

Accolade Industrial fond fondů, otevřený podílový fond

„Investujte do průmyslových nemovitostí.“



CONSEQ | 25
LET





Jak diverzifikovat své portfolio a investovat do průmyslových nemovitostí s **nejvyššími výnosy z nájemného v realitním sektoru**.*



Pro uložení finančních prostředků do jedinečných projektů, **kteřé podporují český průmysl a rozvoj infrastruktury**.



Jak být součástí modernizace tuzemské logistiky a jak **podpořit význam českého regionu** oproti evropské konkurenci.



Na umístění Vaší investice do **skutečně realizovaných projektů**, které můžete potkávat při Vašich cestách po České republice.



Kdy není investiční strategie založena pouze na spekulaci, ale **především na příjmech z nájemného**.

**Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Sektor industriálních nemovitostí však dlouhodobě dosahuje vyšších výnosů oproti kancelářským a retailovým nemovitostem v České republice.*



Milan Kratina
CEO



Proč investovat s Accolade?

Skupina Accolade se řadí mezi nejsilnější tuzemské investory v segmentu průmyslových nemovitostí.

Investiční strategie společnosti spočívá v přípravě a následného držení průmyslových nemovitostí za účelem jejich dlouhodobého pronájmu pro lehkou výrobu, související logistiku a stále rozšiřující se odvětví e-commerce.

Za více než šest let své existence skupina Accolade vybuodovala portfolio průmyslových nemovitostí o celkové rozloze převyšující **0,6 mil. m²** na území Česka a Polska. Od roku 2018 společnost rozvinula svou investiční aktivitu i na území Německa.

Hodnota portfolia převyšuje hranici **11 miliard CZK.***

Accolade vlastní na **tři desítky** průmyslových parků, které splňují současné standardy moderní doby a jsou tak schopny nájemcům poskytnout pevnou oporu v jejich podnikání. Prvotřídní výrobní a skladovací prostory se nacházejí v **perspektivních lokalitách**, u kterých lze očekávat další dynamický rozvoj a posílení jejich strategického významu.



Rozvoj logistiky

Strategickým cílem skupiny Accolade je podpořit **dlouhodobý rozvoj infrastruktury pro podnikání** v Evropě a nabídnout tak kvalitní zázemí společnostem z oblasti technologií, e-commerce, výroby a logistiky.



Investice

Accolade financuje výstavbu nových projektů, ale také **přestavby zanedbaných brownfieldů**, kterým dává novou tvář a vrací je zpět do hry na průmyslovém trhu.



Kvalita projektů

Hlavní prioritou pro Accolade jsou inovace, a proto podporuje projekty, které splňují **nejvyšší technologické standardy** a zároveň mají **nízký dopad na životní prostředí**.




Strategické cíle

Accolade diverzifikuje svou činnost prostřednictvím investice do jedné z klíčových infrastruktur ve střední Evropě - do provozovatele druhého největšího letiště v ČR v Brně-Tuřanech.

Proč důvěřovat průmyslovým nemovitostem?

- Dlouhodobě **nejvýnosnější typ nemovitých aktiv** z hlediska výnosů z nájemného.
 - Nájemci jsou **velmi bonitní společnosti**, často mezinárodní korporace, které si pronajímají průmyslové objekty zejména k logistickým účelům.
- Nájemní smlouvy jsou uzavírány na **dlouhý časový horizont**, které pronajímateli umožňují reagovat na případný výpadek obsazeného prostoru s předstihem.
 - Výše nájemného je **dlouhodobě stabilní** či dokonce rostoucí.
- V České republice se neobsazenost průmyslových nemovitostí pohybuje na **velmi nízké úrovni** a je zpravidla nižší než neobsazenost kancelářských nemovitostí.
 - **Dosahují moderních standardů**, které zajišťují minimální dopady na životní prostředí a kvalitu života obyvatel v bezprostředním okolí.
- Podporují růst a vybavenost české ekonomiky, do které **přivádí nové investory a perspektivní společnosti ze zahraničí**.
 - **Zvyšují zaměstnanost v tuzemských pohraničních regionech** a posilují tak jejich ekonomiku.



