Tento dokument je marketingová komunikácia.

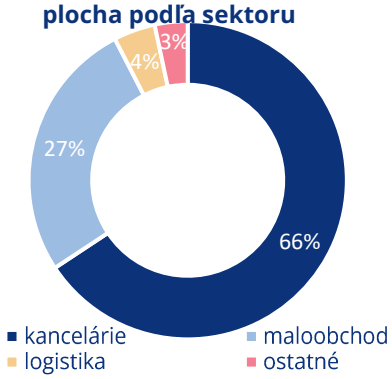
## IAD IRF (Investičný Realitný Fond)[1] 3. štvrťrok 2026

### Investičná stratégia a základné informácie

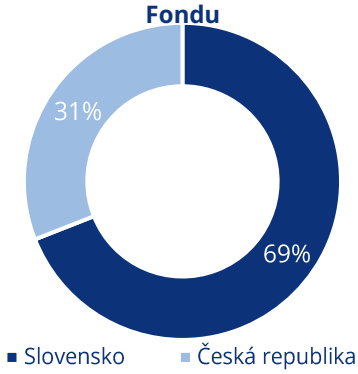
Investičným cieľom fondu IAD IRF (Investičný Realitný Fond, ďalej aj „Fond“) je investovať do komerčných nehnuteľností vrátane kancelárií, nákupných centier a logistických parkov, a to primárne na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku a v ďalších krajinách EÚ, vo Švajčiarsku a v Spojenom kráľovstve, ktoré sa nachádzajú v strategických lokalitách a spĺňajúcich prísne technické a architektonické štandardy. Súčasné portfólio Fondu tvoria nehnuteľnosti na Slovensku a v Českej republike. Súčasné portfólio zahŕňa viac ako 200 nájomných zmlúv[2] v kancelárskych, maloobchodných a logistických budovách, ktoré spravidla obsahujú štandardné doložky o ročnej indexácii podľa inflácie. Fond je spravovaný aktívne, bez odkazu na akýkoľvek referenčný index (benchmark).

| IAD IRF, základné informácie, Bežná trieda | |
|---|---|
| Čistá hodnota aktív Fondu (k 30.9.2026)[3] | 132 672 957,96 EUR |
| Aktuálna cena akcie (k 30.9.2026) | 88,11 EUR |
| Zadlženosť (LTV - Loan to Value, k 30.9.2026)[4] | 54 % |
| Priemerná obsadenosť (k 30.9.2026)[5] | 85 % |
| ISIN, prijatie na obchodovanie na burze | LU2508806770, Bourse de Luxembourg, 25.02.2025 |
| Minimálna výška prvej investície | 10 000 EUR |
| Dátum emisie akcií | 31.10.20 |
| Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI)[6] | 1 2 3 4 5 **6** 7<br>Tento fond sme zaradili do triedy 6 zo 7, čo predstavuje vysoko rizikovú triedu |

**Celková prenajímateľná plocha podľa sektoru**




**Geografické rozloženie aktív Fondu**




[1] IAD IRF (Investičný Realitný Fond) je pod-fondom fondu IAD Investments Fund so sídlom v Luxembursku, založeného ako investičná spoločnosť s variabilným základným imaním (*société d'investissement à capital variabile*) podľa práva Luxemburského veľkovojvodstva ako komanditná spoločnosť na akcie (*société en commandité par actions*). Fond je fondom podľa časti II luxemburského zákona z roku 2010 o podnikoch kolektívneho investovania. Jeho sídlo je na adrese 1B, rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Luxemburské veľkovojvodstvo, s číslom v luxemburskom obchodnom registri (RCS) B161180. Fond emituje šesť tried akcií: „Inštitucionálna trieda“, „Inštitucionálna trieda CAP“, „Trieda A“, „Trieda A CAP“, „Bežná trieda“ a „Bežná trieda CAP“, ktoré sa líšia výškou prvej minimálnej investície a výškou poplatkov. Triedy označené CAP sú kapitalizačné triedy (nevyplácajú dividendy), ostatné triedy sú distribučné triedy (vyplácajú dividendy). Ďalšie informácie sú k dispozícii v Prospekte, ktorý je bezplatne dostupný v slovenskom a anglickom jazyku na adrese www.iadim.fund.

[2] Ku dňu tohto reportu, na základe posledného dostupného ohodnotenia nehnuteľností vo Fonde.

