

Spacces



Magazín
Accolade
č.6/2025

Editorial



Vážené čtenářky, vážení čtenáři, přátelé,

podle tvůrců slovníku Oxford English Dictionary je slovem roku 2024 „brain rot“. Nebojte, nebudu vás zatěžovat jazykem generace alfa. Pokusím se však uplynulý rok taktéž charakterizovat jediným výrazem.

Z pohledu Accolade jej nejméně vystihlo slovo „stabilita“. Ne náhodou je právě ona ústředním námětem celého aktuálního vydání našeho magazínu. Stabilita totiž neznamená nuda – představuje jistotu, že věci fungují, jak mají. V době, která přináší stále nové změny a výzvy, je schopnost udržet směr hodnotou, na které stavíme.

Stabilita v sobě navíc nese mnoho vrstev. Tou první, nejzjevnější, je stabilita růstu. Po letech turbulentního vývoje jsme byli svědky jistého opětovného přiblížení se „normálu“. Umožnilo nám to pokračovat v dlouhodobě nastavené růstové strategii a dále stvrdit naši pozici etablovaného evropského hráče. Potvrzením pozitivní trajektorie pro nás byl také zisk titulu *Ev Podnikatel roku 2024 České republiky*. Nese sice jméno moje a Zdeňkovo, nicméně беру jej především jako uznání letité intenzivní práce celého našeho týmu.

Druhou úroveň stability vnímám uvnitř samotné skupiny Accolade. S růstem přichází přirozená potřeba upevnění – nejen procesního a systémového, ale i lidského. Během uplynulých měsíců jsme proto zkvalitnili interní fungování a nastavili nové standardy, které nám umožní škálovat aktivity bez ztráty na efektivitě. Jinými slovy – čím víc rosteme, tím víc dbáme na to, abychom stáli na pevných základech.

Třetím rozměrem je stabilita ve vztazích – ať už jde o investory, nájemce, partnery nebo zástupce regionů, ve kterých působíme. Dlouhodobá spolupráce se totiž ukazuje jako stále klíčovější, a to bez ohledu na aktuální stav tržního prostředí.

Vážení čtenáři, děkuji, že jste u toho s námi. Bez vás bychom totiž nikdy neměli možnost naplnit nadcházející stránky příznivými novinkami, úspěšnými projekty a nově překonanými milníky.

A třebaže – zejména kvůli nestabilitě, kterou dnes do světa vnáší mimo jiné politika USA – rok 2025 patrně nudný nebude, věřím už teď, že i příští vydání *Spaces* přinese spoustu dobrých zpráv.

S úctou

Milan Kratina
CEO Accolade

P. s.: Navzdory tématu stability máme přece jen jednu novinku související se samotným magazínem. Dění z roku 2024 týkajícímu se Accolade Industrial Fund, respektive platformy Accolade Funds, jsme letos poprvé vyčlenili zvláštní prostor. Stačí pouze vytisknout Spaces, který právě držíte v rukou, otočit na druhou stranu.

Obsah

06

Skupina Accolade
v číslech

08

Projekty: Karlovarský kraj,
Středočeský kraj, Polsko, Slovensko

16

EY Podnikatel
roku 2024

18

Finance: Zelené dluhopisy,
úvěrové transakce

20

EU taxonomie

22

Rozhovor:
Lukáš Répal

26

Polská
dekáda

30

Ivana Barač: Accolade
v Chorvatsku

32

Joanna Sinkiewicz:
Přístavní lokace

36

MarCom: Podpora se
strategickou vizí

40

Přesně cílená
odpovědnost

34

Brněnské letiště
na vzestupu

38

IT: Bezpečnost
i lepší tendry

42

Nové posily
a povýšení

44

HR: Lidé v centru
pozornosti

Skupina Accolade v číslech

V roce 2024 jsme pokračovali v růstu a upevňování pozice na evropském trhu průmyslových nemovitostí. Accolade Holding, a. s., ke konci roku působil v šesti zemích, kde spravoval 28 parků a 41 budov s celkovou hodnotou přes 1,44 miliardy eur. Mezi klíčové oblasti zaměření nájemců patří e-commerce a retail, logistika a lehká výroba.

Klíčová data a fakta

 Celková pronajímatelná plocha
1,3 milionu m²

 Rozloha projektů ve výstavbě
414 000 m²

 Aktiva pod správou (AUM)
1,44 miliardy eur

k 31. 12. 2024 (údaje pro Accolade Holding, a. s.)

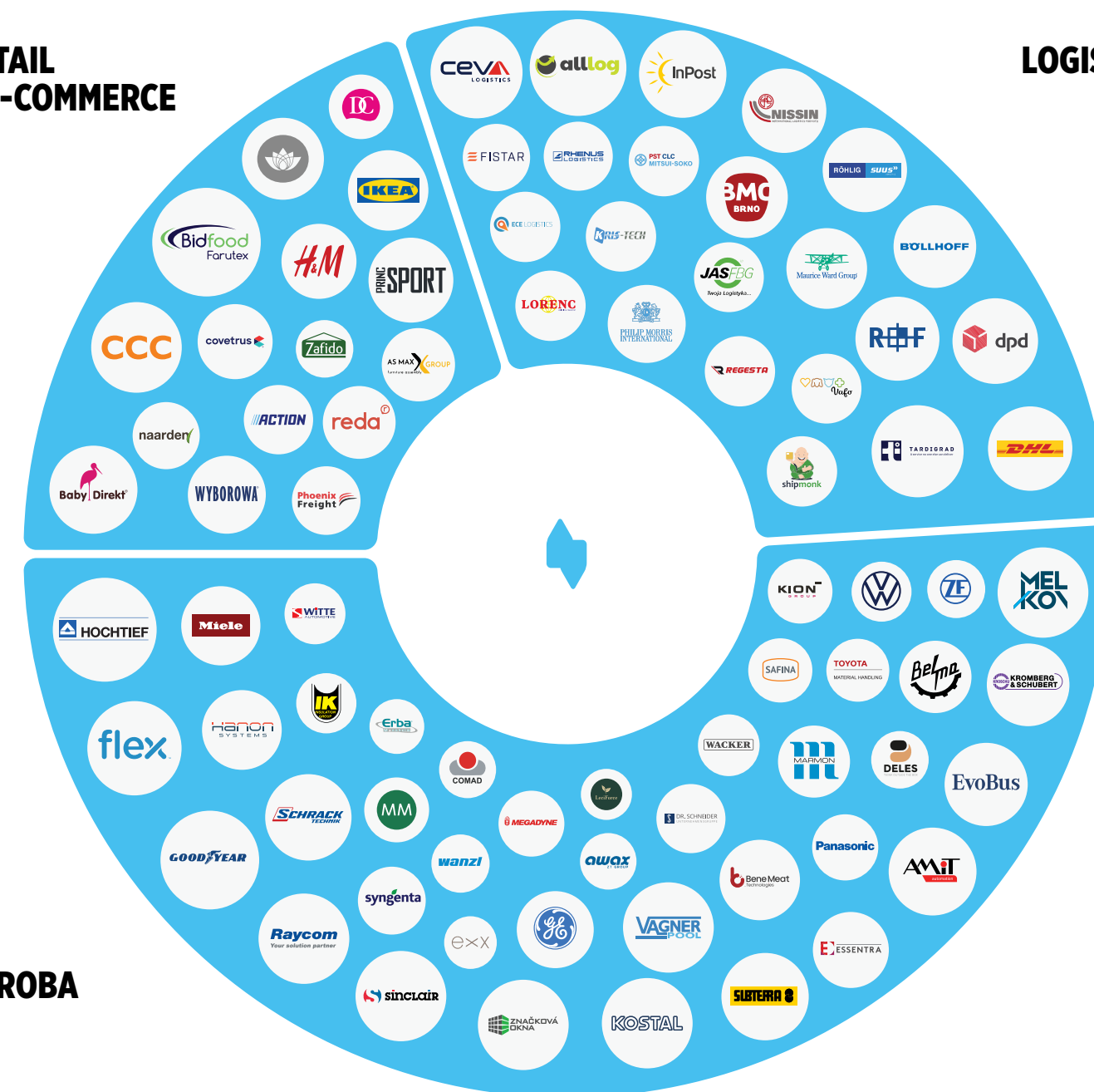
 Leasingová aktivita
26 384 m²
prolongace

133 636 m²
nové smlouvy a expanze

RETAIL & E-COMMERCE

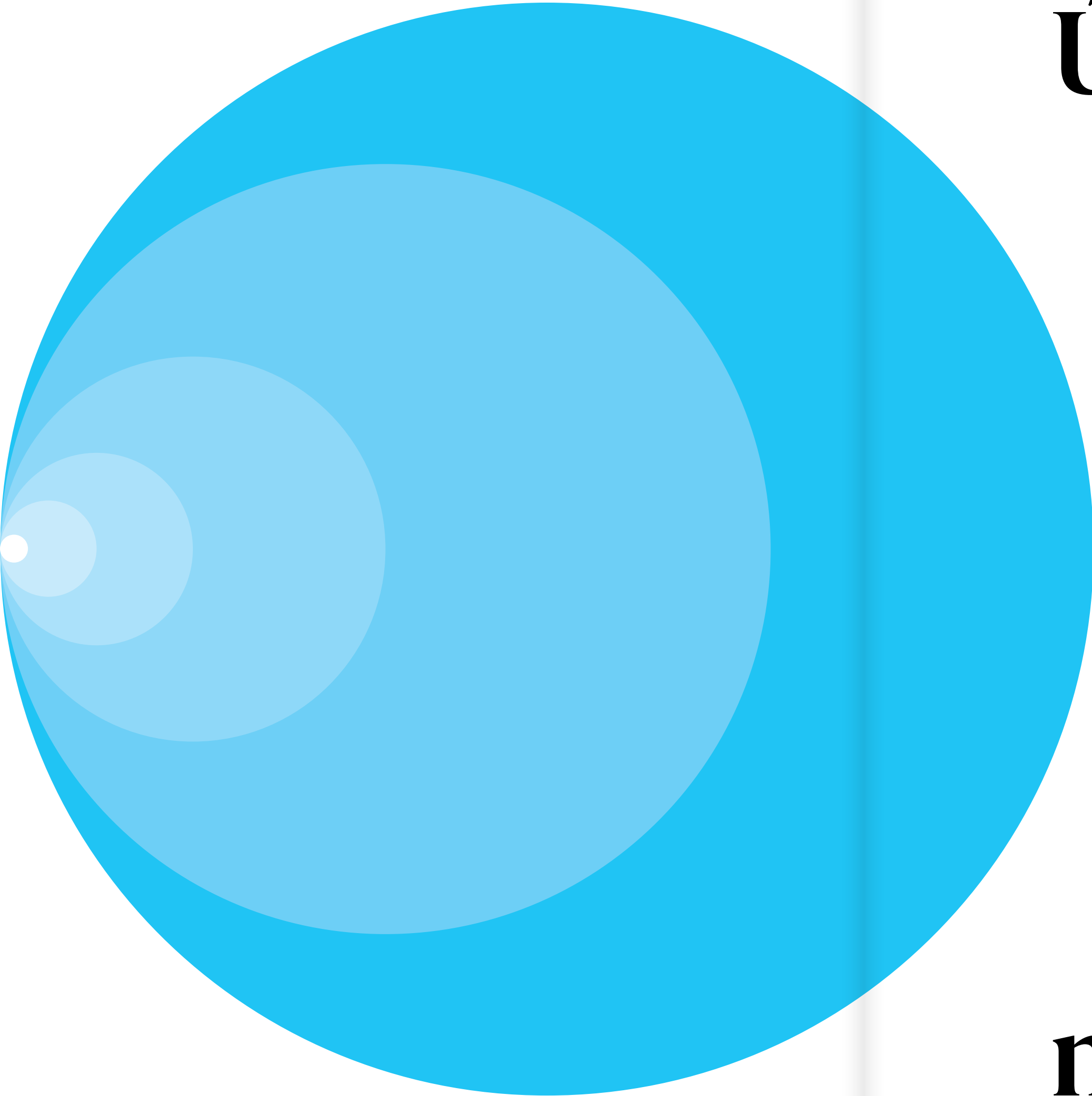
LOGISTIKA

VÝROBA



6 ZEMÍ, 28 PARKŮ, 41 BUDOV, 100 NÁJEMCŮ
Struktura podle odvětví na ploše





Úspěšný rok Accolade:

Accolade má za sebou dalších 12 měsíců úspěšného růstu – v Česku, Polsku i na Slovensku přibýly nové průmyslové haly, které slouží stávajícím i novým nájemcům. Mezi nejvýznamnější počiny roku 2024 patří vstup Accolade přímo do Karlových Varů a expanze v Ostrově, investice ve středočeském Kladně i Zdicích, ale i dva nové projekty v Polsku a růst portfolia u slovenské metropole. Jako stabilní hráč na trhu sázíme na udržitelnost a chytrá řešení, která odráží stále rostoucí poptávku po kvalitních průmyslových prostorech.

rosteme napříč našimi trhy

Miliardové investice na Karlovarsku

Na Karlovarsku jsme dlouhodobě největším investorem – od vstupu Accolade do regionu v roce 2013 přesáhla hodnota našich šesti místních průmyslových parků 18 miliard korun. Aktivita se zprvu soustředila na Chebsko, v roce 2023 jsme však investovali i do nových projektů v Ostrově a aktuálně vůbec poprvé i do samotného centra regionu, Karlových Varů. Naše budovy usilují o BREEAM certifikaci minimálně na úrovni Excellent a přinesou Karlovarsku další stovky pracovních míst. Které jsou to konkrétně?

