

# ROSTOUCÍ NÁJEMNÉ POMÁHÁ FONDU V NEKLIDNÉ DOBĚ

**VÝVOJ CENY AKCIÍ**OD 3. 1. 2022  
DO 31. 12. 2022**8,49 %**  
TŘÍDA AKCIÍ CZK**9,33 %**  
TŘÍDA AKCIÍ EUR**7,97 %**  
TŘÍDA AKCIÍ CZK2**8,81 %**  
TŘÍDA AKCIÍ EUR2

## HODNOTA AKCIÍ V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH K 31. 12. 2022:

**CZK 286,2204**  
(+0,15 %)**CZK2 278,0302**  
(+0,03 %)**EUR 310,3195**  
(+1,53 %)**EUR2 301,8661**  
(+1,41 %)

[Kompletní informace najdete ve factsheetu.](#)

**1,50 mld. EUR**  
Hodnota  
portfolia**1 604 512 m<sup>2</sup>**  
Rozloha parků**85 mil. EUR**  
Roční smluvní  
nájem**3 039**  
Kvalifikovaných  
investorů**7,69**  
WAULT**52,74 %**  
LTV

## TERMÍN DALŠÍHO ÚPISU AKCIÍ JE 28. 3. 2023.

- V roce 2022 vzrostlo nájemné o 5,3 % proti roku 2021 především díky inflačním doložkám. Ty se do výkonnosti fondu propíší nejvíce v prvním pololetí letošního roku.
- Jen k 1. 1. 2023 vzrostlo nájemné celého portfolia o dalších 1,66 % a dosahuje hodnoty přes 85 milionů EUR.
- Accolade fond získal od jedné z největších evropských bank úvěr ve výši přibližně 129 milionů EUR (přibližně 3,1 miliardy korun) na refinancování pěti prémiových průmyslových parků.
- Stejně jako v minulých letech fond potvrdil predikovaný roční výnos.
- Jeho portfolio nyní tvoří 29 průmyslových parků s 98 nájemci ve čtyřech zemích, jeho hodnota přesáhla 33 miliard korun.

# KOMENTÁŘ MILANA KRATINY



Vážené investoři,

máme za sebou jeden rok, kdy se tvář v tvář našim životům postavila válka. Téměř na den přesně před rokem celý svět zažil šok z událostí na východě Evropy. K tomu se brzy připojily reálné ekonomické dopady, a to i na obyvatele či společnosti, které se tohoto konfliktu přímo neúčastní. Přišly obavy, které bychom si dříve jen těžko dokázali představit – nejistota ohledně naší energetické bezpečnosti nebo riziko snižování životní úrovně široké populace po celém kontinentu. Poslední měsíce Evropou prochází obavy v podobě poklesu cen nemovitostí a otázky nad tím, jak se bude dařit financovat realitní projekty.

**Trendy ale našťestí nelze zobecňovat pro celý realitní trh.** Mezi jednotlivými segmenty nemovitostí, ať už jde o kanceláře, nákupní centra, průmyslové nemovitosti, hotely nebo rezidenční projekty, jsou přeci jen značné rozdíly. Máme štěstí, že investujeme do průmyslových nemovitostí, které se zatím vypořádávají s rostoucími yieldsy srdnatě.

Rekordně nízká neobsazenost i historicky mimořádný růst nájmu vedou k tomu, že hodnota našeho portfolia nijak zásadně neklesá, což je dáno třemi faktory. **Inflačními doložkami, významným růstem nájmu** při renegociacích se stávajícími nájemci či relettingu budov novými nájemci a skutečností, že **zasmluvněné nájem na našich stávajících budovách jsou o desítky procent nižší, než jsou současné tržní nájem** v lokalitách, kde působíme. Kdyby se yields nehýbaly směrem nahoru a netlačily tak cenu nemovitostí dolů, fond by díky významně vyššímu výběru nájemného rostl (nejméně o 5,3 % za rok 2022 a další 1,66 % k 1. 1. 2023). To se ale neděje, protože yields rostou. Hovoříme tak zde opět o stále stejném **střetu rostoucích nájmu versus yields**. Ještě bych rád dodal, že všechny nájem jsou zaplacené a že neobsazená je pouze jednotka ve městě Minsk Mazowiecki, jež leží dvacet minut od letiště ve Varšavě.

Pojďme se na tuto problematiku podívat konkrétně. Nejvyšší pokles, a to o více než 7 %, zaznamenala právě nemovitost ve městě **Minsk Mazowiecki**, kde jsme ukončili spolupráci se společností, která se specializovala zejména na výrobu respirátorů a ochranných pomůcek potřebných ve zvýšeném objemu především během nejtěžších období pandemie koronaviru, které jsou již našťestí za námi. Fond má tak nyní vhodnou příležitost uzavřít na tyto prostory dle aktuální situace výhodnější podmínky s novým nájemcem, než byly ty původní. Dále nám klesla například hodnota parku v Lublinu, kde se některé nájem blíží ke konci, a některých budov parku ve Střibře, kde je limitována inflační doložka. Naopak nejvyšší růst zaznamenaly nemovitosti v lokalitách Cheb South a Pavlov, protože se zde naplno projevil růst nájemného. Ve druhém případě pak došlo i k aktivování opce na prodloužení nájmu. S přihlédnutím k celkové makroekonomické situaci v Evropě a prostředí rostoucích úrokových sazeb banky zpřísňují svůj přístup a své modely, což může znamenat horší dostupnost financování projektů. Dobrou zprávou je, že pro kvalitní projekty to však neplatí, a tak se nám nedávno podařilo **úspěšně refinancovat portfolio pěti dokončených a plně pronajatých průmyslových parků v Polsku**. Více než 129 milionů EUR poskytl fondům jedna z největších evropských bank Helaba. Tímto krokem tak fond i do dalších let **zvýší ziskovost a profitabilitu portfolia**.

Do závěrečného čtvrtletí uplynulého roku se na výsledcích v korunových akciích promítlo výrazné posílení koruny, které šlo proti všem významným ekonomickým prognózám včetně predikcí samotné České národní banky. Zatímco v předešlých měsících jsme byli svědky výraznějšího výnosu v českých korunách oproti euru, nyní tomu bylo naopak. Stále platí, že fond nechává většinu korunových akcií nezajištěnou, neboť se řídíme prognózami, které indikují oslabení koruny ve střednědobém horizontu. Přesto však může dojít i k dalšímu posílení v následujících dvou kvartálech.

Nyní si pojdme zhodnotit, jak se fondu celkově podařilo loňský rok zvládnout. Relevantním ukazatelem je **předpokládaný celkový roční výnos**. Ten považuji za velmi slušný výsledek v kontrastu s výzvami, které se před námi otvíraly. Stejně tak je nutné vyzdvihnout překročení milníku **1,5 milionu metrů čtverečních prémiových průmyslových ploch a rovněž dosažení 1,5 miliardy EUR v hodnotě portfolia**.

Na další cestu rokem 2023 se tedy vydáváme jako jeden z největších a nejstabilnějších realitních fondů ve střední Evropě. Hned **v prvním pololetí dojde k dosud nejvýraznějšímu propsání inflačních doložek** do výkonnosti fondu a v portfoliu přivítáme **první španělskou nemovitost** poblíž Sevilly.

Hrozbou je tlak na pokles cen nemovitostí vinou rostoucích výnosů napříč Evropou. Pokud se podíváme na fakt, že nová úroveň nájmu průmyslových nemovitostí napříč trhy je významně vyšší, než jakou máme momentálně zasmluvněnou, věřím, že se nám bude i nadále úspěšně dařit bojovat o udržení hodnoty nemovitostí v našem stávajícím portfoliu. A naopak nám to dokonce navíc přinese další, a ještě zajímavější akviziční příležitosti s vyšším výnosem, než jaký jsme měli v roce 2021 a v části roku 2022.

Závěrem bych Vás rád pozval skrze tuto registraci na naši online **Výroční konferenci**, kterou pořádáme 7. března, a kde budeme mít příležitost Vám ještě blíže představit kondici a výsledky fondu i témata nemovitostního a finančního trhu.

Děkujeme Vám za důvěru nejen v průběhu roku uplynulého, ale i těch minulých a do budoucna se těšíme na další spolupráci.

**Milan Kratina**  
CEO Accolade

# SHRNUTÍ PROJEKTŮ



Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 se portfolio fondu rozrostlo o dva nové projekty na jihu a jihozápadě Polska – konkrétně ve městech **Czestochowa** a **Legnica**. Tím došlo k další expanzi a dokončení parků v lokalitách, ve kterých fond již dříve působil.


Prostory o ploše 23 tisíc metrů čtverečních, které nabízí park **Czestochowa**, si pronajali nájemci z oblastí IT a e-commerce. Přes čtyři tisíce metrů čtverečních spadá pod německou globální technologickou společnost **ZF**, která – s nadsázkou řečeno – umožňuje vozidlům vidět a myslet. Vyrábí totiž inteligentní systémy pro automobily zajišťující jejich automatizované řízení či integrovanou bezpečnost. Ve svých výrobních závodech v 31 zemích světa zaměstnává téměř 160 tisíc lidí. Druhým nájemcem je polský internetový prodejce zaměřený na dekorace a doplňky a jeden z nejpůvodnějších obchodů s bytovými dekoracemi v zemi **Dekoracja Domu**.

Neoddiskutovatelnou výhodou parku je jeho atraktivní lokalita. Areál je vybudován na trase klíčového průmyslového uzlu pro střední a východní Evropu. Pohodlný přístup do centra dvou set tisícového města Czestochowa obstarává 5 minut vzdálená rychlostní silnice. V blízké vzdálenosti od města dále leží čtyři mezinárodní letiště. Ve městě se navíc nachází šest univerzit s více než 15 tisíci studenty, což předznamenává i dostatek kvalifikované pracovní síly.

Necelých 300 kilometrů na západ od parku Czestochowa je v místech bývalého letiště park **Legnica**, který vznikl díky revitalizaci tamního brownfieldu a proměnil se v moderní industriální komplex, jehož nespornou výhodou je těsná blízkost mezinárodního letiště. Areál navíc leží v Legnické speciální ekonomické zóně, jednom z nejvíce industrializovaných regionů ve střední a východní Evropě. Průmyslovou halu o rozloze 11 tisíc metrů čtverečních si jako distribuční centrum zvolil místní výrobce produktů pro domácnost, zahradu a sport **Iso Trade**, který kromě zásilkového prodeje zásobuje řadu velkoobchodů a maloobchodů z Polska i dalších zemí Evropy.

 **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 Maltským úřadem pro dohled nad finančními službami („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.