




IAD IRF (Investičný Realitný Fond)¹

4. kvartál 2024

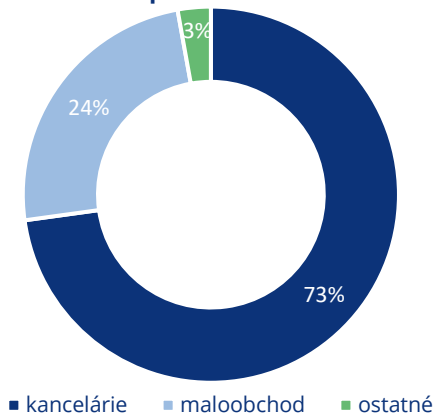
Investičná stratégia a základné informácie

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.

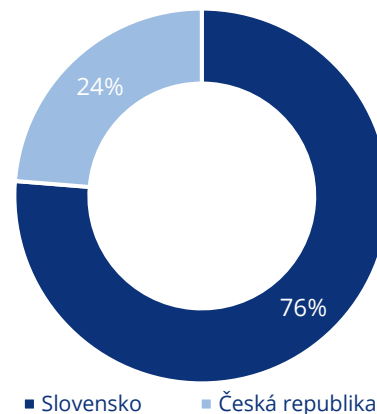
IAD IRF, základné informácie, Ordinary Class (Bežná Trieda)

Čistá hodnota aktív Fondu (k 31.12.2024) ²	109 257 091,71EUR
Aktuálna cena akcie (k 31.12.2024)	77,64 EUR
Zadlženosť (LTV – Loan to Value, k 31.12.2024)	62%
Priemerná obsadenosť budov (k 31.12.2024)	84%
ISIN, prijatie na obchodovanie na burze	LU0625186423, Bourse de Luxembourg (pripravuje sa)
Minimálna výška vstupnej investície	10 000 EUR
Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI)	 <p>Tento Fond sme klasifikovali ako 6 zo 7, čo predstavuje vysokú rizikovú triedu.</p>

Celková prenajímateľná plocha podľa sektoru



Geografické členenie investícií



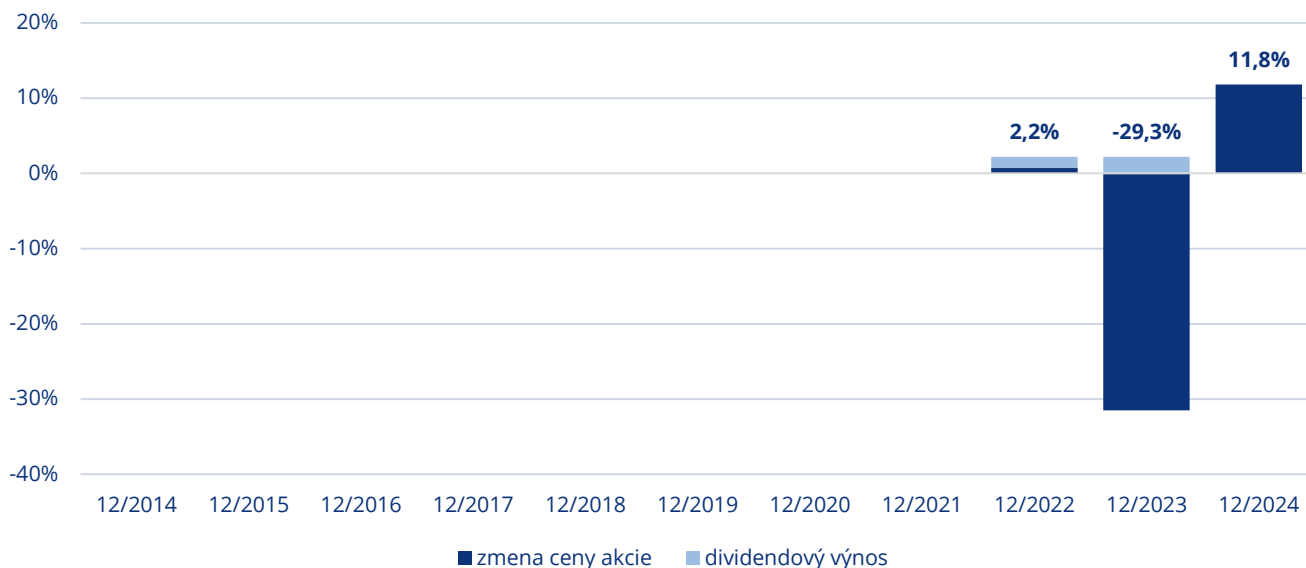
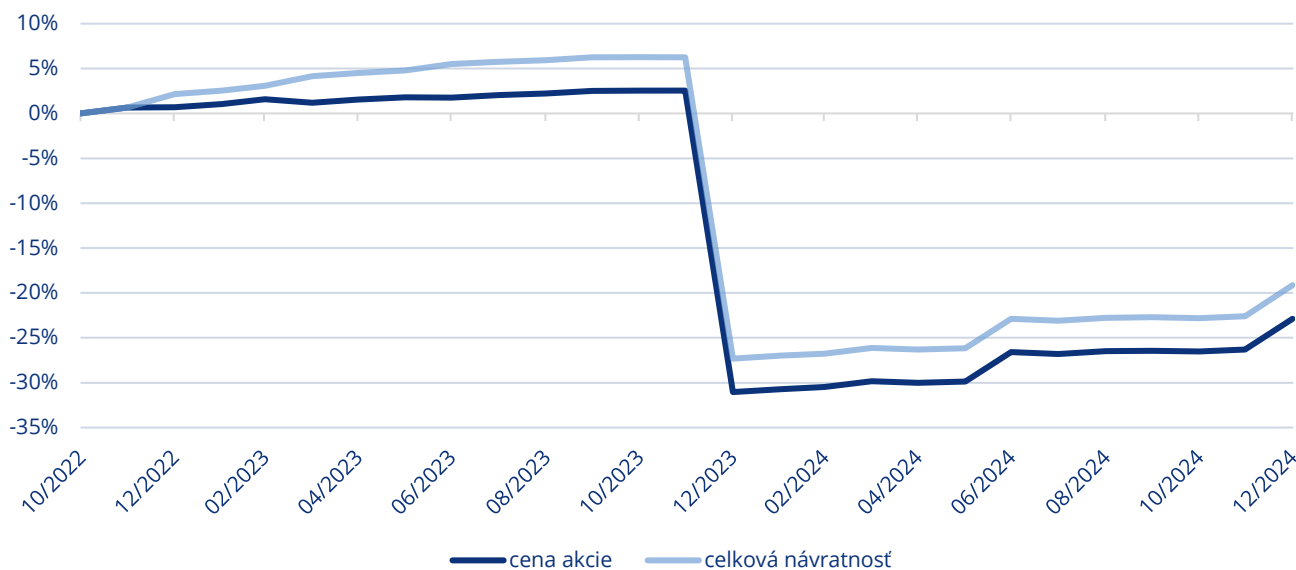
¹ IAD IRF (Investičný Realitný Fond) je pod-fond fondu IAD Investments Fund so sídlom v Luxembursku zriadeného ako investičná spoločnosť s pevným základným imaním (*société d'investissement à capital fixe*) založeného podľa právneho poriadku Luxemburského veľkovoľvodstva ako komanditná spoločnosť s akciami (*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 veľkovoľvodstvo 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 31.12.2024³