První park v srdci regionu

Accolade nově vstoupila přímo do Karlových Varů – v polovině roku 2024 začala výstavba průmyslového parku Karlovy Vary s plochou přes 23 tisíc metrů čtverečních pro společnost WACKER. Jeho dokončení je plánováno na polovinu roku 2025.



Špičkový nájemce

Pro WACKER je to již druhý provoz v České republice, od roku 2007 působí v Plzni. V Karlových Varech bude původem německá společnost upravovat silikonové směsi pro další zpracování do finálních výrobků, jako jsou izolační prvky pro baterie elektromobilů, těsnicí prvky pro elektronické součástky nebo silikonové lepidla pro lékařské a zdravotnické využití. Součástí nového výrobního závodu budou také laboratoře či testovací prostory a celý komplex aspiruje díky moderním technologiím na snižování energetické náročnosti na mezinárodní certifikaci udržitelnosti BREEAM New Construction na úrovni Excellent.

Příležitost pro region

V první fázi vytvoří WACKER v nových prostorách až 200 pracovních míst, areál přitom bude zaměstnancům snadno dostupný. Díky umístění nedaleko dálnice D6 přinese rychlé spojení s Německem či Slovenskem a také s českými městy – Plzeň je od něj vzdálená pouhých sedmdesát minut a Praha devadesát.

Expandujeme v Ostrově

Dalším v první polovině roku 2024 zahájeným a v první fázi úspěšně dokončeným projektem je nová výrobní hala v našem parku Ostrov South. Klíče od ní převzal nájemce – společnost WITTE Automotive Czechia, která je druhým největším zaměstnavatelem v Karlovarském kraji. Po spuštění provozu nabídne až 350 pracovních míst a posílí průmyslový sektor na Karlovarsku. V nové budově o rozloze 65 tisíc metrů čtverečních obsadí WITTE téměř polovinu kapacity, konkrétně 27 tisíc metrů čtverečních plochy. První sloupky haly byly slavnostně vztyčeny v červnu 2024.

Zavedená značka

Společnost WITTE není v Česku nováčkem. Další zastoupení má aktuálně v nedalekém Nejdku a také v Ostrově, jen kousek od místa, kde vznikla nová hala. Původem německá firma, která se specializuje na výrobu systémových řešení pro dveře, kapoty a sedadla do automobilů, zaměstnává v regionu dva tisíce lidí.

Nejen v novém závodu se chce WITTE soustředit na rozvoj odbornosti zaměstnanců, moderní technologie a minimalizaci ekologické stopy – i tady aspiruje projekt na mezinárodní certifikaci udržitelnosti BREEAM New Construction, úroveň Excellent.

Další budova v dobrých rukách

Dokončili jsme i další projekt v parku Ostrov North – halu o rozloze 57,4 tisíce metrů čtverečních si převzala společnost ZF, další globální technologický lídr v automobilovém průmyslu, který v Česku zaměstnává už zhruba tři a půl tisíce lidí. Projekt kladl důraz na splnění všech zásad udržitelného rozvoje.

ZF je už v Česku zavedeným jménem – výrobní závody i vývojová centra společnosti najdeme po celé republice. V Ostrově teď otevírá vysoce automatizované distribuční centrum pro trh s náhradními díly, a jak je vidět na každém kroku, hlavní roli hrála při výstavbě udržitelnost. Budova je postavená s pomocí recyklovaných a ekologických materiálů, s ohledem na efektivní nakládání s odpady a omezení jednorázových plastů. Navíc díky inteligentním technologiím šetří spotřebu energií. ZF navíc lokalitu zvolila kvůli blízkosti klíčových trhů, aby snížila dopravní vzdálenosti i emise. Hala není napojená na žádné fosilní zdroje energie a aspiruje na získání jedné z nejvyšších úrovní mezinárodní certifikace udržitelnosti BREEAM New Construction.

Ekologie především

Na životní prostředí se myslelo i během budování celého průmyslového parku. Vznikl na místě jednoho z největších brownfieldů v Česku, kde dříve stála továrna na trolejbusy. Postupné přesouvání výroby do Plzně vedlo v roce 2004 k uzavření provozu, po něm areál začal chátrat. Během sanace se k ekologické likvidaci vytrídilo 12,7 tisíce tun nebezpečného odpadu a recyklovalo 98,7 % stavebního materiálu. Využitím 103 tisíc tun recyklátu se snížila potřeba přírodních surovin i dopravní zátěž, což minimalizovalo environmentální dopady.

Největší mural bude v Karlovarském kraji

Vznikající mural v našem parku Cheb bude vůbec největší v ČR – na stěně distribučního centra pro světový módní řetězec zaujme plochu 6 200 metrů čtverečních. Délka hlavní fasády je 700 metrů a výška malby dosahuje 15 metrů. Zhotovitelem díla je uznávaný streetartový umělec ChemiS, který už pro Accolade realizoval řadu dalších projektů, například v Hořovicích nebo Brně. Původní návrh vyšel z dílny architektonického studia PROJEKTSTUDIO – motivy na fasádě odkazují na konkrétní architekturu města Cheb. Projekt se má dokončení dočkat v polovině roku 2025.



Dmitrij Proškin – ChemiS

Co je BREEAM Outstanding?

V portfoliu Accolade vzniklo doposud již osm projektů, jež drží prestižní certifikaci BREEAM na úrovni Outstanding. Tato akreditace teď nově přísluší celému parku Cheb South – ten předně disponuje budovou, která se ve své době stala podle schématu BREEAM vůbec nejzelenější na světě s rekordním skóre 94,2 %. Dnes spadá do portfolia Accolade Industrial Fund a většinově si ji pronajímá německý online prodejce automobilových dílů AUTOBOD. Skóre 94 % drží sousední průmyslová hala, částečně v rukou českého startupu Shipmonk, zelenou trojici se stejnou akreditací doplňuje budova s výsledkem 90,6 %.

V roce 2024 certifikaci BREEAM na nejvyšší úrovni dostala i hala v parku Cheb East sloužící nájemci Goodyear, a to s vynikajícím skóre 90,5 %. Budova je vybavena udržitelnými prvky, jako jsou tepelná čerpadla, možnost instalace fotovoltiky nebo systémy pro úsporu vody.

Udržitelný růst: Kladno a Zdice jako centra moderního průmyslu

Průmyslové zóny z portfolia Accolade v Kladně a Zdicích procházejí dynamickým rozvojem – oba projekty přitom kladou důraz na udržitelnost a moderní technologie. Na Kladně rozšiřujeme a zásadně modernizujeme zázemí pro společnost Hanon Systems. Rostoucí průmyslový park ve Zdicích získal nového nájemce, společnost Toyota Material Handling CZ, která zde vybuduje distribuční centrum s administrativním zázemím, včetně firemního sídla. Oba projekty nejen posilují místní infrastrukturu a zaměstnanost, ale také ukazují směr, kterým se moderní průmysl ubírá.

Jednadvacet tisíc metrů čtverečních za rok
Máme na kontě další rozšíření v průmyslové zóně Kladno-jih. Společnost Hanon Systems, která tam už provozuje závod na výrobu chladicích systémů pro automobilový průmysl, si v červenci 2024 převzala novou halu a více než zdvojnásobila plochu, kterou si v parku pronajímá.

Nová hala rostla v kladenském areálu od léta 2023 – hotovo bylo zhruba za rok. Společnost Hanon Systems tak svoje výrobní prostory v zóně rozšířila o dalších 21 tisíc metrů čtverečních. Rekonstrukcí prošla i její stávající budova o výměře 16 tisíc metrů čtverečních.

Další sázka na zelenou
Je samozřejmostí, že i nová kladenská budova splňuje přísné nároky na udržitelnost a míří na získání certifikace BREEAM New Construction na nejvyšší možné úrovni. Hala disponuje tepelnými čerpadly, fotovoltaickou elektrárnou a inovativními systémy pro nakládání s dešťovou vodou, díky čemuž i tento projekt podporuje šetrné využívání zdrojů. Technologie navíc na místo dopravoval i vrtulník, a tak se snížilo dopravní zatížení působené provozem stavby v exponovaném období. Součástí projektu je také přestavba stávajících budov s důrazem na energetickou efektivitu a prodloužení životnosti – konkrétně jde hlavně o kompletní rekonstrukci obvodového pláště a celkovou rekonstrukci původní administrativní budovy s cílem zvýšit energetickou úspornost a zkvalitnit pracovní prostředí pro zaměstnance.

Region se skvělými parametry
Kladensko vyniká skvělou infrastrukturou a dostupností kvalifikované pracovní síly. Nachází se v blízkosti klíčových dálnic D5, D6 a D7 i mezinárodního letiště Václava Havla. Významnou výhodou do budoucna bude také modernizace železniční trati spojující Prahu, letiště a Kladno. Tento strategický rozvoj dále posílí atraktivitu regionu pro podnikání i logistiku.

Miliarda do Zdic
Rosteme také v průmyslovém parku Zdice, kam už jsme od doby zahájení jeho výstavby investovali více než jednu miliardu korun. Novým nájemcem se stala společnost Toyota Material Handling CZ (TMHCZ) ze skupiny Toyota Industries Corporation, která si v parku pronajala přes 13 tisíc metrů čtverečních.

TMHCZ přináší na český trh už dlouhé roky špičková řešení v oblasti manipulační techniky a automatizace skladů. Do Zdic se bude stěhovat z Rudné u Prahy. Tisíce metrů plochy využije pro distribuční centrum, rozsáhlou dílnu, ale i kanceláře se svým vlastním sídlem.

Park Zdice

Plánovaná rozloha

přes 70 000 m²

Budovy

2 (13 000 m², 12 000 m² + 13 500 m²)

Infrastruktura

rekonstrukce cesty, okružní křižovatka, silnice, cyklostezka

Nájemci

Doosan Bobcat, VAFO PRAHA, THMCZ

Certifikace

BREEAM Excellent (1. hala), 2. hala aspiruje

Dopravní dostupnost

40 km od Prahy, 120 km od Rozvadova, napojení na A6/A93/A9

“Hanon Systems je jednou z největších firem ve svém oboru, zaměstnává přes 21 tisíc lidí po celém světě a právě v oblasti Kladna je dobře etablovaným zaměstnavatelem. Těší mě, že můžeme z pozice vlastníka kladenského areálu a zároveň investora projektu podpořit expanzi společnosti, jejíž příběh je ukázkou toho, že moderní průmyslové nemovitosti jsou páteří evropské ekonomiky.”

Jiří Stránský,
Head of Development v Accolade

V dobré společnosti
Celkem tvoří průmyslový park ve Zdicích dvě budovy. První, jejíž plocha přesahuje 13 tisíc metrů čtverečních a která dnes náleží do portfolia Accolade Industrial Fund, užívá už od léta 2022 nájemce Doosan Bobcat, světový výrobce kompaktních nakladačů a bagrů. Tato hala byla postavená spolu s rekonstrukcí polní cesty k dálnici D5 a vybudováním okružní křižovatky. Druhá hala, rozdělená aktuálně na dvě části, zahrnuje 12 tisíc metrů čtverečních skladových prostorů pronajatých společností VAFO PRAHA, přednímu českému výrobcí krmiv pro domácí zvířata, a jejich dalších více než 13,5 tisíce metrů obsadí právě TMHCZ. Výstavba, doplněná o silnici, cyklostezku a inženýrské sítě pro Knížkovice, začala v závěru roku 2024 a potrvá do konce roku 2025.

Zeleň, kam se podíváš
Celý park, který by měl v budoucnu dosáhnout rozlohy 70 tisíc metrů čtverečních, je už teď vzorem zodpovědného přístupu k životnímu prostředí – polovinu areálu totiž tvoří volně přístupná zeleň. Projekt zahrnuje také tři retenční nádrže pro zadržování dešťové vody a areál je natolik vzdálený od obytného území Zdic, že nákladní doprava jím vůbec nemusí projíždět. První z hal obdržela certifikaci BREEAM na úrovni Excellent, druhá na její získání aspiruje. Průmyslový park vyniká také dopravní dostupností – leží totiž jen 40 kilometrů od Prahy a hraniční přechod v Rozvadově je z něho vzdálený zhruba 120 kilometrů. Na německé straně na dálnici D5 navazují dálnice A6/A93/A9 do Norimberku, Řezna a Mnichova.



Štětín: posilujeme pozici lídra regionu

Accolade pokračuje v expanzi na polském trhu a jen ve Štětíně, kde je dlouhodobě největším investorem na poli moderních průmyslových prostorů, si v roce 2024 připsala na konto zahájení dvou významných projektů – parku Szczecin V na adrese Lubczyńska a parku Szczecin VI v Dunikowu. Oba areály posilují stabilní pozici společnosti v regionu a dále zvyšují laťky v udržitelnosti i energetické efektivitě. „Jsme hrdí na to, že se nám v této oblasti daří neustále růst,“ říká k nejnovějším počínům Adrian Karpiński, Senior Asset Manager Accolade.

Lubczyńska: rozšiřovat můžeme začít hned

Park Szczecin V situovaný v ulici Lubczyńska byl dokončen v únoru 2025. Hala o celkové rozloze 16 tisíc metrů čtverečních se nachází v těsné blízkosti dalších lokálních parků Accolade a více než polovinu její kapacity si už převzal nový nájemce – společnost Farutex ze sektoru HoReCa, která zde umístila sklad a kanceláře.

