

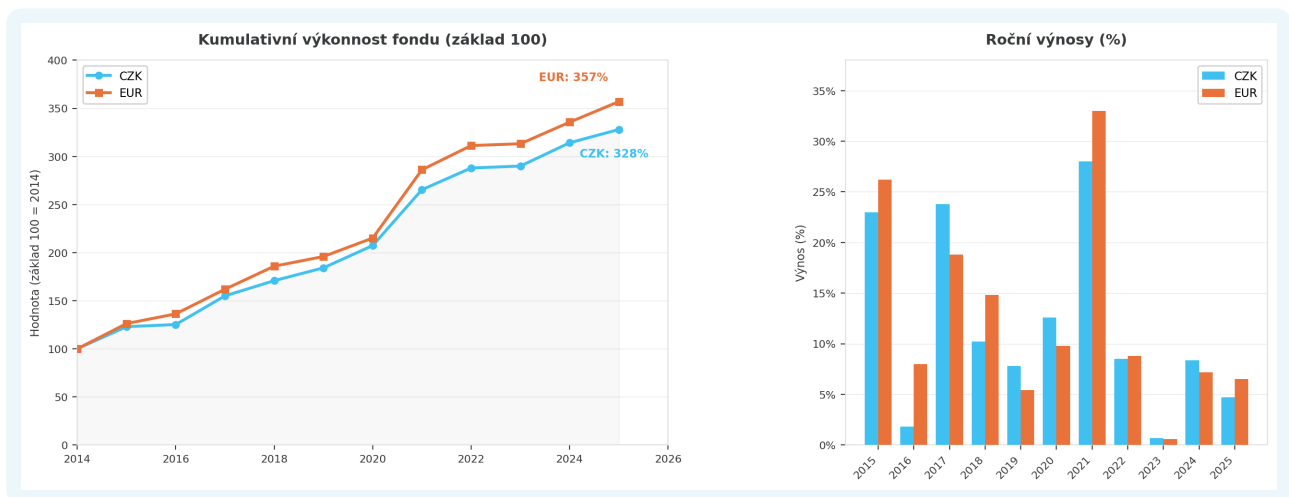
ÚNOR 2026

Výkonnost fondu

Čtvrté čtvrtletí roku 2025 přineslo stabilizaci klíčových ukazatelů fondu a potvrdilo robustnost jeho dlouhodobé strategie. Eurová třída akcií zaznamenala za celý rok 2025 výnos 6,52 %, čímž se fond přiblížil komunikovanému cíli 7 %. Korunová třída dosáhla 4,69 %, což bylo zapříčiněno pokračujícím posilováním koruny v první polovině roku. Průměrný roční výnos za posledních pět let zůstává na úrovni 9,83 % v korunové a 10,50 % v eurové třídě. Výnos fondu tak dlouhodobě výrazně překonává inflaci – při průměrné eurozónové inflaci kolem 2 až 3 % a české inflaci, která se v roce 2025 vrátila pod 3 %, představuje fond efektivní nástroj ochrany a reálného zhodnocení kapitálu.

Třída akcií	2025	5Y p.a.	2024
CZK	4,69 %	9,83 %	8,35 %
EUR	6,52 %	10,50 %	7,17 %
CZK2	4,18 %	9,30 %	7,86 %
EUR2	6,00 %	9,97 %	6,69 %

