

# VÝNOSY NEMOVITOSTÍ ZAČÍNÁJÍ RŮST, NÁJMY PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ ROSTOU RYCHLEJI



## VÝVOJ CENY AKCIÍ

OD 1. 10. 2021  
DO 30. 9. 2022

**14,27 %**  
TŘÍDA AKCIÍ CZK

**15,43 %**  
TŘÍDA AKCIÍ EUR

**13,71 %**  
TŘÍDA AKCIÍ CZK2

**14,87 %**  
TŘÍDA AKCIÍ EUR2

## HODNOTA AKCIÍ V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH K 30. 9. 2022:

**CZK 285,8012**  
(+2,49 %)

**CZK2 277,9574**  
(+2,36 %)

**EUR 305,6363**  
(+1,92 %)

**EUR2 297,6700**  
(+1,80 %)



**1,49 mld. EUR**  
Hodnota  
portfolia



**1 570 650 m<sup>2</sup>**  
Rozloha parků



**81,3 mil. EUR**  
Roční smluvní  
nájem



**3 026**  
Kvalifikovaných  
investorů



**7,48**  
WAULT



**50,37 %**  
LTV

## TERMÍN DALŠÍHO ÚPISU AKCIÍ JE 19. 12. 2022.

- Accolade fond se zařadil mezi největší realitní fondy ve střední Evropě.
- Celková pronajímatelná plocha pokořila milník 1,5 milionu m<sup>2</sup> a je aktuálně plně obsazená.
- Ve třetím čtvrtletí dosáhlo zhodnocení fondu 1,92 % v euru a 2,49 % v české koruně, na výkonnosti akcií fondu se projevil i růst nájmu díky inflačním doložkám.
- Portfolio fondu tvoří v současnosti 29 průmyslových parků s 96 nájemci ve čtyřech zemích.

# KOMENTÁŘ MILANA KRATINY



Vážení investoři,

Vánoce se blíží a s nimi rostou i očekávání nás všech, jak si povede ekonomika v následujících měsících. Zvládnou výrobci nárůst cen energií? Bude dostatečně silná kupní síla evropských spotřebitelů, aby proběhla úspěšná vánoční sezóna pro retail a e-commerce? Uvidíme a držíme palce našim nájemcům, kteří mají i za třetí kvartál zaplacený téměř všechny své nájemy. Teprve nyní se naplno ukáže, kam až sahá naše energetická bezpečnost a jak ekonomiku zasáhly a dále ovlivní důsledky probíhající ruské agrese. Uplynulé měsíce definuje menší předvídatelnost ekonomického prostředí, kdy jako na houpačce rostou a klesají ceny energií, které navíc stále zůstávají velmi vysoké, zvyšuje se inflace a celkově by se dal ekonomický sentiment popsat jako spíše pesimistický.

Přesto všechno rosteme a věříme, že tento trend udržíme i nadále. Nejnovějším zaklínadlem řady odborných komentářů, prognóz a článků týkajících se bez výjimky všech nemovitostních trhů, je otázka, zda klesne cena nemovitostí. Tu kvůli rostoucím úrokovým sazbám. Tu kvůli klesající poptávce. Tu kvůli mnoha dalším aspektům. V momentě, kdy budou klesat ceny všech finančních instrumentů, nelze z tohoto vývoje fond zcela vytrhnout. A přesto všechno máme klíčové karty v rukou. Není totiž komerční nemovitost jako komerční nemovitost, natož fond. My máme to štěstí, že fungujeme právě v segmentu industriálním, logistickém i e-commerce, kde se trhu zatím daří a může si dovolit výrazně zvedat nájemy.

Na jedné misce vah máme rostoucí výnosy (tzn. yieldy), na té druhé nájemné, které roste **o vysoké desítky procent**. Tato skutečnost spolu s inflačními doložkami žene výsledky fondu pozitivním směrem a **vede k lepší výnosnosti**. A tady již záleží na konkrétním fondu a síle jeho portfolia nájemců, jak budou schopni tento nový standard na trhu akceptovat.

V případě portfolia Accolade fondu vidíme, že se naši nájemci zatím drží velice dobře, nikdo neodchází a **nájemy jsou z 99,5 % vybrány**. Stále se nacházíme v bodě, kdy nabídka po skladových a výrobních prostorách zaostává za poptávkou.

Pojďme se také blíže podívat na konkrétní trhy. Hodnota našich dvou německých parků poklesla o 1,7 milionu eur. Zvyšování nájmu zde nebylo tak silné, aby pokrylo růst výnosů. Přesto jsme daleko od hodnot, za které fond nemovitostí v Německu zakoupil. Zcela jiná je naopak situace v Česku a Polsku, kde nájemy rostly díky inflačním doložkám a nově podepsaným nájemním smlouvám – ať už šlo o prodloužení stávajících nájemců nebo příchod nových do stávajících prostor. Efektivní nájemné rostlo a stále roste o desítky procent.

Velkým tématem je také **financování projektů** na nemovitostním trhu v souvislosti s růstem úrokových sazeb. Pokud budu mluvit o eurovém trhu, na kterém jsou projekty fondu financovány, jsem rád, že drtivou většinu financování stávajících projektů se nám **podařilo zajistit nebo přefinancovat před růstem sazeb, tedy v loňském roce a v prvním kvartálu letošního roku**. Z tohoto úhlu pohledu je tedy fond velmi dobře připraven, neboť refinancování bude tématem až let 2026, respektive 2028.

Rád bych také vyzdvihl velmi solidní měnové zajištění fondu. **Uplynulé období jsme byli svědky výraznějšího výnosu v českých korunách oproti euru**. S ohledem na všechny významné ekonomické prognózy poukazující na to, že by česká koruna neměla posilovat, jsme proto výrazně snížili výši zajištění českých korunových akcií a realizovali tak větší profit z ukončení těchto instrumentů. Výnos i náklady na zajištění jsou propisovány pouze do akcií v české koruně. Fond je ale samozřejmě plně připravený, v případě jakéhokoli náznaku změny trajektorie tohoto trendu, opět výrazně zvýšit úroveň zajištění českých korunových investičních tříd.

Na trhu dnes převládá opatrnost v jistých predikcích toho, co přesně nás v nadcházejícím roce čeká. Přesto si ale troufnu nejbližší budoucnost vyložit. S ohledem na všechny aspekty, které jsem dosud zmínil, i na to, že jsme ve třetím čtvrtletí opět zaznamenali velmi zajímavý výnos, máme mnoho relevantních důvodů věřit, že příští rok dopadne dobře a my se na něj můžeme těšit.

Dovolu mi, prosím, poděkovat Vám za celoroční spolupráci a přízeň, které se nám od Vás hojně dostává. Jen díky tomu můžeme pokořovat jeden milník za druhým a jako doposud se z toho těšit s Vámi.

Klidné prožití závěru roku a těším se dále v tom příštím!

**Milan Kratina**  
CEO Accolade

# SHRNUTÍ PROJEKTŮ



Ve 3. čtvrtletí se portfolio fondu rozšířilo o čtyři parky, konkrétně o jeden v Česku a tři v Polsku. Celková pronajímatelná plocha nemovitostí v majetku fondu se tak navýšila o téměř **280 tisíc m<sup>2</sup>**.

Nelze začít ničím jiným než skutečně přelomovým projektem, který představuje současně **nejmodernější české distribuční centrum v Kojetíně** na Přerovsku. Budova byla připravena na klíč pro nadnárodní e-commerce špičku, společnost Amazon. Jde o první plnohodnotné vícepatrové distribuční centrum v Česku, které se díky svému modernímu vybavení a šetrnému přístupu k životnímu prostředí i vysoké energetické soběstačnosti stalo ukázkovým příkladem prémiových logistických prostor 21. století. **Tento projekt je také čerstvým vítězem prestižní soutěže Best of Realty 2022 v kategorii skladové a průmyslové areály.** Hodnota budovy, která byla postavena na bývalých usazovacích nádržích cukrovaru, je více než 5 miliard korun. Celková rozloha haly přesahuje 187 tisíc m<sup>2</sup>. Budova zároveň splňuje přísné ekologické požadavky a aspiruje tak na mimořádně vysoké hodnocení v rámci ekologické certifikace BREEAM New Construction.

Nové polské akvizice představují další expanze ve městech Štětín a Gorzów. Gorzów leží v západním Polsku a s více než 122 tisíci obyvateli je jedním ze dvou největších měst v Lubušském vojvodství. **Park Gorzów Wielkopolski** je díky své blízkosti k německým hranicím ideální lokalitou pro mezinárodní podnikatele, kteří plánují přesunout nebo rozšířit své podnikání ve střední Evropě. Prostory o rozloze téměř 16 tisíc m<sup>2</sup> si v parku Gorzów pronajala společnost **Bustrans** zabývající se organizací silniční dopravy. Celková velikost parku v Gorzówě je bezmála 70 tisíc m<sup>2</sup>.

Hlavní předností přístavního města Štětín je jeho napojení na síť mezinárodních dálnic a rychlostních silnic a dále pak blízkost letiště. Mezi nájemci, kteří si pronajali halu v parku **Štětín III** o rozloze přesahující 30 tisíc m<sup>2</sup>, figuruje e-commerce společnost **Procent**, maloobchodní firma **DS Produkty**, specialista na logistiku **Rhenus** či přední dodavatel rybářského vybavení **Svensden Sport**. Nájemcem poslední haly našeho parku ve městě Štětín, konkrétně v lokalitě Zalom, s více než 45 tisíc m<sup>2</sup> je online prodejce náhradních dílů pro automobily společnost **Autodoc**. Ve Štětíně si tak s námi pronajímá více než 70 tisíc m<sup>2</sup> a řadí se mezi naše největší nájemce.

📍 **Accolade Holding, a.s.**, Sokolovská 394/17 | Praha 180 00 | 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 společností 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.