Další polovina prostoru je připravena pro budoucí nájemce. Podle Karpińského jich může být i několik. „Park Szczecin V je dalším důkazem toho, že naše strategie funguje – klienti nám důvěřují a rozšiřují s námi své aktivity,“ říká s tím, že v závislosti na poptávce může projekt svou kapacitu zdvojnásobit, čímž by mohla celková plocha areálu dosáhnout 30 tisíc metrů čtverečních. „Pokud bude zájem, s rozšiřováním prostor můžeme začít klidně hned,“ dodává.



Dunikowo: spojujeme efektivitu s udržitelností

Druhý velký projekt, Park Szczecin VI, se začal stavět v červnu 2024 a ve stejný měsíc roku 2025 ho čeká dokončení. Celková plocha 54,5 tisíce metrů čtverečních BTS haly, z níž sestává, bude sloužit jako distribuční centrum pro významného hráče v oblasti maloobchodu s celoevropským působením. Budova cílí na získání prestižní certifikace BREEAM Outstanding, tedy ocenění na nejvyšší úrovni – disponovat bude zesílenou střechou s fotovoltaikou instalací o výkonu 1 Mwp a ekologickým tepelným čerpadlem pro vytápění. Zaměstnanci budou mít mimo jiné k dispozici kryté stojany pro 48 kol a 20 dobíjecích stanic pro elektromobily.

„Park Szczecin VI je výjimečný nejen svou velikostí, ale i technologiemi, které využívá. Naším cílem je nabízet nájemcům nejmodernější řešení, která kombinují efektivitu a udržitelnost,“ vysvětluje Adrian Karpiński. Díky strategické poloze bude distribuční centrum obsluhovat severozápadní Polsko i oblast Berlína a práci zde najde až pět set lidí. Projekt také počítá s možností rozšíření o dalších 8 tisíc metrů čtverečních, podle budoucích potřeb nájemce.

Cílíme na zdvojnásobení portfolia

Accolade v Západopomořanském vojvodství působí od roku 2015 a aktuálně zde spravuje na 430 tisíc metrů čtverečních průmyslových ploch v šesti parcích, jež si pronajímá 22 nájemců (vč. portfolia Accolade Industrial Fund). Naším dlouhodobým cílem je portfolio ve štětínském regionu rozšířit na celkových 900 tisíc metrů čtverečních. A jaké další cíle si klademe už pro následující rok? „Být lídrem v regionu, což už ale v oblasti multitenantních prostor jsme, takže chceme naši stabilní pozici dál posilovat. Naším cílem je růst spolu s partnery a přinášet jim špičková řešení,“ uzavírá Karpiński.

Bratislava: nová lokalita s prestižním nájemcem



První halu v novém průmyslovém areálu Bratislava North II si převzal Volkswagen Slovakia, provozovatel jednoho z největších evropských výrobních závodů v rámci značky. Projekt posiluje logistické kapacity automobilového průmyslu a zároveň regionu přinese vznik nových pracovních míst i rozvoj dopravní infrastruktury. Celková zastavěná plocha parku bude činit zhruba 45 tisíc metrů čtverečních – pro pronájem budou určené tři budovy.

Budova pro Volkswagen o rozloze 20 tisíc metrů čtverečních bude primárně sloužit ke skladování komponentů a zaujme hned několika inovacemi. Patří mezi ně například logistické řešení v podobě bočního nakládání (side loading), které umožní efektivnější manipulaci s díly. V rámci udržitelnosti budova disponuje unikátní bílou fasádou, která v letních měsících sníží teplotu uvnitř budovy až o sedm stupňů Celsia.

Přísné ekologické normy bude splňovat celý park, který cílí na certifikaci BREEAM New Construction na úrovni Excellent. V areálu nechybějí nabíjecí stanice pro elektromobily, retenční nádrže na dešťovou vodu, stanoviště pro místní volně žijící živočichy či workoutové hřiště pro zaměstnance.

Ačkoli je Park Bratislava North II naší první investicí přímo na bratislavském trhu, jde už o druhou lokalitu Accolade na Slovensku. V roce 2019 jsme ve spolupráci s partnery zahájili rozvoj průmyslového parku v Košicích, který nyní náleží do portfolia Accolade Industrial Fund a je aktuálně plně obsazený. Mezi nájemce patří zejména dominantní společnosti ze sektoru zdravotnictví, jako jsou Siemens Healthineers, Dr. Max nebo výrobce doplňků stravy Greenpharm.

Podnikatelé roku jsou naši

Spolumajitelé Accolade se začátkem března 2025 stali vítězi soutěže EY Podnikatel roku 2024 České republiky. O týden dříve vyhráli i v krajském kole Karlovarského kraje.

Jubilejní pětadvacátý ročník soutěže EY Podnikatel roku 2024 České republiky ovládli Milan Kratina a Zdeněk Šoustal. Za oceněním mimo jiné stojí jejich přínos při vytváření nových příležitostí pro rozvoj podnikání a zaměstnanosti v opomíjených regionech napříč Evropou či přístup ke společenskému přesahu a udržitelnosti v podnikání. Porotě složené především z národních vítězů předchozích ročníků předsedal Sotirios Zavaliadis, zakladatel zdravotnického holdingu AKESO a držitel loňského titulu.

Rozvíjení potenciálu v oblastech, kde jej ostatní nevidí, je přitom pro nás klíčové, čehož si všimla i porota. Základy sítě našich průmyslových parků leží v dlouho přehlížených regionech, jako je například Karlovarský kraj v České republice či polský Štětín, které však zároveň nabízejí strategickou polohu, dostupnou pracovní sílu a nižší konkurenci. Implementaci tohoto přístupu i do dalších zemí se Accolade podařilo vytvořit obchodní propojení východu a západu Evropy, díky čemuž se také zvýšila zaměstnanost a celková životní úroveň v lokalitách, kde působíme.

„Oba spolumajitelé Accolade kladou důraz na celospolečenský přínos svého podnikání a zakládají si na udržitelném přístupu a podílejí se na rozvoji a znovuoživení lokalit spojených s tradičním průmyslem. Významná je i jejich podpora mládeže nebo aktivit spojených se sportem, vědou a ekologií. Tím dokazují, že činnost firmy může mít skutečný pozitivní dopad na prostředí, kde působí.“

Martina Kneiflová,
vedoucí partnerka EY Česká republika

Firma s příběhem

Accolade založil v roce 2011 Milan Kratina s myšlenkou zaměřovat se na vyhledávání vhodných pozemků pro průmyslovou výstavbu a získávání územních rozhodnutí. Pozemky se tak zhodnocovaly – a záměrem byl jejich další prodej. Avšak záhy se, už ve spolupráci se Zdeňkem Šoustalem, rozhodli, že budou investovat i do výstavby a správy samotných hal. V roce 2014 společně založili Accolade Industrial Fund, fond kvalifikovaných investorů, který změnil pohled veřejnosti na průmyslové nemovitosti jako atraktivní investiční třídu a umožnil lokálním investorům zhodnotit prostředky přímo v jejich regionech. K dnešku vzniklo v provozu nájemců skupiny Accolade na 30 tisíc pracovních míst a do regionů jsme za dobu našeho působení přivedli řadu globálních firem, které by sem nepřišly, kdyby zde neměly potřebné zázemí.

EY Podnikatel roku je prestižní mezinárodní soutěž, která oceňuje výjimečné podnikatelské osobnosti. Byla založena společností EY v roce 1986 a aktuálně se koná v téměř 60 zemích na šesti kontinentech. V Česku se pořádá od roku 2000 a jejím cílem je ukázat veřejnosti vynikající osobní podnikatelské příklady, které mohou být vzorem pro mladé začínající podnikatele. Soutěž zahrnuje kategorie jako EY Podnikatel roku, EY Začínající podnikatel roku a další. Účastníci jsou hodnoceni na základě poctivosti, bezúhonnosti, výjimečného podnikatelského příběhu a tvorby dlouhodobé hodnoty. Vítěz české soutěže reprezentuje zemi na světovém finále v Monte Carlu, kde soutěží o titul EY Světový podnikatel roku.

EY Podnikatel roku
České republiky
2024 Vítěz



EY PODNIKATEL ROKU 2024



„Ačkoliv ocenění EY Podnikatel roku 2024 České republiky nese jméno moje a Zdeňkovo, ve skutečnosti patří celému týmu Accolade. Stejně tak je uznáním pro naše investory, nájemce, banky i obchodní partnery, jejichž důvěra a spolupráce jsou klíčem k našim úspěchům. Děkujeme vám všem, že jste součástí naší cesty. Zároveň jsme ale pořád na jejím začátku – pokračujeme dál a společně vytváříme infrastrukturu pro silnou, demokratickou a nezávislou Evropu.“

Milan Kratina

ACCOLADE

„Vážíme si toho, že jsme se dostali do skupiny úspěšných podnikatelů, kteří titul získali v minulosti. Věříme, že nám pomůže s další expanzí, zejména v zahraničí, kde je toto ocenění mezi podnikateli velmi respektované. Je to takový businessový Oscar, businessová olympijská medaile.“

Zdeněk Šoustal



Zelené dluhopisy jsou cenné papíry, jejichž výtěžek je určen výhradně na financování ekologicky udržitelných projektů. Patří sem například investice do obnovitelných zdrojů energie, energeticky úsporných budov nebo infrastruktury snižující uhlíkovou stopu. Emitenti dluhopisů (firmy, města, státy) se zavazují, že získané prostředky využijí v souladu s mezinárodními standardy. Zelené dluhopisy tak přispívají k rozvoji udržitelné ekonomiky a rostoucí poptávka po nich odráží závazek investorů i podniků ke snižování dopadů na životní prostředí.

EU taxonomie je soubor pravidel, který v Evropské unii zavádí klasifikační systém pro udržitelné projekty. Cílem je pomoci investorům identifikovat a podpořit projekty, které přispívají k dosažení klimatických cílů EU.

Green Finance Framework je interní dokument Accolade, který jasně určuje pravidla, jimiž se skupina při přípravě svých projektů řídí. Na jeho vzniku spolupracovala s externími konzultanty – s právníky a bankami – a jeho kvalitu ověřil nezávislý auditor Sustainalytics. Na trhu jsme mezi prvními, kteří podobný kodex mají.

Certifikáty budov jako BREEAM, LEED, DGNB a další jsou samostatné certifikáty bez přímé vazby na EU taxonomii. Jde o nezávislé hodnocení udržitelnosti projektů, přičemž každý z těchto certifikátů má vlastní metodiku a podmínky hodnocení. Splnění určitých kritérií stanovených v těchto certifikacích však pomáhá splnit i některá kritéria stanovená v taxonomii.

Rekordní zájem o zelené dluhopisy

Další krok napřed pro Accolade – na jaře 2024 skupina vydala historicky první zelené dluhopisy v českých korunách. O cenné papíry v nabídce konsorcia bank Česká spořitelna, J&T BANKA a Komerční banka projeví institucionální i retailoví investoři rekordní zájem. Původní emise ve výši 1,5 miliardy korun se díky silné poptávce vyprodala za týden – po zdvojnásobení objemu se dluhopisy za celkem 3 miliardy korun alokovaly během pouhých dvou týdnů.

Peníze z emise zelených dluhopisů musí firmy použít k financování projektů, které jsou šetrné k životnímu prostředí. Accolade se v emisních podmínkách zavázala právě k financování i refinancování projektů patřících do kategorie „Zelené budovy“. V Česku to byly například realizace v parcích v Ostrově na Karlovarsku nebo středočeských Zdicích, další investice se týkají i zahraničí.

„Obrovský zájem o dluhopisy Accolade svědčí o tom, že investoři, jejichž důvěry si nesmírně vážíme, si potřebu transformace české ekonomiky k větší udržitelnosti, efektivitě a robotizaci dobře uvědomují a jsou ochotni ji pomocí kvalitních nástrojů podpořit.“

Milan Kratina, CEO Accolade

Portfolio skupiny Accolade se řadí mezi nejzelenější v Evropě – například její budova v průmyslovém parku Cheb South s nájemcem AUTODOC (aktuálně součást portfolia Accolade Industrial Fund) získala hodnocení BREEAM New Construction 2016 na nejvyšší úrovni Outstanding s tehdy rekordním skóre 94,2 %, a certifikaci Outstanding Accolade aktuálně drží u osmi projektů v České republice a Polsku. Důležitým prvkem při přípravě zelených dluhopisů byl interní rámec „Green Finance Framework“, který stanovuje pravidla v souladu s tzv. EU taxonomií.

„Velmi si ceníme projevené důvěry od zúčastněného konsorcia bank, jejichž zkušenosti a reputace byly pro konečný úspěch této emise našich zelených dluhopisů klíčové. Chtěl bych také moc poděkovat internímu týmu i dalším zapojeným stranám za skvěle odvedenou práci na celém projektu,“ komentuje úspěch sázky „na zelenou“ CFO Accolade Tomáš Procházka.

Zelené dluhopisy Accolade

Celkový objem emise
3 miliardy Kč

Období emise
květen/červen 2024

Min. výše investice
10 000 Kč

Doba splatnosti
5 let

Úrok
8 % p. a.

Nové úvěry za 146 milionů eur na třech trzích

Naši finanční stabilitu posílily v roce 2024 také tři významné úvěrové transakce – zajistili jsme více než 146 milionů eur na klíčové projekty v Polsku, Česku a na Slovensku.

V Polsku získala Accolade 29,5 milionu eur od BNP Paribas Bank Polska na výstavbu parku Szczecin VI, situovaného ve Speciální ekonomické zóně Dunikowo.

Průmyslový areál s plochou přes 54 tisíc metrů čtverečních, vznikající na míru pro evropský diskontní řetězec, bude splňovat nejvyšší ekologické standardy a stejně jako všechny nové projekty v portfoliu Accolade bude cílit na získání certifikace BREEAM – v tomto případě na úrovni Outstanding. Tento park podpoří jak ekonomiku regionu, tak růst poptávky po udržitelných objektech.

