

Doplňující údaje nad rámec konsolidované účetní závěrky – Alternativní výkonnostní ukazatele k 30. červnu 2024

Na základě požadavků uvedených v článku 4.11. prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč splatných v roce 2029, ISIN CZ0003561441 (dále jen „Prospekt“) uvádíme vybrané finanční údaje a ukazatele, které nejsou vypočítány v souladu s IFRS a jsou považovány za alternativní výkonnostní ukazatele definované v „ESMA Obecné pokyny – Alternativní výkonnostní ukazatele“ vydaných Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy a platných od 5. října 2015. Konkrétně se jedná o následující ukazatele: Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu (společně dále jen „Alternativní výkonnostní ukazatele“), které předkládá skupina Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 28645065, LEI: 315700DJG0G8FUQIP845, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19102 (dále jen „Ručitel“) za pololetí končící k 30. červnu 2024.

Alternativní výkonnostní ukazatele jsou někdy investory používány k hodnocení efektivnosti provozu společnosti a její schopnosti využívat své zisky ke splacení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál. Alternativní výkonnostní ukazatele mají svá omezení jako analytické nástroje, investoři by je neměli posuzovat izolovaně nebo jimi nahrazovat analýzu výsledků uvedených v účetních závěrkách Ručitele a investoři by se neměli na Alternativní výkonnostní ukazatele nepřiměřeně spoléhat.

Informace o provedení přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě pro účely výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů

Přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě je provedeno nezávislými odborníky. Zvolené metody ocenění reflektují fázi, v jaké se jednotlivé projekty nachází:

- Výnosová metoda je použita v případě budov ve finální fázi výstavby, které jsou již předem pronajaté;
- Reziduální metoda je použita v případě budov ve výstavbě a v případě pozemků s vydaným stavebním povolením, nebo územním rozhodnutím;
- Porovnávací metoda je použita v případě pozemků bez vydaného stavebního povolení, nebo územního rozhodnutí, případně s vydaným stavebním povolením, nebo územním rozhodnutím, ale aktuálně bez záměru zahájení výstavby.

V případě projektů, kde společnosti ještě nevlastní pozemek, je tržní hodnota stanovena ve výši nákladů vynaložených na přípravu projektu.

Společnost	Park	Tržní hodnota k 30. červnu 2024 (v tis. EUR)	Tržní hodnota k 30. červnu 2024 (v tis. Kč)
<i>Výnosová metoda (hardcore/layer):</i>			
Accolade PL XXII sp. z o.o.	Szczecin Dunikowo	11 000	275 330
<i>Reziduální metoda:</i>			
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Park Cheb	126 771	3 173 078
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu	Park Zdice	23 348	584 400
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov North	40 387	1 010 887
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov South	20 450	511 864
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	Park Karlovy Vary	11 238	281 287
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu	Park Chomutov South	10 979	274 804
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu	Park Prague Airport II	5 017	125 576
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu	Park Most	2 014	50 410
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Park Pilsen Digital	8 592	215 058
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu	Park Zdice	4 657	116 565
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu	Park Rumburk	4 828	120 845
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu	Park Prague Airport II	4 028	100 821
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu	Park Klatovy	2 216	55 466
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu	Park Česká Lípa	2 351	58 846
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu	Park Podbořany	5 661	141 695
Accolade PL VI sp. z o.o.	Konin Exp.	1 073	26 857

Společnost	Park	Tržní hodnota k 30. červnu 2024 (v tis. EUR)	Tržní hodnota k 30. červnu 2024 (v tis. Kč)
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Gorzow Wielkopolski II Exp	1 695	42 426
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Ruda Slaska	2 369	59 296
Accolade PL XL sp. z o.o.	Szczecin Trebusz	18 538	464 006
Accolade PL 43 sp. z o.o.	Goleniow IV	12 837	321 310
Accolade PL XXXII sp. z o.o.	Sulechow	4 726	118 292
Accolade PL XXVIII sp. z o.o.	Gorzow Wielkopolski I Exp	1 602	40 098
Accolade SK III, s.r.o.	Bratislava North II	18 492	462 855
ACCOLADE ALZ, S.L.	Park Valencia Alzira	14 852	371 746
ACCOLADE MURC, S.L.	Park Murcia	7 641	191 254
<i>Porovnávací metoda:</i>			
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov North	8 111	203 018
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu	Park Stříbro	4 438	111 083
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu	Park Přerov	4 483	112 209
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu	Park Kojetín	376	9 411
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu	Park Pilsen South	18 879	472 541
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	Rochlov	17 582	440 077
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu	Nový Bor	1 874	46 906
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu	Průmyslový park Aš	1 741	43 577
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu	BTS Přeštice	236	5 907
Accolade PL XXX sp. z o.o.	Szczecin Kolbaskowo	4 621	115 664
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.	Goleniow II	4 894	122 497
Accolade PL XXXIX sp. z o.o.	Warszawa	3 596	90 008
Accolade PL 49 sp. z o.o.	Goleniow III	8 148	203 944
<i>Částečně reziduální a částečně porovnávací metoda:</i>			
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu	Cheb East	4 989	124 875
<i>Částečně výnosová a částečně porovnávací metoda:</i>			
Accolade PL XXVI sp. z o.o.	Szczecin Lubczynska	3 968	99 319
<i>Pozemek ještě nebyl pořízen, tržní hodnota je stanovena ve výši nákladů vynaložených na přípravu projektu:</i>			
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu	Průmyslový Park Chlumec	101	2 520
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu	Holešov	50	1 243
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu	Cheb East	30	757
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu	Park Stříbro	7	165
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu	Klatovy	5	130
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu	Rochlov	89	2 230
Accolade PL 46 sp. z o.o.	Sulechow II	17	436
PDC Industrial Center 204 Sp. z o.o.	Stargard I	1	37
Accolade SK IV, s.r.o.	Dunajská Streda	114	2 855
Accolade I d.o.o.	Zagreb North	3 314	82 962
Accolade III d.o.o.	Zagreb North	750	18 780

V případě projektů, které byly k datu 30. června 2024 ve fázi realizace stavby, byl nezávislými odborníky vyčíslen celkový zisk developera/investora představující položku snižující tržní hodnotu těchto nemovitostí. V případě projektů Ručitele běžně náleží 50 % zisku developerovi a 50 % investorovi. O část zisku náležící investorovi byla tržní hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě upravena, neboť nebude nikomu vyplacena:

Společnost	Hodnota k 30. červnu 2024 (v tis. EUR)	Hodnota k 30. červnu 2024 (v tis. Kč)
Tržní hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě		11 508 224
Zisk developera/investora, o který je tržní hodnota snížena		1 061 050
Zisk investora (50 % zisku developera/investora)		530 525
Výsledná hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě		12 038 749

Celková hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě je vyšší, než jejich celková účetní hodnota evidovaná v účetnictví k datu 30. června 2024.

Upravený konsolidovaný finanční výkaz o finanční situaci k 30. června 2024 pro potřeby výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů na základě přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě

	30. června 2024
	<i>(v tis. Kč)</i>
AKTIVA	
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	
Zásoby	42 678
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	764 786
Splatná daň z příjmů	107 251
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	487 702
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 337 829
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	3 740 246
DLOUHODOBÁ AKTIVA	
Investiční nemovitosti	16 959 477
Investiční nemovitosti ve výstavbě	12 038 749
Dlouhodobý hmotný majetek	845 598
Nehmotná aktiva	208 900
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	1 054 159
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	2 203 031
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 806 960
Derivátové finanční nástroje	14 965
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	35 131 839
AKTIVA CELKEM	38 872 085
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL	
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 053 372
Úvěry a půjčky	3 004 242
Závazky z leasingů	22 970
Zaměstnanecké požitky	35 340
Splatná daň z příjmů	49 791
Rezervy	18 155
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	6 183 870
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	566 094
Úvěry a půjčky	17 495 905
Závazky z leasingů	541 955
Odložený daňový závazek	225 063
Derivátové finanční závazky	62 375
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	18 891 392
VLASTNÍ KAPITÁL	
Základní kapitál	2 400
Rezervní fond	664
Nerozdělený zisk	10 573 359
Čistý výsledek za období	3 125 750
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku	13 702 173
Nekontrolní podíl	94 650
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	13 796 823
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	38 872 085

Alternativní výkonnostní ukazatele

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV představuje poměr čisté zadluženosti Ručitele (tj. celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček a závazků z nájmu, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Ručitele (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Ručitel prezentuje Ukazatel LTV, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr závazků Ručitele vůči aktivům, kterými Ručitel disponuje, tedy informaci o tom, jaké množství aktiv má Ručitel k dispozici k případné úhradě svých závazků, včetně dluhů z Dluhopisů.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele LTV Ručitele k 30. června 2024.

	30. června 2024
	<i>(v tis. Kč)</i>
Krátkodobé závazky – úvěry a půjčky	3 004 242
Krátkodobé závazky – závazky z nájmu	22 970
Dlouhodobé závazky – úvěry a půjčky	17 495 905
Dlouhodobé závazky – závazky z nájmu	541 955
<i>minus</i>	
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty</i>	2 337 829
Čistá zadluženost	18 727 243
<i>Děleno</i>	
Investiční nemovitosti	16 959 477
Investiční nemovitosti ve výstavbě	12 038 749
Dlouhodobý hmotný majetek.....	845 598
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.....	1 054 159
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	2 203 031
Celková hodnotová aktiva	33 101 014
Ukazatel LTV (v %)	56,58

Ukazatel poměru prioritního dluhu

Ukazatel poměru prioritního dluhu představuje poměr prioritních dluhů Ručitele (za které se pro účely výpočtu považují úvěry a půjčky, které jsou zajištěny zástavními právy a úvěry a půjčky, jejichž dlužníkem jsou dceřiné společnosti Ručitele, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Ručitele (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Ručitel prezentuje Ukazatel poměru prioritního dluhu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr dluhů Ručitele z finančního zajištění, které jsou strukturálně nadřizeny dluhům z Dluhopisů, tedy informace o tom, jaké množství aktiv má Ručitel k dispozici k případné úhradě svých nezajištěných závazků, včetně svých dluhů z Dluhopisů.

Jelikož jsou výpočty Ukazatele poměru prioritního dluhu velmi specificky nastavené konkrétně ve vztahu k plnění finančních povinností uvedených v Emisních podmínkách, není možné veškeré údaje obsažené ve výpočtech Ukazatele poměru prioritního dluhu sesouhlasit na položky uvedené v účetních závěrkách Ručitele, neboť byly čerpány z účetních podkladů Ručitele. Tyto položky jsou ve výpočtech níže označeny (*).

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru prioritního dluhu Ručitele k 30. červnu 2024.

	<u>30. června 2024</u>
	(v tis. Kč)
Prioritní dluhy(*).....	15 077 093
<i>minus</i>	
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty</i>	2 337 829
Čistý prioritní dluh	12 739 264
<i>děleno</i>	
Investiční nemovitosti.....	16 959 477
Investiční nemovitosti ve výstavbě	12 038 749
Dlouhodobý hmotný majetek.....	845 598
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.....	1 054 159
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	2 203 031
Celková hodnotová aktiva	33 101 014
Ukazatel poměru prioritního dluhu (v %)	38,49

Ukazatel poměru vlastního kapitálu

Ukazatel poměru vlastního kapitálu představuje poměr vlastního kapitálu Ručitele na konsolidované bázi (za který se pro účely výpočtu považuje vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům mateřského podniku Ručitele na konsolidovaném základě a nekontrolní podíly Ručitele na konsolidovaném základě) vůči celkovým aktivům Ručitele na konsolidovaném základě.

Ručitel prezentuje Ukazatel poměru vlastního kapitálu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je rozsah vlastních zdrojů, které má Ručitel k dispozici pro realizaci své podnikatelské činnosti.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru vlastního kapitálu k 30. června 2024.

	<u>30. června 2024</u>
	(v tis. Kč)
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům.....	13 702 173
Nekontrolní podíly	94 650
Celkový vlastní kapitál	13 796 823
<i>děleno</i>	
Celková aktiva	38 872 085
Ukazatel poměru vlastního kapitálu (v %)	35,49

Sestaveno v Praze, dne 27. 9. 2024

Milan
Kratina
Digitálně podepsal
Milan Kratina
Datum: 2024.09.27
10:56:20 +02'00'

Milan Kratina

člen představenstva, generální ředitel

Accolade Holding, a.s.

Ing. Zdeněk Šoustal

Digitální podpis:
27.09.2024 14:21

Zdeněk Šoustal

člen představenstva

Accolade Holding, a.s.

Disclaimer

Ručitel poskytuje informace uvedené v těchto doplňujících údajích k tomuto datu a nepřebírá žádné závazky aktualizovat jakákoli výhledová prohlášení obsažená v této zprávě s ohledem na nové informace, budoucích událostí nebo jinak. Informace v této zprávě nepředstavují nabídku k prodeji nebo výzvu či pobídku k zapojení se do jakéhokoli jiné investiční činnosti.

Ručitel se zříká jakékoli odpovědnosti za prohlášení učiněná nebo zveřejněná třetími stranami a nezavazuje se k opravě nepřesných údajů, informací, závěrů nebo stanovisek zveřejněnými třetími stranami v souvislosti s touto nebo jakoukoli jinou zprávou nebo tiskovou zprávou vydané Ručitelem.

Zpráva o dohodnutých postupech

Příjemce zprávy: Vlastníci dluhopisů, ISIN CZ0003561441 vydaných společností Accolade Finco Czech 1, s.r.o. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 73 268 (dále jen Vlastníci dluhopisů)

Najímající strana: Accolade Holding a.s.

Účel zprávy o dohodnutých postupech

Cílem naší zprávy je poskytnout Vlastníkům dluhopisů informaci o hodnotách Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu za pololetí končící k 30. červnu 2024. Naše zpráva tudíž nemusí být vhodná pro jiný účel. Je určena výhradně pro Vlastníky dluhopisů a společnost Accolade Holding a.s. a neměla by být distribuována jiným stranám ani jimi používána.

Odpovědnost najímající strany

Společnost Accolade Holding a.s. potvrdila, že dohodnuté postupy jsou pro účely zakázky vhodné.

Za skutečnost, která je předmětem dohodnutých postupů, odpovídá společnost Accolade Holding a.s., která je totožná s odpovědnou stranou.

Odpovědnost odborníka

Zakázku na dohodnuté postupy jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 (revidované znění) Dohodnuté postupy. V rámci zakázky jsme provedli postupy, které jsme sjednali se společností Accolade Holding a.s., a na jejich základě vydáváme zprávu o našich zjištěních, tj. o konkrétních výsledcích provedených postupů. K vhodnosti dohodnutých postupů se nevyjadřujeme.

Zakázka na dohodnuté postupy není ověřovací zakázkou, a tudíž nevydáváme žádný výrok ani závěr poskytující ujištění.

Pokud bychom provedli další postupy, je možné, že bychom zjistili i jiné skutečnosti, o nichž bychom informovali v naší zprávě.

Profesní etika a řízení kvality

Splňujeme etické požadavky stanovené Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky vydaným Mezinárodním výborem pro etické standardy účetních (Kodex IESBA). Na danou zakázku se nevztahují žádné požadavky na nezávislost, které bychom museli dodržovat.

Naše společnost se řídí mezinárodním standardem pro řízení kvality ISQM 1, v souladu s nímž je povinna navrhnout, zavést a provozovat systém řízení kvality, včetně zásad a postupů upravujících soulad s etickými požadavky, profesními standardy a příslušnými právními předpisy.

Provedené postupy a zjištění

Provedli jsme níže uvedené postupy, které jsme sjednali se společností Accolade Holding a.s. v podmínkách zakázky ze dne 2. 9. 2024. Předmětem těchto postupů bylo poskytnout Vlastníkům dluhopisů informaci o hodnotách ukazatele LTV, ukazatele poměru prioritního dluhu a ukazatele poměru vlastního kapitálu za pololetí končící k 30. červnu 2024, tak jak jsou tyto ukazatele definovány v Prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 3.000.000.000 Kč splatných v roce 2029, ISIN CZ0003561441 (dále jen Prospekt).

č.	Postupy	Zjištění
1	Přečíst finanční informace uvedené v dokumentu „Doplňující údaje nad rámec konsolidované účetní závěrky_30-6-2024“ ze dne 27. 9. 2024 (dále jen Dokument) a potvrdit, že relevantní položky (tržní hodnoty ocenění, hodnoty v upraveném finančním výkazu o finanční situaci a hodnoty a ukazatele uvedené v alternativních výkonnostních ukazatelích k 30. červnu 2024 jsou přesně extrahovány nebo odvozeny z jejich příslušných zdrojů a jsou správně vypočítány.	<p>Přečetli jsme finanční informace v Dokumentu a potvrzujeme, že tržní hodnoty ocenění, hodnoty v upraveném finančním výkazu o finanční situaci a hodnoty a ukazatele uvedené v alternativních výkonnostních ukazatelích k 30. červnu 2024 jsou přesně extrahovány nebo odvozeny z jejich příslušných zdrojů.</p> <p>Současně potvrzujeme správnost výpočtu ukazatelů uvedených v alternativních výkonnostních ukazatelích k 30. červnu 2024.</p> <p>Pouze pro účely výpočtu alternativních finančních ukazatelů provedla skupina Accolade Holding a.s. přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na jejich reálnou hodnotu k 30. červnu 2024.</p>

č.	Postupy	Zjištění
2	Potvrdit, že ukazatel LTV, ukazatel poměru prioritního dluhu a ukazatel poměru vlastního kapitálu za pololetí končící k 30. červnu 2024 splňují minimální/maximální hranici pro daný ukazatel, které jsou definované v Prospektu.	Potvrzujeme, že ukazatel LTV není vyšší než 65%, ukazatel prioritního dluhu není vyšší než 47,5 % a ukazatel poměru vlastního kapitálu není nižší než 30 %.

V Praze dne 27. 9.2024

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Ing. Jiří Sedláček

evidenční číslo 2550