



Prvý realitný fond

2Q 2026

Investičná stratégia fondu

Fond patrí medzi verejné špeciálne podielové fondy. **Investuje predovšetkým do realitných aktív** - nehnuteľností v oblasti administratívy, logistiky, obchodu, turizmu, bývania a iných segmentov realitného trhu vrátane ich developmentu, a do majetkových účastí (priamych a nepriamych) v obchodných spoločnostiach, ktoré podnikajú na trhu nehnuteľností alebo investujú do nehnuteľností vrátane príslušenstva. **Je určený pre investorov s vyváženým vzťahom k riziku, ktorí majú záujem o stabilný rovnomerný rast svojej investície.** Prvý realitný fond je vhodnou alternatívou pre investorov, ktorí investujú svoje peniaze do dlhopisových, alebo zmiešaných podielových fondov. Odporúčame ho investorom, ktorí majú záujem uložiť si svoje peňažné prostriedky na obdobie **dlhšie ako 5 rokov**. Fond má **vyváženú investičnú stratégiu**. Ak investor investuje na dobu kratšiu ako je odporúčaný investičný horizont, podstupuje zvýšené riziko nenaplnenia investičnej stratégie. Fond môže vydávať dva druhy (triedy) podielových listov označovaných ako Trieda EUR a Trieda CZK. Prvý realitný fond Trieda EUR podielové listy vydané v mene EUR a Prvý realitný fond Trieda CZK podielové listy vydané v mene CZK.

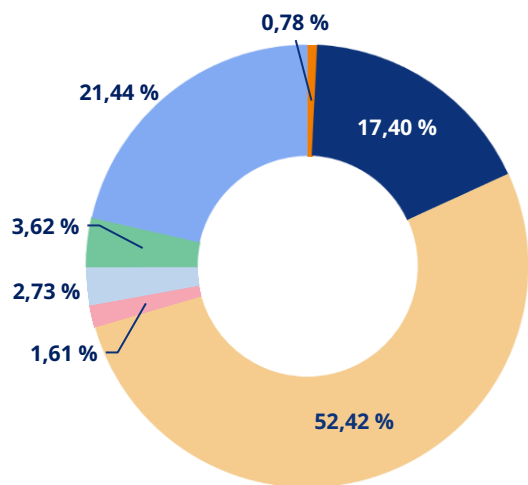
Základné informácie		
Názov fondu:	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. Trieda EUR	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. Trieda CZK
Skrátený názov fondu:	Prvý realitný fond Trieda EUR	Prvý realitný fond Trieda CZK
Trieda:	Trieda EUR	Trieda CZK
Denominačná mena:	EUR	CZK
Čistá hodnota aktív (k 30.06.2026):	656 039 080,55 EUR	13 805 365,44 CZK
Aktuálna hodnota podielu (k 30.06.2026):	0,095853 EUR	2,3388 CZK
Počiatková hodnota PL:	0,033194 EUR	2,2913 CZK
Bankové spojenie SR:	IBAN: SK55 0900 0000 0052 2768 7137 SWIFT: GIBASKBX v mene: EUR	IBAN: SK33 0900 0000 0052 2768 7145 SWIFT: GIBASKBX v mene: CZK
Začiatok vydávania PL:	20.11.2006	26.02.2026
Minimálna výška vstupnej investície:	20 EUR	600 CZK
Súhrnný ukazovateľ rizika SRI:	1 2 3 4 5 6 7 Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu.	1 2 3 4 5 6 7 Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu.

LTV* (k 30.06.2026): *Loan-to-value (Pomer úverov k aktuálnej trhovej hodnote nehnuteľností)	22,41 %
Obsadenosť prenajímateľov budov (k 30.06.2026):	87,57 %

Zdroj: IAD Investments, správ. spol., a. s.