V Česku před koncem roku podepsala Accolade s Českou spořitelnou a Československou obchodní bankou úvěrové smlouvy o objemu více než 82,1 milionu eur na výstavbu nových budov v parcích Ostrov North a Ostrov South. Moderní prostory s vysokým energetickým standardem a ekologickými řešeními poslouží společností WITTE Automotive a ZF Automotive, globálním lídřům v automobilovém sektoru.

Poslední loňskou významnou transakcí byl úvěr na 34,85 milionu eur od UniCredit Bank Czech Republic & Slovakia, a to na dva samostatné projekty: Park Karlovy Vary, kde na ploše přes 23 tisíc metrů čtverečních vznikne nový výrobní závod společnosti WACKER, a Park Bratislava North II, jehož stávajících 20 tisíc metrů čtverečních plochy nabídne zázemí logistice společnosti Volkswagen Slovakia. Obě pro Accolade zcela nové lokality tedy přivítají prvotřídní nájemce s širokou mezinárodní působností, kteří v regionech vytvoří stovky nových pracovních míst.

„Děkujeme našim bankovním partnerům za dlouhodobou spolupráci. Úvěry podobného formátu jsou pro nás potvrzením, že investice do prvotřídní infrastruktury v podobě průmyslových nemovitostí mají v Evropě klíčový význam.“

Tomáš Procházka,
CFO Accolade



Etika a business v rovnováze

Udržitelnost – ať už jde o respekt k životnímu prostředí, nebo transparentní a čestný přístup vůči obchodním partnerům i zaměstnancům – je pro Accolade nedílnou součástí pohledu na všechny oblasti podnikání. Vnímáme ji jako prostor, kde se potkávají etické a obchodní cíle. Důraz u obojího klademe vedle prospěšnosti i na efektivitu a měřitelnost. To přináší výhody jak nám, tak i našim stakeholderům a společnosti jako celku. V roce 2024 jsme v oblasti udržitelnosti dále zvyšovali interní standardy a úspěšně implementovali klíčová řešení.

V souladu s EU taxonomií

Eu taxonomie je jedním z nejvýznamnějších legislativních nástrojů, které v oblasti udržitelnosti v poslední době v Evropě vešly v platnost. Účelem tohoto klasifikačního systému je usnadnit firmám a investorům identifikaci udržitelných ekonomických aktivit a pomoci jim při rozhodování o udržitelných investicích. Pro Accolade je soulad s taxonomií jedním ze dvou hlavních kritérií, podle kterých označuje své budovy jako „zelené“. Tím druhým je certifikace podle mezinárodně uznávaných systémů hodnocení udržitelné výstavby BREEAM nebo DGNB.

Jak probíhá sladování průmyslových parků ve správě skupiny Accolade a Accolade Industrial Fund s požadavky EU taxonomie v praxi?

„V roce 2024 jsme zahájili realizaci dlouhodobého plánu, jehož cílem je zajistit, aby všechny projekty Accolade splňovaly příslušná kritéria. Součástí je i analýza a adaptace 73 stávajících budov s celkovou plochou přesahující 2 miliony metrů čtverečních,“ popisuje Miroslaw Gromek, Senior ESG Manager Accolade.

Eu taxonomie úzce souvisí také s naším Green Finance Framework – dokumentem, který definuje udržitelné standardy a postupy pro výstavbu budov v portfoliu Accolade. Na jeho přípravě se podíleli finanční experti, banky i specializovaní poradci. *„Díky tomuto rámci jsme důvěryhodným partnerem jak pro finanční instituce, tak pro uživatele budov, do kterých investujeme. Umožňuje nám rovněž více se zaměřit na ziskovost zeleného financování,“* dodává Gromek.

Udržitelnost, kterou lze měřit

Vzhledem k rozsahu našeho portfolia si dobře uvědomujeme vliv, jaký máme na okolí. Zároveň je prioritou celé skupiny volit taková udržitelná řešení, která nejen přispívají k ochraně životního prostředí, ale také snižují finanční a strategická rizika spojená s emisemi a zvyšují hodnotu našich aktiv. Dbáme též na to, aby každé z využívaných řešení bylo maximálně účelné a přinášelo měřitelné úspory či jiné benefity.

V roce 2024 jsme napříč skupinou realizovali například:

1. Čtrnáct analýz životního cyklu budov (LCA) v souladu s EU taxonomií. Díky tomu dokážeme lépe analyzovat poměr ztělesněného a provozního CO₂ a zaměřit se na cílenější dekarbonizační opatření.
2. Dokončení plánu přechodu na vyšší udržitelný standard technických řešení našich budov – včetně vylepšení na fasádách, v systémech větrání, topení a klimatizace nebo efektivního využívání obnovitelné energie s důrazem na úspornost.
3. Posouzení více než 20 našich lokalit standardizovanou metodou CRVA za účelem navrhnout opatření snižující rizika plynoucí z průvodních jevů klimatické změny.
4. Instalaci centralizovaného systému sledování a monitoringu dat týkajících se produkce stavebního odpadu a systému umožňujícího přesnější monitorování spotřeby vody v provozech našich nájemců.

Tyto a mnohé další iniciativy podtrhují naše přesvědčení, že udržitelná řešení nejsou jen zkratkou a otázkou trendů, ale mají také potenciál ovlivňovat dlouhodobé směřování Accolade i odvětví průmyslové infrastruktury.

Blower door test je jednou z metod, jimiž posuzujeme energetickou účinnost budov – a tedy i jejich soulad s požadavky EU taxonomie. Jde o test vzduchotěsnosti a termické integrity stavby. Při něm se do uzavřené budovy vhání vzduch pomocí speciálního ventilátoru. Následuje měření, případně snímání termokamerou, které odhalí, jestli budova dobře izoluje, nebo dochází k tepelným ztrátám.

Efektivní fotovoltaický program

První technické studie zaměřené na posouzení nosné kapacity střech v portfoliu Accolade pro účely instalace fotovoltaiky byly realizovány v roce 2022. Požadavek na odpovídající nosnost se zároveň stal součástí našich technických standardů pro všechny nově vznikající budovy.

„Ačkoli si uvědomujeme, že využívání elektřiny z obnovitelných zdrojů není univerzální řešení, vnímáme ho jako klíčové pro potenciální proměnu trhu s energiemi,“ říká Jan Pavlík, Energy Director Accolade.

Rok 2024 byl pro rozvoj fotovoltaického programu Accolade zlomový. Díky pečlivé přípravě a zaměření na efektivitu, zejména co se plánování adekvátních kapacit instalací podle potřeb nájemců týče, kumulovaný instalovaný výkon napříč portfoliem skupiny na území České republiky, Polska a Španělska přesáhl na konci roku 9 000 kWp.

„Zkušenosti ukazují, že vlastní fotovoltaika optimálně pokryje zhruba 30 % energetické spotřeby areálu. Nájemcům to dává výhodu stability a predikovatelnosti této části nákladů na energie. Zároveň je-li instalace takto dimenzovaná, nevznikají zpravidla žádné přebytky. To je princip, na kterém stavíme náš přístup k energetice,“ doplňuje Pavlík.



Rok expanze, výzev a růstu



ROZHOVOR: LUKÁŠ RÉPAL

Rok 2024 byl pro Accolade obdobím zásadního růstu. Firma posílila svou přítomnost v Evropě, rozšířila portfolio a potvrdila pozici klíčového hráče v oblasti moderní průmyslové infrastruktury. Na to, jaké byly největší výzvy a milníky uplynulého roku nebo jak se expanze promítla do fungování firmy, jsme se zeptali provozního ředitele Lukáše Répala.

„Dnes jsme skutečně evropskou firmou, která propojuje trhy a podporuje další rozvoj v logistice, retailu a e-commerce i lehké výrobě. Naše portfolio, započítáme-li i aktiva fondu Accolade Industrial Fund, zahrnuje více než dvě stě nájemců, přes 60 průmyslových parků s celkovou plochou přes 3,5 milionu metrů čtverečních a hodnotou přesahující 3,3 miliardy eur,“ říká COO Accolade Lukáš Répal.

Jaký tedy byl rok 2024?

Plný výzev. V Evropě jsme čelili proměnlivému tržnímu prostředí, měnícím se regulačním podmínkám a stále většímu důrazu na udržitelnost a ESG standardy. Zároveň jsme se museli přizpůsobovat geopolitické nejistotě, která ovlivňuje investiční strategii i poptávku po nových projektech.

Digitalizace, automatizace a dekarbonizace logistiky hrají stále důležitější roli. S rostoucím tlakem na efektivitu dodavatelských řetězců a snižování uhlíkové stopy se mění požadavky na průmyslové nemovitosti i přístup investorů. To vše klade vysoké nároky na flexibilitu, inovace a strategické plánování.

Uplynulý rok vnímám jako důkaz, že dokážeme nejen růst, ale i reagovat na měnící se tržní podmínky. Zaměřujeme se na dlouhodobě udržitelné projekty, které přinášejí hodnotu našim partnerům i komunitám, ve kterých působíme.

Jak se expanze promítla do interních procesů?

Co se procesního řízení týká, zaměřili jsme se na standardizaci a automatizaci klíčových operací s cílem být efektivní na všech trzích, kde působíme. Zavádíme moderní digitální nástroje pro správu dat, reporting a komunikaci mezi týmy. Důraz klademe na integraci systémů, která umožňuje efektivní řízení projektů a optimalizaci procesů napříč trhy. S rostoucím objemem dat se značně zaměřujeme na business intelligence řešení.

Další oblastí je implementace nových technologií, které podporují jak interní efektivitu, tak udržitelnost našich projektů – chytré řízení spotřeby energií v našich parcích, automatizované procesy v oblasti facility managementu a využívání nových technologií ke zlepšení správy budov.

Růst se samozřejmě odráží i ve strategickém řízení firmy. Sexpanzí se mění struktura organizace, posilujeme týmy v klíčových oblastech a rozšiřujeme mezinárodní spolupráci. Naše strategie se stále více soustředí na dlouhodobou udržitelnost, technologické inovace a efektivní řízení portfolia s cílem zajistit další stabilní růst.

„Za těch devět let, co jsem součástí firmy, mohu potvrdit, že navzdory dynamickým změnám a expanzi si stále zachovává svého původního ducha.“

První zaměstnanci Accolade oslavili v roce 2024 deset let ve firmě. Co to pro ni znamená?

Je to významný milník. Důkaz, že jsme nejen úspěšně rostli a rozvíjeli se, ale také budovali společnost, ve které lidé chtějí dlouhodobě pracovat a jejíž chtějí být součástí. Za těch devět let, co jsem součástí firmy, mohu potvrdit, že navzdory dynamickým změnám a expanzi si stále zachovává svého původního ducha.

Od začátku nás spojuje podnikatelský přístup, odhodlání posouvat hranice a silná týmová kultura. Rychlý růst s sebou přinesl mnoho výzev, ale nikdy jsme neztratili energii, chuť inovovat a hledat nové příležitosti. Pořád se díváme dopředu, snažíme se myslet ve velkém a dělat věci jinak, než je v našem odvětví běžné. To, co nás definuje od prvního dne a co se nezměnilo, je společná vize a přesvědčení, že děláme něco, co má smysl – budujeme moderní a udržitelné zázemí pro podnikání napříč Evropou. Tento základní princip byl, je a bude tím, co nás žene kupředu.

Čím je Accolade unikátní?

Nejsme typická korporace se složitými hierarchiemi a dlouhými schvalovacími procesy. Naopak – fungujeme flexibilně, efektivně a s důrazem na osobní odpovědnost. Každý, kdo se k nám přidá, má možnost reálně ovlivnit věci kolem sebe a přispět k růstu celé firmy. Dalším plusem je otevřená a přátelská atmosféra. Přestože jsme se rozrostli do několika zemí a spravujeme portfolio v hodnotě miliard eur, stále si držíme neformální kulturu založenou na vzájemné důvěře a spolupráci. Máme také chuť neustále inovovat a posouvat hranice. Nespokojíme se s tím, „jak se věci vždycky dělaly“, ale hledáme nové cesty, jak být efektivnější, udržitelnější a o krok napřed před trhem.

Lukáš Répal je provozním ředitelem skupiny. Před Accolade působil jako manažer v renomované stavební společnosti Emaar ve Spojených arabských emirátech, kde se podílel na mnoha úspěšných projektech. Je absolvent vše a má bohaté zkušenosti s výstavbou v různých zemích Evropy.

Deset let působí Accolade i v Polsku – jak dekádu hodnotíte tam?

Bezesporu jako další velký milník. Měl jsem tu čest být prvním členem polského týmu, a když se ohlédnu zpět, jsem nesmírně hrdý na to, co se nám podařilo vybudovat. Velkou roli v našem úspěchu sehrála odvaha našeho CEO Milana Kratiny, jeho směr a vizionářský pohled na trh. Už tehdy věřil, že Polsko je strategickou destinací s obrovským potenciálem, a dal mi prostor tuto vizi naplnit. Díky této důvěře jsme mohli stavět základy úspěšného a stabilního portfolia, které dnes v Polsku zahrnuje přes stovku nájemců a více než 1,6 milionu metrů čtverečních moderních průmyslových prostor. A růst pokračuje.

Polský tým dnes hraje klíčovou roli v rámci celé skupiny. Jde o sestavu zkušených profesionálů, kteří se starají o rozvoj nových lokalit i o kvalitní správu stávajícího portfolia a budování dlouhodobých vztahů s nájemci. Díky jejich nasazení se nám daří rozšiřovat naše aktivity a neustále zvyšovat kvalitu a udržitelnost našich projektů.

