




IAD IRF (Investičný Realitný Fond)¹

3. kvartál 2024

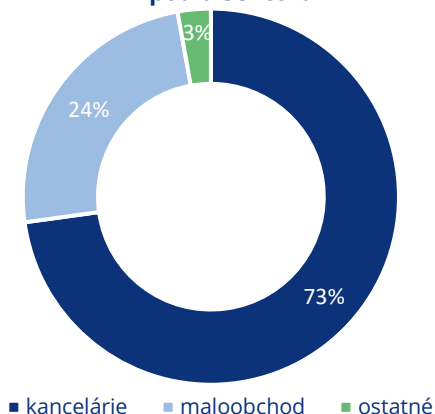
Investičná stratégia a základné informácie

IAD IRF (Investičný Realitný Fond, ďalej aj len „Fond“) je zameraný na investovanie do komerčných nehnuteľností (kancelárske budovy, obchodné centrá, logistické parky) v krajinách EÚ. Aktuálne investuje do komerčných realitných aktív na Slovensku a v Českej republike, ktoré sa nachádzajú v strategických lokalitách a spĺňajú prísne technické kritériá. Uzatvorené nájomné zmluvy zabezpečujú, že nájomné platené nájomníkmi sa každoročne navyšuje o mieru inflácie. Súčasnú portfólio zahŕňa viac ako 200 nájomných kontraktov v kanceláriách a v maloobchode.

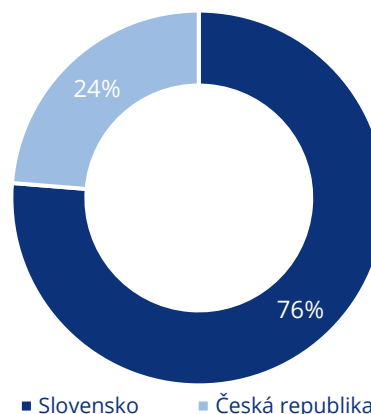
IAD IRF, základné informácie, Ordinary Class (Bežná Trieda)

Čistá hodnota aktív Fondu (k 30.9.2024) ²	100 842 302,07 EUR
Aktuálna cena akcie (k 30.9.2024)	74,06 EUR
Zadĺženosť (LTV – Loan to Value, k 30.9.2024)	63%
Priemerná obsadenosť budov (k 30.9.2024)	84%
ISIN, prijatie na obchodovanie na burze	LU0625186423, Bourse de Luxembourg (pripravuje sa)
Minimálna výška vstupnej investície	10 000 EUR
Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI)	 Tento Fond sme klasifikovali ako 6 zo 7, čo predstavuje vysokú rizikovú triedu.

