



Prvý realitný fond

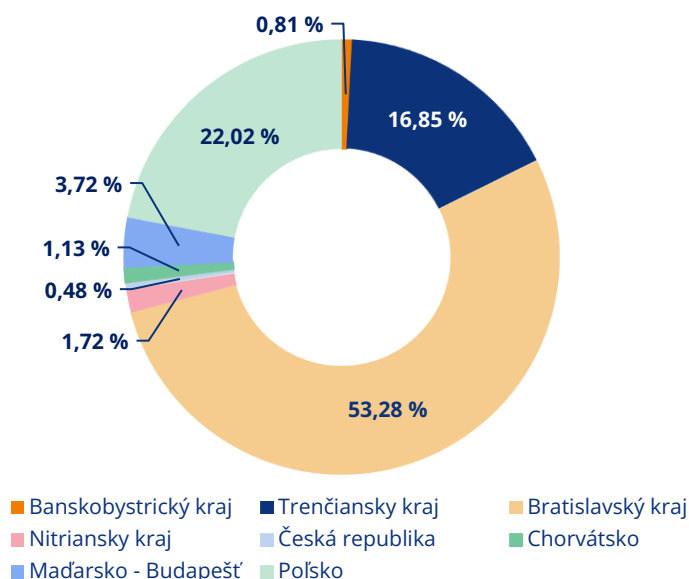
3Q 2025

Investičná stratégia fondu

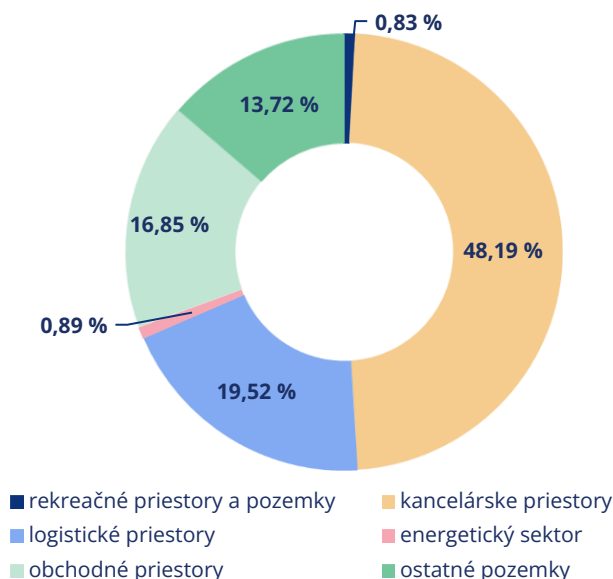
Podielový fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností rastového charakteru. Fond investuje najmä do realitných aktív: nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu.

Základné informácie	
Názov fondu	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.
Čistá hodnota aktív (k 30.09.2025)	571 582 400,86 EUR
Aktuálna hodnota podielu (k 30.09.2025)	0,093169 EUR
Počiatočná hodnota PL	0,033194 EUR
LTV	23,89 %
Obsadenosť prenajímateľov budov	90,71 %
Bankové spojenie	IBAN: SK55 0900 0000 0052 2768 7137 SWIFT: GIBASKBX
Začiatok vydávania PL	20.11.2006
Minimálna výška vstupnej investície	20 EUR
Minimálna výška nasledujúcej investície	20 EUR
Súhrnný ukazovateľ rizika SRI:	1 2 3 4 5 6 7 Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu.

Geografické rozloženie investícií



Sektorové hodnoty investícií



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

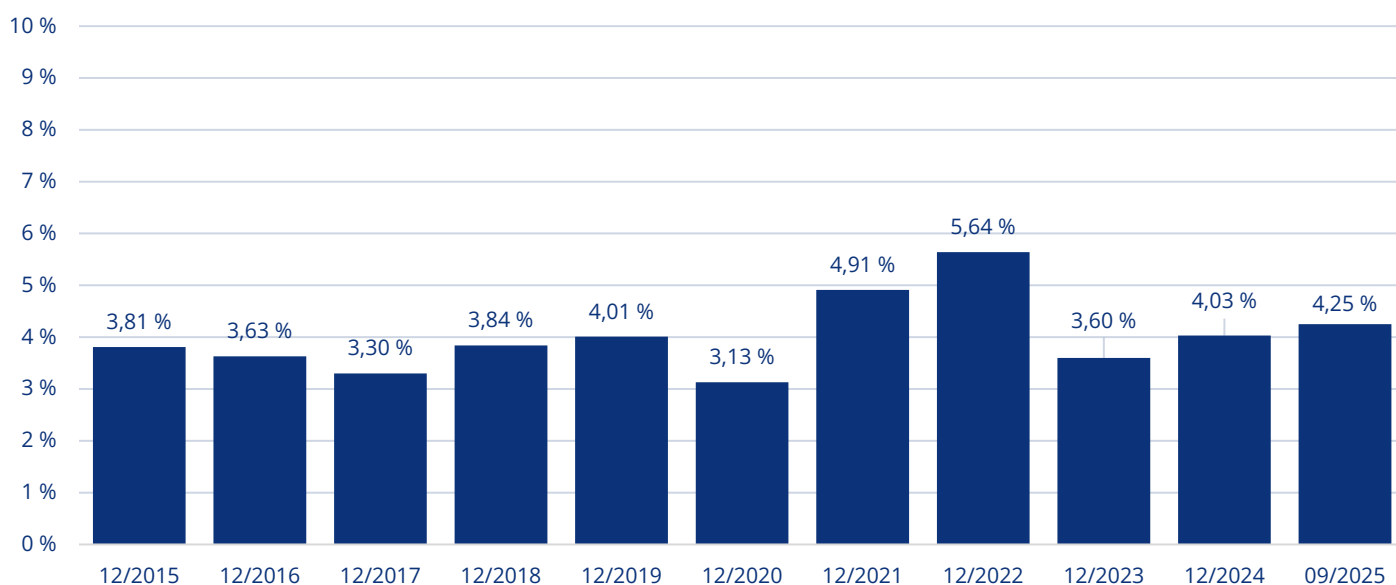


Výkonnosť Prvého realitného fondu k 30.09.2025

Minulá výkonnosť nie je predpokladom budúcich výnosov

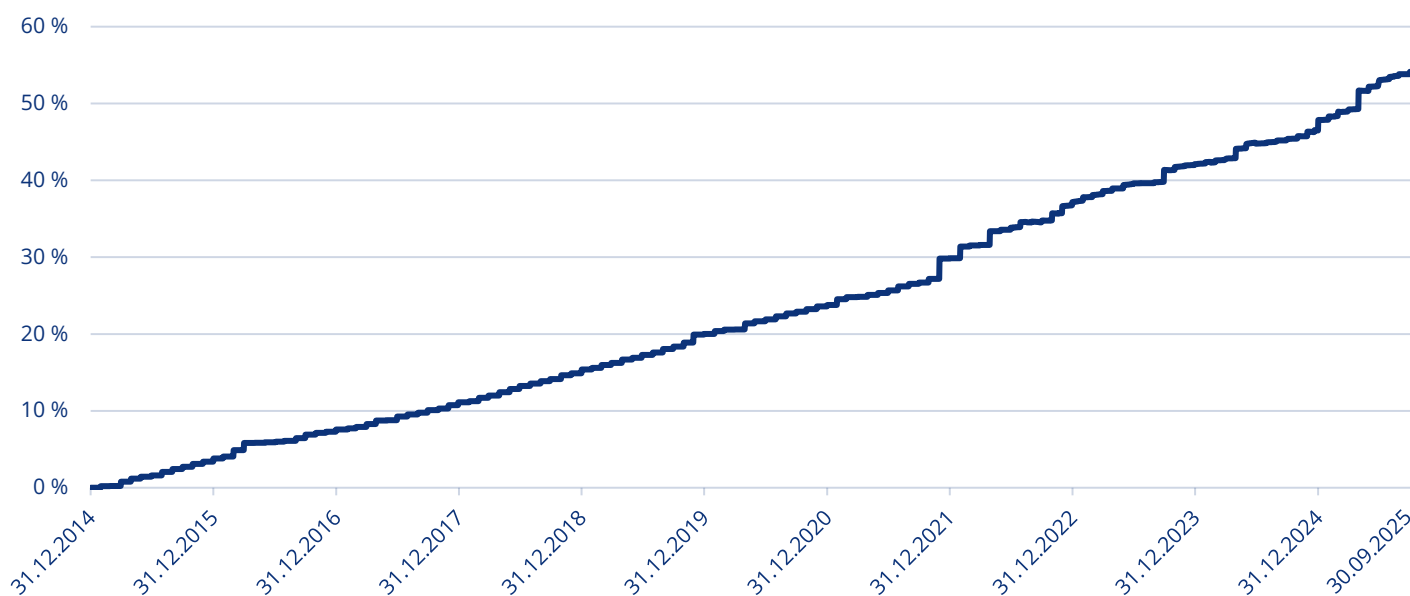
Od začiatku roka	1 mes.	3 mes.	6 mes.	1 rok	3 roky kumulat. / p.a.	5 rokov kumulat. / p.a.	10 rokov kumulat. / p.a.	Od založenia kumulat. / p.a.
4,25 %	0,21 %	0,73 %	3,29 %	6,01 %	14,38 % 4,58 %	25,41 % 4,63 %	50,05 % 4,14 %	180,68 % 5,62 %