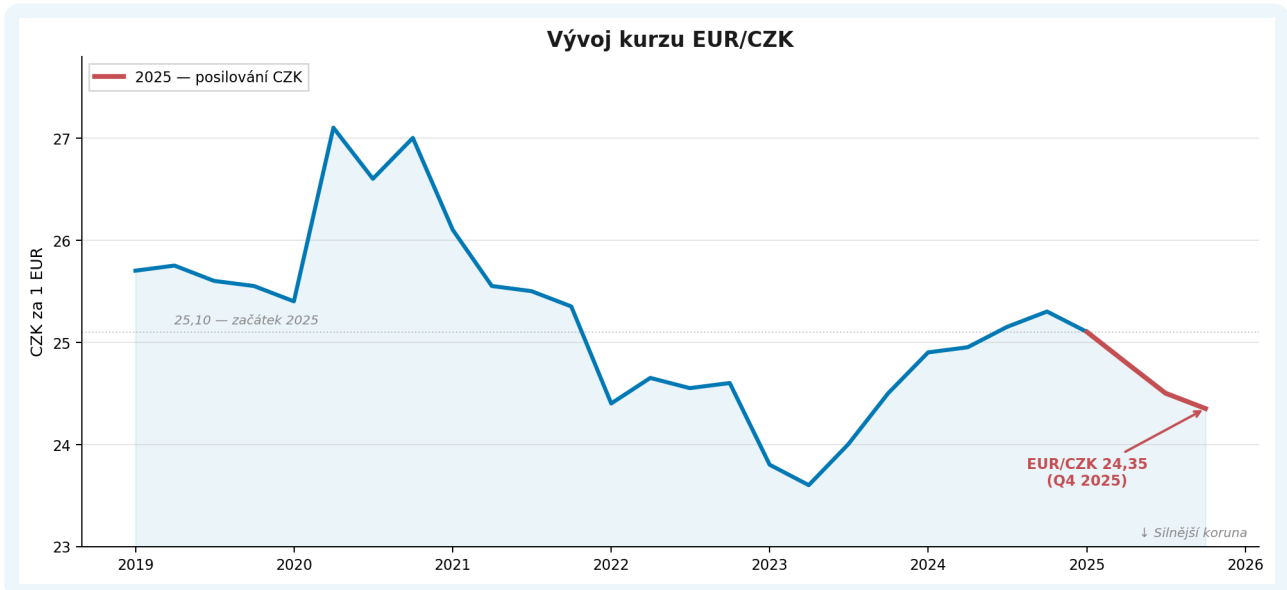
Zdroj: Factsheet Accolade Fund SICAV plc, sub-fund Accolade Industrial Fund, k 31. 12. 2025.



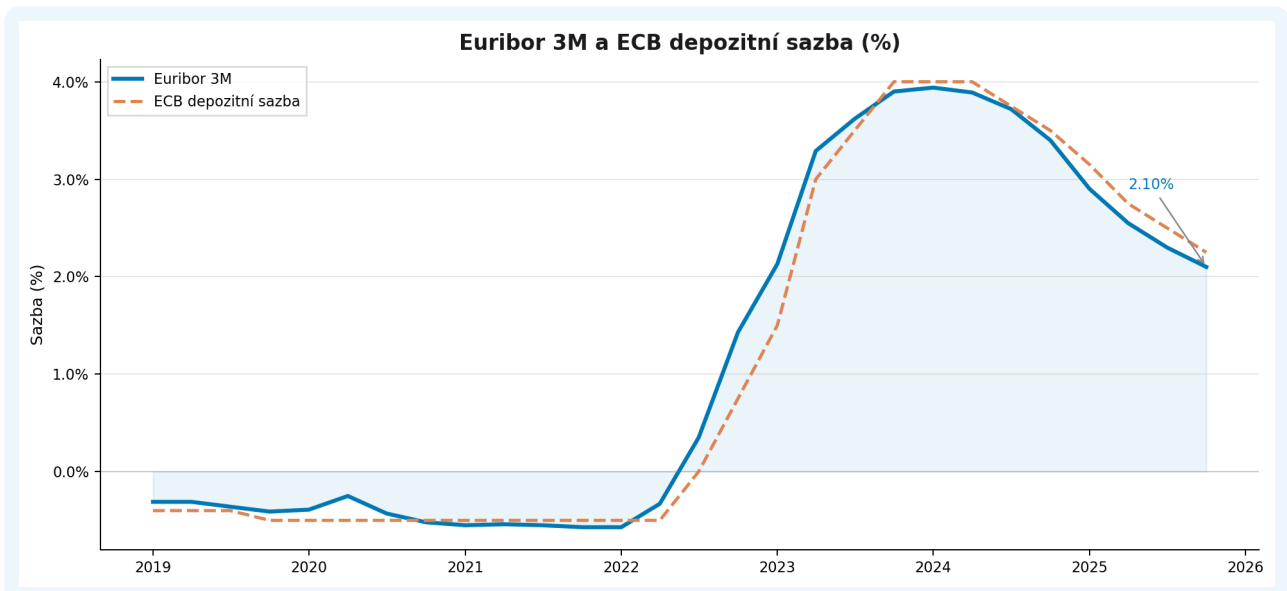
Kumulativní výkonnost fondu od založení a roční výnosy podle tříd akcií.

Měnový vývoj a zajištění

Měnový vývoj zůstával po celou druhou polovinu roku dominantním faktorem ovlivňujícím korunové výnosy. V souladu s avizovanou strategií byla ve 4. čtvrtletí navýšena hedgeovaná pozice, což přispělo k omezení dopadů pokračujícího posilování koruny vůči euru. Fond nadále udržuje vyvážený přístup k měnovému zajištění – cílem není eliminovat veškeré měnové riziko, ale minimalizovat jeho dopad na celkový výnos při přijatelných nákladech. Do roku 2026 vstupujeme s navýšenou mírou zajištění, což by mělo přinést větší stabilitu korunových výnosů.



Vývoj kurzu EUR/CZK. Nižší hodnota = silnější koruna.



Vývoj Euribor 3M a ECB deponitní sazby. Klesající sazby podporují růst hodnoty nemovitostních aktiv.

Obsazenost a nájemní vztahy

Obsazenost portfolia se v průběhu roku pohybovala mezi 97 a 99 % a ke konci roku dosáhla 96,3 %, což je hodnota trvale pod tržním průměrem neobsazenosti ve všech zemích působení fondu. Dočasně neobsazené plochy z předchozího období se daří postupně zaplnit novými kvalitními nájemci. Fond ročně renegotiuje přibližně 200 000 m² nájemních ploch a výrazná většina smluv je úspěšně prodloužena nebo nahrazena novými nájemci. Vážený průměr zbývajících doby nájmu (WAULT) činí 6,5 roku, tedy hodnotu trvale převyšující minimální doporučenou dobu držení investice (5 let). Sektorová skladba: Retail & E-commerce (40 %), Logistika (24 %), Strojírenství a výroba (19 %), Automotive (11 %), Elektronika (5 %), Služby a ostatní (1 %). Mezi klíčové nájemce patří Amazon, Allegro, Rossmann, ASSA ABLOY, KION Group, Goodyear, DHL, Raben a InPost.

Portfolio čítá 100+ nájemců (top 3 tvoří 16 % nájemného, top 5 pak 24,5 %) s geografickou alokací Polsko 51,8 %, Česká republika 38,7 % a zbývajících 9,5 % ve Španělsku, Nizozemsku, Slovensku a Německu, přičemž fond aktivně posiluje zastoupení na západo- a jihoevropských trzích.

Portfolio a nové akvizice

Portfolio fondu čítá k 31. 12. 2025 celkem 41 průmyslových parků v šesti evropských zemích s celkovou pronajatou plochou 2 195 152 m². Hodnota portfolia fondu dosáhla 2 218 845 000 EUR a roční nájemné přesáhlo 129 milionů EUR. Během 4. čtvrtletí proběhly nové akvizice a expanze – Accolade Funds Park Szczecin IV, Accolade Funds Park Lublin IV a Accolade Funds Park Zielona Góra v Polsku a Accolade Funds Park Vitoria ve Španělsku. LTV činí 53,2 %. Počet investorů je více než 3 500.

2,22 mld. EUR Hodnota portfolia	129 mil. EUR Roční nájemné	41 parků V 6 zemích	96,3 % Obsazenost	6,5 roku WAULT	53,2 % LTV
---	--------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	--------------------------	----------------------

Ukazatel (k 31. 12. 2025)	Hodnota
Hodnota portfolia fondu	2 218 845 000 EUR
Roční nájemné (headline rent)	129 454 843 EUR
Celková pronajimatelná plocha	2 278 909 m ²
Počet průmyslových parků	41
Počet zemí	6 (CZ, PL, DE, SK, ES, NL)
Obsazenost	96,3 %
WAULT	6,5 roku
LTV (Loan-to-Value)	53,2 %
Počet investorů	3 500+
Počet nájemců	100+

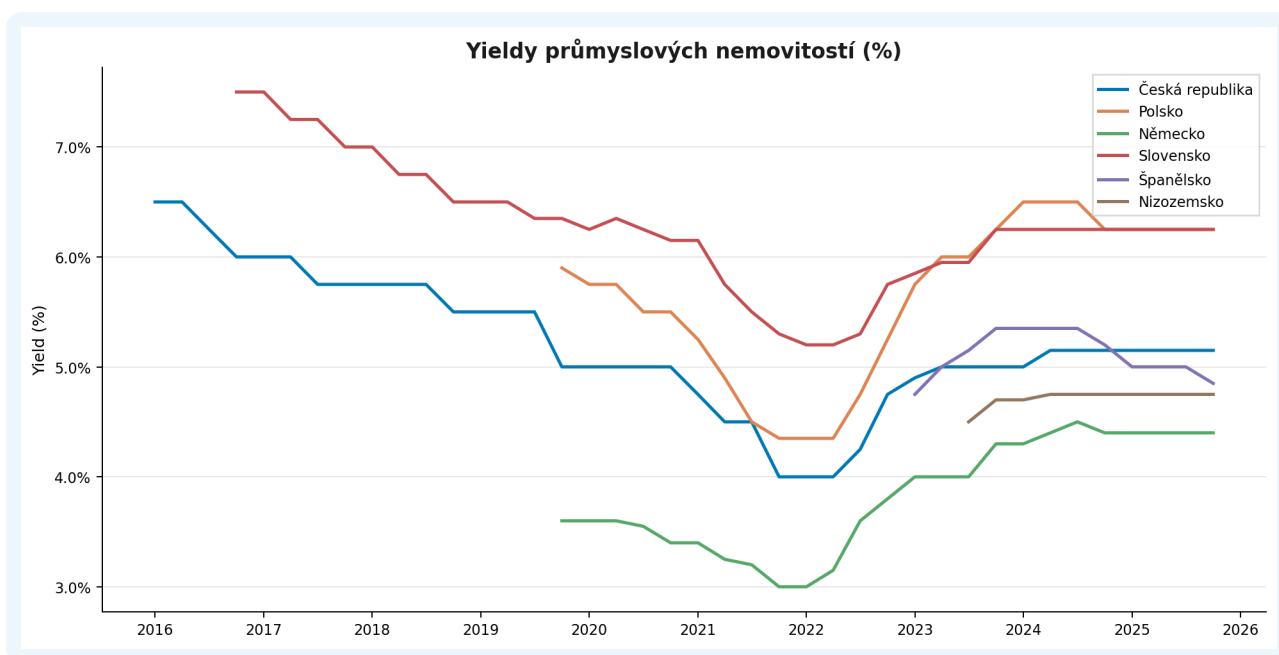
Zdroj: Factsheet Accolade Fund SICAV plc, sub-fund Accolade Industrial Fund, k 31. 12. 2025.

Tržní prostředí (data CBRE, Q4 2025)

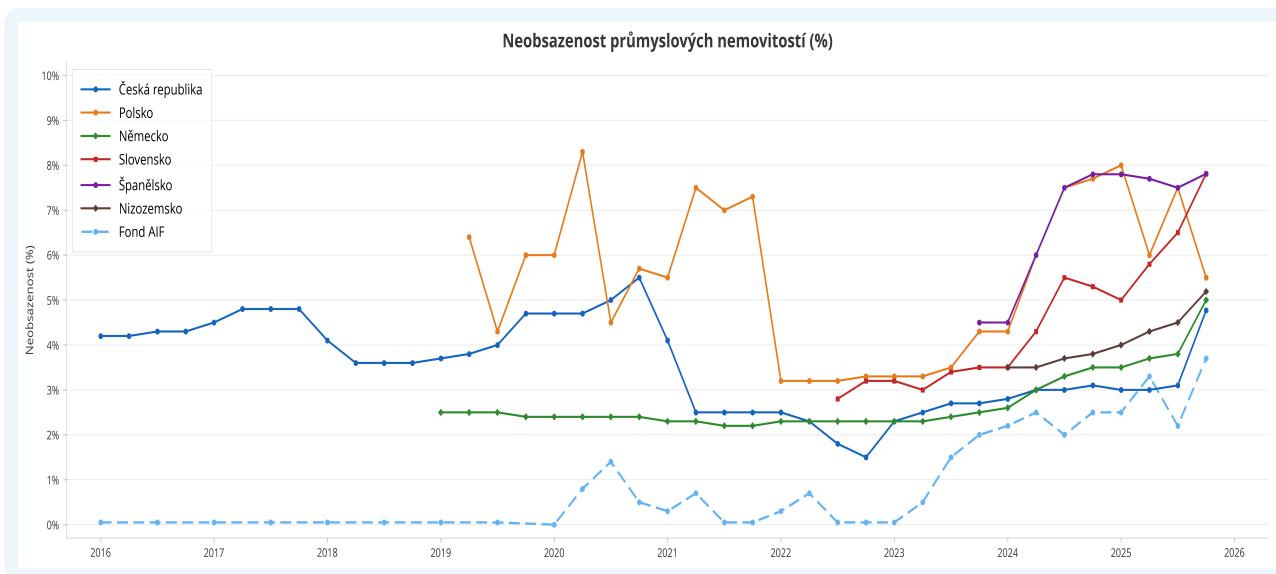
Tržní prostředí v klíčových zemích portfolia zůstává příznivé pro průmyslové nemovitosti. Výnosy (yields) zůstávají stabilní či mírně komprimují – výrazná je komprese ve Španělsku (z 5,00 % na 4,85 %). Prime renty se celkově stabilizovaly, s mírným růstem na vybraných trzích. Fond s obsazeností 96,3 % překonává tržní průměry neobsazenosti ve všech zemích své působnosti.

Země	Yield	Prime rent	Neobsaz.	Nová nab. (tis. m ²)	Stock (mil. m ²)
Česká republika	5,15 %	7,40 €	4,77 %	229	13,3
Polsko	6,25 %	5,70 €	7,50 %	128	36,6
Německo	4,40 %	11,00 €	3,60 %	700	109,3
Slovensko	6,25 %	5,95 €	7,81 %	38	4,8
Španělsko	4,85 %	9,25 €	7,81 %	161	28,3
Nizozemsko	4,75 %	10,00 €	5,19 %	656	54,0

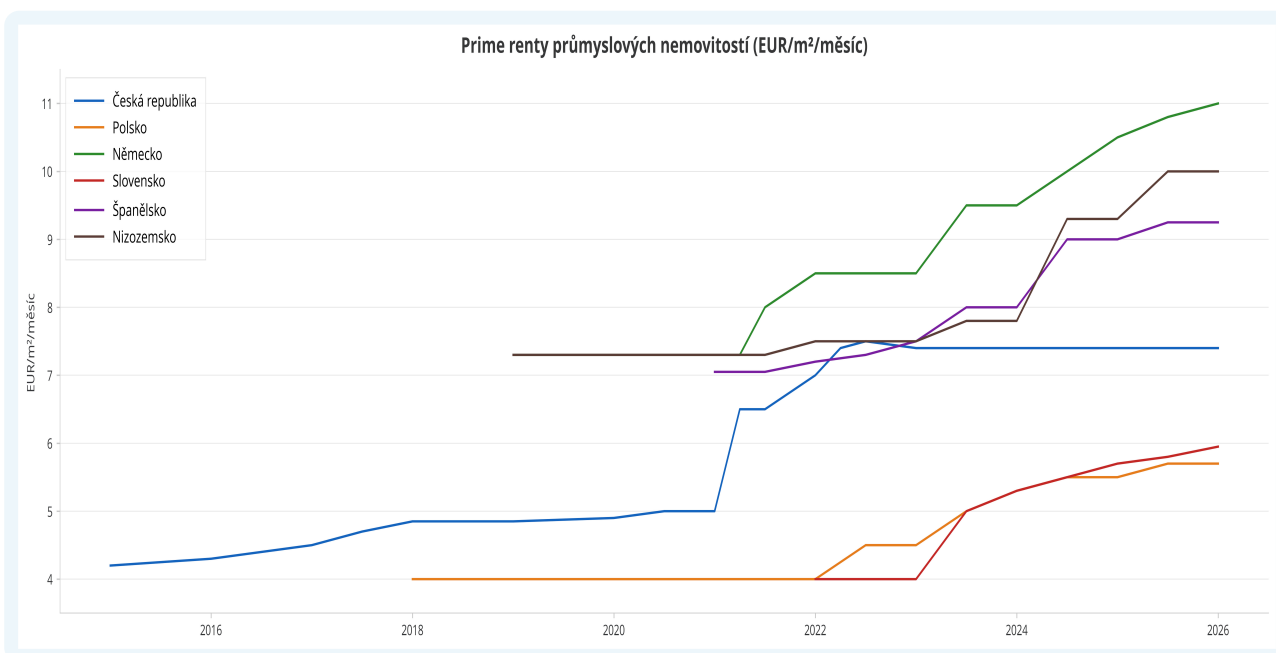
Zdroj: CBRE, Q4 2025. Prime rent v EUR/m²/měsíc.



Vývoj yieldů průmyslových nemovitostí v zemích portfolia (2015–2025).



Vývoj neobsazenosti průmyslových nemovitostí v zemích portfolia vs. neobsazenost fondu. Fond AIF (96,3% obsazenost = 3,7% neobsazenost). Zdroj: CBRE / interní data AIF.



Vývoj prime rent v EUR/m²/měsíc (2015–2025).

Výhled a investiční strategie

Výhled pro rok 2026 hodnotíme pozitivně. Stabilní yield prostředí v kombinaci se stabilizovanými prime renty vytváří prostor pro další růst hodnoty fondového portfolia. Komprese yieldů ve Španělsku signalizuje rostoucí zájem investorů o jižní Evropu, což potvrzuje správnost naší geografické diverzifikace.

Fond nadále preferuje investice do moderních a „zelených“ průmyslových a logistických nemovitostí s dlouhodobými nájemními smlouvami uzavřenými s bonitními nájemci ve strategických evropských lokalitách.

Cena komerčních nemovitostí je zjednodušeně funkcí jejich schopnosti generovat příjem z nájemného a požadované výnosové míry (yield). V současné době pozorujeme stabilizaci jak úrovně nájemného, tak yieldů. Zároveň se postupně vrací a nabývá na intenzitě investiční aktivita, což potvrzuje silný fundament průmyslového a logistického segmentu. Spolu s výhledem ECB v oblasti inflace a úrokových sazeb nás tyto faktory vedou k očekávání stabilních výnosů a mírně rostoucího vývoje cen nemovitostí bez výraznější volatility.

V nejbližší době se budeme zaměřovat na udržování a další posilování pozice fondu na klíčových trzích v České republice a Polsku, které dlouhodobě poskytují atraktivní mix stability a výnosnosti. Tento přístup se pravděpodobně promítne i do transakční aktivity v první polovině roku 2026.

Zároveň budeme pokračovat v naplňování dlouhodobé strategie geografické diverzifikace s cílem růst na dalších trzích, kde je Accolade Industrial Fund zastoupen v menším rozsahu, což dokládá např. akvizice projektu Vitoria ve Španělsku z konce roku 2025. Vedle toho fond konzervativně vyhodnocuje možnosti další expanze na vybraných evropských trzích.

Závěr

Základní fundamenty fondu zůstávají silné: diverzifikované portfolio ve 41 parcích šesti zemí, více než 100 nájemců z řad předních mezinárodních společností, stabilní příjmy z nájemného přesahující 129 milionů EUR pro rok 2026 a konzervativní strategie bez developerského rizika. Tato kombinace činí z Accolade Industrial Fund stabilní a předvídatelný investiční produkt s jasným výhledem pro další období.

Accolade Industrial Fund vstupuje do roku 2026 v silné pozici. Evropský průmyslový trh nemovitostí nabízí atraktivní příležitosti, podpořené pokračující poptávkou po kvalitních logistických a výrobních prostorech. Naším cílem zůstává dlouhodobé a stabilní zhodnocování kapitálu investorů prostřednictvím kvalitních průmyslových nemovitostí, které tvoří páteř evropského podnikání.

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 společností 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 poskytnutých na míru vašim individuálním okolnostem, jelikož budoucí plnění může podléhat zdanění závislejícím 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/cz.

Accolade Fund SICAV p.l.c.
Vision Exchange Building Territorials Street,
Zone 1, Central Business District, Birkirkara
CBD 1070 Malta

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