Celková prenajímateľná plocha podľa sektoru



Geografické členenie investícií



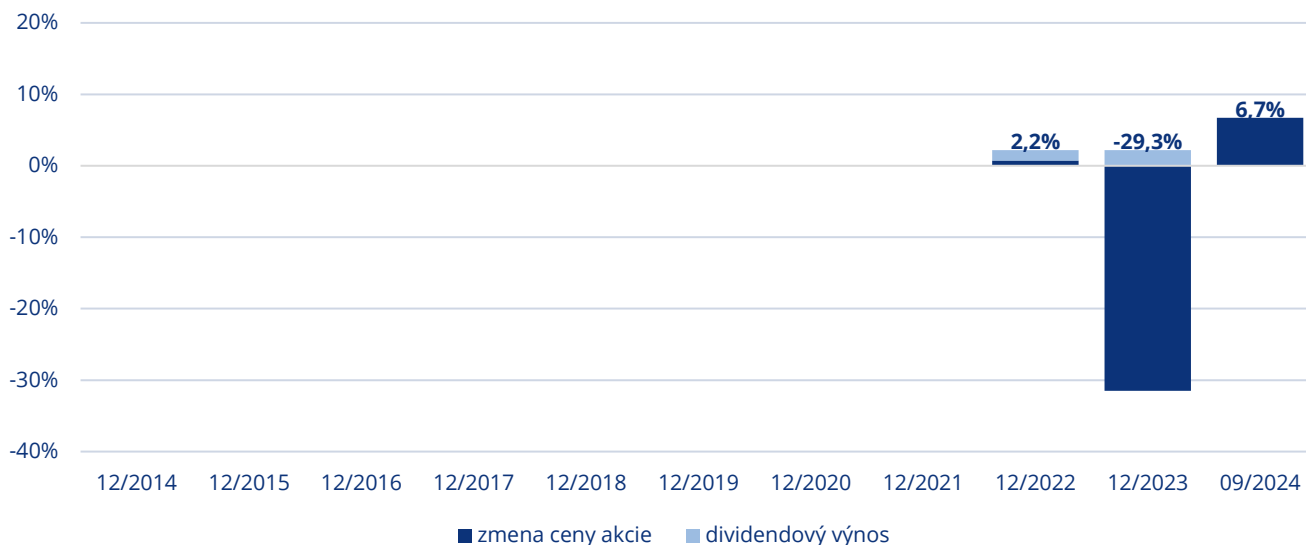
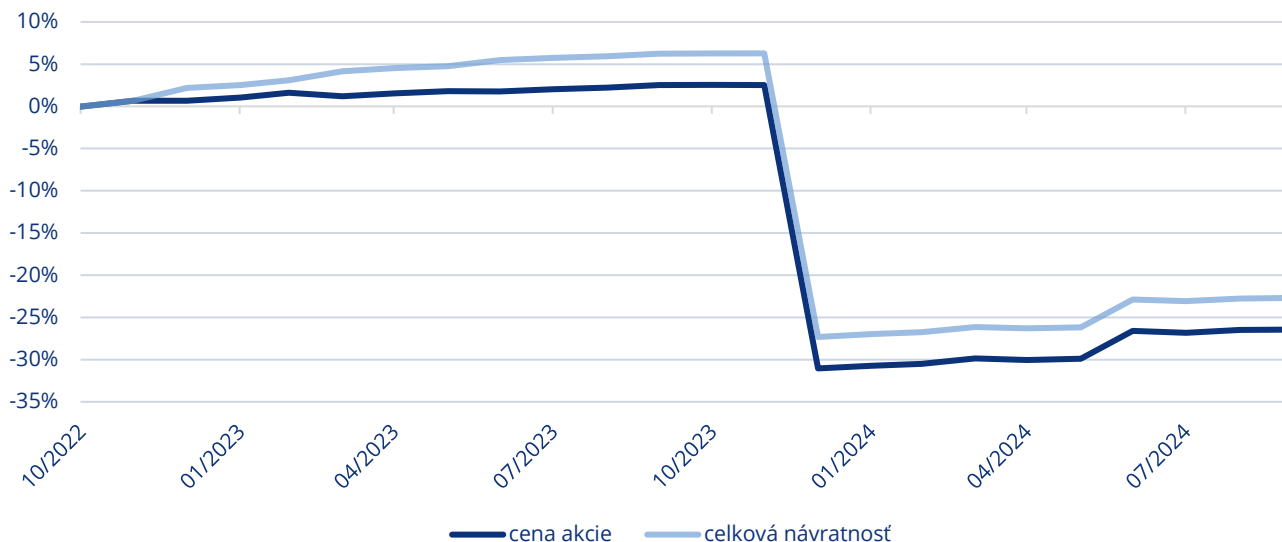
¹ IAD IRF (Investičný Realitný Fond) je pod-fond fondu IAD Investments Fund so sídlom v Luxembursku zriadeného ako investičná spoločnosť s pevným základným imaním (*société d'investissement à capital fixe*) založeného podľa právneho poriadku Luxemburského veľkovejvodstva ako komanditná spoločnosť s akciami (*société en commandite par actions*). Fond je registrovaný v súlade s Častou II luxemburského zákona z roku 2010 o Podnikoch kolektívneho investovania, so sídlom na 1B, rue Jean Piret, L - 2350 Luxembourg, Luxemburské veľkovejvodstvo a zapísaný v luxemburskom obchodnom registri R.C.S. pod číslom B161180. Fond vydáva tri triedy akcií: „Institutional Class“, „Class A“ a „Ordinary Class“, ktoré sa líšia výškou prvej minimálnej investície a výškou poplatkov. Ďalšie informácie o Fonde sú k dispozícii v štatúte Fondu, ktorý je dostupný na www.iadim.fund.

² Čistá hodnota aktív Fondu (NAV) predstavuje súčet NAV za všetky triedy akcií (Institutional Class, Class A a Ordinary Class).

Výkonnosť fondu IAD IRF, Ordinary Class (Bežná Trieda) k 30.9.2024³

Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov

	Od začiatku roka	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumul. / p.a.	10 rokov kumul. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
Zmena ceny akcie ³	6,68%	0,22%	4,87%	-28,03%	n.a	n.a	n.a	-26,43%
Dividendový výnos ³	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	n.a	n.a	n.a	3,73%
Celková návratnosť³	6,68%	0,22%	4,87%	-28,03%	n.a	n.a	n.a	-22,71%
					n.a	n.a	n.a	-12,58%

Graf ročných hodnôt výkonnosti IAD IRF Ordinary Class (Bežná Trieda) od založenia k 30.9.2024**Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti IAD IRF Ordinary Class (Bežná Trieda) od založenia k 30.9.2024⁴**

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

³ Zmena ceny akcie predstavuje zhodnotenie ceny akcie fondu IAD IRF Ordinary Class (Bežná Trieda) za uvedené obdobie, dividendový výnos predstavuje podiel sumy vyplatených dividend za dané obdobie a ceny akcie k začiatku príslušného obdobia, celková výnosnosť predstavuje súčet zmeny ceny akcie a dividendového výnosu za dané obdobie.