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	11,84%	4,83%	5,06%	11,84%	-22,88% -8,29%	n.a n.a	n.a n.a	-22,88% -11,30%
Dividendový výnos ³	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,73% 1,23%	n.a n.a	n.a n.a	3,73% 1,70%
Celková návratnosť³	11,84%	4,83%	5,06%	11,84%	-19,15% -6,84%	n.a n.a	n.a n.a	-19,15% -9,34%

Graf ročných hodnôt výkonnosti IAD IRF Ordinary Class (Bežná Trieda) od založenia k 31.12.2024**Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti IAD IRF Ordinary Class (Bežná Trieda) od založenia k 31.12.2024⁴**

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 návratnosť 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

Posledný štvrtrok roku 2024 sa niesol v znamení znižovania sadzieb centrálnymi bankami a rastu akciových trhov. Pokračovalo tiež oživenie realitného trhu najmä prostredníctvom zvyšovania obsadenosti kancelárskych budov a objemu transakcií v segmente komerčných nehnuteľností v celej strednej Európe. Americká aj Európska centrálna banka pokračovali v uvoľňovaní monetárnej politiky a ďalej znížili základné sadzby. V priebehu roku 2024 ECB znížila základnú sadzbu spolu o celé jedno percento a v decembri 2024 dosiahla úroveň 3%. Trhy očakávajú pokračovanie monetárneho uvoľňovania a ďalšie zníženie sadzieb zo strany ECB aj v priebehu roka 2025, potenciálne až na úroveň 2%, alebo nižšie. Pokračujúce zníženie sadzieb prinesie „úľavu“ nižších splátok a dodatočný voľný finančný tok z realitných projektov. Kľúčovými rizikami na rok 2025 zostávajú globálny geopolitický vývoj, rozhodnutia nového amerického prezidenta potenciálne ohrozujúce krehký ekonomický rast krajín EÚ a na Slovensku taktiež politická stabilita a dopady konsolidačných opatrení na ekonomiku krajiny.

Realitný trh v strednej Európe sa postupne stabilizuje a otvára ďalšie možnosti rastu. V roku 2024 bolo uzavretých niekoľko veľkých transakcií, ktoré potvrdili postupný návrat zahraničných investorov do regiónu (Blackstone kúpil logistiku v Českej republike, NEPI Rockcastle kúpil obchodné centrum v Poľsku). Najmä Česká ekonomika sa postupne zotavuje z dlhého obdobia stagnácie, pričom ťahúňom rastu je spotreba, obzvlášť spotreba domácností.