[3] Čistá hodnota aktív (NAV) Fondu predstavuje súčet NAV všetkých tried akcií vrátane Inštitucionálnej triedy, Inštitucionálnej triedy CAP, Triedy A, Triedy A CAP, Bežnej triedy a Bežnej triedy CAP.

[4] LTV (Loan to Value) predstavuje pomer medzi zostatkom bankových úverov projektových spoločností a reálnej hodnoty budov v majetku Fondu podľa posledného dostupného nezávislého ohodnotenia nehnuteľností vo Fonde.

[5] Priemerná obsadenosť je vypočítaná na základe posledného dostupného nezávislého ohodnotenia nehnuteľností vo Fonde vypracovaného.

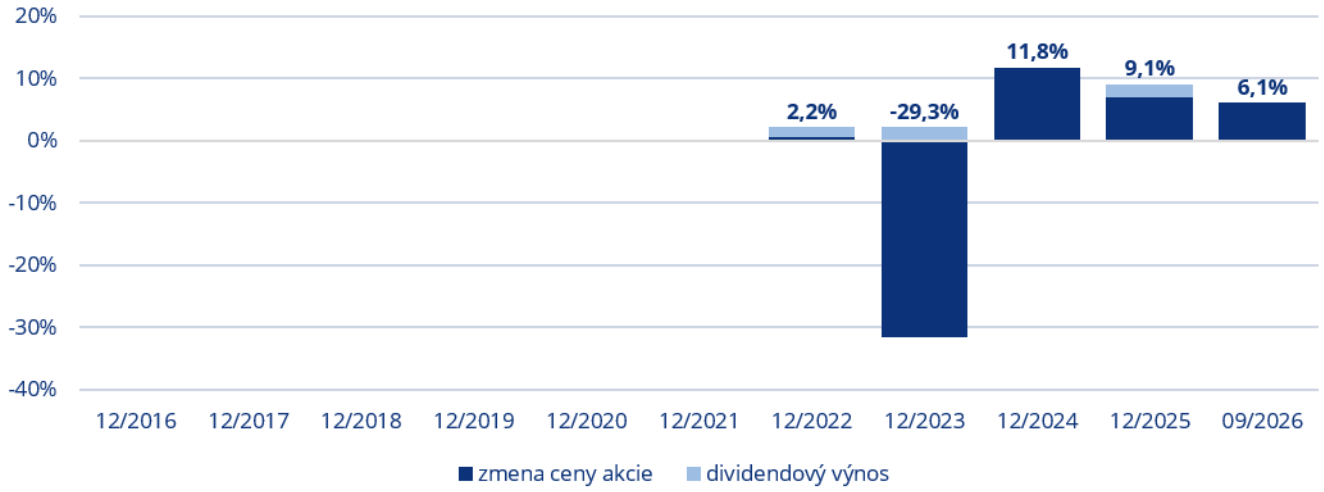
[6] Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI) je štandardizovaná miera rizika podľa nariadenia EÚ o PRIIPs (nariadenie (EÚ) č. 1286/2014). Rizikovú triedu určil správca alternatívnych investičných fondov Fondu (AIFM) v súlade s obežníkom „Cezhraničná distribúcia fondov“, ktorý vydal luxemburský regulátor (*Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF*). SRI odráža riziko poklesu hodnoty akcií Fondu a riziko, že Fond nebude schopný vyplácať; ďalšie informácie sú k dispozícii aj v Kľúčovom informačnom dokumente (KID), ktorý je bezplatne dostupný na webovej stránke Fondu. Trieda 7 znamená najvyššie riziko, trieda 1 najnižšie riziko.