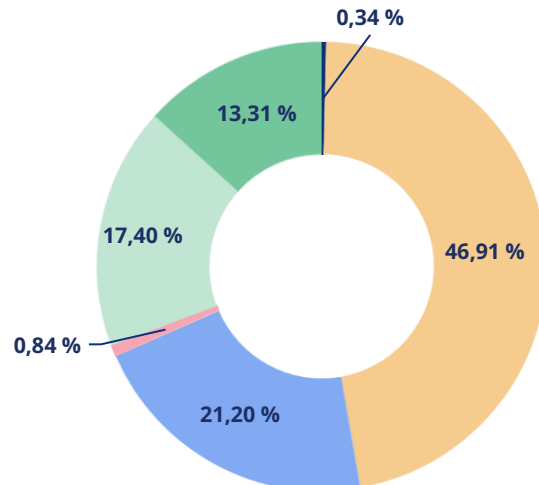


Geografické rozloženie investícií



■ Banskobystrický kraj
 ■ Trenčiansky kraj
 ■ Bratislavský kraj
■ Nitriansky kraj
 ■ Chorvátsko
 ■ Maďarsko
■ Poľsko

Sektorové hodnoty investícií



■ rekreačné priestory a pozemky
 ■ kancelárske priestory
■ logistické priestory
 ■ energetický sektor
■ obchodné priestory
 ■ ostatné pozemky

Zdroj: IAD Investments, správ. spol., a. s.

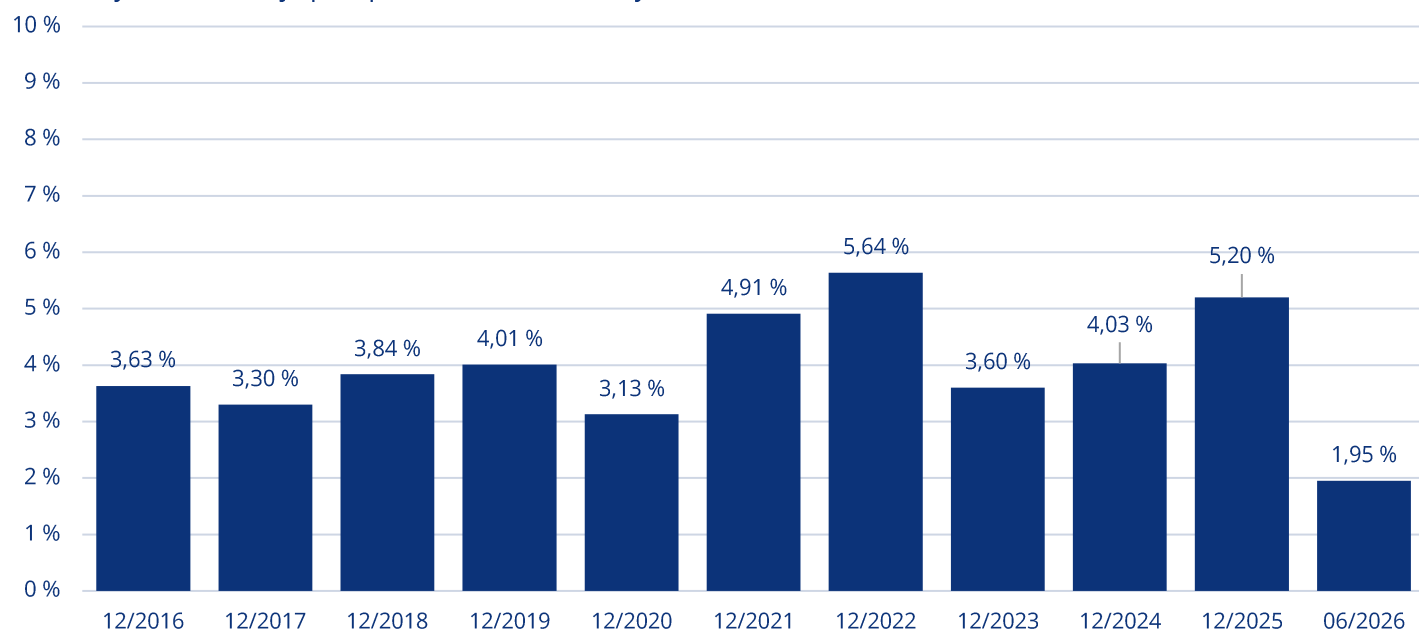
Výkonnosť Prvého realitného fondu Trieda EUR k 30.06.2026

Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov.

Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 r. kumul. 3 r. p.a.	5 r. kumul. 5 r. p.a.	10 r. kumul. 10 r. p.a.	Od zal. kumul. Od zal. p.a.
1,95 %	0,55 %	1,13 %	1,95 %	3,63 %	13,58 % 4,33 %	26,17 % 4,76 %	49,72 % 4,12 %	188,77 % 5,55 %

Graf ročných hodnôt výkonnosti Prvého realitného fondu Trieda EUR za posledných 10 rokov k 30.06.2026

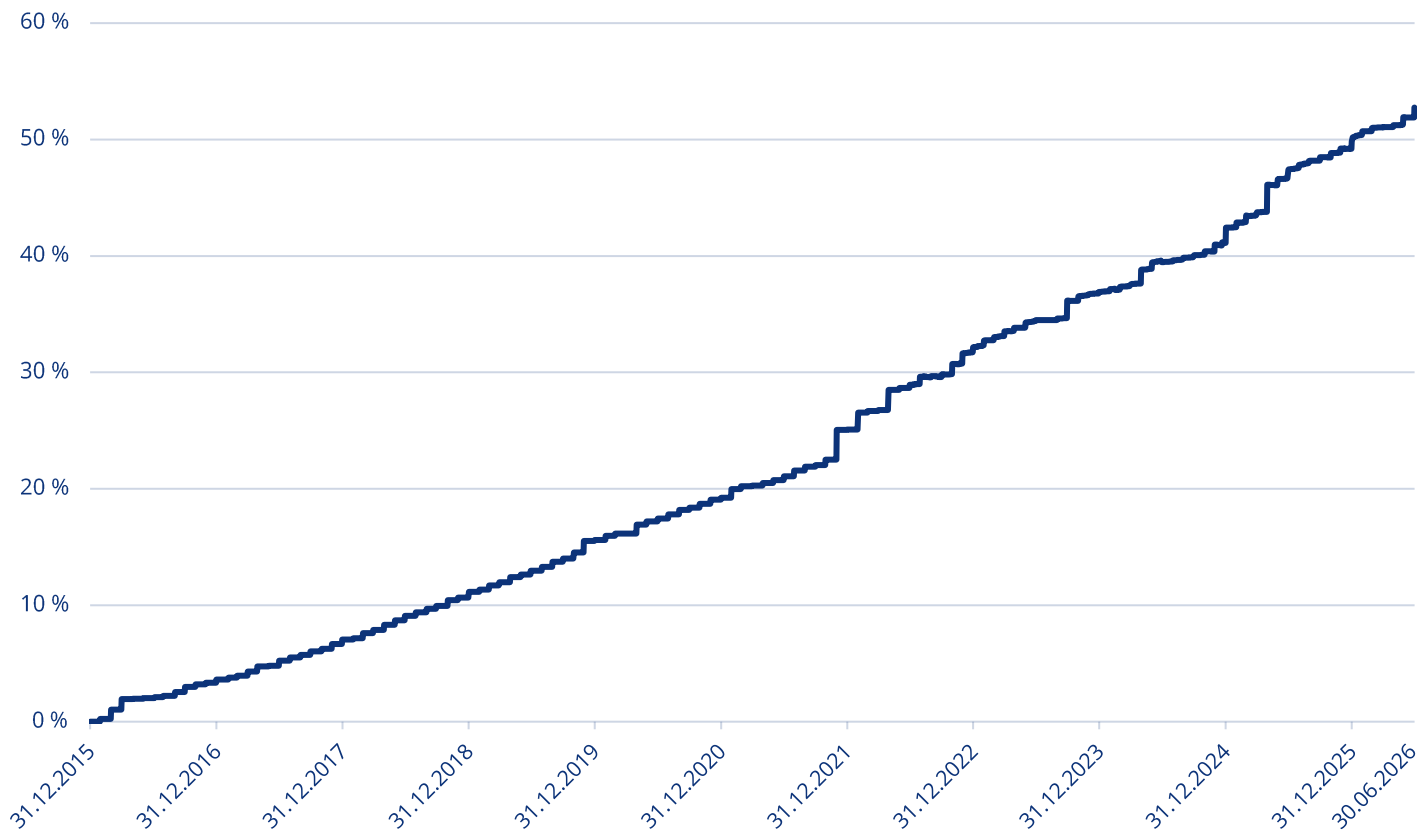
Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov.



