



IAD IRF (Investičný Realitný Fond)¹

1. kvartál 2026

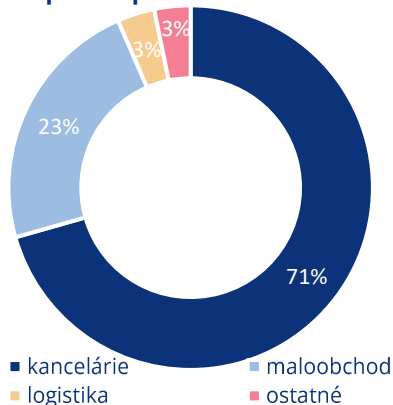
Investičná stratégia a základné informácie

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, v maloobchode a v logistike.

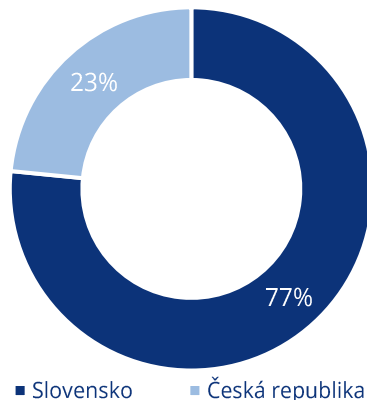
IAD IRF, základné informácie, Institutional Class (Inštitucionálna trieda)

Čistá hodnota aktív Fondu (k 31.3.2026) ²	133 959 432,68 EUR
Aktuálna cena akcie (k 31.3.2026)	1 085,30 EUR
Zadlženosť (LTV – Loan to Value, k 31.3.2026)	57%
Priemerná obsadenosť budov (k 31.3.2026)	88%
ISIN, prijatie na obchodovanie na burze	LU0625186423, Bourse de Luxembourg od 29.08.2012
Minimálna výška vstupnej investície	125 000 EUR
Dátum začiatku vydávania akcie	01.07.2011
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