## Výkonnosť fondu IAD IRF, Bežná trieda k 30.9.2026[7] po odpočítaní poplatkov[8]

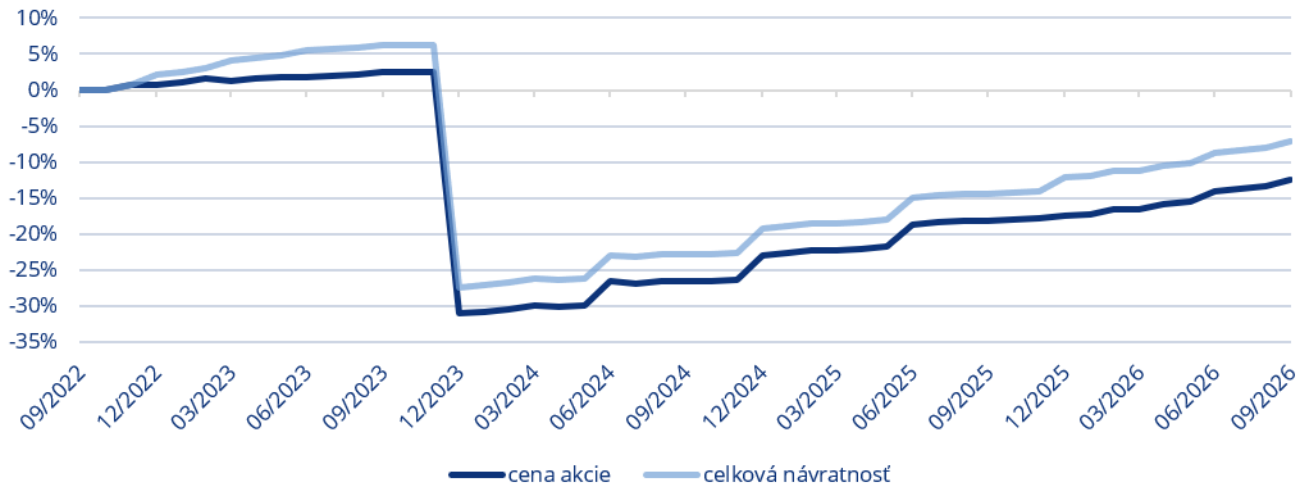
Minulá výkonnosť nie je ukazovateľom budúcich výnosov. Medzi hlavné riziká spojené s realitným fondom patrí trhové riziko, riziko likvidity, riziko pákového efektu (úverového financovania), riziko nájomcov a neobsadenosti, riziko koncentrácie, riziko ocenenia a ďalšie. Akcie Fondu možno vyplatiť (odkúpiť) v rámci ročného okna na odkup a výplata môže byť odložená v závislosti od objemu žiadostí; investíciu je potrebné považovať za nelikvidnú. Ďalšie informácie sú k dispozícii aj v prospekte Fondu.

| | Od začiatku roka | 3 mesiace | 6 mesiacov | 1 rok | 3 roky kumul./ p.a. | 5 rokov kumul./ p.a. | 10 rokov kumul./ p.a. | Od založenia kumul./ p.a. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zmena ceny akcie[7] | 6,07 % | 1,84 % | 4,89 % | 7,01 % | -14,63 %<br>-5,14 % | n.a<br>n.a | n.a<br>n.a | -12,48 %<br>-3,35 % |
| Dividendový výnos[7] | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 1,94 % | 1,55 %<br>0,51 % | n.a<br>n.a | n.a<br>n.a | 5,31 %<br>1,33 % |
| **Celkový výnos[7]** | **6,07 %** | **1,84 %** | **4,89 %** | **8,95 %** | **-13,08 %**<br>**-4,57 %** | **n.a**<br>**n.a** | **n.a**<br>**n.a** | **-7,16 %**<br>**-1,88 %** |

## Ročná výkonnosť Bežnej triedy fondu IAD IRF za posledných 10 rokov k 30.9.2026 po odpočítaní poplatkov; výkonnosť v roku 2026 predstavuje výkonnosť od začiatku roka (neanualizovaná)




## Kumulatívna výkonnosť Bežnej triedy fondu IAD IRF za posledných 10 rokov k 30.9.2026[9] po odpočítaní poplatkov




Zdroj: IAD Investments Management S.à r.l

[7]Zmena ceny akcie predstavuje zhodnotenie ceny príslušnej akcie fondu IAD IRF za uvedené obdobie, výnos z dividend predstavuje pomer dividend vyplatených za dané obdobie k cene akcie na začiatku daného obdobia a celkový výnos predstavuje súčet zmeny ceny akcie a výnosu z dividend za dané obdobie.
[8]Náklady fondu sú platené v EUR. Náklady Fondu zahŕňajú poplatok za upísanie, poplatok za správu, poplatok za výkonnosť a poplatok za výstup. Poplatky sa líšia v závislosti od triedy akcií a doby držania investície, vo všeobecnosti poplatok za upísanie 0 % – 3 %, poplatok za správu 1,65 % – 2 % p.a., výstupný poplatok 0 % – 5 %; poplatok za výkonnosť sa platí len ak celový výnos presiahne 5 % p.a. (tzv.hurdle rate), pozri tiež https://iadim.fund/#faq, úplné informácie o nákladoch sú k dispozícii v Prospekte a KID.
[9]Celkový výnos zahŕňa kumulatívnu výkonnosť ceny akcie zvýšenú o dividendový výnos.