Posilujete i na dalších trzích – nedávno jste otevřeli kancelář v Chorvatsku. Jak zakládání nové pobočky probíhá?

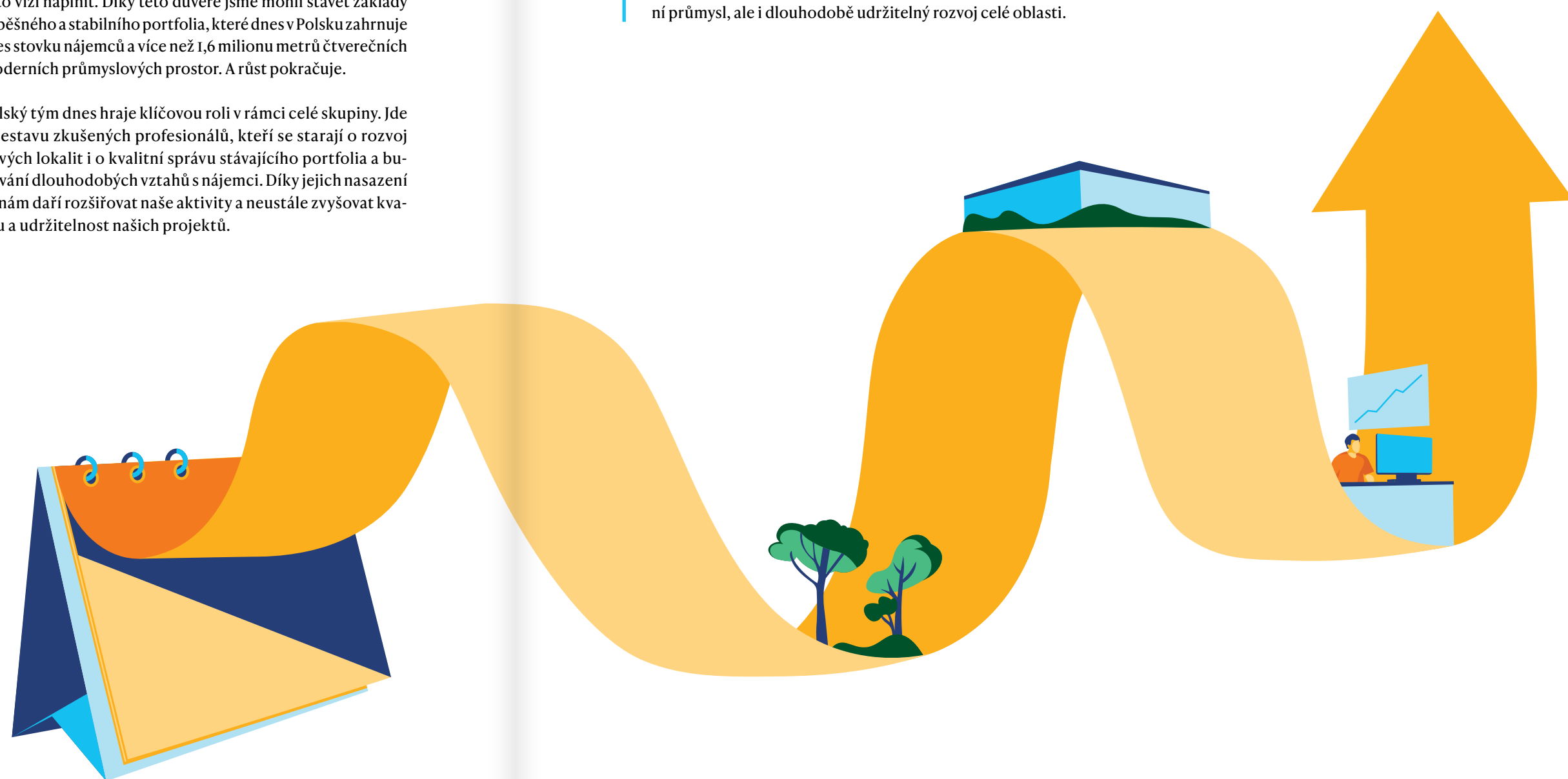
Začíná to pečlivou analýzou lokálního trhu a výběrem strategicky výhodné lokality. Naším cílem je zajistit, aby každá nová kancelář splňovala specifické požadavky na moderní pracovní prostředí, technologickou infrastrukturu, bezpečnost a udržitelnost. Už od počátku klademe důraz na to, aby nové prostory reflektovaly náš firemní přístup – hledáme flexibilitu a efektivitu.

Klíčovým prvkem našich prostor bez ohledu na lokalitu je jednotný design. Respektujeme vizuální koncept, který nejen posiluje identitu značky, ale také vytváří konzistentní prostředí, ve kterém se cítí naši zaměstnanci pohodlně a inspirování k inovacím. Tato konzistence napříč všemi pobočkami je pro nás důležitá, protože podporuje pocit sounáležitosti a společné vize. Otevřením kanceláře v Chorvatsku tak rozšiřujeme svou působnost a zároveň upevňujeme náš závazek ke kvalitě, inovacím a udržitelnosti, což je jádrem firemní kultury. Věříme totiž, že stejně jako ostatní trhy, kde působíme, bude i Chorvatsko rychle a úspěšně růst. Vidíme tam obrovský potenciál pro rozvoj moderní infrastruktury pro podnikání a jsme přesvědčení, že naše přítomnost pomůže podpořit nejen lokální průmysl, ale i dlouhodobě udržitelný rozvoj celé oblasti.

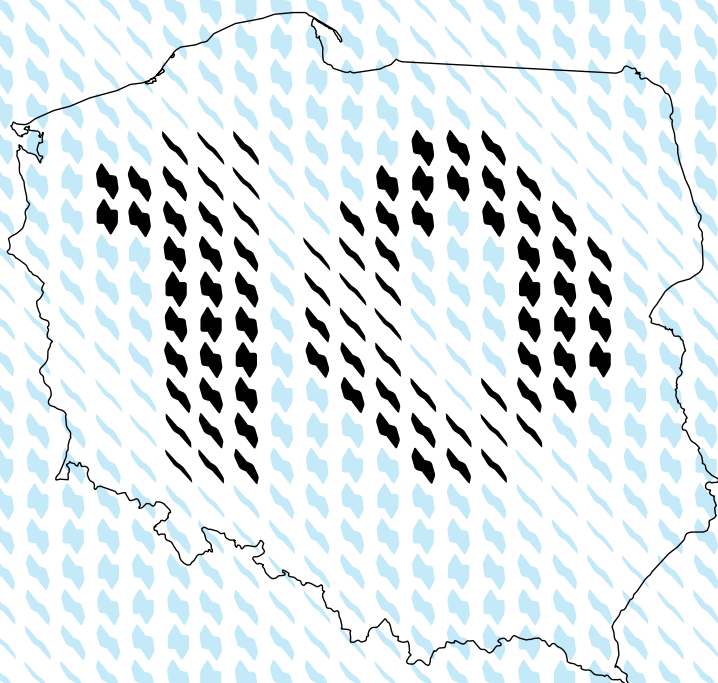
Jaké jsou plány pro další rok?

Chceme se dál rozvíjet udržitelným a stabilním tempem, a to jak na stávajících trzích, tak v nových zemích, kam vstupujeme. Expanzi nevnímáme jen jako rostoucí portfolio, ale především jako dlouhodobou stabilitu a efektivní správu našich lokalit. Součástí je i posilování bezpečnosti a odolnosti našich projektů na evropském i světovém trhu. Věříme, že klíčem k úspěchu je silná infrastruktura, udržitelné budovy a kvalitní vztahy s partnery a nájemci.

„Naše přítomnost pomůže podpořit nejen lokální průmysl, ale i dlouhodobě udržitelný rozvoj celé oblasti.“



Slavíme polskou dekádu



Accolade působí na polském trhu už deset let. Během nich se společnosti podařilo vybudovat silné portfolio a stát se mimo jiné tržním lídrem v regionu Štětína i v celém Západopomořanském vojvodství. V současnosti v Polsku spravuje, včetně aktiv z portfolia Accolade Industrial Fund, 29 průmyslových parků o celkové rozloze 1,6 milionu metrů čtverečních. Jaké byly nejvýznamnější milníky uplynulého desetiletí?

Accolade vstupuje na polský trh v roce 2015 investicí do projektu v Lublinském vojvodství. O rok později expanduje mimo jiné do Štětína, kde začíná výstavba jejího prvního průmyslového parku. U všech nových projektů přitom cílí na certifikaci BREEAM. V roce 2016 už portfolio roste na 100 tisíc metrů čtverečních plochy. „Od samého začátku jsme viděli obrovský potenciál na polském trhu. Dnes mohu s hrdostí říci, že Polsko se stalo jedním z klíčových pilířů naší strategie,“ říká Milan Kratina, CEO Accolade.

Další expanze a první kancelář

V roce 2017 otevírá Accolade svou kancelář ve Varšavě a investuje do průmyslového parku v Zelené Hoře, určeného hlavně pro lehký průmysl. Už v roce 2018 se portfolio rozrůstá na úctyhodných 360 tisíc metrů čtverečních – další projekty startují v Kielcích, Konině nebo Białystoku. V roce 2019 získává také prostory bývalého vojenského letiště ve městě Legnica a zahajuje výstavbu nového logistického parku v Bydhošti. „V některých regionech jsme rozpoznali potenciál dříve než ostatní investoři, což z nás v těchto oblastech učinilo lídra na trhu,“ dodává Lukáš Répal, coo Accolade.

„V některých regionech jsme rozpoznali potenciál dříve než ostatní.“

Refinancování a růst

Významným milníkem je pro Accolade v Polsku rok 2020, kdy se skupina s německou Aareal Bank dohodla na refinancování svých šesti místních parků. S celkovou hodnotou 153 milionů eur se stalo jednou z největších finančních transakcí v segmentu průmyslových nemovitostí ve střední Evropě. Accolade zároveň expanduje do dalších oblastí, včetně Velkopolského Hořova, v roce 2021 portfolio skupiny překračuje 800 tisíc metrů čtverečních a nové parky rostou i v Jelení Hoře, Koszalinu nebo Elblágu. Accolade také spouští projekt Accolade Industrial Art, jehož cílem je přivést umění do průmyslových prostor. „Hlavním impulsem pro náš rozvoj jsou nájemci – děláme vše pro to, abychom s nimi úzce spolupracovali a přizpůsobili tomu naše lokality,“ doplňuje Joanna Sinkiewicz, Group Commercial Director Accolade.

Udržitelnost především

Rok 2023 se nese ve znamení úspěchů v oblasti udržitelnosti – průmyslový park Szczecin III získává jako vůbec první v Polsku certifikaci BREEAM na nejvyšší úrovni Outstanding a stejného ocenění se brzy dočká i Park Konin. Zároveň otevíráme další regionální pobočku, tentokrát ve Štětíně, a startuje projekt Ruda Śląska, nový průmyslový park v Horním Slezsku. „Těší nás vidět, jak naše projekty přitahují investory a náš tým dynamicky roste – jeho podpora je klíčem k našemu úspěchu,“ dodává Jakub Leszczyński, Transaction Director. V roce 2024 má Accolade na polském kontě 100 nájemců, další refinancování za 180 milionů eur a další rozšíření portfolia ve Štětíně.

Co dál?

V roce 2025 chce Accolade dál upevňovat vztahy se svými nájemci a potvrzovat roli silného a důvěryhodného hráče na trhu. Plánuje nejen nové investice, ale i nákup již dokončených objektů, aby flexibilně reagovala na potřeby trhu. Velký důraz klade na moderní technologie – zvažuje investice do inteligentních budov a automatizace procesů, které nejen zefektivní provoz, ale také podpoří udržitelný rozvoj. Důležitou součástí plánů je i další ožívání bývalých průmyslových areálů a investice do regionů s velkým růstovým potenciálem, kde chce Accolade pomáhat vytvářet moderní a funkční zázemí pro podnikání.

Novoroční party Accolade v Polsku

Dne 23. ledna 2025 se v prostorách Baila Show&Dining ve Varšavě konala novoroční party polské kanceláře Accolade. Letošní ročník měl ještě slavnostnější nádech – připomínal právě 10 let působení společnosti na polském trhu.

Mezi 170 hosty nechyběli zaměstnanci Accolade, lokální obchodní partneři, zástupci bank a právních kanceláří, ale i polští brokeri a další významní hosté. Společně jsme si užili večer plný přátelských setkání i nezapomenutelných momentů.



Accolade v Polsku

k 31. 12. 2024

Skupina Accolade

	Parky 11
Budovy 18	AUM 440 mil. EUR
GLA 0,52 mil. m ²	Nájemci 23

Accolade Industrial Fund

	Parky 18
Budovy 49	AUM 910 mil. EUR
GLA 1,08 mil. m ²	Nájemci 77

Nájemcům nablízku

„Správa rozsáhlého portfolia vyžaduje smysl pro detail, flexibilitu a úzkou spolupráci s nájemci. To zajišťuje efektivní řešení a připravenost na budoucí výzvy.“

Agnieszka Niezgodzka, Associate Director
pro Asset Management v Polsku



Accolade v Polsku spravuje dvacet devět moderních průmyslových parků. O spokojenost nájemců a posilování pozice na trhu se tu stará zkušený devítičlenný tým asset manažerů. Svým klientům jsou vždy nablízku a při řešení jejich požadavků hledají tu nejefektivnější cestu. Zásadní důraz přitom kladou – jako celá skupina Accolade – na udržitelnost. Důležitou součástí jejich činností je tak implementace ESG řešení, jako je například zvyšování energetické účinnosti budov.