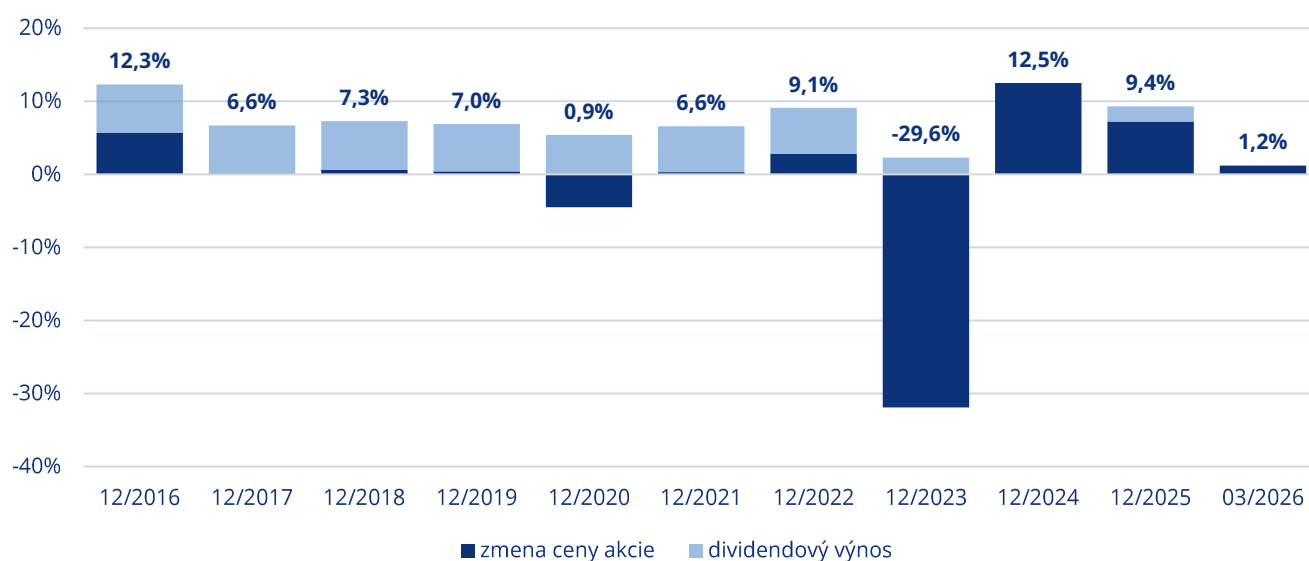
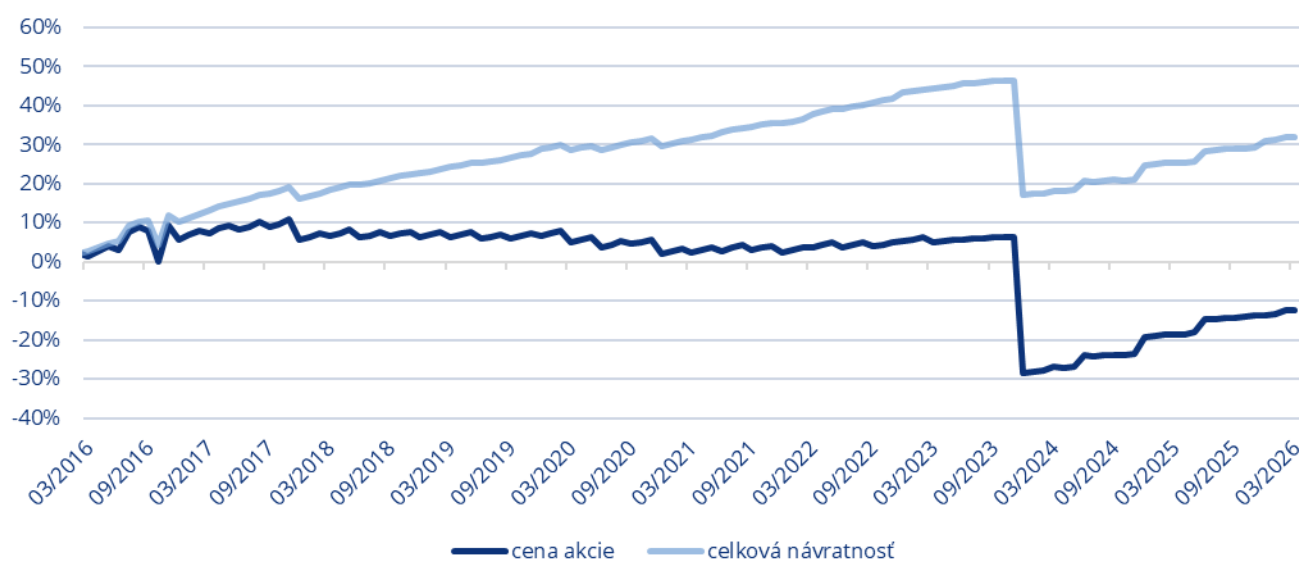
¹ IAD IRF (Investičný Realitný Fond) je pod-fond fondu IAD Investments Fund so sídlom v Luxembursku zriadeného ako investičná spoločnosť s variabilným základným imanom (*société d'investissement à capital variable*) založeného podľa právneho poriadku Luxemburského veľkovoľvodstva ako komanditná spoločnosť 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 nasledovné triedy akcií: „Institutional Class“, „Institutional Class CAP“, „Class A“, „Class A CAP“, „Ordinary Class“ a „Ordinary Class CAP“. Jednotlivé triedy akcií sa líšia výškou prvej minimálnej investície a výškou poplatkov. Triedy s označením CAP sú kapitalizačné triedy (nevyplácajú dividendy), ostatné triedy sú distribučné (vyplácajú dividendy). 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, Institutional Class CAP, Class A, Class A CAP, Ordinary Class a Ordinary Class CAP).

Výkonnosť fondu IAD IRF, Institutional Class (Inštitucionálna trieda) k 31.3.2026³

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	1,19%	1,19%	2,13%	7,40%	-16,73%	-14,56%	-13,85%	8,53%
Dividendový výnos ³	0,00%	0,00%	2,00%	2,11%	-5,92%	-3,10%	-1,48%	0,56%
Celková návratnosť³	1,19%	1,19%	4,14%	9,50%	-14,33%	0,50%	34,14%	94,44%
					-5,02%	0,10%	2,98%	4,61%

Graf ročných hodnôt výkonnosti IAD IRF Institutional Class (Inštitucionálna trieda) za posledných 10 rokov k 31.3.2026**Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti IAD IRF Institutional Class (Inštitucionálna trieda) za posledných 10 rokov k 31.3.2026⁴**

