

## VÝNOS FONDU POTÁHNOU V TOMTO ROCE PŘEDEVŠÍM PŘÍJMY Z NÁJMŮ



VÝVOJ CENY AKCIÍ  
OD 1. 4. 2021  
DO 31. 3. 2022

**26,58 %**  
TŘÍDA AKCIÍ CZK

**31,37 %**  
TŘÍDA AKCIÍ EUR

**25,96 %**  
TŘÍDA AKCIÍ CZK2

**30,73 %**  
TŘÍDA AKCIÍ EUR2

### HODNOTA AKCIÍ V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH K 31. 3. 2022:

**CZK 267,5489**  
(+1,41 %)

**CZK2 260,8383**  
(+1,29 %)

**EUR 289,2809**  
(+1,92 %)

**EUR2 282,4246**  
(+1,79 %)



**1,13 mld. EUR**  
Hodnota portfolia



**1 229 338 m<sup>2</sup>**  
Rozloha parků



**65,4 mil. EUR**  
Roční smluvní nájem



**2 599**  
Kvalifikovaných  
investorů



**6,83**  
WAULT



**49,35 %**  
LTV

### DALŠÍ TERMÍN ÚPISŮ AKCIÍ JE 27. 6. 2022.

- Výnosy fondu Accolade dosáhly v prvním čtvrtletí 1,92 % v euru a 1,41 % v české koruně.
- Díky inflačním doložkám se fondu daří minimálně z 80 % zmírňovat inflaci.
- Trh v současnosti naráží na hranici nových cen nemovitostí.
- V dalších kvartálech je očekávaný návrat ke stabilním výnosům daných příjmy z nájmu.
- Celková pronajatá plocha dosáhla 1 200 000+ m<sup>2</sup>.
- Fondu důvěřuje již více než 2,5 tisíce kvalifikovaných investorů.



## KOMENTÁŘ MILANA KRATINY

Vážený investore,

přesto, že nejde o téma, kterým bych si představoval, že budu kdy jakékoliv své zamyšlení začínat – faktem je, že řetězec událostí spuštěných neodpuštěným konfliktem na Ukrajině zásadně a nadlouho vstoupil do našich životů a ovlivňuje je snad ve všech možných ohledech. Kromě lidského a obecně humanitárního utrpení s sebou nese také obrovské ekonomické dopady, které pocítí celý svět.

Bez smutných zpráv to v tomto po koronaviru opět „novém“ válkou zasaženém světě nejde. Pokud dojde obecně na komentování ekonomiky, najít příliš pozitivního je trochu jako hledat vzácnost. Zpomalení růstu, zrychlení inflace, zdražování a nedostatek zboží. Všichni o tom víme, všichni to sledujeme. Chtěl bych to proto vzít z druhé strany a dívat se na příležitosti, které nezmizely, a i když jsou někdy schované pod záplavou valících se negativ, můžeme se jich i nadále bezpečně držet.

Jednou z takových příležitostí je **přesun dalších částí maloobchodu na internet**, který i přes ochlazování určitých kategorií společností z oblasti e-commerce, vytváří poptávku po nových skladovacích prostorách. Čísla neobsazenosti v Evropě pak mluví jasně. Dnes se pohybujeme někde na průměru 3,5 % a Česká republika se nachází ještě výrazně pod ním.

**Trh tedy není přepálený**, možná dojde k jakési racionalizaci v rámci jednotlivých e-commerce. Navíc z pohledu komerčních nemovitostí si neseme historický dluh a velké množství společností na možnost pořídit si moderní prostory pro své podnikání ještě stále čeká.

Novou poptávku mimo jiné cítíme také například ve východním Polsku, a sice od ukrajinských společností z řad mimo jiné automobilových řetězců, které chtějí dále fungovat a dále dodávat.

Aby mohlo e-commerce růst, je třeba, aby se nemusely měnit za pandemie urychlené trendy, jako je významné zrychlení a větší spolehlivost doručování balíčků. Distribuční centra, nebo chcete-li haly a sklady, jsou pro to důležitým předpokladem, neboť vytváří **nepostradatelnou infrastrukturu nejen pro české, ale celkově evropské podnikání**. Válečný konflikt náš segment neovlivňuje přímo. Samozřejmě, že ale dopady v podobě inflace, růstu sazeb a změn v dodavatelsko-odběratelských vztazích, mohou na fond nebo na nájemce postupně dopadat. Jejich konkrétní podobu pravidelně sledujeme a vyhodnocujeme možná rizika.