V Bratislave bolo v roku 2024 dokončených historicky najmenej nových kancelárskych priestorov za posledných 15 rokov. Vyhladky na rok 2025 sú veľmi podobné. Na druhej strane dopyt po kanceláriách v Bratislave (tzv. "take-up") neklesá a aj v roku 2024 zostal stabilný na prakticky rovnakej úrovni ako za posledné 3 roky. Platí, že nájomcovia preferujú najmä kvalitné nehnuteľnosti v centrálnych lokalitách. Nízka ponuka nových priestorov a stabilný dopyt po kanceláriách zvyšuje tlak na výšku nájomného a zvyšuje obsadenosť. To sa potvrdilo aj v roku 2024.

Český retailový realitný trh v roku 2024 expandoval. Návrat dôvery v český retail bol ťahaný rastom spotreby domácností a prejavil sa najmä investičnou aktivitou do retailových realitných projektov, ktorej dominovali domáci investori, a tiež rastom predajnej plochy v subsegmente retailových parkov. Nájomné v obchodných centrách a kamenných prevádzkach zostalo stabilné, v retail parkoch naopak mierne rástlo. Obsadenosť v nákupných centrách stabilne prevyšuje 95%.

V IAD IRF sa nám v druhom polroku 2024 podarilo doobsadiť alebo renegociováť spolu viac ako 9 000 m² prenajímateľnej plochy. Okrem toho rokujeme o doobsadení podstatnej časti neobsadených kancelárskych priestorov novým renomovaným nájomníkom, ktorý v nadchádzajúcich rokoch posilní výnos fondu a cash flow. Podpis nájomnej zmluvy očakávame v prvom kvartáli 2025, nastahovanie koncom roka 2025.

Sme hrdí, že s budovou CBC I sa nám podarilo obnoviť certifikát BREEAM In-Use, pričom sme sa zlepšili z kategórie „Very Good“ na úroveň „Excellent“. Prakticky to znamená potvrdenie, že budova je výborne spravovaná a je energeticky efektívna. S hľadáním energetických úspor pokračujeme. V roku 2025 rozbiehame komplexný energetický audit kancelárskych budov, od ktorého si sľubujeme zlepšenie hospodárenia s energiami ale najmä finančné úspory. Prísľub zvyšovať energetickú efektívnosť budov v portfóliu fondu potvrdzujeme aj prístupím ku klimatickej výzve primátora mesta Bratislava. Vyjadrujeme tým naše odhodlanie podieľať sa na spoločnom dosahovaní cieľov deklarovaných Klimatickým plánom mesta, ktorého ambíciou je do roku 2030 znížiť emisie skleníkových plynov v Bratislave o 55 %.

Spoluprácu s komunálnym sektorom rozvíjame aj v Českej republike. V Hradci Králové sme sa stali generálnym partnerom osláv 800-ho výročia prvej písomnej zmienky mesta. S oslavami, ktoré budú prebiehať počas celého roka 2025 je spojených takmer 80 rôznych kultúrnych, športových a spoločenských aktivít pre obyvateľov a návštevníkov mesta. Vďaka nášmu partnerstvu sa niektoré z týchto aktivít budú konať práve v Auparku, na ostatných sa Aupark zviditeľní vhodnou formou marketingovej komunikácie. Od spolupráce s mestom si sľubujeme zvýšenie povedomia o centre, vyššiu návštevnosť, vyššie tržby pre nájomníkov a tým aj pre samotný Aupark, ale najmä začiatok dlhodobého strategického partnerstva s mestom a budovanie dobrého mena Auparku v Hradci Králové.

Rok 2024 bol pre nás rokom veľkých zmien a obratu v smerovaní fondu. Od júna 2024, keď sme prebrali správu fondu sme vykonali množstvo zmien najmä vo vnútornom nastavení a nákupe služieb. Našou prioritou bolo zvýšenie obsadenosti budov, stabilizácia vzťahov s financujúcimi bankami a návrat k pozitívnemu zhodnocovaniu

majetku našich investorov. Ciele na rok 2024 sme splnili a s radosťou môžeme konštatovať, že v roku 2024 sme dosiahli vo fonde najvyššie zhodnotenie od jeho založenia.

Naším strategickým cieľom zostáva aktívne riadenie projektov, zvyšovanie obsadenosti budov, znižovanie zadlženosti, postupná diverzifikácia portfólia a pravidelné prenasťavovanie parametrov celého portfólia fondu tak, aby dlhodobo prinášal investorom stabilný výnos počas rozdielnych fáz realitného cyklu.

Martin Proksa, manažér fondu IAD IRF, člen predstavenstva

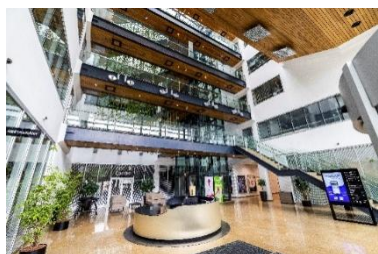
Nehnuteľnosti v majetku fondu IAD IRF



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 obsluhu 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 24 400 m²

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/>