okres Komárno, Banskobystrický kraj, okres Veľký Krtíš
Plocha pozemku	8,76 ha

Dve fotovoltaické elektrárne sa nachádzajú na južnom Slovensku pri obci Iža a obci Dolná Strehová, v lokalite s najlepšimi možnými podmienkami slnečného žiarenia. Elektrárne využívajú najmodernejšiu technológiu natečania slnečných panelov za slnkom, čím dochádza k maximálnemu využitiu denného slnečného žiarenia. Priemerná výrobná kapacita elektrickej energie je takmer 3 MWh. Na základe dlhodobých nájomných kontraktov a štátom garantovanej úrovni výkupných cien dáva predpoklad zabezpečenia stabilných výnosov do budúcnosti. Výrazným prínosom projektu je zníženie emisií v lokalite južného Slovenska.



LOGISTICKÝ AREÁL

Región	Bratislavský kraj, Bratislava III
Plocha pozemku	6,6 ha

Logistický areál sa nachádza v priemyselnej zóne bratislavskej mestskej časti Rača. Na pozemkoch s rozlohou 1,2 ha a 5,3 ha sa nachádza viacero skladovacích priestorov, výrobné haly, dielne a administratívne budovy. Areál je komplexne vybavený inžinierskymi sieťami. V súčasnosti je obsadená a využívaná väčšina priestorov 29 nájomníkmi. Najvýznamnejšími nájomníkmi sú Pivovary Topvar z pivovarnickej skupiny SAB Miller.



POLYFUNKČNÁ BUDOVA S FITNESS CENTROM

Región	Bratislavský kraj, Bratislava IV
Celková úžitková plocha	2.546 m ²
Obsadenosť budovy	100 %

Viacúčelová polyfunkčná budova je situovaná v príjemnom prostredí, ktoré je súčasťou veľkej rezidenčnej mestskej časti Bratislavy. Jedná sa o nebytové priestory vhodné na prevádzkovanie fitness a rôznych služieb pre obyvateľstvo. Priestory budovy sa v súčasnosti využívajú na prevádzku maloobchodu a športovo-relaxačného centra, kde sú klientom k dispozícii bazén, sauna, moderná posilňovňa, aerobik, masáže, stolný tenis a kaderníctvo. Súčasťou komplexu je aj letná terasa.