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

Makroekonomická situácia

Prvý štvrtrok 2026 bol poznačený výraznou volatilitou akciových trhov v dôsledku eskalácie konfliktu na Blízkom východe, ktorá výrazne zvýšila mieru neistoty a rizikovú averziu investorov. Trhy začali rýchlo preceňovať geopolitické a makroekonomické riziká, čo sa prejavilo rastúcou volatilitou na akciových aj dlhopisových trhoch. Viaceré akciové indexy sa v priebehu kvartálu dostali do korekcie, pričom technologicky orientovaný index Nasdaq zaznamenal pokles presahujúci 10%. Hlavnú časť korekcie niesli americké indexy, zatiaľ čo európske a CEE trhy vykázali relatívnu odolnosť vďaka atraktívnym valuáciám a uvoľňovaniu menovej politiky ECB. Centrálné banky reagujú na vývoj zvýšenou obozretnosťou – Európska centrálna banka ponecháva úrokové sadzby bez zmeny a Fed deklaruje pripravenosť reagovať v prípade výraznejšieho zhoršenia finančných podmienok. Celkový výhľad zostáva podmienený ďalším vývojom geopolitického napätia a jeho dosahom na infláciu a menovú politiku.

Slovenská ekonomika po slabšom konci roku 2025 pokračovala v miernom oživení. Zamestnanosť je mierne rastúca, pokračujúci rast miezd udržiava spotrebu, ale na druhej strane zvyšuje mzdové náklady pre firmy. Nezamestnanosť zostáva nízka v medziach dlhodobého priemeru a výhľad rastu HDP na Slovensku zostáva mierne pozitívny. Ďalší vývoj bude závisieť do veľkej miery od vývoja inflácie a menovej politiky centrálnych bánk.

Relevantný trh nehnuteľností

Investície do realitných projektov v regióne CEE si preniesli pozitívnu dynamiku z roku 2025 aj do prvého štvrtroka 2026. Významnejšie objemy transakcií boli koncentrované najmä v prémiových kancelárskych a logistických aktívach v hlavných mestách. Regionálnym objemom dominovali Česká republika a Poľsko; Slovensko prilákalo selektívny kapitál zameraný na kvalitné aktíva.

Bratislavský kancelársky trh po rekordnom tempe v Q4 2025 mierne spomalil, no zostal v dobrej kondícii. Tzv. prime nájomné za najlepšie kancelárske priestory v Bratislave sa ďalej zvýšilo na úroveň 21,5 EUR/m²/mesiac; miera neobsadenosti v bratislavskom Central Business District pokračovala v postupnom poklese, a to najmä z dôvodu historicky nízkej výstavbe nových kancelárií.

Český retail zostal aj napriek geopolitickej neistote v Q1 2026 silný, podporený je najmä rastom reálnych miezd českých spotrebiteľov a stabilnou spotrebiteľskou dôverou. V roku 2026 sa v Českej republike očakáva cca 4% rast tržieb v maloobchode, čo je približne štvornásobok odhadu pre celú Eurozónu. Novej výstavbe dominujú tzv. retail parky, s dobrou dostupnosťou, nižšími nákladmi na výstavbu a kratšou dobou na dokončenie. Rast e-commerce ďalej posilňuje význam dominantných tzv. 'omnichannel' lokalít, ktoré kombinujú tradičný retail s predajom cez internet. Prime nájomné v hlavných nákupných centrách zostáva stabilné.

Fundamenty slovenského logistického trhu zostávajú silné a charakterizuje ich robustný dopyt zo strany e-commerce, 3PL (tzv. „third party logistics“) a výrobných nájomcov, obmedzená nová ponuka, vysoká miera predprenájomov a veľmi nízka neobsadenosť moderných priestorov v bratislavskom regióne. Energetická efektívnosť a udržateľnosť zostávajú kľúčovými kritériami pri výbere nájomcov.

Aktuality IAD IRF

Vo Fonde sme sa počas prvého kvartálu zameriavali v prvom rade na obsadzovanie voľných priestorov a predĺženie končiacich nájomných zmlúv. Výsledkom je napríklad predĺženie nájmu s BMW v budove CBC I-II, príprava priestorov pre nového medzinárodného nájomcu pôsobiaceho v oblasti IT developmentu v budove CBC I-II, predĺženie viac ako tridsiatich nájomných zmlúv v Auparku Hradec Králové, predĺženie nájomnej zmluvy so spoločnosťou SAP v Twin City C a ďalšie. V budovách TwinCity máme aktuálne viac ako 95% obsadenosť s nadštandardne dlhými nájmi, v Auparku dosahujeme 97% obsadenosť, logistické centrum Bratislava Cargo je plne obsadené. Aktuálne sa zameriavame najmä na obsadzovanie voľných priestorov v budove CBC I-II. V spolupráci so sesterskou spoločnosťou

