



Tento dokument je marketingovým oznámením

IAD IRF (Investičný Realitný Fond)¹

2. kvartál 2026

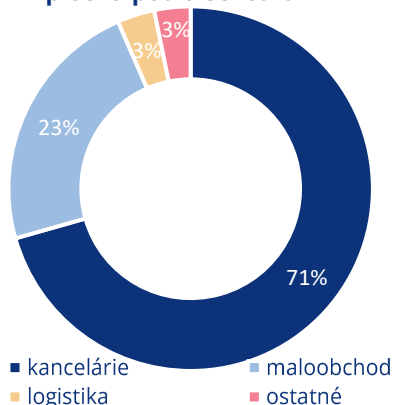
Investičná stratégia a základné informácie

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. Súčasné portfólio zahŕňa viac ako 200 nájomných kontraktov v kanceláriách, v maloobchode a v logistike. Fond je spravovaný aktívne a nie je spravovaný s odkazom na akýkoľvek porovnávací index (benchmark).

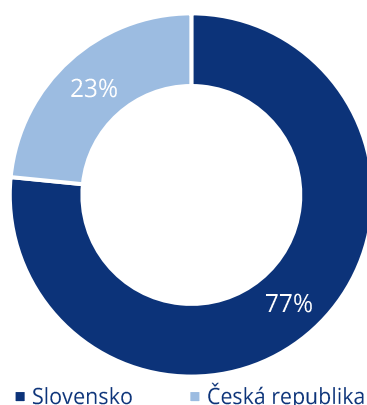
IAD IRF, základné informácie, Class A CAP (Trieda A CAP)

Čistá hodnota aktív Fondu (k 30.6.2026) ²	138 344 110,94 EUR
Aktuálna cena akcie (k 30.6.2026)	827,22 EUR
Zadlženosť (LTV – Loan to Value, k 30.6.2026) ³	56%
Priemerná obsadenosť budov (k 30.6.2026) ⁴	88%
ISIN, prijatie na obchodovanie na burze	LU2737007224, Bourse de Luxembourg od 25.02.2026
Minimálna výška vstupnej investície	50 000 EUR
Dátum začiatku vydávania akcie	31.10.2025
Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI)	1 2 3 4 5 6 7 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 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 Časťou 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 (nevypĺcajú dividendy), ostatné triedy sú distribučné (vypĺcajú 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).

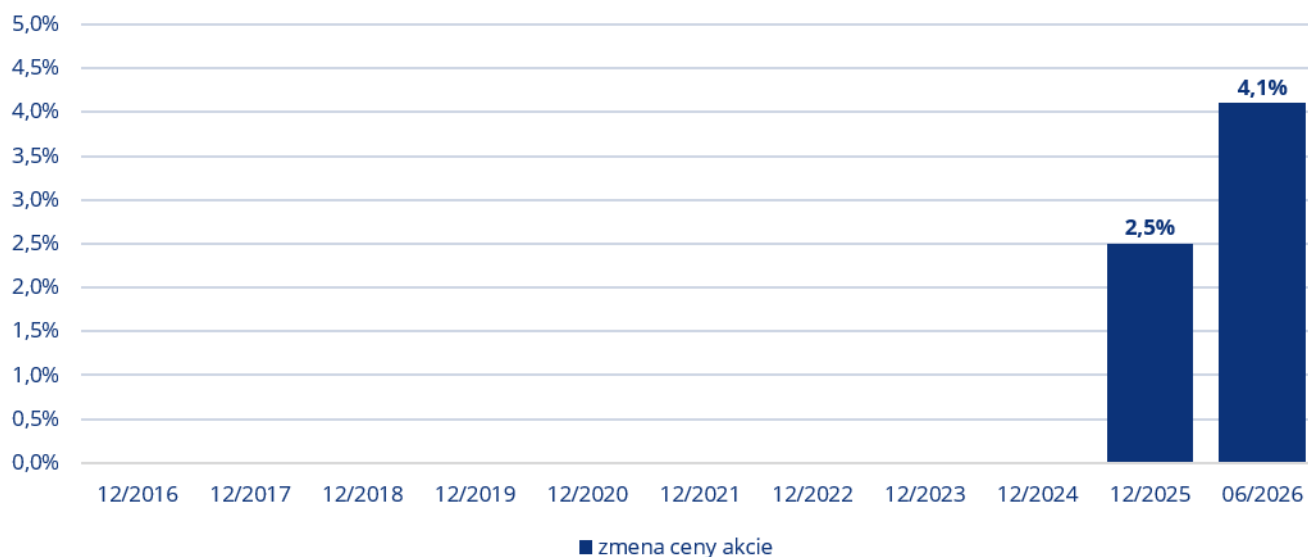
³ Zadlženosť, resp. ukazovateľ LTV (Loan to Value) predstavuje pomer medzi zostatkom bankových úverov projektových spoločností a reálnej hodnoty budov v majetku Fondu podľa posledného dostupného nezávislého ohodnotenia vypracovaného k 30.6.2026.