Zdroj: IAD Investments, správ. spol., a. s.

**Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti Prvého realitného fondu Trieda EUR za posledných 10 rokov k 30.06.2026**

Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov.



Zdroj: IAD Investments, správ. spol., a. s.

Výkonnosť Prvého realitného fondu Trieda CZK k 30.06.2026:

Údaje o výkonnosti môžu byť zverejňované až po uplynutí 1 roka od dátumu vytvorenia Triedy CZK.



Komentár portfólio manažéra k vývoju na finančných trhoch za druhý kvartál 2026

Druhý kvartál roku 2026 sa niesol v znamení kontrastu medzi pretrvávajúcou geopolitickou neistotou a pokračujúcou odolnosťou finančných trhov. Rast cien energií a zvýšené inflačné riziká držali centrálnym bankám ruky na brzde, zatiaľ čo investori naďalej nachádzali podporu v silných firemných výsledkoch, technologických inováciách a stabilizácii hospodárskeho prostredia. Napriek zvýšenej volatilitě zostala ekonomická aktivita vo väčšine hlavných regiónov relatívne stabilná a finančné trhy pokračovali v pozitívnom vývoji.

Americký Federálny rezervný systém (Fed) ponechal základnú úrokovú sadzbu v pásme 4,25 % až 4,50 %, pričom naďalej zdôrazňuje opatrný prístup pri budúcich rozhodnutiach. 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. Tento krok zároveň naznačil, že návrat k nižším úrokovým sadzbám nemusí byť taký rýchly, ako trhy očakávali ešte na začiatku roka. Napriek reštriktívnejšiemu nastaveniu menovej politiky však ekonomiky Spojených štátov aj eurozóny naďalej vykazujú schopnosť fungovať v prostredí vyšších nákladov financovania bez výraznejších známkov systémovej nestability.

Napriek zvýšenej neistote zostáva sentiment na finančných trhoch prevažne pozitívny. Hlavným motorom rastu naďalej zostáva technologický sektor, podporený pokračujúcimi investíciami do umelej inteligencie, dátových centier a polovodičového priemyslu. Mimoriadne silný vývoj zaznamenali predovšetkým ázijské ekonomiky naviazané na globálny dodávateľský reťazec čipov. Spoločnosti z Taiwanu, Južnej Kórey či Japonska profitujú z rastúceho dopytu po výpočtovom výkone a pokročilých polovodičoch, ktoré predstavujú základnú infraštruktúru pre rozvoj nových AI technológií. Technologický sektor tak naďalej zostáva jedným z hlavných zdrojov výkonnosti globálnych akciových trhov a podporuje celkový investičný sentiment.

Z pohľadu realitného trhu zostáva rozhodujúcim faktorom predovšetkým vývoj inflácie a úrokových sadzieb. Júnové zvýšenie sadzieb Európskou centrálnou bankou potvrdilo, že boj s infláciou ešte nie je definitívne ukončený. Pozitívnym faktorom však zostáva rastúca predvídateľnosť menového prostredia a stabilizácia inflačných očakávaní, ktoré vytvárajú priaznivejšie podmienky pre návrat kapitálu do kvalitných realitných aktív. Realitné trhy v Európe zároveň pokračujú v procese postupnej stabilizácie. Po období prudkého rastu úrokových sadzieb sa investori opätovne zameriavajú na aktíva so stabilnými výnosmi, kvalitnou nájomníckou základňou a dlhodobým potenciálom rastu.

Na Slovensku sa tieto trendy prejavujú najmä v kancelárskom a logistickom sektore. Bratislavský kancelársky trh profituje z obmedzenej novej výstavby, ktorá podporuje rast nájomného a nízku neobsadenosť kvalitných budov. Moderné kancelárie triedy A zostávajú preferovanou voľbou nájomcov aj investorov, pričom rastúce požiadavky na energetickú efektívnosť a modernizáciu urýchľujú presun nájomcov zo starších budov. Pozitívny vývoj pokračuje aj v logistike, ktorá ťaží zo strategickej polohy Slovenska, silného priemyselného zázemia a napojenia na medzinárodné dodávateľské reťazce. Napriek miernemu rastu neobsadenosti v dôsledku dokončovania nových projektov zostáva dopyt po moderných skladových a výrobných priestoroch stabilný.

