

ZHODNOCENÍ FONDU ACCOLADE BYLO V ROCE 2021 REKORDNÍ



VÝVOJ CENY AKCIÍ
OD 4. 1. 2021
DO 31. 12. 2021

28,56 %
TŘÍDA AKCIÍ CZK

33,02 %
TŘÍDA AKCIÍ EUR

27,93 %
TŘÍDA AKCIÍ CZK2

32,37 %
TŘÍDA AKCIÍ EUR2

HODNOTA AKCIÍ V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH K 31. 12. 2021:

CZK 263,8188
(+5,48 %)

CZK2 257,5127
(+5,35 %)

EUR 283,8295
(+7,19 %)

EUR2 277,4377
(+7,06 %)



1,07 mld. EUR
Hodnota portfolia



1 165 582 m²
Rozloha parků



60,3 mil. EUR
Roční smluvní nájem



2 247
Kvalifikovaných
investorů



7,17
WAULT



50,34 %
LTV

DALŠÍ TERMÍN ÚPISŮ AKCIÍ JE 25. 3. 2022.

- Fond Accolade dosáhl v roce 2021 zhodnocení přesahující 20 %.
- Poptávka po logistických halách roste s popularitou on-line nákupů.
- Celková pronajatá plocha překročila milion m².
- Důvěru ve Fond Accolade vkládá více než 2 tisíce kvalifikovaných investorů.
- Nepředpokládáme, že geopolitická situace bude mít na fond zásadní vliv.



KOMENTÁŘ MILANA KRATINY

Vážení investoři,

v uplynulých dvou letech jsme byli společně svědky výrazné akcelerace dlouhodobých trendů celosvětové ekonomiky, které mají i nadále zcela zásadní vliv na segment moderních hal. Zároveň se hlavním tématem posledních dní stalo dění na Ukrajině, které nemohu nereflektovat. Dovolte mi tedy v prvním newsletteru roku 2022 ponořit se více do hloubky současné doby.

Prvním tématem jsou **posuny v globálně propojeném světě**. Vidíme to jak v chování soukromého sektoru, tak také v postupech jednotlivých států. Zároveň se dá předpokládat, **že aktuální situace na východě Evropy tento trend ještě více urychlí.**

Dříve než cokoliv jiného bych rád vyjádřil své pohnutí nad obrovskou lidskou tragédií, které jsme nyní svědky. Jsem hrdý na všechny, kteří ukázali, že lidskost a svoboda jsou mnohem více než mocenské zájmy vůdců. A věřím, že neutěšená situace na Ukrajině brzy skončí a stejně tak i druhotné ekonomické dopady, které se již dnes začínají jevit jako neoddiskutovatelný fakt.

Na výkonnost fondu nebude mít konflikt na Ukrajině zásadní vliv. Accolade Industrial Fund nemá na Ukrajině ani v Rusku v současnosti žádné projekty, nájemce ani financující banky. Dokonce jsme ani do budoucna nepracovali s předpokladem, že bychom do tohoto regionu vstoupili. Budeme tedy soustředit všechny naše síly, abychom předešli možným výkyvům.

Z dlouhodobějších trendů, které mluví pro Accolade Industrial Fund, bych zmínil **nearshoring**. Věřím, že dnes už všichni vidí, že moderní haly jsou naprosto nezbytným předpokladem pro udržitelnost evropského podnikání. **Klíč není jen v blízkosti, ale také v soběstačnosti.** Spoléhání se na „just-in time“ produkci v posledních dvou letech znamenalo pro mnoho průmyslových oborů oproti dřívějšímu jinou zkušenost. **Dnes už všichni významní evropští hráči vědí, že se klíčová výroba musí co nejvíce přiblížit motoru evropské ekonomiky, tedy Německu, ale i dalším byznys tahounům starého kontinentu, za které pokládám i Polsko a Českou republiku.** Další neméně podstatnou rovinnou nearshoringu je také uhlíková stopa, která se nám díky tomuto trendu daří významně snižovat.

S tím úzce souvisí i poslední stěžejní téma, které bych rád otevřel - **udržitelnost**. Zejména pojem ESG a tlak nejen evropských institucí, ale i finančního sektoru na **zmírňování dopadu podnikání na životní prostředí a svět kolem nás**. Moderní průmyslové haly a parky, které nezatažují životní prostředí jsou prostě nezbytnou součástí pro zelenou evropskou ekonomiku, což si dnes uvědomují jak instituce veřejného sektoru, tak velcí institucionální investoři. **V tomto ohledu jsem rád, že náš Fond momentálně disponuje jedním z nejšetrnějších portfolií nemovitostí v celé Evropě.**

Faktem je, že pandemie urychlila změnu ve spotřebitelském chování evropské populace, která je teď zvyklá v daleko větší míře nakupovat on-line, což **logicky ještě zvýšilo poptávku po halách ze strany logistických a e-commerce firem**. A tím se již i přímo dostávám k našemu Fondu.