Jen na okraj – dlouhodobě se například řadíme k evropské špičce z hlediska ekologických standardů, které naše nemovitosti splňují. Současná doba pro nás nyní vytvořila ještě aktuálnější výzvu, jak posouvat a vylepšovat naše strategie z hlediska soběstačnosti a udržitelnosti průmyslových budov. Celé naše portfolio tak nyní ještě více **přizpůsobujeme šetrnosti nejen k přírodě, ale i provozním nákladům nájemců**. Stále běžnější je tak vytápění tepelnými čerpadly místo plynu, orientace na obnovitelné zdroje energie či řešení pro akumulaci v bateriích a zeleném vodíku.

A potom tolik diskutované prohlubování **inflačních tlaků**. Obecně fond vnímáme jako účinný nástroj, jak proti nim bojovat - v porovnání například se standardními cennými papíry, jakými jsou dluhopisy či akcie. Dlouhé roky jsme na něco podobného nebyli zvyklí, až se před několika týdny začal projevovat šok, ke kterému v realitě života čas od času dochází, vzpomeňme například na rok 2008.

Fond pro takové případy zahrnuje protiinflační složku, tedy indexaci nájemného, kdy všechny smlouvy s nájemci obsahují určitou formu inflačních doložek, které se budou postupně promítat do celkových příjmů fondu z nájmu. A právě **díky inflačním doložkám se nám daří minimálně z 80 % inflaci zmírňovat**. Zároveň bych rád zmínil i to, že jelikož jsou všechny nájemné placeny v eurech, bavíme se vlastně o inflaci v eurozóně, která je nižší, než ta v Česku.

Nicméně to je jen jedna strana mince. Jako podstatné vždy vnímáme právě dlouhodobé hledisko, díky kterému jsme inflaci nejen vždy překonávali, ale nyní v takto extrémních růstech spotřebitelských cen vidíme, že celkový **průměrný výnos dlouholetého investora je výrazně vyšší než ztráty, které mu působí současná inflace**.

Z hlediska výnosu jsme v prvním čtvrtletí letošního roku dosáhli 1,92 % v euru a v české koruně 1,41 %, což jsou procenta, která odpovídají očekávanému ročnímu výnosu 7 %. V uplynulém roce jsme zažili opravdu atypicky rekordní rok. Nicméně klíčové je, že pokud bychom odhlédli od zmíněného vlivu přecenění nemovitostí v portfoliu fondu, nadále by si držel velmi zajímavý a konzistentní **desetiprocentní výnos** plynoucí z pravidelného nájemného. A k tomuto stabilnímu stavu, kdy bude výnos opět dán převážně příjmy z nájmu, opět směřujeme. Neboť **trh již naráží na pomyslnou hranici nových cen nemovitostí a výnosů, které z nich plynou**.

Na druhou stranu předpokládáme růst nájmu. A to nejen díky tomu, že se do jejich navýšení u jednotlivých nemovitostí v průběhu roku propíše zmiňované inflační doložky, ale zároveň také díky zvýšení příjmů z nájmu při prolongacích či výměně nájemců, neboť tržní nájemné na všech trzích, kde fond působí významně vzrostlo.

Na závěr bych rád poděkoval Vám všem, přes **dvou a půl tisícům investorům**, kteří v nás vkládáte svou důvěru v těžších i méně těžších časech. Jsem hrdý na to, že se spolu s námi podílíte na budování lepších podmínek pro evropské podnikání skrze **více než milion metrů čtverečních pronajatých ploch** společně s celým světem, které spolu s námi bojují o zachování světa co nejvíce podobného tomu, na jaký jsme byli zvyklí.

