

VÝRAZNÝ RŮST NÁJMŮ PŘINESE FONDU VYŠŠÍ CASH-FLOW I VÝNOS



VÝVOJ CENY AKCIÍ
OD 1. 7. 2021
DO 30. 6. 2022

19,71 %
TŘÍDA AKCIÍ CZK

22,15 %
TŘÍDA AKCIÍ EUR

19,12 %
TŘÍDA AKCIÍ CZK2

21,55 %
TŘÍDA AKCIÍ EUR2

HODNOTA AKCIÍ V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH K 30. 6. 2022:

CZK 278,8659
(+4,23 %)

CZK2 271,5411
(+4,10 %)

EUR 299,8724
(+3,66 %)

EUR2 292,4097
(+3,54 %)



1,22 mld. EUR
Hodnota
portfolia



1 292 303 m²
Rozloha parků



69,1 mil. EUR
Roční smluvní
nájem



2 848
Kvalifikovaných
investorů



6,70
WAULT



49,44 %
LTV

DALŠÍ TERMÍN ÚPISŮ AKCIÍ JE 26. 9. 2022.

- Ve 2. čtvrtletí dosáhlo zhodnocení fondu 3,66 % v EUR a 4,23 % v CZK, na výkonnosti se projevil i růst nájmu díky inflačním doložkám.
- Accolade fond tak pokračuje v kopírování stabilní křivky očekávaného ročního výnosu mezi 7 a 10 %.
- V současnosti se do něj propisují také inflační doložky, které minimálně z 80 % zmírňují inflační tlaky.
- Celková pronajímatelná plocha přes 1,2 milionů m² je v současnosti bez pouhých 200 m² plně obsazená.
- Do fondu aktuálně investuje přes 2 800 kvalifikovaných investorů.

KOMENTÁŘ MILANA KRATINY



Vážení investoři,

léto se pomalu blíží svému vrcholu. Vlna veder, která se přehnala přes Evropu, nás trochu vzdaluje od úvah o nadcházející topné sezóně. Energetická závislost na Rusku zůstává veliká a negativních vstupů do ekonomiky je nespočet. Zda plyn poteče, za jakou cenu a zda situace dospěje až k odpojování průmyslu, to je ve hvězdách. Na byznysovém poli je proto klíčová především obezřetnost a modelování rizikových scénářů.

Naším lakmusovým papírkem, který signalizuje kondici průmyslu, jsou pro nás velmi zjednodušeně naši nájemci a jejich schopnost dostát svým závazkům. Ve druhém čtvrtletí letošního roku můžeme říci, že máme všechny nájemní stoprocentně uhrazeny a i nadále všem držíme do tohoto těžkého období palce, aby pokračovalo alespoň tak, jako doposud.

V uplynulých třech letech se segmentu průmyslových a logistických nemovitostí nedotkly žádné výrazné negativní jevy, dokonce naopak.

V rámci Accolade Industrial Fund aktuálně sledujeme dva proudy, které jdou přímo proti sobě. Jeden z nich říká, že se nejen v České republice, ale i na evropské úrovni mohou zvedat úrokové sazby. Tím pádem se může objevit tlak na růst yieldů, tedy výnosů z projektů. To ale také znamená i kratší návratnosti a tím ve výsledku možný **pokles cen nemovitostí**.

Proti tomuto trendu ale jde **výrazný růst cen nájmu, což zase může vést k růstu cen nemovitostí**. Trh zdražuje a skladových prostor je stále nedostatek – pro růst nájmu je tedy stále prostor. Zároveň očekáváme **zkraje příštího roku růst nájmu díky inflačním doložkám**, které vni-

máme jako účinnou ochranu investic, a díky kterým se nám daří minimálně z 80 % inflační tlaky zmírňovat.

Dalším hlediskem, na kterém se toho dlouhodobě příliš nemění, je **nedostatek skladovacích a výrobních prostor**. Neustále se na nás obrací noví klienti z řad logistických a výrobních společností, ale také e-commerce. Přesto, že analýzy ukazují mírný meziroční pokles kondice v této oblasti, na zájmu o nové prostory to nepociťujeme. V současnosti máme na našich více než **1,2 milionech m²** volných pouze dvě stě metrů čtverečních.