⁴ Priemerná obsadenosť je vypočítaná podľa posledného dostupného nezávislého ohodnotenia vypracovaného k 30.6.2026.

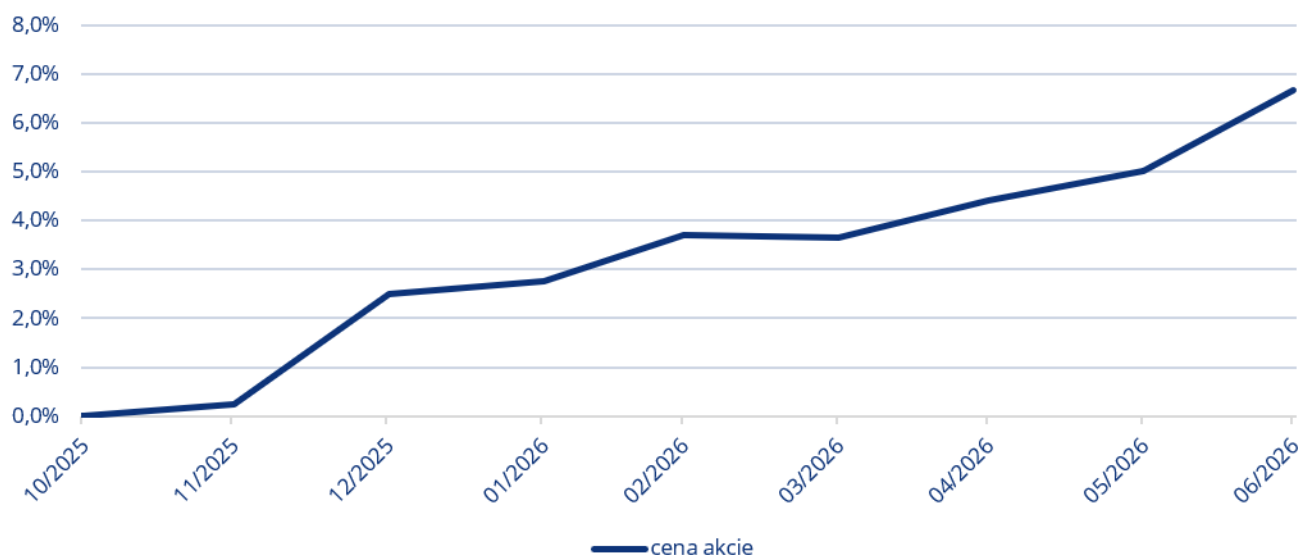
Výkonnosť fondu IAD IRF, Class A CAP (Trieda A CAP) k 30.6.2026

Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov. Riziká investovania do Fondu zahŕňajú tržové riziko, likviditné riziko, riziko finančnej páky, oceňovacie riziko, a ďalšie. Prehľad rizík je uvedený v prospekte Fondu.

	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	4,06%	2,92%	4,06%	n.a	n.a n.a	n.a n.a	n.a n.a	6,67% n.a

Graf ročných hodnôt výkonnosti IAD IRF Class A CAP (Trieda A CAP)

Pozn.: výkonnosť v roku 2025 predstavuje výkonnosť za obdobie október 2025 - december 2025

Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti IAD IRF Class A CAP (Trieda A CAP)

Zdroj: IAD Investments Management S.à r.l

Komentár manažéra fondu

Makroekonomická situácia

Druhý štvrťrok 2026 bol na finančných trhoch charakteristický pokračujúcou neistotou vyvolanou geopolitickým napätím, zvýšenou volatilitou cien energií a pretrvávajúcimi otázkami týkajúcimi sa ďalšieho vývoja úrokových sadzieb. Investori naďalej preferovali aktíva so stabilnými peňažnými tokmi a nižšou citlivosťou na ekonomický cyklus. Realitné investície v Európe podporovala predovšetkým postupná stabilizácia inflačných očakávaní a očakávaný pokles úrokových sadzieb v strednodobom horizonte.