Do portfólia fondu v 2Q 2026 sme pre zvýšenie diverzifikácie prikúpili v objeme 1 mio € jednu emisiu dlhopisov zameranú na infraštruktúru. Ďalej pokračuje predaj bytov v poslednej etape rezidenčného projektu v Nitre, kde zostáva dopredať už len pár bytových jednotiek. Bola dokončená výstavba novej haly - 5200 m² v logistickom areáli v Bratislave. Po kolaudácii tejto novej haly bude nasledovať prenájom haly. Vo výstavbe logistického projektu v Chorvátsku bol dosiahnutý ďalší míľnik a tiež potvrdený záujem o prenájom celého projektu.

Mgr. Vladimír Bolek, portfólio manažér Prvého realitného fondu a člen predstavenstva IAD Investments, správ. spol., a. s.



Nehnuteľnosti v majetku realitných spoločností Prvého realitného fondu



Pozemok určený na výstavbu

📍 **SVETA HELENA, CHORVÁTSKO**

📅 **ROK NADOBUDNUTIA: 2024**

🏗️ **ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 97 243 m²**

Pozemok je určený na výstavbu v lokalite Sveta Helena, blízko hlavného mesta Chorvátska Záhrebu. Pozemok o výmere približne 9,7 hektárov je určený na vybudovanie logistického centra s rozlohou približne 45 tisíc metrov štvorcových prenajímateľnej plochy, čím IAD Investments úspešne začala svoje pôsobenie na chorvátskom trhu.



Pribinova 19

📍 **BRATISLAVA (SK)**

📅 **ROK NADOBUDNUTIA: 2023**

🏗️ **ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 31 210 m²**

Kancelárska budova Pribinova 19 je súčasťou nábrežnej štvrte Eurovea City v Bratislave. Je to technologicky vyspelá administratívno-obchodná budova najnovšej generácie so zeleným parkom s fontánou, lavičkami, detskými ihriskami a zónou pre psičkárov. Objekt má jedno podzemné podlažie s garážou a desať nadzemných podlaží vrátane strechy s technologickými strojovňami. Budova spĺňa prísne environmentálne kritériá, o čom svedčí aj certifikát LEED Gold.



Pozemky určené na výstavbu

📍 **TRIBLAVINA (OBEC BERNOLÁKOVO)**

📅 **ROK NADOBUDNUTIA: 2023**

🏗️ **ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 254 000 m²**

Pozemky sú určené pre development objektov pre skladovacie a výrobné účely s rozlohou až cca 100 000 m². Na pozemkoch je plánovaná výstavba súboru 3 veľkokapacitných logistických hál s celkovou úžitkovou plochou 99 508,31 m². Lokalita bude napojená na projekt novej diaľničnej križovatky D1 – Triblavina, v rámci ktorej pribudne nový samostatný zjazd a výjazd na diaľnicu D1, ktorá je súčasťou tranzitnej dopravy smerom do Rakúska, Maďarska a Českej republiky, ako aj do severnej časti Slovenska a následne smerom na Poľsko.



Logis centrum

📍 **BRATISLAVA (SK)**

📅 **ROK NADOBUDNUTIA: 2022**

🏗️ **ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 27 933 m²**

Logistická hala s administratívnou budovou v lokalite Pharos pri bratislavskom letisku má plochu 27.933 m² so skladovými priestormi, administratívnou budovou a prepravným depom kuriérskej spoločnosti DPD, pričom budovy zaberajú viac ako 7.000 m². Je tam až 51 nabíjajúcich staníc pre kuriérské automobily a ďalšie dve pre zákazníkov spoločnosti. DPD chce zásielky v Bratislave doručovať výlučne pomocou elektrických vozidiel od roku 2025 a nová infraštruktúra skladových priestorov je na to pripravená.