**Kľúčové riziká investovania do Fondu**

- **Riziko trhu s nehnuteľnosťami** – hodnota nehnuteľností Fondu a cena jeho akcií môže klesnúť v dôsledku zmien cien nehnuteľností, úrovne nájomného, obsadenosti, úrokových sadzieb alebo ekonomických podmienok.
- **Riziko likvidity** – akcie možno vyplatiť raz ročne a výplata výnosu z odkúpenia môže byť odložená v závislosti od objemu žiadostí; investíciu je potrebné považovať za nelikvidnú.
- **Riziko pákového efektu** – nehnuteľnosti sú sčasti financované bankovým úverom. Zadlženie znásobuje zisky aj straty, ktoré môžu byť vyššie než pri investícii bez úverového financovania.
- **Riziko nájomcov a neobsadenosti** – príjem z nájomného závisí od plnenia záväzkov nájomcami; zlyhanie nájomcu, neobnovenie nájmu alebo neobsadenosť znižujú príjmy Fondu a hodnotu jeho nehnuteľností.
- **Riziko koncentrácie** – portfólio je v súčasnosti zamerané na komerčné nehnuteľnosti na Slovensku a v Českej republike a je vystavené ekonomickým, právnym a regulačným zmenám v týchto krajinách.
- **Riziko ocenenia** – nehnuteľnosti oceňuje dvakrát ročne nezávislý odhadca; ocenenia sú odhady a cena dosiahnuteľná pri predaji sa môže líšiť.

Úplný popis rizík je uvedený v Prospekte a v dokumente s Kľúčovými informáciami, ktoré sú bezplatne dostupné v anglickej a slovenskej verzii na webovej stránke Fondu.

## Komentár manažéra fondu

Tretí štvrťrok 2026 sa vyznačoval pretrvávajúcou geopolitickou neistotou, zvýšenými cenami energií a nárastom inflačných tlakov, čo viedlo k reštriktívnejšiemu nastaveniu menovej politiky v Európe aj v Spojených štátoch. Napriek týmto nepriaznivým faktorom zostala hospodárska aktivita vo významných rozvinutých ekonomikách relatívne odolná, podporovaná stabilnými trhmi práce, spotrebou domácností a investičnou aktivitou. Vyššie náklady na energie a náklady financovania v Európe predstavovali výzvu pre sektory citlivé na úrokové sadzby vrátane komerčných nehnuteľností. Relatívne odolná hospodárska aktivita však naďalej podporovala dopyt nájomcov a spotrebiteľské výdavky, čím vytvárala stabilné prevádzkové prostredie pre kvalitné nehnuteľnostné aktíva.
V Spojených štátoch zostala hospodárska aktivita počas tretieho štvrťroka robustná, pretrvávajúca inflácia viedla k opätovnému sprísneniu menovej politiky. Centrálna banka (FED) v septembri zvýšila pásmo referenčných sadzieb o 25 bázických bodov na 3,75 % až 4,00 %. Septembrové projekcie rastu reálneho HDP na rok 2026 boli podľa FEDu na úrovni 2,3 % (oproti júnovej projekcii na úrovni 2,2 %), a výhľad nezamestnanosti zostal na úrovni 4,1 %. Inflácia zostala nad cieľovou úrovňou FEDu, pričom celková inflácia meraná indexom PCE (Personal Consumption Expenditures) bola na rok 2026 prognózovaná na úrovni 3,7 % a jadrová inflácia PCE na úrovni 3,4 %. Kombinácia odolného hospodárskeho rastu a pretrvávajúcej inflácie posilnila očakávania, že úrokové sadzby v USA by mohli zostať na zvýšenej úrovni dlhšie, než sa pôvodne predpokladalo.[10]

Európska centrálna banka (ECB) v septembri zvýšila svoje tri kľúčové úrokové sadzby o 25 bázických bodov (sadzba vkladov na úroveň 2,50 %, sadzba hlavných refinančných operácií na 2,65 %). Rozhodnutie odrážalo obnovené inflačné tlaky súvisiace najmä s vyššími cenami energií a geopolitickým vývojom. ECB očakáva, že v roku 2026 celková inflácia v eurozóne dosiahne v priemere 3,0 % a hospodársky rast 0,9 %. Napriek opätovnému sprísneniu menovej politiky sa hospodárska aktivita ukázala ako relatívne odolná, pričom ekonomiku podporovala silnejšia aktivita vo výrobnom sektore a oživovanie spotrebiteľskej dôvery. V segmente európskych komerčných nehnuteľností vyššie úrokové sadzby naďalej obmedzovali tempo kompresie výnosov z nehnuteľností (tzv. yield), napriek tomu podmienky financovania stále zostávajú výrazne priaznivejšie než na vrchole cyklu sprísňovania menovej politiky v roku 2023.[11]

