




IAD IRF (Investičný Realitný Fond)¹

1. kvartál 2025

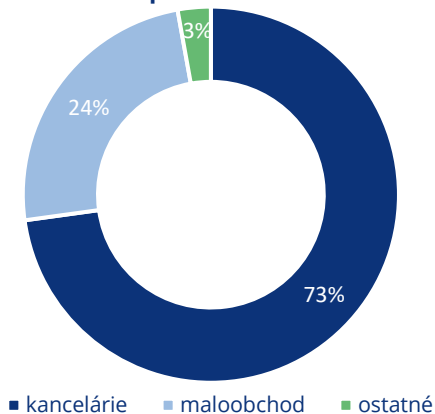
Investičná stratégia a základné informácie

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, 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.

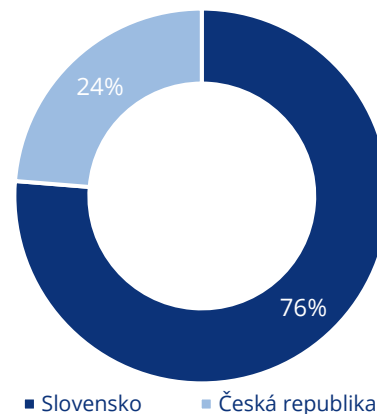
IAD IRF, základné informácie, Institutional Class (Inštitucionálna trieda)

Čistá hodnota aktív Fondu (k 31.3.2025) ²	115 493 974,93 EUR
Aktuálna cena akcie (k 31.3.2025)	1 010,55 EUR
Zadlženosť (LTV – Loan to Value, k 31.3.2025)	61%
Priemerná obsadenosť budov (k 31.3.2025)	83%
ISIN, prijatie na obchodovanie na burze	LU0625186423, Bourse de Luxembourg
Minimálna výška vstupnej investície	125 000 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