⁴ Celková návratnosť zahŕňa kumulatívnu výkonnosť ceny akcie zvýšenú o vyplatený dividendový výnos.

Komentár manažéra fondu

Tretí kvartál roka 2024, priniesol na realitný trh ďalšie náznaky oživenia dopytu a zvýšenia objemu transakcií. Americká centrálna banka FED a aj jej Európsky náprotivok ECB ďalej uvoľnili monetárnu politiku a znížili základné úrokové sadzby o ďalších 25 bázických bodov. Trhy očakávajú pokračovanie monetárneho uvoľňovania a ďalšie zníženie sadzieb zo strany ECB aj v priebehu posledného kvartálu roka 2024. Tieto kroky poskytujú realitnému trhu mierny impulz a je vidieť postupné zlepšovanie sentimentu. Potvrďuje to rast objemu transakcií na trhu rezidenčných ako aj komerčných nehnuteľností v celej strednej Európe.

Ukazuje sa, že dno realitného cyklu je zrejme za nami. Otázkou zostáva rýchlosť vývoja ďalších fáz realitného cyklu v nadväznosti na vývoj ekonomiky a hospodárskeho cyklu.

V súvislosti so zvýšeným návratom pracovníkov do kancelárií a nízkou mierou výstavby nových kancelárskych budov sa postupne zvyšuje obsadenosť kancelárskych budov v Bratislave. Obsadenosť kancelárskych priestorov v Bratislave mierne narastá v poradí už tretí štvrtrok po sebe a v treťom kvartáli dosiahla úroveň cca 13%. Vývoj obsadenosti potvrdzuje stabilný dopyt po kancelárskych priestoroch, a to najmä po kvalitných moderných kanceláriách. Priemerné nájomné za prvotriedne kancelárske priestory mierne rástlo (3-6% medziročne) najmä kvôli obmedzenej ponuke nových priestorov. Nájomcovia sú ochotní platiť prémie za dobrú lokalitu a kvalitu kancelárskych priestorov.

Český maloobchodný realitný trh zaznamenáva opatrné oživenie, ktoré súvisí s rastom spotrebiteľských výdavkov, čo odráža odolnosť sektoru napriek nedávnym ekonomickým výzvam. Nákupné centrá zaznamenali rast návštevnosti a mierny rast obsadenosti, čo predstavuje dobré indikátory postupného oživenia. Nájomné za prvotriedne priestory zostalo stabilné, s výnimkou mierneho zvýšenia nájomného v retail parkoch.

Počas tretieho kvartálu sme sa v IAD IRF sústredili najmä na predĺženie končiacich nájomných zmlúv, manažovanie existujúcich nájomných vzťahov a obsadzovanie voľných kancelárskych priestorov, ako aj optimalizáciu nákladovej štruktúry jednotlivých nehnuteľností. Prebrali sme vzťahy s financujúcimi bankami a aktívne riadime dlhové zaťaženie, pričom v porovnaní s koncom roka 2023 sme ku koncu tretieho kvartálu znížili zadlženie (ukazovateľ LTV) o takmer 5%.

Naším hlavným cieľom na najbližšie obdobie zostáva aktívne riadenie realitných projektov, najmä zvyšovanie obsadenosti jednotlivých nehnuteľností.