Americká centrálna banka (Fed) ponechala počas druhého štvrťroka 2026 základnú úrokovú sadzbu, tzv. federal funds target range, v pásme 3,50 % až 3,75 %. Išlo o odklon od uvoľňovania menovej politiky v roku 2025, pričom Fed komunikoval opatrný prístup k budúcim rozhodnutiam. Európska centrálna banka naopak v júni pristúpila k prvému zvýšeniu sadzieb od roku 2023, keď hlavnú refinančnú sadzbu zvýšila na 2,40 % a depozitnú sadzbu na 2,25 %. Dôvodom boli pretrvávajúce inflačné tlaky, podporené najmä rastom cien energií a zvýšenou geopolitickou neistotou. Napriek reštriktívnejšiemu nastaveniu menovej politiky však ekonomiky Spojených štátov aj eurozóny naďalej preukazovali schopnosť fungovať v prostredí vyšších nákladov financovania bez výraznejších známk systémovej nestability.

Slovenská ekonomika pokračovala počas druhého štvrťroka 2026 v miernom raste, hoci jeho tempo zostalo utlmené. Podľa Národnej banky Slovenska rast naďalej podporovali investičná aktivita a domáci dopyt, zatiaľ čo zvýšená geopolitická neistota a slabší zahraničný dopyt obmedzovali jeho dynamiku. Trh práce zostal stabilný a rast miezd podporoval spotrebu domácností. Inflácia síce zostávala nad cieľom ECB, jej vývoj však postupne smeroval k stabilizácii. Menové podmienky v eurozóne boli napriek júnovému zvýšeniu sadzieb ECB výrazne priaznivejšie než na vrchole cyklu v roku 2023, čo podporovalo investičnú aktivitu a stabilizáciu komerčného realitného trhu.

Česká ekonomika pokračovala počas druhého štvrťroka 2026 v stabilnom raste, podporenom najmä domácim dopytom a rastom reálnych príjmov domácností. Podľa prognózy Českej národnej banky by mal hrubý domáci produkt v roku 2026 vzrásť o 2,2 %, pričom inflácia by sa mala pohybovať v blízkosti 2 % inflačného cieľa. Trh práce zostával silný a rast miezd naďalej podporoval spotrebiteľský dopyt. Tieto faktory vytvárali priaznivé prostredie pre kvalitné maloobchodné nehnuteľnosti, ktoré profitovali zo stabilnej návštevnosti a rastu tržieb nájomcov.

Relevantný trh nehnuteľností

Bratislavský kancelársky trh zostal počas druhého štvrťroka stabilný. Obmedzená nová ponuka kancelárskych priestorov a pokračujúci záujem o kvalitné budovy triedy A podporovali rast prémiového nájomného. Nájomcovia sa naďalej orientovali predovšetkým na energeticky efektívne budovy, kvalitu pracovného prostredia a dostupnosť verejnej dopravy. Významnú časť prenájmovej aktivity tvorili predĺženia existujúcich nájomných zmlúv, pričom dopyt zostával koncentrovaný najmä v moderných kancelárskych projektoch.

Fundamenty slovenského logistického trhu zostali počas druhého štvrťroka silné. Dopyt podporovali najmä logistickí operátori, výrobné spoločnosti a segment elektronického obchodu. Pretrvávala preferencia moderných skladových priestorov s vysokou energetickou efektívnosťou a kvalitným dopravným napojením. Bratislavský región si naďalej udržiaval jednu z najvyšších mier obsadenosti na slovenskom trhu, čo podporovalo stabilitu nájomného aj obsadenosti existujúcich aktív.

Český maloobchodný trh pokračoval v pozitívnom vývoji. Stabilná spotrebiteľská dôvera a rast maloobchodných tržieb podporovali výsledky kvalitných nákupných centier. Investori naďalej prejavovali záujem o etablované maloobchodné aktíva s vysokou návštevnosťou a kvalitnou skladbou nájomcov.

Aktuality IAD IRF

Vo Fonde sme sa počas druhého kvartálu sústredili na ďalšiu diverzifikáciu portfólia, ktorej cieľom je postupné znižovanie expozície voči bratislavskému kancelárskemu trhu pri zachovaní stabilnej výkonnosti fondu prostredníctvom investovania do kvalitných komerčných nehnuteľností s dlhodobým rastovým potenciálom. Ako vhodný trh na ďalšiu expanziu sme vyhodnotili poľský logistický trh podporený nadpriemerným hospodárskym rastom, rastúcou domácou spotrebou a strategickou polohou Poľska v európskych dodávateľských reťazcoch. Pri investovaní v Poľsku navyše vieme využiť predchádzajúce skúsenosti IAD, ktorá v minulosti realizovala viaceré investície v sektore kancelárskych a logistických nehnuteľností.

Pri existujúcich projektoch sme sa zamerali najmä na obsadzovanie voľných priestorov, predlžovanie končiacich nájomných zmlúv a zabezpečenie dlhového financovania. Medzi významné úspechy uplynulého štvrťroka patrí prenájom viac ako 1 000 m² kancelárskych priestorov spoločnosti Expertsoft Systems, pokročilé rokovania o prenájme ďalších približne 700 m² kancelárskych priestorov novému nájomcovi v budove CBC I-II, ako aj uzatvorenie nájomných zmlúv na maloobchodné priestory v budovách Twin City s celkovou rozlohou presahujúcou 400 m². Zároveň sme dosiahli dohodu s prevádzkovateľom úspešného gastronomického konceptu, ktorý v budúcnosti vhodne doplní zázemie pre spoločnosti pôsobiace v území Twin City.

V Auparku Hradec Králové sme pokračovali v rokovaní o predĺžení končiacich nájomných zmlúv a v dopĺňaní nových nájomcov. Významným novým nájomcom sa stal aj medzinárodný gastronomický koncept Popeyes, ktorý počas leta otvoril svoju prvú prevádzku v Hradci Králové. Rozšírenie ponuky v segmente gastronómie vnímame ako pozitívny krok k ďalšiemu posilneniu návštevnosti a atraktivity nákupného centra. V Auparku sme zároveň zorganizovali tematickú výstavu „S hlavou v obláčích“, venovanú histórii a súčasnosti letectva. Výstava predstavila viaceré nadrozmerné modely lietadiel vrátane vzducholode Zeppelin, legendárneho Spitfiru či lietadla Blackbird a bola doplnená o interaktívne prvky pre návštevníkov. Podujatie podporilo marketingovú komunikáciu centra a prispelo k posilneniu jeho pozície ako významnej regionálnej nákupnej destinácie.

V budovách Twin City sme vybrali generálneho dodávateľa prác na inštaláciu tepelných čerpadiel, ktoré plánujeme uviesť do testovacej prevádzky ešte pred začiatkom vykurovacej sezóny. Týmto krokom sa významne posúvame v projekte zvyšovania udržateľnosti a energetickej efektívnosti s cieľom eliminovať vykurovanie fosílnymi palivami. Projekt je zároveň v súlade s dlhodobými požiadavkami nájomcov aj financujúcich bánk na zvyšovanie udržateľnosti a energetickej efektívnosti budov.

V najbližšom období sa budeme zameriavať primárne na vyhľadávanie príležitostí na ďalšiu diverzifikáciu portfólia a pri existujúcich projektoch na zabezpečenie vysokej obsadenosti a realizáciu plánovaných investícií. Našou prioritou zostáva dlhodobé zvyšovanie hodnoty portfólia pri zachovaní konzervatívneho prístupu k riadeniu rizík a vytváraní stabilných výnosov pre investorov.

Martin Proksa

manažér fondu IAD IRF, člen predstavenstva IAD Investments Management S.à r.l.

Použité zdroje:

- *Federal Reserve: www.federalreserve.gov*
- *European Central Bank: www.ecb.europa.eu*
- *Národná banka Slovenska: www.nbs.sk*
- *Česká národní banka: www.cnb.cz*
- *CBRE: www.cbre.sk, www.cbre.cz*
- *Cushman & Wakefield: www.cushwakeoffices.sk, www.cushmanwakefield.com/cs-cz*
- *Colliers: www.colliers.sk, www.colliers.cz*

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 Swiss Re, 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, Dr.Max, 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 Expres, 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 veľkovevodstvo, info@iadim.fund.

S INVESTÍCIOU DO FONDU JE SPOJENÉ RIZIKO. INVESTÍCIA DO FONDU SPOČÍVA V NADOBUDNUTÍ AKCIÍ FONDU A NEPREDSTAVUJE PRIAME NADOBUDNUTIE PODKLADOVÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ. 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 MÔŽE ZNAMENAŤ, ŽE INVESTOR MÔŽE PRÍŠŤ O CELÚ INVESTÍCIU. MINULÁ VÝKONNOSŤ NIE JE PREDPOKLADOM BUDÚCICH VÝNOSOV. AKÉKOL'VEK ROZHODNUTIE INVESTOVAŤ DO FONDU BY MALO ZOHLADŇOVAŤ VŠETKY JEHO CHARAKTERISTIKY A CIELE OPÍSANÉ V PROSPEKTE, DOKUMENTE S KĹÚČOVÝMI INFORMÁCIAMI A OSTATNEJ DOKUMENTÁCII FONDU.

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.