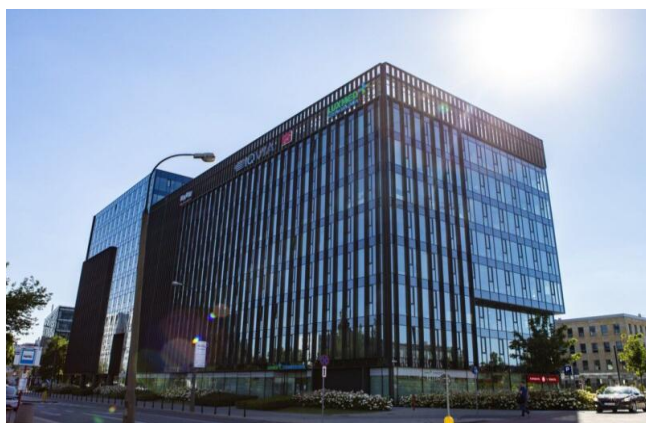
Logistické centrum

VROCLAV, POĽSKO

ROK NADOBUDNUTIA: 2021

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 75 000 m²

Logistické centrum sa nachádza 10 minút od centra, 15 minút od medzinárodného letiska a počíta s priamym napojením na medzinárodné diaľničné spojenia. Nájomcom prvej logistickej haly je prepravná spoločnosť DPD. Logistické centrum predstavuje 70 000 m² skladových priestorov v moderných smart halách a 5 000 m² kancelárskych priestorov.



Administratívna budova D48

VARŠAVA, POĽSKO

ROK NADOBUDNUTIA: 2020

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 26 173 m²

D48 je moderná administratívna budova triedy A vo varšavskej štvrti Mokotów, ktorá bola uvedená do prevádzky v auguste 2017. Budova v tvare „L“ pozostáva z dvoch krídiel s 11. a 8. poschodiami. Pre pohodlie nájomcov a zamestnancov poskytuje D48 priestory pre obchod a služby s reštauráciami, priestrané terasy usporiadané na troch poschodiach, chillout zónu ako aj zelené plochy s modernou architektúrou. Medzi najväčších nájomcov patria popredné poľské a medzinárodné spoločnosti SMYK, Intrum, Gemius a mFinanse (patriaca do skupiny mBank).



STEINERKA Business Center

BRATISLAVA (SK)

ROK NADOBUDNUTIA: 2018

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 12 000 m²

Administratívna budova STEINERKA Business Center má viac ako 12 000 m² a na siedmych poschodiach kombinuje administratívnu časť s priestormi určenými na poskytovanie služieb (1 090 m²) a tiež 171 parkovacích miest. Kolaudácia prebehla koncom roka 2017 a prví nájomcovia sa do nových administratívnych priestorov sťahovali v marci 2018. V súčasnosti medzi najväčších nájomcov patria medzinárodné spoločnosti Deutsche Telekom Services Europe a Lucron Group.



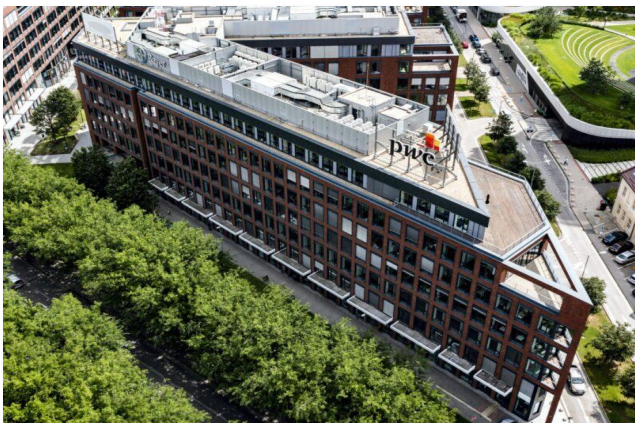
Logistický park South Base

BUDAPEŠŤ, MAĎARSKO

ROK NADOBUDNUTIA: 2018

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 27 000 m²

Logistický park South Base tvorí kombinácia mestských logistických a veľkoplošných skladových jednotiek. Priemyselný park Dunaharaszti, kde sa logistický park South Base nachádza, je vzdialený približne 15 km od centra Budapešti. Sklady ponúkajú takmer 27 000 m² prenajímateľnej plochy logistických priestorov, pričom skladové jednotky v logistickom parku sú v súčasnosti plne prenájaté. Zloženie nájomcov tvorí vyvážený mix maďarských pobočiek veľkých nadnárodných spoločností a lokálnych malých a stredne veľkých spoločností.