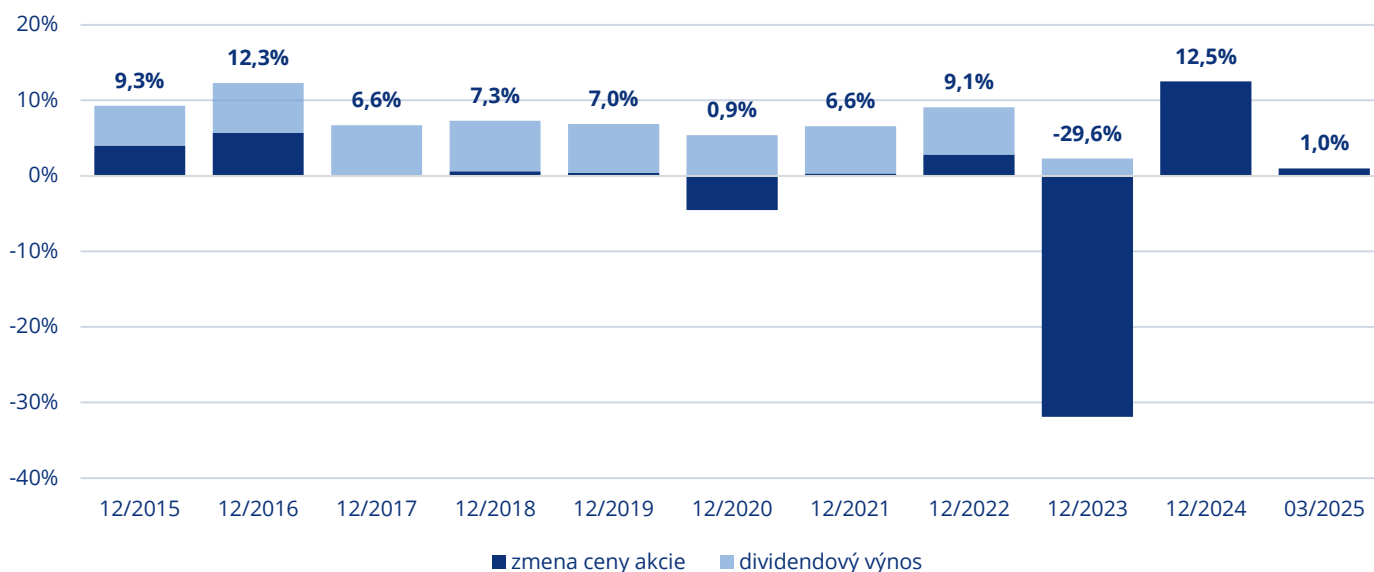
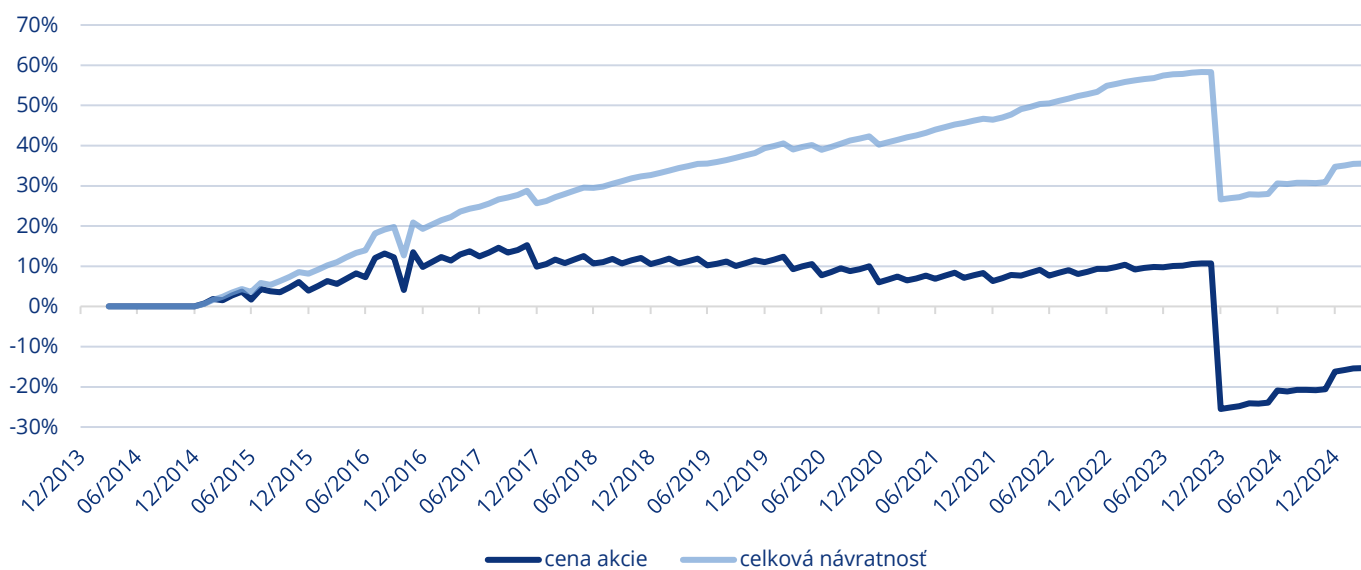
¹ IAD IRF (Investičný Realitný Fond) je pod-fond fondu IAD Investments Fund so sídlom v Luxembursku zriadeného ako investičná spoločnosť s pevným základným imaním (*société d'investissement à capital fixe*) založeného podľa právneho poriadku Luxemburského veľkovoľvodstva ako komanditná spoločnosť s akciami (*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, Institutional Class (Inštitucionálna trieda) k 31.3.2025³

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	1,03%	1,03%	6,80%	11,53%	-21,36% -7,70%	-22,49% -4,47%	-16,63% -1,80%	1,06% 0,08%
Dividendový výnos ³	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,00% 2,28%	18,83% 3,51%	53,85% 4,40%	83,78% 4,52%
Celková návratnosť³	1,03%	1,03%	6,80%	11,53%	-14,36% -5,04%	-3,66% -0,74%	37,22% 3,21%	84,84% 4,57%

Graf ročných hodnôt výkonnosti IAD IRF Institutional Class (Inštitucionálna trieda) za posledných 10 rokov k 31.3.2025**Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti IAD IRF Institutional Class (Inštitucionálna trieda) za posledných 10 rokov k 31.3.2025⁴**

Zdroj: IAD Investments Management S.à r.l

³ Zmena ceny akcie predstavuje zhodnotenie ceny akcie fondu IAD IRF Institutional Class (Inštitucionálna 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

Prvému štvrťroku roka 2025 dominovala nová americká administratíva a jej nepredvídateľné ekonomické kroky. Tie svojou neistotou vyvolali značný pokles akciových trhov, išlo o najhoršiu výkonnosť od roku 2022. Naopak nestabilita "za veľkou mlákou" priniesla na európske trhy ovocie. Centrálné banky pokračovali v znižovaní úrokových sadzieb, uvoľňovaní menovej politiky a podpore zotavovaniu ekonomík. Európska centrálna banka znížila úrokovú sadzbu na 2,5%, čo je najnižšia úroveň za posledné dva roky. Pred letom sa ešte očakáva ešte ďalšie uvoľnenie. Klesajúce sadzby priamo ovplyvňujú výšku dlhovej služby v realitných projektoch a s rastúcou dostupnosťou úverov pre financovanie nehnuteľností vytvárajú priestor pre rast ich cien.

Dopyt po kancelárskych priestoroch v Bratislave zostáva silný, najmä vďaka historicky nízkej dokončenej výstavbe v roku 2024. V 1. štvrťroku 2025 neboli predstavené žiadne významné nové kancelárske priestory. To vedie k ďalšiemu zvyšovaniu obsadenosti a vytvára tlak na rast nájomov, čo je z pohľadu možných dopadov na výkonnosť realitných fondov dobrá správa. Podľa CBRE medziročný nárast jednotkových nájomov za kancelárske priestory presiahol 10%. Stabilizácia realitného cyklu pokračuje a ak sa podarí zachovať ekonomický rast na makroúrovni, môže narásť dopyt po priestoroch a cyklus sa môže preniesť do ďalšej fázy.

Česká republika zažila najsilnejší kvartál od 1. kvartálu 2020 s výraznou ekonomickou aktivitou naprieč všetkými sektormi. Podstatným faktorom rastu českej ekonomiky vola spotreba domácností, čo je dobrý signál aj pre realitné investície závislé od retailovej spotreby. Samotné investície do českých komerčných nehnuteľností presiahli jednu miliardu eur, čo predstavuje 180% medziročný nárast a podporuje tézu, že Stredná Európa je späť v hľadáčku západných investorov.

V IAD IRF sa nám v prvom štvrťroku 2025 podarilo doobsadiť alebo renegociovať spolu takmer 2 000 m² prenajímateľnej plochy. Okrem toho sme vyrokovali finálne znenie zmlúv na doobsadenie podstatnej časti neobsadených kancelárskych priestorov novým nájomníkom, ktorý v nadchádzajúcich rokoch posilní výnos fondu a jeho cash flow (pozn.: nájomná zmluva bola finálne podpísaná v Apríli 2025). Okrem toho máme rozpracovaných niekoľko ďalších nových nájomných vzťahov, ktoré prispejú k udržaniu stabilných príjmov z nájomného a podporia výkonnosť Fondu.

V Auparku sme podpísali novú zmluvu na správu centra. Spolupracovať budeme so spoločnosťou DBK Management, a.s., ktorá má viac ako 30-ročnú históriu so správou obchodných centier a v súčasnosti spravuje viac ako 20 obchodných centier v Čechách a na Slovensku. Od tejto spolupráce si sľubujeme väčšiu vyjednávaciu silu pri rokovaníach s veľkými medzinárodnými nájomcami, zefektívnenie nákladovej štruktúry Auparku a podporu pri marketingu a správnom pozicionovaní centra, ktoré je dôležité aj s ohľadom na naše partnerstvo s mestom Hradec Králové počas osláv 800-ho výročia prvej písomnej zmienky.

Naším strategickým cieľom zostáva aktívne riadenie projektov, zvyšovanie obsadenosti budov, postupné znižovanie zadlženosti a diverzifikácia portfólia a celkové riadenie Fondu tak, aby dlhodobo prinášal investorom stabilný výnos.

Martin Proksa, manažér fondu IAD IRF, člen predstavenstva

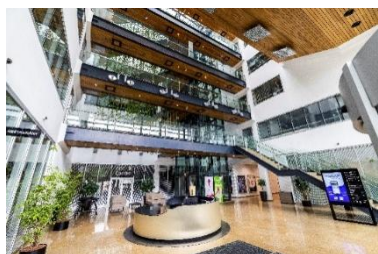
Nehnuteľnosti v majetku fondu IAD IRF



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 plochou 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 vlakovej 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/>