Dalším trendem současné ekonomiky, který našemu segmentu pomáhá je hra na jistotu – a již v minulosti mnohokrát zmiňovaný nearshoring, který s sebou stále nese tlak a potřebu na **soběstačnejší Evropu, potřebu vyrábět a skladovat na starém kontinentu**.

Přitom **nearshoring** je jen jednou stranou motivace. Tou druhou je pak zásadní poslání **snížovat uhlíkovou stopu**. Nutnost reagovat na konflikt na Ukrajině zásadovou válečnou efektivitou pravděpodobně sice odloží zavření některých uhelných elektráren a otevře další diskuse o těch jaderných. Nicméně výrazně vyšší důraz na udržitelnost jako takovou a napříč celou společností je naprosto nepopiratelný. Přidala se k němu totiž také pragmatická reakce na válku, reakce celoevropského prostoru, který nechce být závislý na ruské ropě a plynu.

Závěrem bych tedy rád poděkoval za Vaši důvěru, za to, že se díky Vám neustále rozrůstáme a daří se nám společně dotahovat projekty, které patří k nejlepším a inspirují ostatní!

Milan Kratina
CEO Accolade

SHRNUTÍ PROJEKTŮ



Ve druhém čtvrtletí letošního roku se portfolio fondu může těšit rovnou ze čtyř přírůstků – dvou na českém i na polském trhu.

Jedním z nich je moderní průmyslová hala postavená ve středočeských **Zdicích** exkluzivně přímo pro společnost **Doo-san Bobcat**, prodejce zemědělského a stavebního vybavení. Budova o více než 13 tisících m² je vybavena administrativním, sociálním i technickým zázemím a velkou výhodou pro okolí parku je i její situování v dostatečné vzdálenosti od obytného území, kterému tak odpadá jakýkoliv průjezd nákladní dopravy. Park se navíc těší výbornému dopravnímu spojení z Prahy na západ Čech a do Německa a zároveň obdržel také prestižní ekologickou certifikaci BREEAM na úrovni "Excellent".

V Polsku pak portfolio doplnily více než 13tisícové prostory v **parku Koszalin** na severu země. Tato lokalita se vyznačuje řadou pozitiv od počtu obyvatel, který přesahuje cifru 100 tisíc až po umístění ve zvláštní ekonomické zóně Słupsk, která je přínosná pro společnosti, které se chtějí rozvíjet v Pomořansku. Výhodou je i blízkost k Baltskému moři, která zaručuje spojení se Skandinávií, poblíž vedou i důležité silnice například do Berlína. V rámci tohoto projektu do fondu přibyl nájemce **AutoStore**, který zajišťuje širokou škálu automatizovaných a statických skladových řešení.

Accolade fond se dlouhodobě zaměřuje kromě projektů v nových lokalitách i na ty, které revitalizují stávající dosluhující areály. Kromě šetrného hlediska k životnímu prostředí jsou navíc brownfieldy pro budoucí nájemce jednoznačně perspektivní lokalitou, a to díky své průmyslové historii, která nabízí vynikající technologickou, energetickou i dopravní infrastrukturu. V uplynulém čtvrtletí jsme přivítali dva takové případy.

Například do fondu nově přidaný polský **park Legnica** s téměř 27 tisíci m² vyrostl na brownfieldu po bývalém vojenském letišti a nachází se tak v jednom z nejvíce industrializovaných a silně urbanizovaných regionů ve střední a východní Evropě s celkovou populací 2,9 milionů obyvatel. Prostory v něm našly společnosti jako **Viessman**, **Mitek**, **Raben** či **Spreadshirt**. Na území Česka pak do fondu přibýly prostory v rámci nové průmyslové zóny po bývalých sklárnách v **Hostomícih** u Teplic, kde si aktuálně prostory pronajímá prodejce sanitárního zboží **Sanitino**. V lokalitě je v plánu postupný vznik komplexu budov o celkové rozloze přesahující 31 tisíc m².

📍 **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 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.