TWIN CITY A

BRATISLAVA (SK)

ROK NADOBUDNUTIA: 2016

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 16 500 m²

TWIN CITY A sa nachádza v dynamicky sa rozvíjajúcej štvrti na Mlynských Nivách v Bratislave. Stavba bola dokončená v roku 2015 a ponúka prenajímateľnú plochu vo forme 15 210 m² kancelárskych priestorov, 640 m² obchodných priestorov a 279 parkovacích miest. Je plne obsadená radom prestížnych nájomcov, akými sú napr. spoločnosti PWC, Merck Sharp&Dohme, Bayer, BNP Paribas Slovensko.



OC Laugaricio

TRENČÍN (SK)

ROK NADOBUDNUTIA: 2016

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 26 000 m²

OC Laugaricio bolo otvorené v roku 2009 a je dominantným obchodným centrom trenčianskeho regiónu. Spádová oblasť s dojazdom do 30 minút zahŕňa približne 250 000 obyvateľov. Na ploche 26 000 m² ponúka OC Laugaricio viac ako 130 renomovaných slovenských a zahraničných značiek. Medzi nájomcov patria medzinárodne známe značky GANT, H&M, Baťa, Humanic, BLÁŽEK a mnohé ďalšie.



Fotovoltaické elektrárne

IŽA A DOLNÁ STREHOVÁ (SK)

ROK NADOBUDNUTIA: 2011/12

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 87 600 m²

Dve fotovoltaické elektrárne sa nachádzajú na južnom Slovensku v lokalite s najlepšimi podmienkami slnečného žiarenia. Na základe dlhodobých nájomných kontraktov a štátom garantovanej úrovni výkupných cien je predpoklad zabezpečenia stabilných výnosov do budúcnosti.



Logistický park

BRATISLAVA (SK)

ROK NADOBUDNUTIA: 2010

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 66 000 m²

Logistický areál sa nachádza v priemyselnej zóne bratislavskej mestskej časti Nové mesto. Na pozemkoch sa nachádza viacero skladovacích priestorov, výrobné haly, dielne a administratívne budovy. Areál je komplexne vybavený inžinierskymi sieťami.



Nová Nitra

📍 **NITRA (SK)**

📅 **ROK NADOBUDNUTIA: 2008**

🏠 **ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 14 437 m²**

Projekt Nová Nitra sa nachádza v širšom centre Nitry. Nová mestská štvrť ponúka možnosti nielen pre bývanie a prácu, ale aj pre zábavu, nákupy a trávenie voľného času. Nová Nitra je investičný zámer meniaci vzhľad tejto časti mesta.



Administratívna budova

📍 **BRATISLAVA (SK)**

📅 **ROK NADOBUDNUTIA: 2007**

🏠 **ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 3 124 m²**

Architektonicky atraktívna administratívna budova je situovaná v lokalite neďaleko centra mesta. V budove sa nachádza 1 870 m² administratívnych a 330 m² obchodných priestorov vrátane 40 parkovacích miest v podzemných garážach. Objekt je plne klimatizovaný a nadštandardne vybavený.



Viac informácií o portfóliu nehnuteľností nájdete na **www.prf.sk** alebo naskenovaním QR kódu.

UPOZORNENIE

Upozornenie. Tento materiál je marketingovým oznámením. Skôr ako urobíte akékoľvek investičné rozhodnutie, pozrite si predajný prospekt, štatút a dokument s kľúčovými informáciami pre investorov fondu Prvý realitný fond spravovaného IAD Investments, správ. spol., a.s. (ďalej len „IAD“) v slovenskom jazyku v sídle IAD, na predajných miestach, v sídle depozitára alebo na www.iad.sk. Pre viac informácií sa obráťte na svojho finančného sprostredkovateľa alebo na www.iad.sk.

Hodnota investície do podielového fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. S investíciou do podielových fondov je spojené aj riziko. IAD je povinná vyplatiť podielový list podielového fondu Prvý realitný fond bezodkladne, najneskôr však v predĺženej lehote 12 mesiacov. Majetok vo fonde Prvý realitný fond je podľa podmienok osobitného zákona investovaný najmä do nehnuteľností vrátane príslušenstva na účely ich správy a predaja, do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a do likvidných finančných aktív, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností.