



INVESTUJEME DO  
MODERNÍCH  
PRŮMYSLOVÝCH PARKŮ  
PRO UDRŽITELNOU  
BUDOUCNOST



# OBSAH

3 Kdo jsme

11 Co děláme

14 Naši nájemci

17 ESG

26 Accolade Industrial Fund

30 Naše parky

# KDO JSME

Jsme investiční společnost poskytující prvotřídní infrastrukturu pro podnikání v Evropě. Za více než 10 let se nám podařilo vybudovat jedno z nejzelenějších portfolií moderních průmyslových parků pro světové značky z oblasti e-commerce, logistiky a lehké výroby.

Investujeme nejen do výstavby nových projektů, ale také do revitalizace zanedbaných brownfieldů, jejichž počet v našem portfoliu neustále roste. Chceme jít příkladem v podnikání i v rámci společenské odpovědnosti. Součástí naší firemní kultury je být důvěryhodným i odpovědným partnerem a dobrým sousedem.

V roce 2014 jsme založili fond průmyslových nemovitostí pro kvalifikované investory Accolade Industrial Fund a vybudovali si pevnou pozici mezi největšími realitními fondy v Evropě.



# ACCOLADE V ČÍSLECH

- ▶ LAND DEVELOPER
- ▶ INVESTOR
- ▶ SPRÁVCE FONDU
- ▶ SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST
- ▶ PRVOTŘÍDNÍ INFRASTRUKTURA
- ▶ 8 ZEMÍ



**19 BROWNFIELDŮ**  
1,1 mil. m<sup>2</sup> obnovených ploch -  
32 % portfolia



**62 PARKŮ**

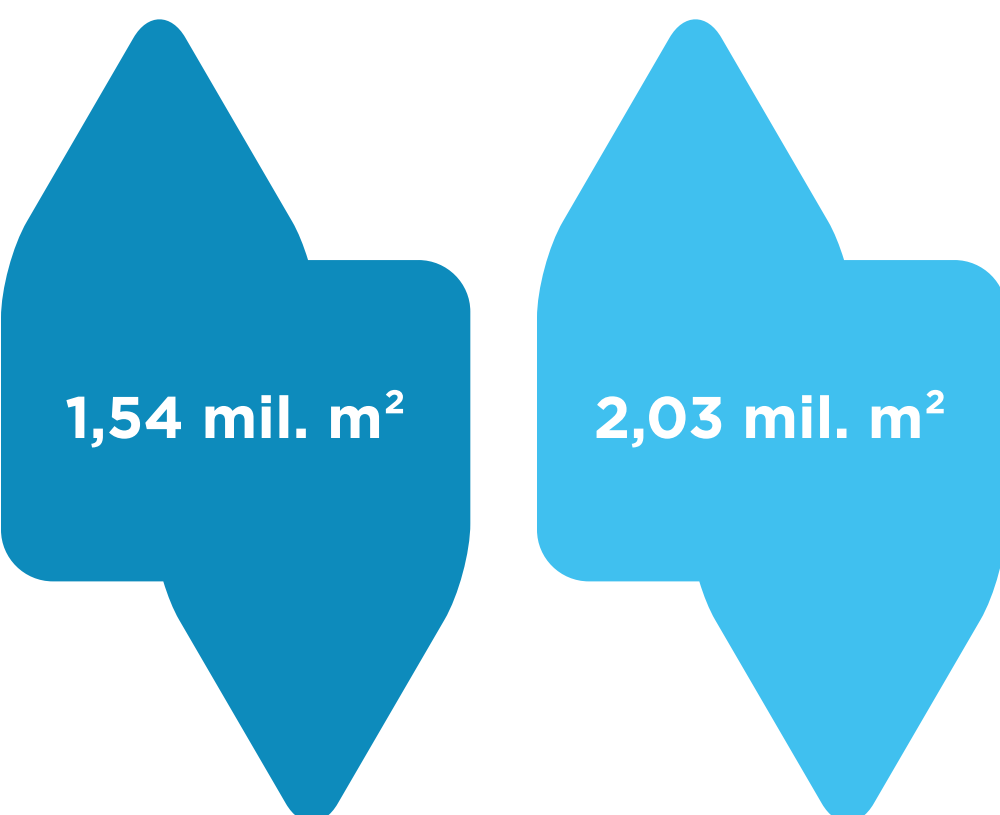


**BREEAM** šetrný přístup k  
životnímu prostředí. Od roku 2020  
minimálně na úrovni „Excellent“.



**JSME VLASTNÍKEM  
MEZINÁRODNÍHO LETIŠTĚ  
BRNO-TUŘANY**

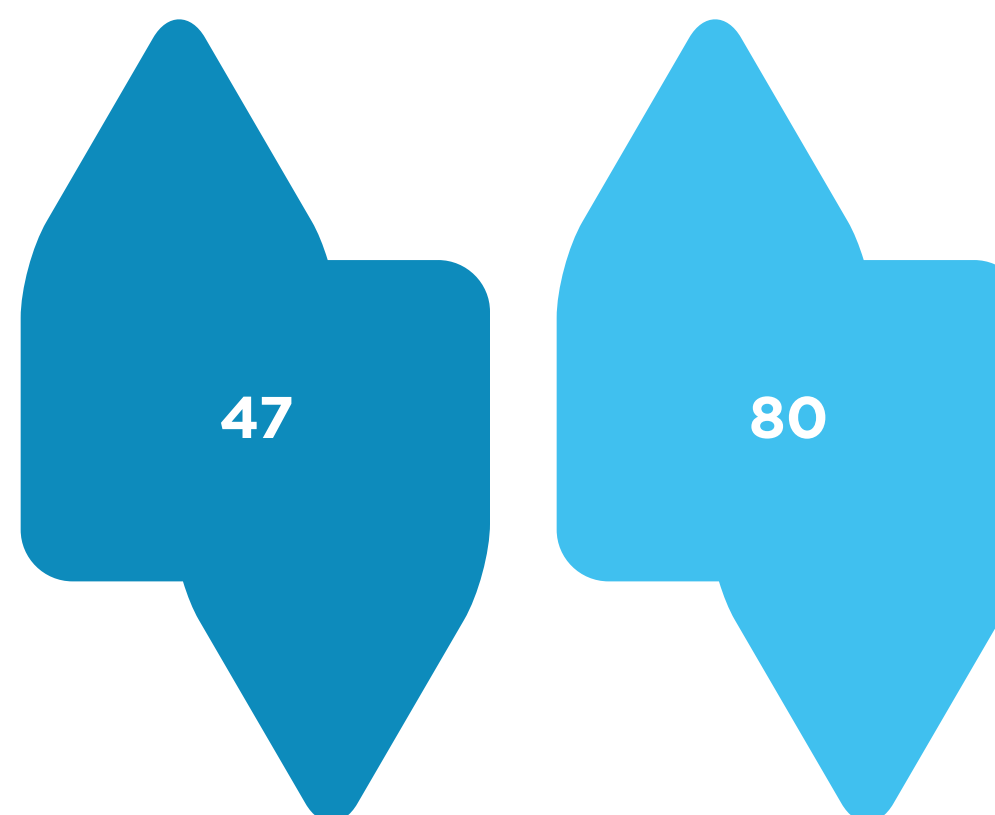
**3,57 mil. m<sup>2</sup>  
SPRAVOVANÉHO PORTFOLIA**



**3,35 mld. EUR  
CELKOVÉ HODNOTY PORTFOLIA**



**126 PRŮMYSLOVÝCH BUDOV**



**213 NÁJEMCŮ**

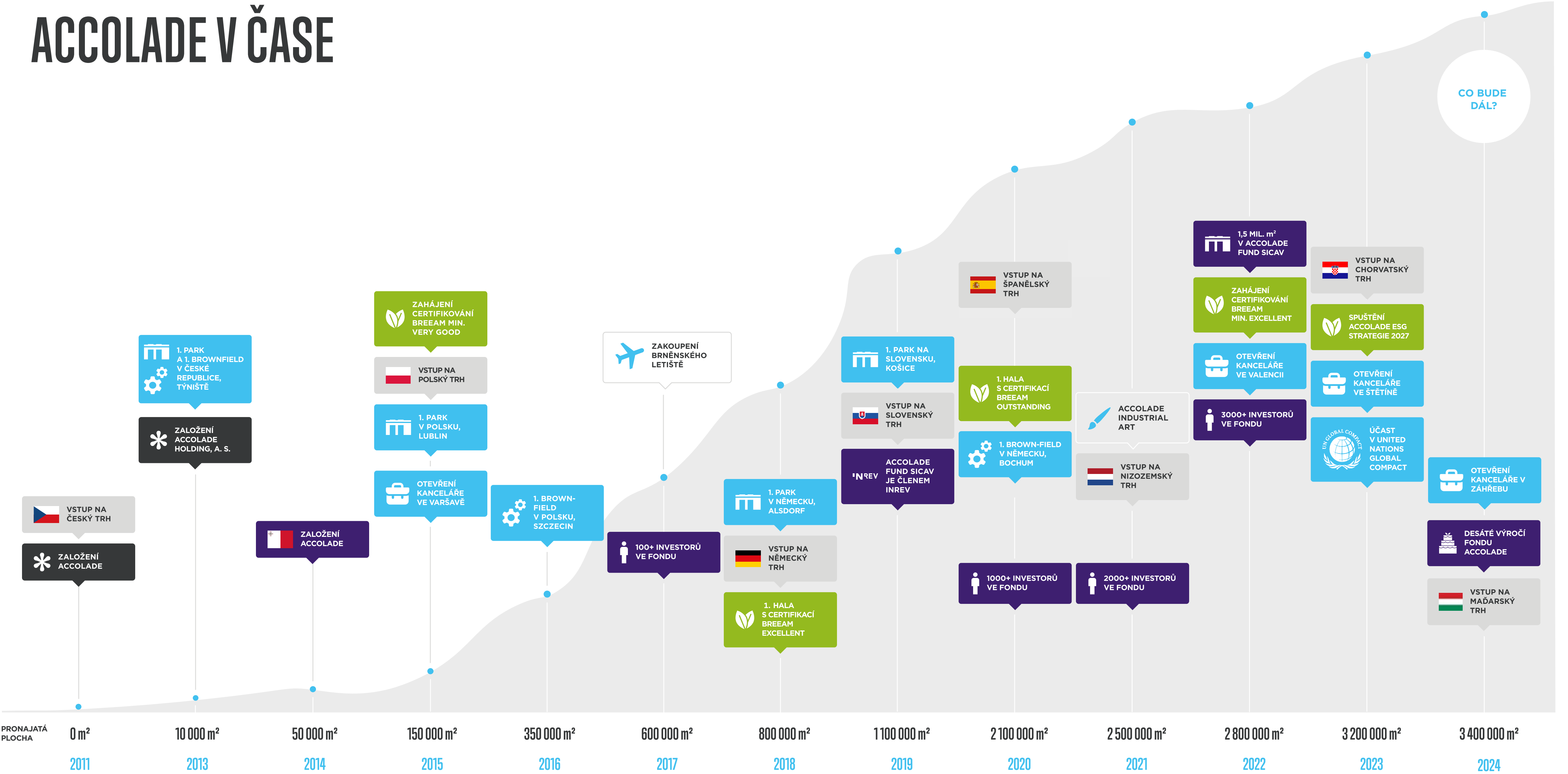


ACCOLADE



ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

# ACCOLADE V ČASE



CO BUDE DÁL?

# NAŠE VIZE



Naším cílem je rozšiřovat diverzifikované portfolio průmyslových nemovitostí o nové strategické lokality v Evropě.

Zaměřujeme se na moderní průmyslové parky s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů, které jsou v souladu s nejpřísnějšími standardy ohleduplného přístupu k životnímu prostředí. Díky naší odbornosti aktivně přispíváme k rozvoji a ekonomickému růstu regionů. Udržitelný a zodpovědný rozvoj moderní infrastruktury v Evropě s ohledem na budoucí generace pro nás zůstává tou nejvyšší prioritou.

Současně jsme transparentní finanční institucí, která atraktivně zhodnocuje majetek našich investorů.



**NEJLEPŠÍ LOKALITY**



**PRVOTŘÍDNÍ NÁJEMCI**



**UDRŽITELNÉ BUDOVY**



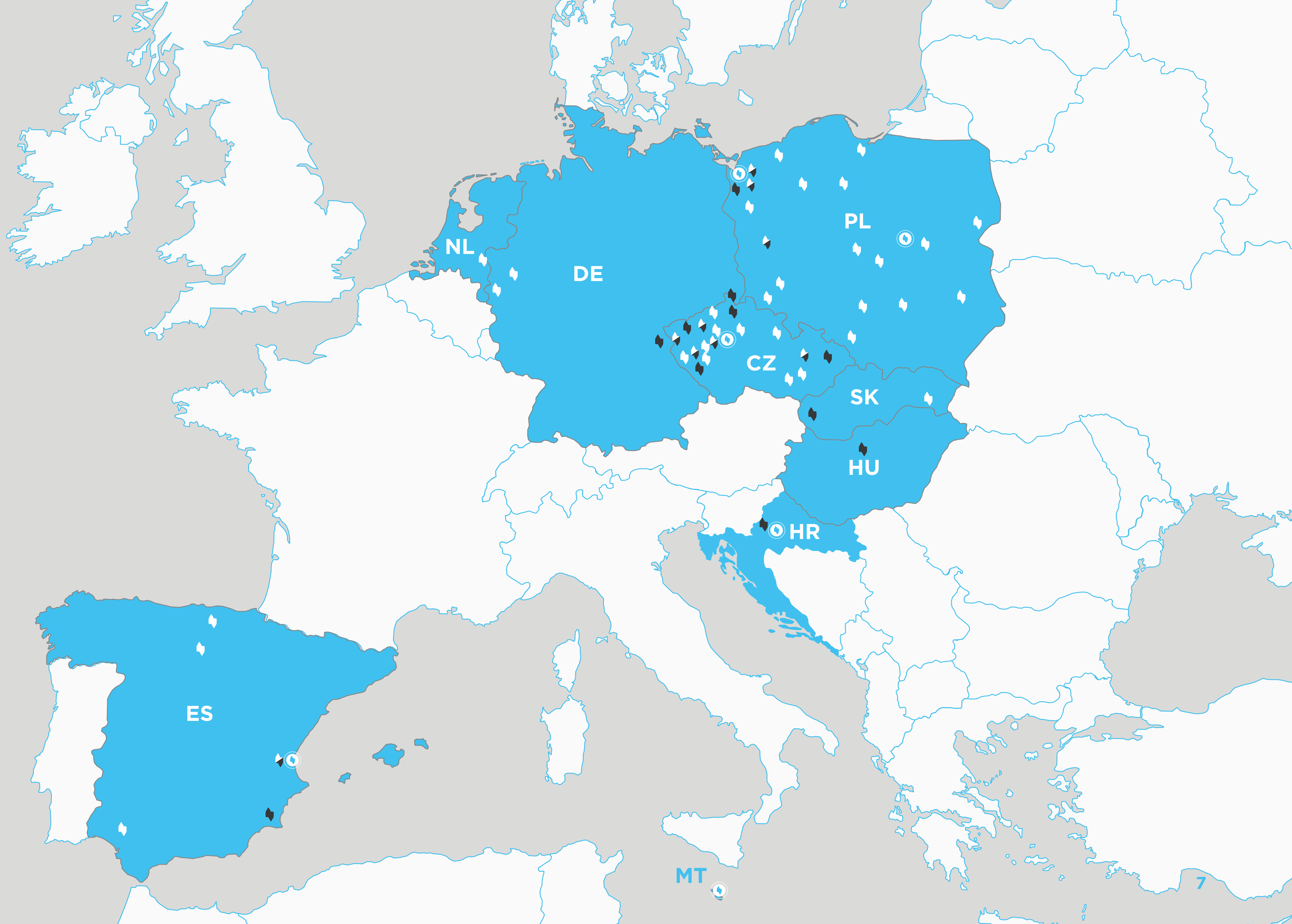
**SPOKOJENÍ INVESTOŘI**



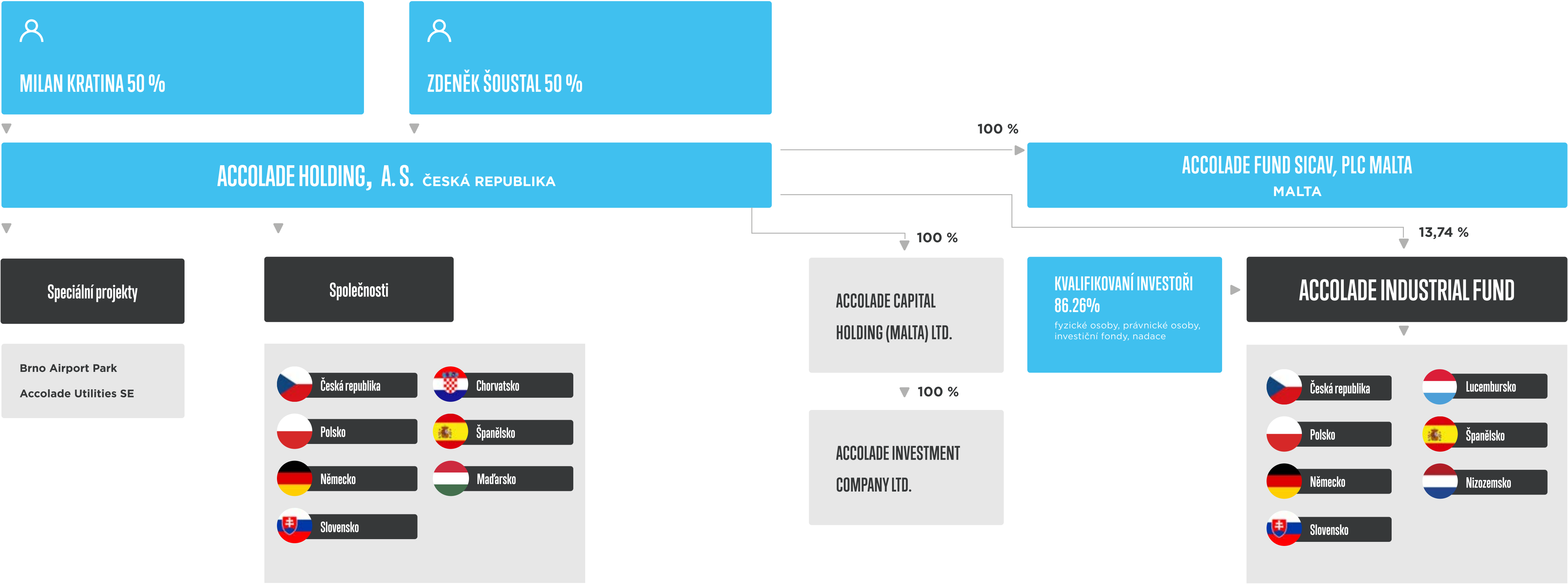
ACCOLADE FUNDS PARK STŘÍBRO

# ACCOLADE V EVROPĚ

-  KANCELÁŘE
-  NAŠE PARKY
-  PŘIPRAVOVANÉ PARKY



# ORGANIGRAM



# ACCOLADE TEAM



# KLÍČOVÍ LIDÉ



**MILAN KRATINA**

CEO, Member of the Board

Díky týmu talentovaných profesionálů vybudoval společnost, která je lídrem na trhu průmyslových nemovitostí.



**ZDENĚK ŠOUSTAL**

Member of the Board

Podílí se na strategickém řízení a komunikaci s klíčovými partnery.



**TOMÁŠ PROCHÁZKA**

Chief Financial Officer

Zodpovědný za finance, účetnictví a projektové financování.



**LUKÁŠ RÉPAL**

Chief Operating Officer

Má na starosti obchodní a strategické řízení se zaměřením na rozvíjení zahraničních trhů včetně všech klíčových aktivit.



**JIŘÍ STRÁNSKÝ**

Head of Development

Z neznámých lokalit dokáže jeho tým vytvořit centra, která přitahují i ty nejslavnější světové značky.



**TOMÁŠ HANÁČEK**

Head of Business Development

Zodpovědný za získávání finančních prostředků do fondu průmyslových nemovitostí a rozvoj distribučních sítí.



**MICHAELA VLASÁKOVÁ**

HR Director

Zodpovědná za strategické plánování a realizaci všech aspektů lidských zdrojů v organizaci.



**JOANNA SINKIEWICZ**

Group Commercial Director

Dohlíží na správu aktiv a zvyšuje tak efektivitu globálních operací skupiny Accolade.



**JITKA BORTLÍČKOVÁ**

Group Legal Counsel

Odpovídá za utváření a ochranu právního prostředí skupiny Accolade, s pokrytím stávajících i potenciálních trhů.



**EDUARD PIÑOS**

Chief Marketing Officer

Odpovědný za vývoj a realizaci marketingové strategie společnosti s cílem zvýšit povědomí o značce na nových i stávajících trzích.



**IVANA BARAC**

Commercial Director

Zodpovědná za operace Accolade na chorvatském trhu.



**EDUARDO FELICIANO**

Business Director

Má na starosti rozvoj aktivit Accolade v rámci španělského trhu.

**CO DĚLÁME**

# JEDINEČNOST NAŠICH PARKŮ



**STRATEGICKÁ POLOHA  
S KVALITNÍ INFRASTRUKTUROU**



**NÁJEMCI SVĚTOVÝCH ZNAČEK  
Z E-COMMERCE, LOGISTIKY I VÝROBY**



**ZNOVUZROZENÍ TRADIC -  
REVITALIZACE BROWNFIELDŮ**



**PODPORA EKONOMICKÉHO  
A SOCIÁLNÍHO ROZVOJE REGIONŮ**



**MODERNÍ HALY ŠETRNÉ  
K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ**



**NEJVYŠŠÍ TECHNICKÉ  
STANDARDY MODERNÍ VÝSTAVBY**



# LOKALITY BUDOUCNOSTI

Turbulentní události poslední dekády se zásadně promítly nejen do socioekonomických trendů. Při výběru nových lokalit se tak nezaměřujeme pouze na blízkost významných evropských trhů, kvalitní infrastrukturu a dostatek kvalifikované síly, ale musíme brát v potaz i důležitost nearshoringu a friendshoringu, energetické bezpečnosti a soběstačnosti nebo snižování uhlíkové stopy.

Všechny tyto aspekty ovlivňují výběr správné lokality, která je klíčem k úspěchu našeho podnikání.

Daří se nám nejen držet krok s dobou, ale být vždy o krok napřed. Vybíráme si lokality budoucnosti.





# VÝROBA 01

02



# PARKY NA MÍRU PRO SVĚTOVÉ ZNAČKY

Do našich moderních a udržitelných parků přivádíme světové značky z oblasti lehké výroby, logistiky a e-commerce. Parky připravujeme na míru každému nájemci a jsme schopni vyhovět i těm nejspecifičtějším požadavkům.



## PEČLIVĚ VOLÍME LOKALITU

Dobrá lokalita je dlouhodobě klíčem našeho úspěchu. Pečlivě vybíráme lokality s kvalitní infrastrukturou a dlouholetou průmyslovou tradicí. Naše parky často stojí na místech starých výrobních areálů, které jsme revitalizovali a dali jim nový účel.



## STAVÍME V SOULADU S PŘÍRODOU

Parky budujeme ohleduplně a minimalizujeme dopady na životní prostředí. Snižujeme uhlíkovou stopu, používáme udržitelné technologie, a to včetně chytrých řešení pro úsporu energie a šetrné nakládání s vodou. Naše projekty jsou certifikovány podle standardů DGNB a mezinárodního hodnocení BREEAM, v němž vždy míříme na získání hodnocení alespoň na úrovni „Excellent“.



## JSME DOBRÝM SOUSEDEM

V lokalitách, kde působíme, spolupracujeme s městskými samosprávami a podporujeme občanskou vybavenost a místní rozvoj. Naším cílem je být odpovědným partnerem, dobrým sousedem a celkově vytvářet z regionů lepší místo pro život.

ESG



## ENVIRONMENTAL

INVESTUJEME A PODNIKÁME  
V SOULADU S OCHRANOU  
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ



## SOCIAL

PODPORUJEME TY, KTEŘÍ NAŠI  
POMOC POTŘEBUJÍ, A DBÁME NA  
PODMÍNKY ZAMĚSTNÁVÁNÍ LIDÍ



## GOVERNANCE

TRANSPARENTNOST A FÉROVOST  
VŮČI INVESTORŮM, NÁJEMCŮM  
I OBCHODNÍM PARTNERŮM JE PRO  
NÁS PRIORITOU

# VÝSTAVBA ŠETRNÁ K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ



## DŮRAZ NA REVITALIZACI ZANEDBANÝCH BROWNFIELDŮ

Zachování biodiverzity a ekologické rovnováhy hraje zásadní roli, a proto podporujeme revitalizaci opuštěných brownfieldů, které jsou nositeli významného průmyslového dědictví.

**Podíl brownfieldů v portfoliu Accolade je 32 %.**



## ANALÝZY ŽIVOTNÍHO CYKLU BUDOV

Analýza životního cyklu budov (LCA) je komplexní posouzení vlivu budovy na životní prostředí, od surovin a stavebních procesů použitých k její výstavbě až po její provoz, údržbu a případnou demolici nebo likvidaci.



## SNIŽOVÁNÍ UHLÍKOVÉ STOPY

Naše průmyslové parky jsou do detailu promyšlené tak, aby přispívaly ke snižování uhlíkové stopy. Solární a fotovoltaické panely na střechách hal podporují přechod na čisté zdroje energie a snižují emise skleníkových plynů. Nabíjecí stanice pro elektromobily eliminují závislost na fosilních palivech a podporují udržitelnější a efektivnější budoucnost. Bílá střešní membrána odráží sluneční světlo a snižuje množství tepla absorbovaného střechou a budovou o 50 %.

# ZVELEBUJEME OKOLÍ NAŠICH PARKŮ



## VSAKOVÁNÍ/ZADRŽOVÁNÍ DEŠŤOVÉ VODY ZLEPŠUJE STAV PODZEMNÍCH VOD

Prostřednictvím systémů pro vsakování a zadržování dešťové vody, které instalujeme v našich parcích, podporujeme udržitelné hospodaření s vodou. Tyto systémy pomáhají doplňovat zásoby podzemních vod, snižují riziko záplav a zvyšují kvalitu vody.



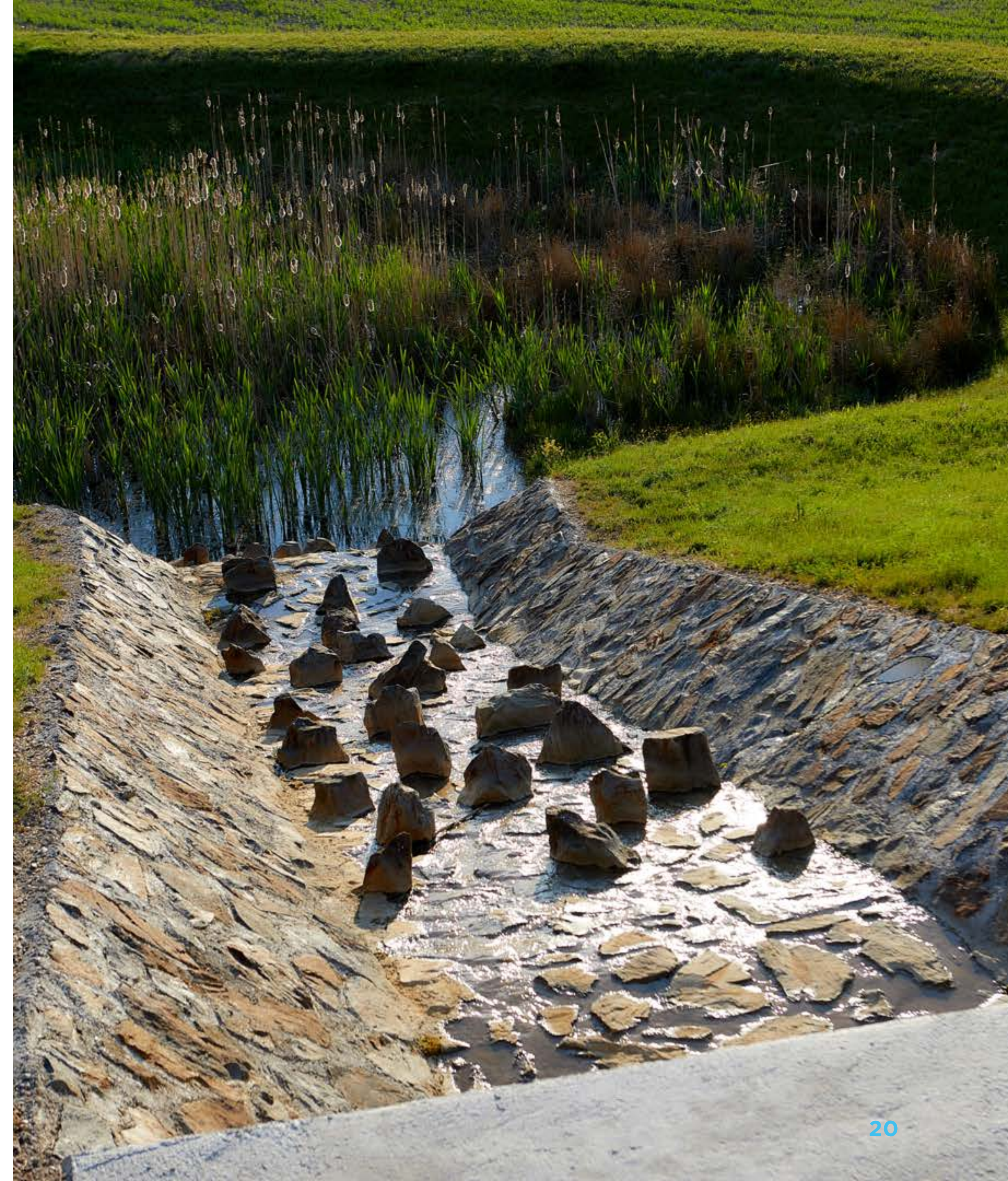
## LOUKY NAHRAZUJÍ TRÁVNÍKY VYŽADUJÍCÍ ZAVLAŽOVÁNÍ

Některé zelené plochy v našich parcích věnujeme loukám a lučním květinám. Snižujeme tím využívání zdrojů a požadavky na údržbu. Zároveň zlepšujeme stav půdy a zajišťujeme větší rozmanitost stanovišť pro volně žijící živočichy a rozmanitost druhů.



## VČELÍ ÚLY, STANOVIŠTĚ PRO JEŠTĚRKOVIŠTĚ A HMYZÍ HOTELY

Včelí úly, stanoviště pro ještěrky a hmyzí hotely nejsou v našich parcích jen estetickými prvky. Poskytují útočiště různým druhům, čímž podporují biodiverzitu.



# INVESTOVÁNÍ DO KVALITY A MODERNÍCH TECHNOLOGIÍ



V Accolade se držíme principu odpovědného investování s respektem ke světu kolem nás. Naše projekty připravujeme tak, aby splňovaly ty nejvyšší standardy udržitelného přístupu mezinárodně uznávané certifikace BREEAM a DGNB.

### BREEAM CERTIFIKACE GARANTUJE

- Vysokou míru šetrnosti k životnímu prostředí
- Vhodné pracovní podmínky pro zaměstnance
- Energetickou soběstačnost budovy

Zdravotní, bezpečností a environmentální rizika jsou monitorována před a během výstavby projektu. Od roku 2020 má Accolade všechny nové projekty min. na úrovni „Excellent“.

Od roku 2020 jsme celkem devětkrát získali nejvyšší hodnocení BREEAM „Outstanding“.

| BREEAM          | OUTSTANDING            | EXCELLENT              | VERY GOOD                | GOOD                   | TOTAL                    |
|-----------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| PLOCHA PROJEKTŮ | 441 405 m <sup>2</sup> | 991 816 m <sup>2</sup> | 1 118 337 m <sup>2</sup> | 199 670 m <sup>2</sup> | 2 751 228 m <sup>2</sup> |
| DGNB*           | PLATINUM               | GOLD                   | SILVER                   | BRONZE                 | TOTAL                    |
| PLOCHA PROJEKTŮ |                        | 27 598 m <sup>2</sup>  |                          |                        | 27 598 m <sup>2</sup>    |

\*V Německu usilujeme o tamní certifikaci DGNB, která zohledňuje životní cyklus a celkovou výkonnost projektu.



# JEDNO Z NEJZELENĚJŠÍCH PORTFOLIÍ V EVROPE

Accolade byla historicky vůbec prvním subjektem v Česku a také Polsku, který získal prestižní certifikaci udržitelnosti BREEAM „Outstanding“ pro novou industriální budovu. Přesto, že dle statistik pouze zhruba 3 % všech budov na trhu, které procházejí certifikací BREEAM, dosáhnou na nejvyšší stupeň Outstanding, Accolade má ve svém portfoliu rovnou devět těchto nemovitostí. V roce 2020 jsme ocenění získali za budovu v revitalizovaném areálu chebských strojíren, která byla v době dokončení vyhlášena nejekologičtější industriální budovou světa. V roce 2023 se nám pak podařilo realizovat dalších pět takto oceněných projektů, a to ve Stříbře, Kojetíně, Štětíně, Koninu a Chebu. Budova v Chebu obdržela nejvyšší skóre a stala se tak nejzelenější průmyslovou budovou na světě.

Budovy musí splňovat nejvyšší standardy v oblasti nakládání s vodou, snižování uhlíkové stopy a spotřeby energie.



ACCOLADE FUNDS PARK KOJETÍN



ACCOLADE FUNDS PARK STŘÍBRO



ACCOLADE FUNDS PARK SZCZECIN III

# NEJVYŠŠÍ SKÓRE V BREEAM INTERNATIONAL NEW CONSTRUCTION



# 94.2 %

Moderní průmyslový areál Park Cheb South se stal nejekologičtější průmyslovou budovou na světě. Budova získala vynikající hodnocení a rekordní skóre 94,2 % podle prestižní mezinárodní certifikace udržitelnosti BREEAM New Construction. Objekt má celkovou plochu 40 000 metrů čtverečních. Většinu prostor budovy si pronajímá společnost AUTODOC, německý internetový prodejce automobilových součástek, který v současné době působí ve 27 evropských zemích a zaměstnává přibližně 5 000 lidí v deseti zemích.

## UDRŽITELNÉ VLASTNOSTI:

- ▶ Více než 85 % stavebního odpadu zajištěno ze skládek.
- ▶ Energetická účinnost: snížení spotřeby primární energie o 59,2 %.
- ▶ Opatření na úsporu vody snižující spotřebu pitné vody o 85 %.
- ▶ Střecha připravená pro instalaci fotovoltaické elektrárny.



# JSME SPOLEČENSKY ODPOVĚDNÝM PARTNEREM



## DOBŘÍ SOUSED

Na lokalitách, ve kterých působíme, nám záleží. Spolupracujeme s místními samosprávami, podporujeme občanskou vybavenost, přinášíme nová pracovní místa a podílíme se na celkovém místním rozvoji. Investujeme do lokálních komunit, jako jsou vzdělávací, sportovní i dobročinné organizace, budujeme infrastrukturu a výsadbou stromů na veřejných prostranstvích se podílíme na obnově zeleně.



## DLOUHODOBÁ PODPORA CHARITATIVNÍCH PROJEKTŮ

Vnímáme jako důležité poslání pomáhat těm, kteří v životě neměli tolik štěstí. Proto již od svého založení spolupracujeme s několika neziskovými organizacemi, které nabízejí pomoc lidem s mentálním nebo kombinovaným postižením a psychiatrickým onemocněním. Jsme rovněž partnerem několika nadačních fondů, které se soustředí na pomoc dětem v nouzi.



## PODPORA VĚDY, KULTURY I SPORTU

Investujeme do vědy, vzdělávání, kultury i sportu. Věříme, že vědecké znalosti jsou hnací silou každé úspěšné společnosti a důležitým podhoubím pro moderní podnikání. Proto podporujeme vědu napřímo a přispíváme nejlepším vědcům na jejich hodnotný výzkum. Současně neopomíjíme ani sportovní organizace. Dlouhodobě se věnujeme rozvoji sportu v našich lokalitách i mimo ně.

# ZODPOVĚDNÁ FIREMNÍ KULTURA



## ROVNÉ PŘÍLEŽITOSTI, TRANSPARENTNOST A PROFESIONALITA

Máme jasně nastavenou strategii a jsme transparentní. Odpovědnost vůči našim obchodním partnerům, investorům i zaměstnancům pro nás vždy bude na prvním místě. Chováme se profesionálně, otevřeně a vždy hrajeme podle pravidel.



## UNITED NATIONS GLOBAL COMPACT

Dalším krokem směrem k férovější a odpovědnější budoucnosti je naše účast v iniciativě United Nations Global Compact. Přijali jsme deset zavazujících principů popisujících ideální model jednání v oblasti lidských práv, pracovních podmínek, životního prostředí a protikorupčního jednání.

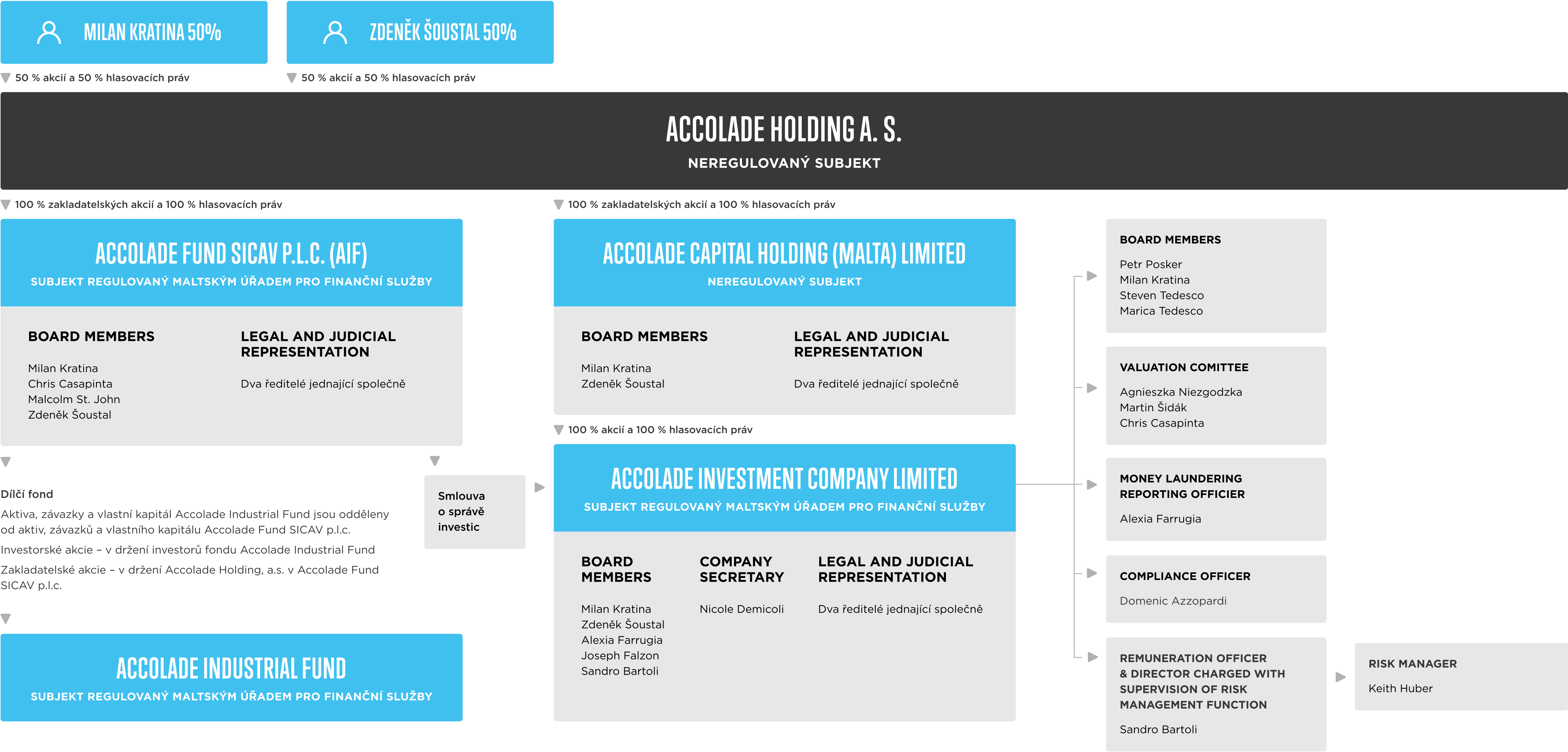


## CRIMINAL COMPLIANCE PROGRAM

Současně uplatňujeme Program dodržování trestních a etických a předpisů (Criminal Compliance Program), který je tvořen Kodexem trestních předpisů (Criminal Compliance Code) a Etickým kodexem (Code of Ethics). Dokumenty obsahují opatření pro prevenci spáchání trestného činu či neetického jednání pro všechny osoby působící v rámci Accolade.

# ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

# ORGANIGRAM



# NÁŠ FOND PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Cílem fondu je přinášet investorům zhodnocení jejich investic v dlouhodobém horizontu. Daří se to především díky kvalitně nastavené konzervativní strategii a velmi efektivně diverzifikovanému portfoliu. Přidanou hodnotou investic do fondu je i to, že se investoři mohou velkou měrou podílet na udržitelném podnikání v Evropě.

## 01

### INVESTICE DO FONDU

Investory fondu se mohou stát jak fyzické, tak právnické osoby.  
Minimální investice je 75 000 EUR (nebo ekvivalent v CZK) s investičním horizontem 5 let.

## 04

### VYPLÁCENÍ INVESTICE S VÝNOSEM

Po uplynutí investičního horizontu se můžete rozhodnout, zda chcete investici včetně zhodnocení vyplatit, nebo své prostředky či jejich část reinvestovat.



## 03

### PLATBA NÁJEMNÉHO

Fond inkasuje nájemné, čímž vytváří výnos investorům. Pravidelná platba nájmu je vždy garantována bankovní zárukou, mateřskou společností nájemce nebo jistinou v hotovosti. Nájem je indexován na roční bázi.

## 02

### POŘÍZENÍ PLNĚ PRONAJATÉ BUDOVY

Fond investuje pouze do plně pronajatých budov se solventními nájemci. Portfolio nájemců tvoří stabilní mezinárodní společnosti zejména z oblasti lehké výroby, logistiky a e-commerce.



# PROČ INVESTOVAT S NÁMI

- ▶ Strategie fondu je založená na pravidelném inkasu nájemného.
- ▶ Fond vlastní nejmladší portfolio průmyslových budov v České republice, Polsku, Německu, Slovensku a ve Španělsku.
- ▶ Průmyslové budovy splňují ty nejpřísnější standardy ochrany životního prostředí a udržitelného rozvoje.
- ▶ Portfolio nájemců z různých odvětví ekonomiky je diverzifikované.
- ▶ Platba nájemného je garantována kaucí, bankovní či korporátní garancí nebo jejích kombinací.
- ▶ Ocenění fondu je prováděno čtvrtletně.
- ▶ Accolade poskytuje investorům pravidelný kvartální reporting o jejích investicích.
- ▶ Nové úpisy do fondu probíhají čtvrtletně.

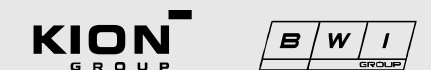
# DIVERZIFIKACE JE KLÍČOVÁ

## 01 GEOGRAFICKÉ ROZLOŽENÍ PARKŮ

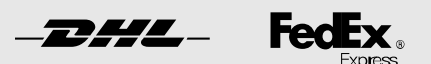


## 02 NÁJEMCI SVĚTOVÝCH ZNAČEK Z RŮZNÝCH ODVĚTVÍ

### VÝROBA



### LOGISTIKA



### RETAIL & E-COMMERCE



## 03 ŠIROKÉ SPEKTRUM FINANCUJÍCÍCH BANK



**NAŠE PARKY**

# UKÁZKY NAŠICH PARKŮ

ČESKÁ REPUBLIKA



PARK BRNO AIRPORT



ACCOLADE FUNDS PARK TEPLICE SOUTH



ACCOLADE FUNDS PARK PRAGUE AIRPORT II



ACCOLADE FUNDS PARK CHEB

# UKÁZKY NAŠICH PARKŮ

## POLSKO



ACCOLADE FUNDS PARK GORZÓW WIELKOPOLSKI I



ACCOLADE FUNDS PARK SZCZECIN I



ACCOLADE FUNDS PARK CZĘSTOCHOWA



ACCOLADE FUNDS PARK BIAŁYSTOK I

# UKÁZKY NAŠICH PARKŮ

## NĚMECKO



ACCOLADE FUNDS PARK BOCHUM



ACCOLADE FUNDS PARK ALSDORF

## SLOVENSKO



ACCOLADE FUNDS PARK KOŠICE AIRPORT

# UKÁZKY NAŠICH PARKŮ

ŠPANĚLSKO



ACCOLADE FUNDS PARK SEVILLA



ACCOLADE FUNDS PARK VALENCIA PICASSENT

# UKÁZKY NAŠICH PARKŮ

NIZOZEMSKO



ACCOLADE FUNDS PARK ROERMOND

# UKÁZKY NAŠICH PŘIPRAVOVANÝCH PARKŮ

## ČESKÁ REPUBLIKA



PARK ČESKÁ LÍPA

## POLSKO



PARK SZCZECIN IV



PRAGUE BUSINESS PARK

## ŠPANĚLSKO



PARK VALENCIA ALZIRA

**ACCOLADE HOLDING, A. S.**[www.accolade.eu](http://www.accolade.eu)**ŠPANĚLSKO**

Sokolovská 394/17  
186 00 Prague 8  
[info@accolade.eu](mailto:info@accolade.eu)  
+420 220 303 019

**POLSKO**

Emilii Plater 53  
00-113 Warsaw  
[poland@accolade.eu](mailto:poland@accolade.eu)  
+48 508 611 226

**ŠPANĚLSKO**

Avda. Aragón, 30, piso 8,  
46021 Valencia  
[spain@accolade.eu](mailto:spain@accolade.eu)

**CHORVATSKO**

Slavonska avenija 1a,  
10 000 Zagreb

**ACCOLADE FUND SICAV P.LC.**[www.accolade.eu/en/fund](http://www.accolade.eu/en/fund)**MALTA**

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