Martin Proksa, manažér fondu IAD IRF, člen predstavenstva

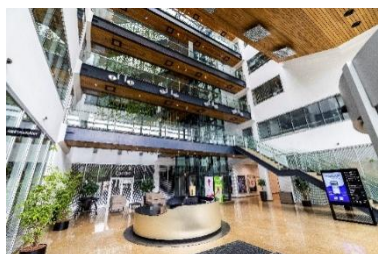
Nehnuteľnosti v majetku fondu IAD IRF



CBC I-II, Bratislava, Slovensko

kancelárska budova s celkovou prenajímateľnou plochou 39 200 m²

CBC I-II spája exkluzivitu centra Bratislavy s výhodami moderného kancelárskeho komplexu. Dvojica budov ponúka spolu cca 35-tisíc m² kancelárskych plôch, takmer 4-tisíc m² prenajímateľnej plochy pre maloobchod a súvisiacu obslužnosť a 617 parkovacích miest. Administratívne komplexu dominuje 107-metrová kancelárska veža ponúkajúca neopakovateľný výhľad na mesto, ktorá svojou výškou dotvára panorámu Central Business District – hlavnej administratívnej zóny Bratislavy. Budovy sú postavené v najvyššej kvalite a ich výhodou je bezprostredná blízkosť hlavnej autobusovej stanice ako aj historického centra. Medzi hlavných nájomcov patria GroupM/BMW, Union poisťovňa a Union zdravotná poisťovňa, Unilever, Frequentis, Krka, Gedeon Richter, Abbott Laboratories, VÚB Generali DSS, Schindler, Alza, Powerful medical, Geberit, a ďalší.



TWIN CITY B, Bratislava, Slovensko

kancelárska budova s celkovou prenajímateľnou plochou 24 300 m²

Twin City B je jedna z budov kancelárskeho komplexu najvyššej triedy s názvom Twin City, ktorá sa nachádza v dynamicky sa rozvíjajúcej administratívno-rezidenčnej štvrti na Mlynských Nivách v Bratislave. Najväčšími nájomcami sú spoločnosti SwissRe, Západoslovenská energetika a Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť.



TWIN CITY C, Bratislava, Slovensko

kancelárska budova s celkovou prenajímateľnou plochou 24 400m²

Twin City C patrí do kancelárskeho komplexu Twin City nachádzajúceho sa v dynamicky sa rozvíjajúcej administratívno-rezidenčnej štvrti na Mlynských Nivách v Bratislave. Výhodou Twin City C je výborná dopravná dostupnosť, blízkosť hlavnej autobusovej stanice a nákupného centra Nivy. Hlavní nájomcovia sú SAP, Sygic, On Semiconductors, Miele and Yanfeng.



AUPARK Hradec Králové, Česká republika,

obchodný dom s celkovou prenajímateľnou plocha 23 400 m²

Aupark je moderné nákupné centrum v blízkosti centra mesta s vynikajúcou dopravnou dostupnosťou či už autom alebo verejnou dopravou, len pár krokov od hlavnej vlakovkej a autobusovej stanice v Hradci Králové. Pre návštevníkov bolo centrum otvorené koncom roka 2016. Okrem lokality, dizajnu a skladby nájomcov je výhodou Auparku aj veľkokapacitný parkovací dom s 1 100 parkovacími miestami. Centrum má viac ako 100 nájomcov, medzi ktorých patria obchodné prevádzky spoločností ako napríklad H&M, New Yorker, iStores, IKEA, CCC, Datart, SPORTISIMO, Fokus optik, Benu, Terranova a ďalší.

Viac informácií o fonde nájdete na www.iadim.fund

UPOZORNENIE

Tento materiál je marketingovým oznámením. Toto je marketingová komunikácia investičného fondu IAD Investments Fund a jeho podfondu IAD IRF. Skôr ako urobíte akékoľvek investičné rozhodnutie, preštudujte si prospekt Fondu, dokument s kľúčovými informáciami pre investorov a ďalšie predzmluvné informácie pre investorov a potenciálnych investorov Fondu, ktoré sú dostupné na internetovej stránke www.iadim.fund. Pre viac informácií sa obráťte na svojho finančného sprostredkovateľa alebo na generálneho partnera IAD Investments Management S.à r.l., 1b rue Jean Piret, L-2350 Luxemburské veľkovevodstvo, info@iadim.fund

S INVESTÍCIOU DO FONDU JE SPOJENÉ RIZIKO. HODNOTA INVESTÍCIE SA MÔŽE AJ ZNIŽOVAŤ A NIE JE ZARUČENÁ NÁVRATNOSŤ PÔVODNE INVESTOVANEJ SUMY. INVESTOR JE VYSTAVENÝ RIZIKU INVESTÍCIE DO MAJETKOVÝCH CENNÝCH PAPIEROV, ČO TEORETICKY MOŽE ZNAMENÁŤ, ŽE INVESTOR MÔŽE PRÍSŤ O CELÚ INVESTÍCIU. MINULÁ VÝKONNOSŤ NIE JE PREDPOKLADOM BUDÚCICH VÝNOSOV.

IAD IRF je fondom klasifikovaným podľa článku 8 v zmysle Nariadenia o zverejňovaní informácií o udržateľnosti v sektore finančných služieb (SFDR). Viac informácií je k dispozícii aj na internetovej stránke luxemburského správcu alternatívnych investičných fondov, spoločnosti Gen II Management Company S.à r.l. so sídlom 33, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg <https://gen2fund.com/regulatory/sustainability-related-disclosures-funds/>