Správa téměř tří desítek parků a budování pevných vztahů se stovkou nájemců – taková je výchozí situace pro aktivity zkušené skupiny asset manažerů, kteří Accolade zastupují v Polsku. Právě působení týmu přímo v zemi považuje jeho ředitelka Agnieszka Niezgodzka, odbornice na trh komerčních nemovitostí se zkušenostmi v oblasti správy majetku, pronájmu, financování a controllingu, za nespornou konkurenční výhodu oproti mnoha mezinárodním investorům. „Umožňuje nám to nejen udržovat úzké, téměř každodenní vztahy s nájemci, ale také pohotově reagovat na jejich potřeby a efektivně spravovat naše parky,“ vysvětluje.

Hlavně udržitelně

Jaké klíčové hodnoty polský Asset Management tým vyznává? Agnieszka Niezgodzka vyzdvihuje třeba iniciativy v oblastech ESG. „Jde o to, myslet dopředu a přinášet inovativní řešení, která odpovídají na výzvy spojené s energetickou účinností a udržitelným rozvojem,“ říká. Její tým má za cíl přizpůsobovat nové i stávající nemovitosti normám EU taxonomie, včetně zvyšování energetické

účinnosti budov, snižování emisí CO₂ a zavádění pokročilých technologických řešení. Pro větší spokojenost a pohodlí nájemců se parky v Polsku mimo jiné pyšní relaxačními zónami nebo programem Accolade Industrial Art, který jejich zdi oživuje výtvarným uměním.

Manažeri se zkušenostmi

Polský tým asset manažerů vznikl před deseti lety, kdy Accolade vstoupila na tamní trh. Momentálně působí nejen ve Varšavě, ale také v oblasti Štětína, kde vůbec první regionální pobočka skupiny funguje od roku 2023. Jejím jádrem jsou zkušení experti Adrian Karpiński a Jacek Kiełducki. Varšavský tým spolu s Agnieszkou Niezgodzkou tvoří Magdalena Mrozowska-Jimenez, Łukasz Gregorczuk, Robert Napieralski, Anna Gradowska, Kamila Lech a Wiktoria Krynicka.



Ivana Barač: Chceme být dlouhodobým partnerem pro business v Chorvatsku

Po našem vstupu na chorvatský trh v roce 2023 se následující měsíce odehrávaly v duchu stabilizace místního týmu. V listopadu 2024 ho posílila zkušená manažerka Ivana Barač jako nová lokální Commercial Director. Je přesvědčená o tom, že ačkoli byl průmysl v této přímořské zemi dosud ve stínu turismu, má tu značný potenciál.

Ivana Barač jako finanční specialista zahájila svou profesní dráhu v pozici makléřky a investiční poradkyně, následně významnou část své kariéry strávila v sektoru rychloobrátkového zboží. Práce ve finančním sektoru jí pomohla lépe porozumět trhu, obchodním trendům a rozhodovacím procesům a dále rozvíjet dovednosti strategického plánování. Přinášíme rozhovor o specifikách chorvatského trhu, našich aktuálních projektech i Iviných dojmech z působení v Accolade.

Nová kancelář pro chorvatský tým Accolade

Přesun z coworkingového prostoru do vlastní moderní kanceláře představoval v růstu našeho chorvatského týmu důležitý milník. Odráží závazek Accolade k vytváření profesionálního a na lidi orientovaného prostředí, které podporuje spolupráci i dlouhodobý rozvoj. Nová kancelář je promyšleně navržena v souladu s našimi hodnotami v oblasti udržitelnosti a poskytuje ideální podmínky pro naši práci. „Pro mě osobně je to motivující prostor, který připomíná dosahování pokroků a společných cílů v rámci společnosti. Velká pozornost se napříč Accolade, naši kancelář nevyjímaje, věnuje celkové pohodě a každodennímu komfortu týmu – a právě to dělá rozdíl,“ říká o nových kancelářích Ivana Barač.

Jaké má Accolade v Chorvatsku jméno?

Lidé o nás vědí, že se jsme silná skupina zaměřená na investice do rozvoje moderních a udržitelných průmyslových parků a infrastruktury pro mezinárodní společnosti v sektorech retailu a e-commerce, výroby a logistiky. Vnímají, že naše projekty přispívají k růstu lokalit, kde investujeme, že v nich vznikají nová pracovní místa a že místním komunitám přinášejí řadu benefitů. Naším cílem je být dobrým sousedem a vytvářet příjemné prostředí pro práci. Místní oceňují také skutečnost, že u našich investic klademe důraz na udržitelnost a efektivní nakládání s energiemi ve všech aspektech našeho podnikání. Vnímají totiž, že to může mít přímý vliv na celkovou kvalitu i jejich životů.

Proč jste se rozhodla spojit svou kariéru právě s Accolade?

Myslím, že naše odvětví je velmi perspektivní. V Chorvatsku existuje mnoho atraktivních oblastí s volnými pozemky vhodnými pro industriální development, včetně těch pro výrobní, logistická a distribuční centra. Kromě toho nižší náklady na pracovní sílu ve srovnání se západní Evropou a okolními zeměmi, jako je Itálie a Rakousko, činí Chorvatsko velmi atraktivním pro zahraniční investory z těchto regionů. Přitom je potenciál země z pohledu průmyslových nemovitostí stále nerozvinutý. Nachází se zde pouze jeden milion metrů čtverečních moderních industriálních prostor určených k pronájmu, poptávka je přitom mnohem vyšší. To vše otevírá příležitosti pro další růst.

Při rozhodování o tom, zda do Accolade nastoupit, u mě rezonovalo zejména zaměření společnosti na udržitelnost jejích projektů – nejde totiž jen o investování do výstavby budov, ale i o utváření budoucí podoby evropského průmyslu i logistiky. Možnost stát se součástí týmu jsem tedy vnímala jako skvělou příležitost pro růst profesní i osobní a zároveň jako šanci podílet se na něčem, co má reálný dlouhodobý dopad.

“Chorvatsko je teď pro investory zajímavé.”

Na jakých chorvatských projektech pracujete?

V současnosti intenzivně pracujeme na našem prvním průmyslovém parku v Chorvatsku – parku Zagreb North, který se nachází severně od Záhřebu, v lokalitě Donja Bistra. Je to atraktivní lokalita pro evropské společnosti, které chtějí rozšířit své podnikání v regionu a zároveň být v blízkosti přístavů v Rijece a Koperu. Klíčovými faktory jsou tu blízkost dálnice a vynikající spojení mezi Záhřebem, Lublaní a Mariborem, strategické trasy směrem k Rakousku, Slovinsku, Maďarsku, severní Itálii, stejně jako k Bělehradu v Srbsku a dále do Istanbulu. A také dostupnost kvalifikované pracovní síly. Zároveň se ale díváme i na další potenciálně atraktivní lokality v různých částech Chorvatska.

Už víte, kdo budou vaši klienti?

Nepouštíme se do stavby, dokud neznáme nájemce budovy. Potřeby klientů se liší, protože různé korporace mají specifická kritéria, která se mohou měnit. Konkrétní projekty proto navrhujeme podle potřeb průmyslu uživatele. Našími potenciálními budoucími nájemci jsou jak domácí, tak zahraniční společnosti, které již mají na lokálním trhu zastoupení, tak mezinárodní značky, které zatím v Chorvatsku nepůsobí.

Co vás od nástupu do Accolade nebo při práci v sektoru industriálních nemovitostí nejvíce překvapilo?

Nejvíce mě po nástupu do Accolade překvapilo, jak silný podnikatelský duch celou společnost prostupuje. Očekávala jsem prostředí tradiční realitní firmy, ale místo toho mě v Accolade čekal mladý, vysoce motivovaný tým, který se dynamicky rozvíjí, myslí ve velkém a vzájemně se podporuje. Rychlost, s jakou se přijímají rozhodnutí, rozvíjejí projekty a vstupuje na nové trhy, je opravdu působivá. Pojátkem je zde smysl pro společný cíl a ambice a tato energie je velmi inspirativní. Je skvělé být součástí společnosti, kde jsou inovace a vlastní iniciativa nejen vítány, ale přímo očekávány.

Jak hodnotíte mezinárodní spolupráci mezi projektovými týmy Accolade?

Jednou z věcí, kterých si na práci v Accolade nejvíce cením, je přirozenost, se kterou probíhá. Přestože působíme v různých zemích, všichni jsou velmi přístupní a ochotní sdílet své zkušenosti, osvědčené postupy a vzájemně se podporovat. Panuje tu opravdový pocit jednoty – bez ohledu na to, kde kdo sídlí, každý je vnímán jako součást jednoho týmu. Komunikace je plynulá, lidé jsou proaktivní a sdílíme společný přístup k hledání ideálních řešení. Vzniká tak prostředí, ve kterém je spolupráce nejen možná, ale i přirozená a skutečně příjemná.

Jaké jsou vaše strategické priority pro rok 2025? Jakého profesního cíle byste chtěla dosáhnout?

Naší strategickou prioritou je získat výhodu prvního hráče v klíčových logistických a výrobních lokalitách, kde roste poptávka po industriálních prostorech. Nabízet chceme vysoce kvalitní, flexibilní budovy (pro skladování i lehkou výrobu) šité na míru potřebám klientů. Naším cílem je odlišit se certifikacemi udržitelnosti a energetickou efektivitou, což je atraktivní zejména pro společnosti sídlící v EU. Intenzivně pracujeme na zajištění vhodných pozemků i budování dlouhodobé spolupráce s místními hráči.

Chceme získat pozici dlouhodobého partnera pro průmyslový růst na území Chorvatska – být na místním trhu dobře vidět a navazovat strategické spolupráce. Accolade je na vyspělejších trzích dobře známé jméno a naším cílem je, aby se i v Chorvatsku stalo synonymem pro to, když se řekne „moderní a kvalitní industriální prostory“.



Přístavy jako motor ekonomiky?



JOANNA SINKIEWICZ: PŘÍSTAVNÍ LOKACE

Jak globalizace, změny v dodavatelských řetězcích a moderní logistické trendy ovlivňují rozvoj lokalit u mořských pobřeží? Ptali jsme se ředitelky Accolade v Polsku a Group Commercial Director Joanny Sinkiewicz.

Změny v dodavatelských řetězcích způsobené turbulencemi v globálním uspořádání nás nutí přizpůsobovat se novým potřebám světového obchodu. Mimo jiné zásadně ovlivňují rozvoj přístavů a jejich infrastruktury, nutí je k modernizaci a adaptaci na nové požadavky – například co se týká zvyšování flexibility, automatizace nebo rostoucích nároků na ochranu životního prostředí.

Jaký dopad má rozvoj přístavů na města a regiony, v nichž se nacházejí?

Rozvoj přístavů s sebou přináší také rozvoj městských center a celých regionů. To znamená, že města jako Valencia, Štětín nebo Záhřeb porostou a budou potřebovat prostor pro rozvoj podnikání. Mluvíme zde jak o potřebách místních firem, tak o globálních společnostech, které si uvědomují výhody blízkosti velkých přístavních center, a zároveň je pro ně klíčová dostupnost koncových trhů.

Jedním z trendů v dodavatelských řetězcích je nearshoring a friendshoring. Jak tyto koncepty ovlivňují rozvoj přístavů?

Je pravda, že zkracování a diverzifikace dodavatelských řetězců zásadně podporují rozvoj přístavů. To znamená, že firmy přesouvají výrobu blíže ke koncovým trhům – v případě Evropy je to často region střední a východní Evropy, Turecko nebo severní Afrika. S tím souvisí i nutnost rozšiřování přístavů, které obsluhují meziregionální trasy, například těch ve Středozemním či Baltském moři.

„Mezi nejperspektivnější patří přístavy s velkým potenciálem dalšího růstu, například Valencia, což je čtvrtý největší přístav v Evropě a největší ve Španělsku, přezdívaný brána do Latinské Ameriky a severní Afriky.“

Tradičně byly klíčovými přístavy pro Evropu německé a nizozemské lokality. Jak se situace mění?

Ano, tyto přístavy jsou stálicemi, nicméně jejich možnosti rozšiřování jsou bohužel, zdá se, vyčerpány. Hledají se proto alternativy. Mezi nejperspektivnější patří přístavy s velkým potenciálem dalšího růstu, například Valencia, což je čtvrtý největší přístav v Evropě a největší ve Španělsku, přezdívaný brána do Latinské Ameriky a severní Afriky. Podobný potenciál je patrný i u Janova a velmi perspektivní lokalitou může být i Koper.

Accolade investuje do realizace projektu Park Valencia Alzira. Jaké jsou jeho hlavní přednosti?

Nový park ve Valencii, který leží méně než dvacet minut od přístavu, je jedním z nejzajímavějších nových rozvojových projektů v našem portfoliu. Nabízí vynikající napojení na zbytek Španělska a na Francii. Nachází se v centru takzvaného středomořského koridoru, který je již mnoho let důležitou logistickou oblastí. Další velkou výhodou je možnost výstavby haly o rozloze více než 60 tisíc metrů čtverečních, což v kombinaci s vynikající dopravní infrastrukturou představuje jedinečný počín v tomto regionu. A poptávka neustále roste, zejména ze strany výrobních společností a velkých maloobchodníků.

Podobně se Accolade zajímá i o Chorvatsko. Proč?

Ano, a není to náhoda. Blízkost přístavů v Koperu a Rijece je pro celý region klíčovou zárukou dalšího rozvoje. Tyto přístavy mají potenciál obsluhovat středoevropský region. Neustále se zlepšující silniční a železniční infrastruktura bude tento proces dále podporovat a vytvářet poptávku po průmyslových nemovitostech v regionu.

Friendshoring a nearshoring jsou strategie řízení dodavatelských řetězců, které reagují na geopolitické a ekonomické výzvy. Friendshoring znamená přesun dodavatelských řetězců do zemí, které jsou politickými nebo ekonomickými spojeními. Cílem je minimalizovat rizika spojená s nestabilitou nebo konflikty v jiných regionech. Firmy upřednostňují spolupráci se státy sdílejícími podobné hodnoty, což zvyšuje spolehlivost a bezpečnost dodávek. Nearshoring označuje přesun obchodních operací do blízkých zemí, často sousedících. Tato strategie umožňuje snížit náklady na dopravu, zkrátit dodací lhůty a usnadnit komunikaci díky geografické, časové či kulturní blízkosti. Nearshoring je oblíbený zejména pro svou efektivitu a flexibilitu při řízení dodavatelského řetězce.

Brněnské letiště na vzestupu

Letecká doprava v Brně nabírá na obrátkách. Rok 2024 přinesl rekordní počet cestujících, exotické destinace i další dálkovou linku. Odbavených cestujících bylo meziročně o devět procent více a nejčastěji odlétali do Londýna, Antalyi či Egypta. Od března 2025 se cestující mohou těšit hned ze dvou nových pravidelných linek do Říma a Malagy, pokračují také milio- nové investice do modernizace.

„Těší nás, že již potřetí v řadě jsme zaznamenali meziroční nárůst počtu odbavených cestujících. Je to pro nás důkaz, že obliba cestování se mezi lidmi drží na vysoké úrovni a máme radost, že této poptávce můžeme vyjít vstříc nabídkou nejen v podobě charterových letů, ale i pravidelných linek. Jejich počet se u nás navíc od jara 2025 zdvojnásobil – dohromady jsou z brněnského letiště operovány čtyři.“

Jiří Filip,
člen představenstva LETIŠTĚ BRNO, a. s.

Počet cestujících

749 153 cestujících
v roce 2024

333 TISÍC cestujících
v červenci
a srpnu

9% nárůst
oproti roku
2023

Cargo přeprava

11 800 tun nákladu
v roce 2024

hlavní operátoři: FedEx, DHL (Paříž, Lipsko)
nový partner: Qatar Airways (systém RFS)

Investice do letiště

78 milionů korun
investováno
v roce 2024

hlavní investice: parkoviště pro cestující,
odbavovací plocha pro letadla

další plány: rozvoj parkoviště, modernizace
techniky, nové zázemí pro byznys aviation

Počet pohybů letadel

26 TISÍC letových pohybů
v roce 2024

Počet destinací

33 destinací **3** kontinenty
(historický rekord)

Nové pravidelné linky od března 2025:

MALAGA Ryanair
od 31. března 2025
létá 2× týdně

ŘÍM Aeroitalia
od 23. března 2025
létá 2× týdně

Nejoblíbenější destinace

LONDÝN Stansted
pravidelná linka
98 tisíc cestujících

ANTALYA druhá
nejvytíženější
destinace

BERGAMO pravidelná linka
21 tisíc cestujících
v období březen–říjen

další populární letoviska:
Marsa Alam, Hurghada, Burgas

Komerční linky pro osobní přepravu do exotických destinací

PHUKET Thajsko
od prosince 2023

MAURICIUS od listopadu
2024

operovány: Boeingem 787-9 Dreamliner
(kapacita 359 osob)
sezonní provoz: listopad–duben

MarCom: Podpora se strategickou vizí

Jestliže byl rok 2024 pro některý z týmů Accolade skutečně přelomový, pak pro ten marketingový. Nesl se ve znamení nástupu pěti nových členů – včetně obsazení klíčové pozice CMO – rozšíření kompetencí se silným důrazem na digitální marketing či PR a také realizace zásadních projektů a kampaní. Díky nim bylo Accolade opravdu vidět i slyšet.

Dvě kanceláře, jeden tým

S postupnou expanzí Accolade roste i potřeba jednotné a snadno rozpoznatelné komunikace napříč všemi aktivitami. Ta musí zastřešit veškerá sdělení směrem ven, ale také zajistit jejich konzistentní tón, správné načasování a vhodnou formu. To je – ve zkratce – úkolem marketingového (tedy „MarCom“) týmu, který má zastoupení v pražské a varšavské kanceláři.

Partneři pro business

Od kampaní, eventů a brandingů přes web a sociální sítě, rozhovory a články v médiích či akce pro různorodá publika po interní i externí newslettery, brožury anebo firemní časopis – MarCom tým se stará o veškeré kanály, které mají společný účel: podpořit obchodní cíle skupiny a vytvořit silnou, pozitivní značku na všech trzích.

„Naši roli však není být pouhou podporou, ale rovnocenným partnerem ostatním oddělením. Zodpovídáme nejen za to, jak je Accolade vnímána, ale tím, že vytváříme komplexní marketingový plán, rozvíjíme i celkovou strategii značky. Což má přímý vliv na obchodní směřování a výsledky,“ vysvětluje Eduard Piños, CMO Accolade. *„Jako tým za sebou máme rok plný změn a před námi stojí celá řada výzev – od rychle se vyvíjejících technologií po stále četnější konkurenci. Věřím ale, že jsme společně dokázali najít stabilitu i jasný směr, díky kterým budeme moci příběh Accolade dál rozvíjet,“* uzavírá.

„Pokračující růst celé skupiny klade specifické nároky na jednotnou koordinaci i řízení napříč našimi trhy, marketing nevyjímaje. Jsem přesvědčený, že posílení našeho MarCom týmu přispěje k větší vizibilitě značek Accolade všude, kde jsme přítomni, a umožní nám ještě efektivněji komunikovat naši vizi a hodnoty.“

Lukáš Répal, COO Accolade

Proč „MarCom“? Zkratka spojuje dvě slova – marketing a communication – a vystihuje tak celou šíři agendy týmu. Ten má na starosti nejen marketingové aktivity, ale také interní a externí komunikaci. Cílem veškeré činnosti je nejen zviditelnit značku Accolade, ale také posilovat vztahy s klíčovými skupinami: nájemci, investory, partnery, komunitami i odbornou veřejností.



Nové posily, nové výzvy

Klíčovou změnou roku 2024 byl nástup *Eduarda Piñosa* do role Chief Marketing Officer (CMO). Přinesl s sebou více než 18 let zkušeností z globálního marketingu a jeho hlavním úkolem v Accolade je vytváření rámcové marketingové koncepce s důrazem na mezinárodní růst a obchodní příležitosti.

Spolu s ním postupně přibýly do oddělení čtyři další posily:

Alexandra Drozdová, která se na základě předchozí zkušenosti s agenturním PR ujala role Marketing Manager s odpovědností za externí komunikaci, public relations, vybrané eventy a obsahové projekty.

Joanna Niemirska s více než 14 lety předchozí praxe z oblasti marketingu komerčních nemovitostí, která jako Marketing Manager z varšavské kanceláře odpovídá nejen za polskou, ale i za mezinárodní agendu se zvláštní specializací na leasing marketing.

Mateusz Trybalski, který čerpá ze zkušeností z interního B2B a digitálního marketingu a jako Marketing Specialist, rovněž ve varšavské pobočce, zastřešuje zejména projekty na poli event managementu, merchandisingu a audiovizuálního obsahu.

A v neposlední řadě *Kristína Králíková*, jež má bohatou praxi s mezinárodní komunikací či brandovým a především digitálním marketingem. To je také oblast, na kterou se primárně zaměřuje v Accolade a jako Digital Marketing Manager odpovídá za veškeré online platformy, nástroje a kampaně, jež skupina v komunikaci využívá, stejně jako za její sociální sítě.

Stabilní na pevných základech

Nové tváře rozšířily stávající zkušený tým ve složení:

Justyna Kwiek, Associate Director, která kromě vedení všech komunikačních aktivit v Polsku zastřešuje a nastavuje také interní procesy a stará se o týmový management.

Kamil Michálek, jehož hlavní specializací v roli Senior Marketing Manager je branding, včetně fyzického značení všech našich parků a dalších projektů, a sponzoring. Kamil je také služebně nejdéle sloužícím členem týmu – v lednu 2025 oslavil v Accolade 5 let.

Adam Čapek, který se jako Marketing Specialist v pražské kanceláři zaměřuje mimo jiné na CRM, interní i externí e-mailing, merchandising, správu webu a práci s grafikou, včetně produkce.

„Při nástupu jsem Accolade vnímal jako dynamického lídra s vizí mezinárodního růstu. Zároveň jsem si uvědomoval, že sektor průmyslových nemovitostí tradičně není spojený s výrazným marketingem. To pro mě představovalo výzvu: vytvořit prostředí, kde se bude špičkový, strategicky řízený marketing potkávat s technickým, stabilním a dlouhodobě orientovaným odvětvím.“

Eduard Piños, CMO Accolade

Bezpečnost i lepší tendry



Zvyšování bezpečnosti, nové aplikace, řada integrací, budování infrastruktury nebo systém na výběrová řízení – to znamená opět o něco stabilnější, samostatnější a profesionálnější společnost. Jaké novinky přinesl rok 2024 v našem IT?

Mezi hlavní priority dlouhodobě patří zajištění informační bezpečnosti. František Lokvenc, Senior IT Manager Accolade, přibližuje důležitou novinku na tomto poli: „*Jedná se o soulad s normou ISO 27001, což je mezinárodní standard upravující řízení bezpečnosti informací. Firma musí splňovat konkrétní nároky na bezpečnost, dokumenty nebo procesy. Typicky například personální oddělení musí mít ve smlouvách se zaměstnanci určité klauzule nebo závazky k mlčenlivosti a podobně. Výhodné je to v tom, že díky možnosti certifikace, která sice pro nás prozatím není aktuální, ale její nároky již splňujeme, je zaručeno bezpečné zacházení s informacemi. Takže pokud by na nás například obchodní partner podobný požadavek kladl, můžeme snadno pokročit do fáze procesu získání certifikátu, kterým bychom se pak mohli prokázat.*“

Bezpečnostně-informační iniciativy Accolade zahrnují mimo jiné i to, že zaměstnanci dodržují takzvaný čistý stůl – tedy že při odchodu z práce zamknou počítač a nenechají na stole dokumenty nebo USB disky.

S tématem bezpečnosti souvisí i další krok: přesun vývojového prostředí hlavního systému pod interní správu. „*Díky tomu máme jeho vývoj plně pod kontrolou, nejsme závislí na externím dodavateli a proces změn je svižnější, přímo nám na míru,*“ doplňuje Viktor Rais, IT Business/Process Manager.

Novinky na obzoru

Jaké další novinky už probíhají, nebo jsou v plánu? Tou hlavní je zavedení helpdesku, který má sloužit nejen IT, ale i back-office. Požadavky od zaměstnanců se množí a je potřeba je filtrovat, evidovat, řešit a archivovat. Accolade čeká také obměna starého serveru, jemuž skončila záruka a licence, za nový. Roste také samotné interní IT oddělení – jen během roku 2024 se rozšířilo ze tří na pět členů, další posily jsou v plánu.

Tendry pod jednou digitální střechou

Jakožto generální investor řady stavebních projektů si Accolade vybírá své dodavatele. Donedávna se tak dělo spíše provizorními cestami, což s pokračujícím růstem společnosti přestalo vyhovovat. „*Hledali jsme proto dedikovaný systém na tendry. Našli jsme ho a úspěšně implementovali. Od druhé poloviny roku 2024 už v něm proběhlo několik desítek výběrových řízení. Mimo jiné jsme se tímto krokem dotáhli na úroveň, na niž naši velcí partneři na poli stavebnictví byli zvyklí,*“ upřesňuje František Lokvenc.

Integrace a infrastruktura bez hranic

Automatické integrace mezi interními a externími informačními systémy představují další z významných technologických posunů. „*Dnes už máme automatickou integraci mezi daty v našem hlavním systému a webovými stránkami, což se hodí například pro nabízení volných prostor v našich halách. Další integrací, kterou jsme zdárně zavedli, je aplikace pro investory, která běží na front-endu investora a všechna data si bere z naší databáze. Třetí integrovanou aplikací je systém externího partnera, který používáme na schvalování faktur,*“ popisuje Viktor Rais.

Rozšiřování firmy o další prostory napříč Evropou si žádá také zaměření na funkční infrastrukturu a s ní související technická řešení. „*Snažíme se držet jednotný standard napříč všemi pobočkami ve všech zemích, kde působíme – tedy například u vybavení zasedacích místností, vzdáleného přístupu, firewallů nebo kamerových systémů. Jde o to, aby když do kterékoliv pobočky přijedou zahraniční kolegové, cítili se zde jako doma, v důvěrně známém prostředí,*“ dodává Lokvenc.

Digitalizace personalistiky

V neposlední řadě došlo v roce 2024 také k významnému posunu v úsilí mít jedno centralizované místo, kde budou k dispozici všechny informace z oblasti HR. Úspěšně byl implementován personalistický systém HUBOB. Čerstvě příchozí kolegové, žádost o dovolenou, zjistit, kdo je právě mimo kancelář, dohledat pracovní smlouvu – tohle všechno a mnohem více teď zaměstnanci Accolade v rozhraní naleznou. František Lokvenc uzavírá: „*Je to také vynikající nástroj pro všechny nadřízené a vedoucí týmů. V aplikaci najdou, jak jsou naplánované dovolené, kolik volna každému z podřízených zbývá a podobně. Zkrátka je to užitečná věc, která náš firemní život posune na komfortnější úroveň.*“

Přesně cílená odpovědnost

Pomáhat měnit své okolí k lepšímu je pro Accolade důležité nejen v rámci investic do udržitelné výstavby a projektů – stejný důraz klademe i na podporu programů, aktivit a sdružení, které mají pozitivní dopad na společnost. Zaměřujeme se při tom nejen na větší iniciativy a celostátní projekty, ale také na velmi lokálně fungující organizace v místech našeho působení, a to většinou na dlouhodobé bázi.