**Milan Kratina**  
CEO Accolade

# SHRNUTÍ PROJEKTŮ



První čtvrtletí roku 2022 přineslo celkem dva nové projekty na polském a českém trhu. V Polsku nás těší vstup do zcela nové lokality více než 123tisícového města **Górzow Wielkopolski** na západě země, která je díky své blízkosti k německým hranicím ideálním místem pro mezinárodní podnikatele, kteří plánují přesunout své podnikání do střední Evropy. Výhodou je také výborné dopravní spojení s Českou republikou, které zajišťuje dálnice S3 ze Štětína do Prahy. Moderní Park Górzow Wielkopolski s ekologickou certifikací budov BREEAM a o stávající ploše přes 53 tisíc metrů čtverečních je pro nájemce atraktivní mimo jiné i proto, že mohou využívat výhod rozvinuté městské infrastruktury i přílivu kvalifikované pracovní síly, kterou do města lákají vysoké životné podmínky i univerzita s technickým zaměřením.

Do portfolia fondu tak v rámci tohoto polského projektu hned se startem roku přibylo celkem sedm nájemců, z nichž pět je pro fond zcela nových. Mezi ně se řadí například logistická a spediční společnost **Bama**, která je předním dodavatelem prémiových produktů pro péči o obuv pro více než 50 zemí světa a do Górzowa přesunula své výrobní linky. Za zmínění dále stojí i společnost **Borne Furniture** specializující se na velkosériovou výrobu nábytku na bázi lehčené lepenky mimo jiné například pro obchodní řetězec Ikea, nebo portugalská společnost **Logoplaste** vyrábějící tuhé plastové kontejnery. Novými nájemci v portfoliu fondu jsou pak také dlouholetí specialisté na logistické služby nejen pro e-commerce **Omnipack** či **Magma**. Dalšími nájemci, kteří ale již nepatří mezi nováčky a do portfolia spadají také v jiných lokalitách, jsou skupina **FIEGE** působící již třeba také v parku Zielona Góra, a jeden z největších světových výrobců automobilových dílů **Faurecia**, kterého již lze najít například v našem parku v Košicích.

Pokud bychom se podívali na český trh, ten přinesl akvizici prostoru o ploše 9,5 tisíce metrů čtverečních a nového nájemce v jednom z největších průmyslových areálů v portfoliu fondu, v **Ostrově u Stříbra**. Společnost **Urban Transporte** poskytuje nejen komplexní logistické služby a skladování, ale i další logistický servis. Konkrétně v této lokalitě skladuje vysokozdvizné vozíky. Společnost je součástí koncernu **KION**, který spolu s **DHL** a **Tchibem** patří k největším nájemcům v portfoliu dle příjmu z nájmu.

📍 **Accolade Holding, a.s.**, Sokolovská 394/17 Praha 180 000 Czech Republic

✉ [INVESTORS@ACCOLADE.EU](mailto:INVESTORS@ACCOLADE.EU)

☎ +420 220 303 019

## Prohlášení o omezení odpovědnosti

Společnost Accolade Investment Company Limited (c 94600) je držitelem oprávnění uděleného maltskou komisí pro cenné papíry („MFSA“, Malta Financial Services Authority) k poskytování investičních služeb, podléhá regulaci ze strany této komise a je kvalifikována jako „správce alternativních investičních fondů“ v souladu se směrnicí 2011/61/eu („správce“). Správce působí jako správce alternativních investičních fondů (AIFM) ve vztahu ke společnostem a Accolade Fund SICAV plc. (SV 322) („fond“) a Accolade Industrial Fund („dílčí fond“), kterým také udělila licenci komise MFSA.

Před zakoupením podílů v dílčím fondu by si měli potenciální investoři přečíst a pochopit podmínky uvedené v základních informacích o nabídce akcií (Offering Memorandum) a v příloze s doplňujícími informacemi o nabídce akcií (Offering Supplement), včetně rizikových faktorů. Splnění investičních cílů dílčího fondu nelze zaručit a investiční výsledky se mohou v průběhu času podstatně lišit. Neposkytujeme vám a nebudeme vám poskytovat daňové, právní a/nebo investiční poradenství a doporučujeme, abyste před investováním využili služeb vlastního nezávislého poradce poskytnutých na míru vašim individuálním okolnostem. Potenciální investoři by měli vzít na vědomí, že hodnota investic může klesat i stoupat a že předchozí výsledky nepředstavují ukazatel budoucích výsledků. Investoři by měli vzít na vědomí, že investováním do fondu riskují úplnou nebo částečnou ztrátu investovaného kapitálu.

Toto je marketingový materiál. Před tím, než učiníte investiční rozhodnutí, projděte si pečlivě informační dokumenty AIF a dokument KID.