**Slovenská ekonomika** pokračovala v treťom štvrťroku 2026 v miernom raste. Hospodársky rast tlmila fiškálna konsolidácia, geopolitická neistota a relatívne slabý zahraničný dopyt. Septembrová makroekonomická prognóza Ministerstva financií SR predpokladala rast reálneho HDP na úrovni **0,8 % v roku 2026**, po ktorom by malo nasledovať zrýchlenie na 1,8 % v roku 2027. Trh práce zostal relatívne odolný, zamestnanosť bola celkovo stabilná a miera nezamestnanosti sa v roku 2026 očakávala približne na úrovni 5,8 %. Inflačné tlaky zostali zvýšené, čiastočne v dôsledku vývoja globálnych cien energií, pričom priemerná spotrebiteľská inflácia sa na rok 2026 odhadovala

[10] zdroj: www.federalreserve.gov
[11] zdroj: www.ecb.europa.eu

približne na **3,7 %**. Napriek náročnému vonkajšiemu prostrediu pokračujúci rast reálnych miezd a stabilná zamestnanosť podporovali domácu spotrebu, a tým aj dopyt v maloobchode a sektore služieb[12].

**Česká ekonomika** počas tretieho štvrťroka pokračovala v raste, podporovanom najmä domácim dopytom, investičnou aktivitou a rastom reálnych príjmov domácností. Prognózy na rok 2026 indikovali hospodársky rast na úrovni **1,9 %**, pričom priemerná inflácia by mala zostať blízko 2 %-ného cieľa Českej národnej banky. Trh práce zostal robustný a pokračujúci rast miezd podporoval kúpnu silu domácností a spotrebiteľské výdavky. Pretrvávajúca jadrová inflácia a riziká súvisiace s vyššími cenami energií zároveň podporovali očakávania, že úrokové sadzby zostanú na zvýšených úrovniach dlhšie. Tieto podmienky naďalej vytvárali relatívne priaznivé prevádzkové prostredie pre kvalitné maloobchodné nehnuteľnosti, najmä pre aktíva so silnou spádovou oblasťou a stabilizovanou skladbou nájomcov.

**Relevantný trh nehnuteľností**[13]
Bratislavský kancelársky trh zostal počas tretieho štvrťroka 2026 stabilný. Obmedzená nová ponuka naďalej podporovala zdravé trhové fundamenty, pričom dopyt nájomcov sa sústreďoval na moderné, kvalitné kancelárske priestory. Spoločnosti naďalej uprednostňovali energetickú efektívnosť, kvalitu pracovného prostredia, štandardy ESG a dobrú dostupnosť verejnou dopravou. Obmedzený objem pripravovaných projektov spolu s preferenciou nájomcov pre kvalitnejšie priestory naďalej podporovali úroveň nájomného v prémiovom segmente.
Aj slovenský logistický trh zostal počas tretieho štvrťroka stabilný. Bratislavský región ťažil zo svojej strategickej polohy a prepojenia so susednými trhmi strednej a východnej Európy. Hoci nájomcovia zostali selektívni a trh v porovnaní s mimoriadne silnými podmienkami predchádzajúcich rokov vykazoval známky normalizácie, dopyt po kvalitných a dobre situovaných aktívach naďalej podporoval obsadenosť a stabilitu nájomného.
Český maloobchodný trh pokračoval počas tretieho štvrťroka v pozitívnom vývoji. Rastúce spotrebiteľské výdavky a zdravý dopyt maloobchodníkov podporovali výkonnosť etablovaných nákupných centier. Retailové parky predstavovali takmer celú novú ponuku maloobchodných priestorov[14], zatiaľ čo etablované nákupné centrá so silnou spádovou oblasťou, vysokou návštevnosťou a diverzifikovaným mixom nájomcov naďalej ťažili z priaznivých fundamentov.