Investice do inovací a kultury

Věříme, že podpora vědy, vzdělávání i kulturních projektů je cestou k růstu celé společnosti. Proto jsme mimo jiné dlouholetým partnerem Nadačního Fondu Neuron, který podporuje výjimečné české vědce a jejich projekty a zvyšuje prestiž vědeckých oborů. V roce 2024 jsme se stali také partnery Nadačního fondu Hudba pro Věčnou naději, pořádajícího stejnojmenný hudební festival, skladatelskou soutěž a zastrešujícího další aktivity, anebo Dětského filmového a televizního festivalu Oty Hofmana v Ostrově. Dlouhodobě přispíváme i na realizaci menších lokálních kulturních akcí pořádaných v blízkosti našich parků. Jednorázově jsme koncem roku 2024 dále podpořili například Anatomický ústav I. LF Univerzity Karlovy – tomu jsme darovali prostředky k pořízení ultrazvukového přístroje, který rozšířil možnosti výuky studentů.

Více pohybu, více radosti

Zdravý pohyb a fair play jsou hodnoty, které Accolade podporuje nejen u svých zaměstnanců, ale i u nadějných sportovců, celých týmů nebo lokálních klubů a sportovních událostí, které přinášejí radost do komunit. Nejvýraznější projekt roku 2024 z této oblasti byl opět program Trenéři ve škole. Funguje už osmým rokem a v současnosti se do něj zapojuje 260 základních škol ve 42 lokalitách v Česku. Nezisková iniciativa systémově řeší nedostatek pohybových aktivit u českých dětí – a to tím, že do hodin tělocviku na prvním stupni zapojuje proškolené trenéry, kteří dětem i učitelům ukazují různé sporty a nové přístupy k pohybu. V roce 2024 jsme rovněž podpořili činnost FC Slavia Karlovy Vary, FK Ostrov, FK Slavoj Kojetín nebo FK Olympia Zdice a dalších klubů z okolí našeho působení. Byli jsme i hlavním sponzorem týmu Accolade Smrž Racing BGR a hlavním partnerem Česká spořitelna – Accolade cycling team.



Pomoc a ochrana tam, kde jsou nejvíce potřeba

Společenská odpovědnost znamená také solidaritu a pomoc těm, kteří se ocitli v náročné životní situaci. Accolade podporuje charity, nemocnice i neziskové organizace, které pomáhají dětem, seniorům a zdravotně znevýhodněným lidem. I v roce 2024 tak například pokračovala naše dlouhodobá spolupráce s Nadačním fondem Veroniky Kašákové nebo s Nadací Terezy Maxové. Stejně tak je v naší DNA i téma udržitelnosti, to promítáme do podpory organizací, které se o lepší životní prostředí zasazují. V loňském roce to byly například Mokřady, z.s., spolek zabývající se praktickou péčí o mokřady a jejich obnovu.

Kojetín: místo, kde rosteme společně

Aktivně působí Accolade ve městě Kojetín, kde investovala do moderní vícepatrové budovy robotického distribučního centra Amazonu (aktuálně v portfoliu Accolade Industrial Fund). Počáteční nejistota místních obyvatel brzy vystřídala radost z příležitostí, které vznik projektu přinesl. V okolí se modernizovalo veřejné osvětlení a opravily komunikace, do městského rozpočtu každoročně putuje téměř devět milionů korun z daně z nemovitosti. Accolade Kojetín podporuje i sociálně – po povodních z podzimu 2024 věnovala 400 tisíc korun třem místním spolkům a dříve společně s radnicí financovala i nová vozidla pro sociální služby nebo opravu místního stadionu pro Sokol.



Accolade Eco dny: děti objevují udržitelnost v našich parcích

Téma zelené budoucnosti předáváme i našim nejmenším – ve vybraných průmyslových parcích v Česku i Polsku pořádáme „Eco dny“, které děti z místních základních škol seznamují s udržitelnými prvky našich areálů. Děti se hravou formou učí o významu zelených ploch, koloběhu vody, fungování solárních panelů nebo důležitosti včelstev pro biodiverzitu. Ve spolupráci s našimi nájemci také navštěvují provozy a poznávají zajímavé technologie a procesy probíhající v našich halách.



Posilujeme tým: tři další noví kolegové a jeden kariérní posun



Eduardo Feliciano
Business Director pro Španělsko

Eduardo přichází do Accolade s více než desetiletou zkušeností s mezinárodním byznysem. Působil v Londýně, než se v roce 2018 rozhodl věnovat realitnímu sektoru, konkrétně se zvláštním zaměřením na logistické a průmyslové nemovitosti ve Španělsku. Před nástupem do Accolade zastával klíčové pozice ve společnostech Savills a Cushman&Wakefield, kde významně přispěl k rozvoji kapitálových trhů a investičních strategií. Ve své nové roli je Eduardo odpovědný za obchodní expanzi, komerční i developerskou strategii a investiční příležitosti na španělském trhu. V osobním životě je nadšeným fanouškem tenisu a fotbalu (věrný podporovatel Valencia CF) a těší se na poznávání kultur všech zemí, kde Accolade působí.



Małgorzata Sablińska
Director, Business Development
& Capital Raising v Polsku

Małgorzata (Gosia) nastoupila do našeho varšavského týmu a stala se součástí oddělení obchodního rozvoje. S více než 20 lety zkušeností v oboru, získanými mimo jiné v investičních společnostech Morgan Stanley Investment Management a Goldman Sachs Asset Management, přináší hluboké znalosti z oblasti obchodního rozvoje, investičních strategií a tržní expanze. Mezi její hlavní úkoly patří vývoj a implementace strategií pro nabídku investičních produktů jak pro institucionální klientelu, tak pro retailový segment, rozšiřování distribučních kanálů a posilování vztahů s klíčovými partnery. Gosia je absolventkou Villanova University (USA) a SDA Bocconi (Itálie, MBA). Ve volném čase hraje tenis, věnuje se józe, procházkám či čtení – a často ji potkáte u kluziště, kde fandí svým dvěma synům při hokeji.



Michał Kostewicz
Associate Director, Legal v Polsku

Michał do Accolade nastoupil v září 2024 jako vedoucí polského právního oddělení. Jako advokát má více než osmiletou zkušenost s komplexním právním poradenstvím pro domácí i zahraniční společnosti. Podílel se na řadě transakcí v oblasti komerčních nemovitostí, fúzí a akvizic i private equity, včetně prodeje podílů v realitních společnostech a právních due diligence. Před příchodem do Accolade působil v transakčních týmech renomovaných mezinárodních advokátních kanceláří, jako jsou Weil, Gotshal&Manges nebo Linklaters. Ve své stávající roli řídí práci celého týmu na strategických projektech Accolade, aktivně podporuje vedení společnosti při zavádění nových postupů a právních předpisů a zajišťuje průběžnou právní podporu pro všechna firemní oddělení.



Jakub Leszczyński
Transaction Director pro Polsko

Od 1. prosince 2024 Jakub přešel do role ředitele transakcí v rámci našeho komerčního oddělení. Ve své nové pozici je zodpovědný za řízení transakčních procesů, komunikaci s partnery (včetně developerů, finančních institucí a brokerů) a za koordinaci portfoliových procesů, přičemž důraz klade na systematické sledování výkonu a aktivní řízení rizik. Současně nadále vede tým pro bankovní operace v Polsku – dohlíží na správu bankovního úvěrového portfolia i na financování projektů. Jakub, který u nás působí už od roku 2018, na Accolade vyzdvihuje, že je místem, kde nejsou hranice v rozvoji a růstu lidí, což potvrzuje i nadšení, s jakým se chopil své nové pozice.

V uplynulých měsících prošla Accolade významnými změnami v oblasti rozvoje a posilování týmu. Nově jmenovaní kolegové zaujali klíčové pozice, ve kterých zodpovídají za různé strategické oblasti – od expanze na španělském trhu přes obchodní rozvoj v Polsku po komplexní řízení transakcí a právních operací. Představujeme vám čtyři nové významné role v týmu, jež se stanou hnací silou dalšího růstu firmy.

Lidé v centru pozornosti



Michaela Vlasáková má za sebou první rok v pozici Group HR Director Accolade. Nesl se ve znamení pokračující expanze i růstu týmu a stabilizace interních procesů. Co dalšího přinesl z pohledu HR?

Oslavila jste první výročí ve své stávající pozici – jaká byla vaše počáteční očekávání?

Když jsem před rokem nastupovala do této role, věděla jsem, že to bude velká výzva. Jak profesně, tak osobně. Očekávala jsem, že se budu muset rychle zorientovat v prostředí s mezinárodním přesahem, dotáhnout s týmem rozjeté projekty a zároveň si držet kontakt s realitou každodenní HR agendy. Nic z toho by ale nebylo možné bez týmu výborných a zkušených kolegů.

Které zásadní momenty roku 2024 byste zmínila?

Dnes můžu říct, že to byl rok velmi intenzivní a plný konkrétních výsledků. Určitě bych vyzdvihla digitalizaci agendy, protože jsme zavedli nový HR systém pro celou firmu a nový náborový systém (databázi). Také jsme digitalizovali roční zúčtování daní a přešli jsme na externí zpracování mezd. Jde o obrovský krok kupředu, který nám alespoň částečně uvolnil ruce.

Radost mám také z růstu týmu i celé firmy. V roce 2024 jsme přivítali čtyřicet pět nových kolegů napříč všemi trhy. Přesto se nám daří udržovat silnou firemní kulturu, což se krásně ukázalo třeba na vánoční party nebo teambuildingových setkáních. Právě lidé, na které se můžu spolehnout, pro mě mají největší hodnotu. Stoprocentně jsem důvěřovala každé kolegyni ve svém týmu a společně jsme dokázaly opravdu hodně. Celkově to byl rok ve znamení růstu, změn i nových začátků.

„Řídím se jednou profesní radou: vybírej si k sobě lidi, kteří jsou lepší než ty.“

Když už jsme u růstu firmy, jak probíhá nábor na důležité pozice vzhledem k vaší mezinárodní expanzi?

V roce 2024 jsme napříč Accolade obsazovali několik klíčových pozic, a to jak v České republice, tak v zahraničí (Polsko, Španělsko, Chorvatsko). Nábor u nás není jen úkol pro HR. Je to společné úsilí, do kterého se zapojuje hiring manager, management a často i budoucí kolegové z týmu. Dáváme si záležet na tom, aby nový člověk zapadl nejen profesně, ale i kulturně a lidsky, protože týmová chemie je pro nás zásadní.

Jak náročné je dnes najít pro Accolade vhodné kandidáty?

Najít ideální kandidáty není jednoduché, obzvlášť pro specializované pozice. I proto nespolehnáme jen na externí trh, ale aktivně hledáme i ve vlastních řadách. Interní kapacity jsme v posledním roce využili několikrát. Například přesun kolegy z Developmentu do Energy týmu, kolegyně z Asset Managementu do FP&A nebo relokaci kolegyně z Polska do Španělska.

Jak aktivní je Accolade v péči o zaměstnance, o jejich vzdělávání a rozvoj?

Pro rok 2025 jsme připravili ucelený plán Learning&Development aktivit, který reaguje na reálné potřeby týmů i jednotlivců napříč firmou. Jeho hlavní programy se zaměřují na týmovou dynamiku, projektové řízení, soft skills nebo digitální dovednosti. Zvolili jsme především formu workshopů, školení a e-learningových kurzů.

Sbíráte od zaměstnanců také zpětnou vazbu?

Ano, zpětná vazba od zaměstnanců je pro nás důležitou součástí práce a říkáme si o ni pravidelně. Například po interních školeních, po firemních akcích i v rámci jednotlivých kanceláří. Letos jsme navíc poprvé realizovali celofiremní engagement survey, do kterého se zapojili kolegové napříč všemi zeměmi. Výsledky vždy pečlivě vyhodnocujeme a na základě domluvy s managementem hledáme cesty, jak získané poznatky zohlednit v praxi.

HR tým má v Accolade poměrně krátkou historii. Jaké je dnes jeho postavení?

Samostatný HR tým vznikl v Accolade před více než dvěma lety, ale jeho role se od té doby rychle posunula. Věřím, že HR není vnímané jako izolovaná jednotka, ale jako přirozená součást firemního fungování. Mám porovnání z jiných společností, kde se na dotazy zaměstnanců odpovídá odkazem na směrnici apod. Tohle u nás nechceme a jsem ráda, že celý tým je nápomocný a pro kolegy se vždy snaží nalézt to nejlepší řešení.

Kdybyste měla vyjádřit kulturu Accolade ve třech slovech, která by to byla?

Kolektiv, růst, byznys. Jednak proto, že spolupráce i vztahy mezi lidmi v celé firmě fungují, Accolade přitom roste napříč trhy i segmenty a jsme výkonnostně orientovaná firma s jasným cílem a tahem na branku.



MAGAZÍN SPACES

Vydavatel:

Accolade, s.r.o.
Sokolovská 394/17
186 00 Praha 8

Datum vydání:

Květen 2025



Design a ilustrace:
VISUALIO s.r.o.

Redakční příprava:
52pages s.r.o.
Hero & Outlaw a.s.