Graf ročných hodnôt výkonnosti Prvého realitného fondu za posledných 10 rokov k 30.09.2025



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

Graf vývoja kumulatívnej výkonnosti Prvého realitného fondu za posledných 10 rokov k 30.09.2025



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



Komentár portfólio manažéra k vývoju na finančných trhoch za tretí kvartál 2025

Predposledný kvartál priniesol investorom slušné výnosy vo všetkých investičných triedach. Trhy dokázali prekonať obavy z možných dopadov zavedenia amerických ciel a dynamicky rástli. Otázkou, ako dlho budú trhy odolávať protivetrom v podobe ciel, miery zadlženia štátov, geopolitickej neistoty sa zaoberajú všetci trhoví analytici. Z takého mixu zvýšených rizík zvyknú profitovať fyzické aktíva, ako sú drahé kovy, nehnuteľnosti.

Americká centrálna banka finálne po dlhšom období pristúpila k zmene politiky a znížila úrokové sadzby o 0,25 %. Európska centrálna banka ich ponechala bez zmeny, hlavne kvôli obavám z návratu vyššej miery inflácie. Inflácia sa drží blízko cieľových úrovní ECB a tak centrálna banka bude pravdepodobne veľmi opatrná pri možnom ďalšom znížení sadzieb.

Hypotekárne sadzby zostávajú stabilné a keďže odzrkadľujú aj rizikovú prémie krajiny, tak banky aktuálne nemajú veľký priestor na ich ďalšie zníženie. Na stredoeurópsky realitný trh sa vrátil mierny optimizmus, ktorý sa pretavuje do vyššieho objemu transakcií. Najväčší podiel na nových transakciách má logistický segment trhu, nasledovaný kancelárskym segmentom. To len potvrdzuje, že kancelárie majú stále svoje miesto na trhu.

Celkovo je čoraz viac viditeľná stabilizácia sektora a posun v realitnom cykle. Oživenie trhu s bytmi pokračuje a rastú objemy predaja nielen v Bratislave, ale aj v ďalších krajských mestách. Niektoré mestá (napr. Košice) dynamikou nárastu cien prekonal aj Bratislavu.

V našom rezidenčnom projekte „Nová Nitra“ pokračujú stavebné práce na výstavbe predposledného bytového domu. Byty v tomto bytovom dome už reflektujú novú trhovú situáciu a predávajú sa za zvýšenú cenu. Preto predpokladáme z tohto projektu dodatočný výnos do fondu.

V rámci prenájmov je trhovú situáciu rozdielna pri rozličných segmentoch a pri portfóliu fondu sa nám darí uzatvárať nové nájomné zmluvy, udržiavať a postupne mierne zvyšovať obsadenosť budov. Pokračujeme aj s postupnou modernizáciou obchodného centra Laugarício, kde bol nájomcom odovzdaný nový zrekonštruovaný „food court“, ktorý by mal návštevníkom centra spríjemniť návštevu centra. Plánujeme postupne realizovať ďalšie etapy modernizácie obchodného centra, celý proces modernizácie bude rozdelený do viacerých fáz (energetika, parkovanie, vnútorné priestory a pod.).

Výstavba logistiky v portfóliu fondu výrazne pokročila. Nová hala v logistickom areáli v Bratislave sa blíži do finálnej fázy výstavby v súlade s harmonogramom a už začínajú prvé rokovania s možnými nájomcami. Taktiež sú viditeľné pokroky pri výstavbe hál v Chorvátsku, kde sa stavajú prvé nosné konštrukcie. V rámci logistiky pri Bratislave sme dostali stavebné povolenie na dopravné stavby a tak aj tento projekt bude postupne prechádzať do realizačnej fázy.

Aktívne riadime všetky existujúce projekty v portfóliu fondu, tak aby všetky procesy spojené s prevádzkou nehnuteľností boli čo najviac efektívne a priniesli potenciál na zvýšenie výkonnosti aktív. Strategickým cieľom zostáva prostredníctvom aktívneho riadenia projektov, udržiavania vysokej obsadenosti budov a pravidelného pre-nastavovania parametrov celého portfólia fondu dlhodobu prinášať investorom stabilný výnos počas rozdielnych fáz realitného cyklu.

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), celková úžitková plocha: 97 243 m², rok nadobudnutia: 2024

Pozemok v lokalite Sveta Helena, blízko hlavného mesta Chorvátska Záhrebu, o výmere približne 9,7 hektárov je určený na vybudovanie logistického centra s rozlohou približne 45 tisíc metrov štvorcových prenajímateľnej plochy.



PPRIBINOVA 19

Bratislava, celková úžitková plocha: 31 210 m², rok nadobudnutia: 2023

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. Spravovaná úžitková plocha je 31.210 m², prenajímateľná plocha je viac ako 28.000 m² a zastavaná plocha podzemnej garáže je viac ako 10.000 m² s 346-timi parkovacími miestami. Vnútorňý zelený park spolu so zatrávnenými strechami tvorí viac ako 3.300 m². Budova navyše spĺňa prísne environmentálne kritériá, o čom svedčí aj certifikát LEED Gold. Vyznačuje sa flexibilnými kancelárskymi s kvalitnou vzduchotechnikou, inteligentne riadenou tepelnou pohodou a premyslenou organizáciou pohybu ľudí.



POZEMKY URČENÉ NA VÝSTAVBU

Triblavina, celková úžitková plocha: 254 000 m², rok nadobudnutia: 2023

Pozemky sú vo výmere 254 tis. m² a 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 99.508,31m². 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, celková úžitková plocha: 27 933 m², rok nadobudnutia: 2022

Logistická hala s administratívnou budovou v lokalite Pharos pri bratislavskom letisku má plochu 27.933m² so skladovými priestormi, administratívnou budovou a prepravným depom kuriérskej spoločnosti DPD, pričom budovy zaberajú viac ako 7.000 m². Je tam až 51 nabíjaciach 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, celková úžitková plocha 75 000 m², rok nadobudnutia: 2021

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, celková úžitková plocha: 26 173 m², rok nadobudnutia: 2020

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

Bratislava, celková úžitková plocha: 12 000 m², rok nadobudnutia: 2018

Administratívna budova STEINERKA Business Center má viac ako 12 000m² a na siedmych poschodiach kombinuje administratívnu časť s priestormi určenými na poskytovanie služieb (900m²) a tiež 190 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, celková úžitková plocha: 27 000 m², rok nadobudnutia: 2018

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. Skladové jednotky v logistickom parku sú v súčasnosti plne prenajaté. Zloženie nájomcov tvorí vyvážený mix maďarských pobočiek veľkých nadnárodných spoločností a lokálnych, malých a stredne veľkých spoločností.



OC LAUGARÍCIO

Trenčín, celková úžitková plocha: 26 000 m², rok nadobudnutia: 2016

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 120 značiek. Medzi nájomcov patria medzinárodne známe značky C&A, CCC, H&M alebo Reserved. Poloha OC Laugaricio umožňuje jeho ďalšie potenciálne rozšírenie o 15 000 m².



TWIN CITY A

Bratislava, celková úžitková plocha: 16 500 m², rok nadobudnutia: 2016

Twin City A sa nachádza v dynamicky sa rozvíjajúcej štvrti na Mlynských Nivách v Bratislave. Stavba bola dokončená v roku 2015 a ponúka približne 16 500 m² prenajímateľnej plochy. Je plne obsadená radom prestížnych nájomcov, akými sú napr. spoločnosti PWC, Merck Sharp&Dohme, Bayer, BNP Paribas Slovensko.



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNE

**Obec Iža, Dolná Strehová, celková plocha pozemku: 87 600 m²,
rok nadobudnutia: 2011, 2012**

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.



BYTOVÝ KOMPLEX NOVÁ NITRA

**Nitra – Staré mesto, úžitková plocha: 14 437 m²,
rok nadobudnutia: 2008**

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



LOGISTICKÝ PARK

**Bratislava – Nové mesto, celková plocha pozemku: 66 000 m²,
rok nadobudnutia: 2010**

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.



ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Bratislava – Staré mesto, celková úžitková plocha: 3 124 m²,

rok nadobudnutia: 2007

Architektonicky atraktívna administratívna budova je situovaná v atraktívnej lokalite neďaleko centra mesta. V budove sa nachádzajú administratívne a obchodné priestory vrátane priestraných podzemných garáží. Objekt je plne klimatizovaný a nadštandardne vybavený.

Viac informácií o portfóliu nehnuteľností nájdete na www.prf.sk.

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.