**Aktuality IAD IRF**
Dňa 18. augusta 2026 Fond dokončil **predaj kancelárskej budovy Twin City C v Bratislave**. V dôsledku predaja Twin City C sa ďalej znížila úroveň zadlženia Fondu na 54 % (údaj k 30. septembru 2026). Voľné prostriedky z predaja plánujeme reinvestovať do nového projektu, resp. projektov v oblasti nehnuteľností. Transakcia predstavuje ďalší krok pri realizácii dlhodobej investičnej stratégie IAD IRF. Táto stratégia sa zameriava na postupnú optimalizáciu zloženia portfólia a zvyšovanie regionálnej a sektorovej diverzifikácie s cieľom znížiť expozíciu Fondu voči bratislavskému kancelárskemu trhu. Dlhodobým cieľom je vybudovať dobre diverzifikované portfólio s ambíciou dosahovať pre investorov atraktívny pomer výnosov a rizika v rôznych fázach realitného cyklu.

Poľský logistický trh sme identifikovali ako atraktívny cieľ budúcej expanzie Fondu. Podporuje ho nadpriemerný hospodársky rast, rastúca domáca spotreba a strategická úloha Poľska v európskych dodávateľských reťazcoch. Prípadná expanzia na poľský logistický trh zostáva podmienená identifikáciou vhodných aktív, zabezpečením financovania a úspešným dokončením rokovaní o transakčnej dokumentácie a úspešným finalizovaním zvažovaných transakcií.

V rámci existujúceho portfólia zostávalo našou hlavnou prioritou prenajímanie voľných priestorov, predlžovanie končiacich nájomných zmlúv a zabezpečenie dlhodobého financovania. Zároveň sme pokračovali v realizácii opatrení zameraných na zvyšovanie kvality a dlhodobej hodnoty nehnuteľností Fondu.

V **kancelárskom komplexe CBC I-II** bolo prenajatých približne **900 m² kancelárskych priestorov**, pričom prebiehajú pokročilé rokovania o prenájme ďalších približne 350 m². Začali sme tiež s rozvojom konceptu tzv. ‘ReadyOffice‘, ktorý ponúka menšie flexibilné kancelárske jednotky od 26 m² doplnené o spoločné vybavenie vrátane

[12] zdroj: www.mfsr.sk
[13] Časť venovaná trhu nehnuteľností vychádza z trhových správ za 3Q 2026, ktoré vydali realitno-poradenské spoločnosti vrátane CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, iO Partners a JLL.
[14] zdroj: Cushman & Wakefield Czech Retail Market Beat 3Q2026

zasadacích miestností a servisných priestorov. Koncept reaguje na dopyt menších spoločností a startupov, ktoré hľadajú flexibilné kancelárske riešenia pripravené na okamžité používanie.

V nákupnom centre **Aupark Hradec Králové** sme predĺžili väčšinu nájomných zmlúv, ktorých platnosť mala uplynúť v roku 2026. Nákupné centrum naďalej dosahovalo pozitívne prevádzkové výsledky, rástla jeho návštevnosť aj tržby nájomcov a celková obsadenosť ku koncu septembra zostala nad úrovňou **98 %**. V súčasnosti sa sústreďujeme na ďalšie posilňovanie skladby nájomcov, s osobitným dôrazom na rozšírenie gastronomickej ponuky ako významného faktora atraktivity centra, zákazníckej skúsenosti a návštevnosti. Tento rok sme si zároveň pripomenuli **10. výročie otvorenia Auparku Hradec Králové**. Výročie prinieslo ďalšiu príležitosť podporiť marketingové aktivity centra a posilniť jeho postavenie a povedomie zákazníkov o centre ako o poprednej regionálnej nákupnej destinácii.

V budove **Twin City B** sme predĺžili splatnosť existujúceho bankového financovania a zabezpečili financovanie prebiehajúcich investícií do zvýšenia energetickej efektívnosti budovy. Tento krok potvrdzuje podporu banky pre projekt Twin City B a prispieva k nášmu cieľu vytvárať dodatočnú dlhodobú hodnotu pre investorov Fondu. Ďalší pokrok sme dosiahli aj pri **inštalácii tepelných čerpadiel v Twin City B**, pričom projekt vstúpil do fázy testovania. Ide o významný míľnik našej dlhodobej stratégie udržateľnosti a energetickej efektívnosti, ktorej cieľom je odstrániť vykurovanie nehnuteľnosti založené na fosílnych palivách. Iniciatíva je zároveň v súlade s vyvíjajúcimi sa očakávaniami nájomcov aj finančných partnerov v oblasti udržateľnosti.

Pri pohľade do budúcnosti sa budeme naďalej sústreďovať na identifikáciu vhodných príležitostí na ďalšiu diverzifikáciu portfólia, zachovanie silnej prevádzkovej výkonnosti a realizáciu plánovaných investícií do existujúcich aktív. Našou prioritou zostáva dlhodobé zvyšovanie hodnoty portfólia v kombinácii s konzervatívnym prístupom k riadeniu rizík. Budúce výsledky Fondu však budú závisieť aj od faktorov, ktoré nemôžeme ovplyvniť, a investori sú vystavení rizikám uvedeným v časti „Kľúčové riziká investovania do Fondu“ a opísaným v Prospekte.

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

*Vybrané zdroje: Federal Reserve: www.federalreserve.gov, Európska centrálna banka: www.ecb.europa.eu, Národná banka Slovenska: www.nbs.sk, Česká národná 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, všetko na základe údajov vzťahujúcich sa na referenčné obdobie tohto dokumentu.*

## Nehnuteľnosti vo vlastníctve fondu IAD IRF





### CBC I-II, Bratislava, Slovensko
**kancelárska budova s celkovou prenajímateľnou plochou 38 500 m²**

CBC I-II spája exkluzivitu historického centra Bratislavy s výhodami moderného kancelárskeho komplexu. Dve budovy CBC ponúkajú spolu približne 34 tisíc m² kancelárskych priestorov, takmer 4 tisíc m² prenajímateľných priestorov pre maloobchod a súvisiace služby a 614 parkovacích miest. Administratívnemu komplexu dominuje 107-metrová kancelárska veža s jedinečným výhľadom na mesto, ktorá dopĺňa panorámu Central Business District – hlavnej administratívnej zóny Bratislavy. Budovy ťažia z bezprostrednej blízkosti hlavnej autobusovej stanice aj historického centra. Medzi hlavných nájomcov patria BMW, Union 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 jednou z budov kancelárskeho komplexu Twin City, ktorý sa nachádza v dynamicky sa rozvíjajúcej administratívno-rezidenčnej štvrti Mlynské Nivy v Bratislave. Medzi hlavných nájomcov patria Swiss Re, Západoslovenská energetika a Úrad Rady pre rozpočtovú zodpovednosť.



### AUPARK Hradec Králové, Česká republika
**nákupné centrum s celkovou prenajímateľnou plochou 22 100 m²**

Aupark je moderné nákupné centrum v blízkosti centra mesta s výbornou dopravnou dostupnosťou autom aj verejnou dopravou, len pár krokov od hlavnej vlakovej a autobusovej stanice v Hradci Králové. Centrum bolo otvorené pre návštevníkov na konci roka 2016. Okrem polohy, dizajnu a zloženia nájomcov ponúka Aupark aj veľkokapacitné parkovacie garáže s 868 parkovacími miestami. Centrum má viac ako 100 nájomcov, medzi hlavných patria H&M, New Yorker, iStores, IKEA, CCC, Datart, Hebe, SPORTISIMO, Fokus optik, Benu Pharmacy, 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 vzletovú a pristávaciu dráhu letiska a ponúka colné skladové priestory. Jeho strategická poloha je daná nielen priamym prístupom k letisku, ale aj napojením na diaľničné obchvaty smerom na Viedeň, Prahu a Budapešť a do regiónov na celom Slovensku. Nájomcom logistického centra je DHL Express, ktorý si prenajíma celý logistický komplex na základe dlhodobej nájomnej zmluvy. Logistické centrum je súčasťou dynamicky sa rozvíjajúcej zóny okolo bratislavského letiska, zameranej na logistiku, obchody a služby.

**Ďalšie informácie o Fonde nájdete na webovej stránke www.iadim.fund.**

**UPOZORNENIE**

**Tento materiál je marketingová komunikácia.** Tento dokument predstavuje marketingovú komunikáciu týkajúcu sa investičného fondu IAD Investments Fund a jeho pod-fondu IAD IRF. Pred prijatím akéhokoľvek investičného rozhodnutia by si súčasní a potenciálni investori – akcionári mali pozorne prečítať Prospekt Fondu, Kľúčový informačný dokument (KID) a ďalšiu predzmluvnú dokumentáciu vrátane súhrnu práv investorov – akcionárov uvedeného v dokumente „Dodatočné predzmluvné informácie" (Additional Precontractual Information), ktorý je bezplatne dostupný v anglickej a slovenskej verzii na www.iadim.fund (https://iadim.fund/wp-content/uploads/2026/10/3.Additional-Precontractual-Information_15.9.2026_ENG.pdf).
Ďalšie informácie vám poskytne váš finančný sprostredkovateľ alebo General Partner Fondu: IAD Investments Management S.à r.l., 1B, rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Luxemburské veľkovojvodstvo, e-mail: info@iadim.fund.

