

OHLEDNUTÍ ZA ROKEM 2025: RŮST I POKORA V NEJISTÝCH ČASECH

VÝVOJ CENY AKCIÍ

2. 1. 2025 – 31. 12. 2025

TŘÍDA AKCIÍ CZK

4,69 %

TŘÍDA AKCIÍ EUR

6,52 %

TŘÍDA AKCIÍ CZK2

4,18 %

TŘÍDA AKCIÍ EUR2

6,00 %

HODNOTA AKCIÍ V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH

K 31. 12. 2025

CZK

327,9326

+1,64 %

EUR

351,5791

+1,60 %

CZK2

313,9442

+1,51 %

EUR2

337,0606

+1,47 %

ZOBRAZIT FACTSHEET

TERMÍN PRO DALŠÍ ÚPIS AKCIÍ JE 27. 3. 2026

- Fond překonal hranici 2,21 miliardy eur aktiv a roční smluvní nájem přesáhl 129 milionů eur.
- Portfolio se rozrostlo o pět nových projektů a 23 příchozích nájemců, včetně značek jako Goodyear, Rossmann nebo Allegro.
- Výkonnost fondu překonala inflaci v obou měnových třídách – 4,69 % v koruně a 6,52 % v euru.
- Výhled pro rok 2026 je střízlivě optimistický: trh stojí na pevných základech, industriálu věříme, geopolitická rizika sledujeme.

KOMENTÁŘ MILANA KRATINY

Vážené investorky, vážení investoři,

když se ohlížím za rokem 2025, vidím dvě paralelní reality, které přímo i nepřímo ovlivňovaly nás všechny. Na jedné straně stále turbulentnější svět charakteristický nejistotou v mezinárodním obchodě a rychle se měnícími politickými rozhodnutími. Na straně druhé „pragmatickou“ realitu evropského průmyslu. V ní firmy dál vyráběly, distribuovaly, investovaly do provozů a hledaly kvalitní prostory ve skvělých lokalitách.

Těší mě, že toto zázemí jim mohl nabídnout právě **Accolade Industrial Fund**, a to na pronajímatelné ploše přes **2,27 milionu metrů čtverečních** ve 41 průmyslových parcích. Do jeho portfolia loni napříč Českem, Polskem a Španělskem přibylo pět projektů, z toho tři ve čtvrtém čtvrtletí. Kromě nových akvizic fond expandoval i v rámci stávajících parků. I díky tomu **hodnota aktiv ve správě překonala hranici 2,21 miliardy euro** a roční smluvní nájem s koncem roku 2025 přesáhl 129 milionů euro.

Odolnost a diverzifikaci portfolia se nám dařilo posilovat akviziční i nájemní aktivitou, zejména silný byl poslední kvartál. V nově získaných parcích Accolade Funds Park Szczecin IV a Accolade Funds Park Vitoria přivedl **10 zcela nových nájemců**. Další dva přibyli v rámci rozšíření Accolade Funds Park Zielona Góra, a tři ve stávajícím portfoliu. Nové značky tak během Q4 dohromady obsadily téměř 127,5 tisíce metrů čtverečních. Expandoval i stávající nájemce InPost, a to jak v rámci nové akvizice, Parku Lublin IV, tak na rozšířené ploše Accolade Funds Parku Zielona Góra.

Na druhou stranu jsme loni také pocítili, jak významnou roli ve výkonnosti fondu naší velikosti hraje měna. Kontinuální posilování koruny totiž snižovalo výnos korunové třídy akcií. To se nakonec propadlo i do celoročních výsledků na úrovni **4,69 % v korunové třídě**, zatímco **eurová třída byla odolnější a vykazala výkon 6,52 %**. V obou případech však fond překonal inflaci. Současně s tím jsme od druhé poloviny roku 2025 cíleně navyšovali úroveň měnového zajištění korunové třídy.

Zároveň bych chtěl zdůraznit, že na volbu konkrétní investiční měny nelze pohlížet jako na „lepší“ nebo „horší“ řešení. Ostatně, není třeba chodit daleko do historie – už v roce 2024 byla situace opačná: celková výkonnost fondu dosáhla 8,35 % v koruně a 7,17 % v euru. Především to opět ukazuje, že na výnosy v segmentu komerčních nemovitostí je třeba se dívat v **dlouhodobém horizontu**.