IAD REM (IAD Real Estate Management) sme vypracovali stratégiu pre zabezpečenie vysokej obsadenosti budov založenú na poskytovaní kvalitných služieb nájomcom naprieč celým portfóliom, ktorého ústrednou myšlienkou je tzv. ‚IAD quality promise‘. Úspešné predlžovanie nájomných zmlúv, záujem nových nájomníkov o naše budovy a postupné zvyšovanie celkovej obsadenosti nám potvrdzuje, že budovy vo Fonde sú atraktívne najmä svojou lokalitou, kvalitou vyhotovenia a poskytovaných služieb, pro-klientskym prístupom IAD a cenovou dostupnosťou pre nájomníkov.

Z pohľadu výkonnosti nás teší rastúci záujem o Aupark Hradec Králové, ktorý sa v prvom kvartáli pretavil do vysokého ‚single-digit‘ medziročného rastu návštevnosti a obrátov nájomcov. Veľmi pozitívne odozvy sme mali k výnimočnej jarnej výzdobe a dobre cieleným marketingovým aktivitám realizovaným počas tohto obdobia. Spolu s lokálnym teamom, ktorý sa o Aupark Hradec Králové stará sa tešíme na ďalšie pripravované aktivity a zvýšený záujem nových nájomníkov.

V budovách Twin City úspešne pokračujeme v prácach na zvýšení udržateľnosti a energetickej efektívnosti s cieľom eliminovať vykurovanie fosílnymi palivami. V súvislosti s týmito prebiehajúcimi investíciami sme boli jednou z úzkeho okruhu firiem ocenených za prínos pre udržateľnosť Bratislavy v rámci klimateckej výzvy primátora hlavného mesta. Toto ocenenie si vážime a sme vďační, že v témach udržateľnosti a energetickej efektívnosti máme silnú podporu našich nájomníkov. Rozumné investovanie do skvalitňovania budov považujeme za správnu cestu k zabezpečeniu dlhodobej atraktívnosti nehnuteľností v portfóliu Fondu.

Vo februári sme tiež úspešne zalistovali všetky kapitalizačné triedy akcií na luxemburskej burze a koncom apríla sme ukončili audit Fondu.

V najbližšom období sa naďalej budeme sústreďovať na zvyšovanie obsadenosti, realizáciu plánovaných investícií zameraných na energetickú efektívnosť a zvýšenie využitia obnoviteľných zdrojov ako aj selektívnu diverzifikáciu portfólia s cieľom dosahovať stabilné výnosy naprieč realitným cyklom.

Martin Proksa, manažér fondu IAD IRF, člen predstavenstva

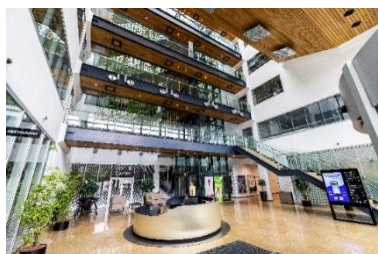
Nehnuteľnosti v majetku fondu IAD IRF



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 614 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 BMW, Union poisťovňa a Union zdravotná poisťovňa, Unilever, Diagnose.me, Frequentis, Krka, Gedeon Richter, Abbott Laboratories, Schindler, Alza, Powerful medical, Geberit, Forever Living Products 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 KOOPERATIVA poisťovňa, SAP, Sygic, On Semiconductors, Miele a 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 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, Hebe, SPORTISIMO, Fokus optik, Benu, Terranova a ďalší.



Bratislava Cargo, Slovensko,

Logistické centrum s celkovou prenajímateľnou plochou 3 800 m²

Logistické centrum Bratislava Cargo sa nachádza v tesnej blízkosti letiska M.R. Štefánika v Bratislave, má priamy prístup na letiskovú dráhu a jeho výhodou je navyše colný režim skladu. Strategickú polohu zabezpečuje nielen priamy prístup k letisku ale aj napojenie na diaľničný obchvat Viedeň – Praha – Budapešť a do regiónov Slovenska. Nájomcom logistického centra je spoločnosť DHL Express, ktorá si prenajíma celý logistický areál na základe dlhodobej nájomnej zmluvy. Logistické centrum je súčasťou dynamicky sa rozvíjajúcej zóny v okolí bratislavského letiska zameranej na logistiku, obchody a služby.

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 veľkovoľvodstvo, 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 ZNAMENAŤ, 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/>