INVESTÍCIA DO FONDU SA SPÁJA S RIZIKOM. INVESTÍCIA DO FONDU SPOČÍVA V NADOBUDNUTÍ AKCIÍ FONDU A NEPREDSTAVUJE PRIAMU INVESTÍCIU DO PREDMETNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ. HODNOTA INVESTÍCIE MÔŽE KLESNÚŤ A VRÁTENIE CELEJ PÔVODNE INVESTOVANEJ SUMY NIE JE GARANTOVANÝ. INVESTORI – AKCIONÁRI SÚ VYSTAVENÍ RIZIKÁM SPOJENÝM S INVESTÍCIAMI DO CENNÝCH PAPIEROV V AKCIÁCH REALITNÉHO FONDU. OKREM VŠEOBECNÝCH INVESTIČNÝCH RIZÍK BY SI INVESTORI – AKCIONÁRI MALI BYŤ VEDOMÍ, ŽE FOND JE VYSTAVENÝ ŠPECIFICKÝM RIZIKÁM SPOJENÝM S INVESTÍCIAMI DO KOMERČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ, VRÁTANE, ALE NIE VÝLUČNE: RIZIKA TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI, RIZIKA ZLYHANIA NÁJOMCU, NELIKVIDITY NEHNUTEĽNOSTNÝCH AKTÍV, RIZÍK SÚVISIACICH SO ZMENAMI HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, RIZÍK Z KONCENTRÁCIE V KONKRÉTNYCH GEOGRAFICKÝCH REGIÓNOCH ALEBO PODSEKTOROCH A RIZÍK SÚVISIACICH SO ZMENAMI ÚROKOVÝCH SADZIEB A PODMIENOK FINANCOVANIA. HODNOTA A VÝNOSY Z INVESTÍCIÍ DO NEHNUTEĽNOSTÍ MÔŽU KOLÍSAŤ OKREM INÉHO V DÔSLEDKU EKONOMICKÝCH, REGULAČNÝCH A ENVIRONMENTÁLNYCH FAKTOROV OVPLYVŇUJÚCICH TRH S NEHNUTEĽNOSŤAMI. TRIEDA AKCIÍ FONDU JE DENOMINOVANÁ V EUR; AK SA MENA ČLENSKÉHO ŠTÁTU V KTOROM MÁ INVESTOR SÍDLO LÍŠI OD EUR, VÝNOSY PRE INVESTORA SA MÔŽU V DÔSLEDKU KURZOVÝCH POHYBOV ZVÝŠIŤ ALEBO ZNÍŽIŤ. MINULÁ VÝKONNOSŤ NIE JE SPOĽAHLIVÝM UKAZOVATEĽOM BUDÚCICH VÝSLEDKOV. PRI KAŽDOM ROZHODNUTÍ INVESTOVAŤ DO FONDU BY SA MALI ZOHĽADNIŤ VŠETKY JEHO CHARAKTERISTIKY, CIELE, RIZIKÁ A VLASTNOSTI UDRŽATEĽNOSTI, AKO SÚ OPÍSANÉ V KID, PROSPEKTE FONDU A ĎALŠEJ DOKUMENTÁCII FONDU.

Predzmluvné a pravidelné zverejnenia podľa SFDR* sú k dispozícii na webovej stránke Fondu. Cieľom Fondu je, aby aspoň 75 % jeho portfólia nehnuteľností tvorili budovy s certifikáciou BREEAM*, LEED* alebo ekvivalentnou certifikáciou. Hlavné nepriaznivé vplyvy sa na úrovni produktu nezohľadňujú. Ďalšie informácie sú k dispozícii aj na webovej stránke luxemburského správcu alternatívnych investičných fondov (AIFM), Gen II Management Company S.à r.l., so sídlom 22, rue des Bruyères, LU-1274, Howald, Luxembursko: 1787040156-iad-investments-fund-iad-irf-periodic-disclosure-2025.pdf

V súlade s príslušnými európskymi právnymi predpismi sa môže AIFM rozhodnúť ukončiť distribúciu Fondu.

*Slovník pojmov pre investorov je k dispozícii na stránke fondu: https://iadim.fund/slovnik-investora/