Výhled pro rok 2026 bych označil za **střízlivě optimistický**. Zájem o investování trvá, trh je aktivní a stále stojí na pevných základech. Dostupnost financování hodnotíme pozitivně, dál chceme posilovat vztahy s prvotřídními bankovními partnery. Industriálu i logistice plně věříme. Mimo jiné i proto, že Evropa pokračuje ve svém úsilí snížit závislost na vnějších dodavatelích. Z toho pak plyne i větší potřeba vyrábět a skladovat lokálně.

Současně ale platí, že geopolitická nestabilita zůstává největším rizikem. V posledních měsících na její dopady dostáváme od investorů stále více dotazů. Rád bych Vás proto ujistil, že naše portfolio stavíme tak, aby bylo co nejlépe odolné. Založené na pestré skladbě spolehlivých nájemců a evropských tocích.

Přesto je víc než kdy dřív na místě pokora. Dlouhodobé predikce se totiž dělají stále hůř. O to víc se chceme soustředit na to, co umíme řídit a nad čím máme kontrolu: na **kvalitu aktiv, péči o nájemce, disciplínu ve financování** a na promyšlené řízení rizik, včetně měnového a úrokového zajištění.

Děkuji Vám za důvěru a za to, že s námi investujete do infrastruktury evropského podnikání. Věříme, že právě stabilita, diverzifikace a pevné nájemní vztahy jsou v dnešní době solidním základem pro budování portfolia, které vydrží i turbulentní časy.

Milan Kratina
spoluzakladatel
Accolade Industrial Fund




FOND V ČÍSLECH

Počet parků

41

Rozloha parků

2 278 909 m²

Počet nájemců

100+

Neobsazenost

3,7 %

WAULT*

6,5

LTV**

53,2 %

* Průměrná doba do konce nájemních smluv v letech

** Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitostí

Sledujte nás



Korespondenční adresa:

ACCOLADE FUND SICAV P.L.C.

Vision Exchange Building Territorials Street,
Zone 1, Central Business District, Birkirkara
CBD 1070 Malta

Kontakty:

info@accoladefunds.eu
+420 220 303 019

Zde můžete aktualizovat své údaje nebo se můžete z newsletteru odhlásit.

Prohlášení o omezení odpovědnosti

Společnost Accolade Investment Company Limited (C 94600) je držitelem oprávnění uděleného Maltským úřadem pro dohled nad finančními službami („MFSA“, Malta Financial Services Authority) k poskytování investičních služeb, podléhá regulaci ze strany této komise a je kvalifikována jako „Správce Alternativních Investičních Fondů“ v souladu se směrnicí 2011/61/EU („Správce“). Správce působí jako Správce Alternativních Investičních Fondů (AIFM) ve vztahu ke společnostem Accolade Fund SICAV plc. (SV 322) („Fond“) a Accolade Industrial Fund („Dílčí Fond“), kterým také udělila licenci komise MFSA.

Před zakoupením podílů v Dílčím Fondu by si měli potenciální kvalifikovaní investoři přečíst a pochopit podmínky uvedené v základních informacích o nabídce akcií (Offering Memorandum) a v příloze s doplňujícími informacemi o nabídce akcií (Offering Supplement) („Informační dokumenty AIF“), včetně rizikových faktorů. Splnění investičních cílů Dílčího Fondu nelze zaručit a investiční výsledky se mohou v průběhu času podstatně lišit. Neposkytujeme vám a nebudeme vám poskytovat daňové, právní a/ nebo investiční poradenství a doporučujeme, abyste před investováním využili služeb vlastního nezávislého poradce a doporučených, na míru vašim individuálním okolnostem, jelikož budoucí plnění může podléhat zdanění závisléjící na osobní situaci každého investora a může se v budoucnu změnit. Potenciální investoři by měli vzít na vědomí, že hodnota investic může klesat i stoupat a že předchozí výsledky nepředstavují ukazatel budoucích výsledků. Investoři by měli vzít na vědomí, že investováním do Fondu riskují úplnou nebo částečnou ztrátu investovaného kapitálu.

Toto je marketingový materiál. Před tím, než učiníte investiční rozhodnutí, projděte si pečlivě Informační dokumenty AIF a dokument KID, který je k dispozici na www.accoladefunds.eu/cs.