Zažili jsme opět velice úspěšný rok. Náš Fond dosáhl v minulém roce zhodnocení přesahující 20 %. Číslo až astronomické. Je však nutné zmínit, že na tento výnos měla velký vliv celková revaluace portfolia tažená snížením tržních výnosů (yieldů). Výsledkem je, že výnosy z nájmu se pohybují na úrovni jedné třetiny a dvě třetiny výnosů jsou tvořeny právě zmíněnou revaluací.

Poptávka po halách je stále velká a žene jejich hodnotu směrem nahoru. Jak moc dobře víte, tak v **minulém roce se nám rovněž podařilo překročit celkovou pronajatou plochu milionu m²**. Předpokládám, že velikost portfolia bude dynamicky růst i v letošním roce.

Co nás čeká v roce 2022? Očekávám, že **poptávka po našich halách i nadále poroste** – neboť dosud výrazně převyšuje nabídku nových prostor. To má v tomto segmentu za následek **rekordně nízkou neobsazenost**, což bude mít pozitivní vliv na další expanzi Fondu, a to jak v západní, tak i ve střední Evropě. Mnoho výrobních segmentů ekonomiky ještě stále nezvládlo saturovat odloženou poptávku způsobenou pandemií. Tím pádem předpokládám, že banky, evropské i světové instituce a další investoři budou **zesilovat svůj tlak na odpovědné investování. Tato situace bude zvýhodňovat moderní, udržitelné a šetrné haly, které budou vyžadovat nejen nájemci, ale i jejich zákazníci a finanční instituce, které se na jejich rozvoji také z velké části podílejí.**

Závěrem bych Vám chtěl poděkovat. Stejně jako my jsme před lety vložili důvěru v segment průmyslových nemovitostí, tak mě nesmírně těší, že dnes se na **rozvoji moderní infrastruktury v Evropě společně s námi podílí již více než 2 200 z Vás.**

Přeji Vám všem úspěšný rok 2022 a držme si palce. Nejen v oblasti investic, ale především v oblasti udržení geopolitické rovnováhy a míru v Evropě.

Milan Kratina
CEO Accolade

SHRNUTÍ PROJEKTŮ 2021



V loňském roce se výrazně rozrostlo naše portfolio napříč všemi trhy, na kterých působíme. Jedním případem za všechny je Polsko, kde jsme přivítali nejen nové nájemce, stávající klienti expandovali, ale také jsme investovali do nových parků.

Konkrétně v moderním industriálním komplexu v **Zelené Hoře**, který patří mezi naše první polské investice, expandovala globální logistická společnost **DHL** o dalších více než 20 tisíc m². Zároveň jsme v tomto parku přivítali nového nájemce, a to společnost **Scommerce One** specializující se na služby v oblasti e-commerce. Prostory o rozloze 12 tisíc m² převzala také logistická společnost **Raben** a firma **InPost**. InPost, která je evropským průkopníkem boxů pro e-commerce, si pronajímá plochy vedle Zelené Hory ještě v dalších pěti průmyslových parcích patřících Fondu Accolade - Goleniów, Bělóstok, Bydhošť, Štětín a v Čenstochové. Noví nájemci přibyli také v parku v **Kielcích**, kde rozšířila své pronajaté prostory skupina **Vive**, v **Bělóstoku** expandovala společnost **Gloset** a nové smlouvy s nájemci jsme pak uzavřeli také ve **Štětíně a Bydhošti**. Polské portfolio jsme loni rozšířili o průmyslový park **Minsk Mazowiecki**.

Zajímavými projekty se můžeme pochlubit i v Česku. Například v **chebském parku** loni, již potřetí od roku 2016, expandovala společnost **Tchibo**. Celková rozloha rozšířeného distribučního centra Tchiba nyní přesahuje 100 tisíc m², což z něj dělá aktuálně druhou největší nájemní průmyslovou budovu v Česku. Na Slovensku jsme zase úspěšně pronajali novou halu **v těsné blízkosti košického letiště**. Mezi tamními nájemci figurují světové značky z oblasti lehké výroby a e-commerce, jako jsou například **Faurecia**, **GG Tabák**, **XXX Lutz** a **Gastland**. V loňském roce se součástí našeho portfolia stal také park v německé Bochumi, kde působí mezinárodní výrobce a dodavatel techniky pro železniční dopravu, společnost **Faiveley**.

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

✉ **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.