Potenciál českého a polského trhu průmyslových nemovitostí

Silná průmyslová tradice

Strategická poloha ve středu Evropy

Rozvíjející se infrastruktura

Nízké výrobní náklady při vysokých standardech

Zájem zahraničních společností o vstup na český trh

Expanze a realokace provozů ze západních států Evropy

Základní informace o cílových trzích

□ Míra neobsazenosti průmyslových / kancelářských nemovitostí v ČR*

- České republika: 4,4 % / 4,6 %
- Praha: 2,9 % / 4,5 %

□ Srovnání výnosnosti nemovitostí v ČR*

- Průmyslové nemovitosti: 6,5 - 8,5 % p.a.
- Kancelářské nemovitosti: 5,5 - 7,5 % p.a.
- Obchodní centra: 5,3 - 7,3 % p.a.
- Rezidenční nemovitosti: 3,0 - 5,0 % p.a.



Celkem cca. **8 mil. m²** průmyslových ploch k pronájmu
Průměrné nájemné za m² průmyslové plochy činí **3,25 - 4,50 EUR/m²**



Celkem cca. **16 mil. m²** průmyslových ploch k pronájmu
Průměrné nájemné za m² průmyslové plochy činí **2,00 - 4,70 EUR/m²**

□ Míra neobsazenosti průmyslových / kancelářských nemovitostí v PL*

- Polsko: 5,4 % / 9,0 %

Do čeho bude fond investovat?

Accolade fond fondů investuje svá aktiva především do podkladového fondu **Accolade Industrial Fund**.



Protistranami jsou **bonitní korporace**, které se řadí mezi významné hráče ve svém odvětví.



Skupina Accolade **průběžně připravuje další projekty** a využívá tak svých cenných zkušeností z investování do průmyslových nemovitostí.



Průmyslové nemovitosti ve vlastnictví podkladového fondu jsou vždy **100 % pronajaty**.



Splácení nájemného je zajištěno kaucí, bankovní či korporátní garancí, případně kombinací výše uvedeného.



Primární investiční strategií fondu není spekulace na růst cen průmyslových objektů, ale **inkasování nájemného**.



Průmyslové plochy jsou užívány pouze na základě **dlouhodobého pronájmu**.

„Staňte se i Vy součástí investiční skupiny a přispějte k rozvoji logistiky a průmyslu 21. století v České republice.“



Specifika podkladového fondu



Investiční strategií podkladového fondu Accolade Industrial Fund je **udržovat hodnotu a dosáhnout střednědobého až dlouhodobého zhodnocení kapitálu**, s investicemi primárně do diverzifikovaného portfolio průmyslových nemovitostí v České republice, na Slovensku, v Maďarsku, Polsku, Německu a dalších zemích. Vybrané lokality musí splňovat přísná kritéria ohledně **dopravní dostupnosti, strategické polohy v regionu, dostatečného počtu a kvalifikovanosti pracovní síly, logistické dostupnosti vůči cílovému trhu** tak, aby byly zajištěny dodavatelsko-odběratelské potřeby nájemců.

K 30. červnu 2019 podkladový fond evidoval:

- Roční výnos z uzavřených smluv ve výši **30,404 mil. EUR** (tj. 773,630 mil. CZK).
- Celkovou pronajatou plochu o výměře **632 845 m²**.
- Celkovou hodnotu svého portfolia ve výši **447,852 mil. EUR** (tj. 11 395,594 mil. CZK).
- Více než **660 investorů a 50 spolehlivých nájemců**.



Které objekty vlastní podkladový fond v České republice?



Cheb 136 075 m²



Ostrov u Stříbra 111 484 m²



Hořovice 34 780 m²



Týniště nad Orlicí 9 783 m²



Pavlov 11 149 m²



Přeštice 14 015 m²



Které objekty vlastní podkladový fond v Polské republice?



Zielona Góra 49 912 m²



Bydgoszcz 50 109 m²



Lublin 53 109 m²



Lublin D 20 349 m²



Szczecin 106 633 m²



Kielce 36 360 m² – v procesu



Přehled největších nájemců



DHL

Světový lídr v odvětví logistiky.



KION Group

Evropský lídr výroby skladové techniky a průmyslových vozíků.



Tchibo

Německý řetězec nabízející kávové produkty i spotřební zboží.



Assa Abloy

Přední výrobce dveřního vybavení (zámků, dveřního kování a jiného).



Raben

Významná evropská přepravní společnost.



Oponeo

Prodejce automobilových pneumatik.

Základní informace o Accolade fond fondů

Název fondu	Accolade fond fondů , otevřený podílový fond
Druh fondu	Fond kvalifikovaných investorů
ISIN	CZ0008475936
Měna	CZK
Minimální výše investice	1 000 000 CZK , resp. i méně v kombinaci s ostatními FKVI Conseq
Minimální výše investice v kombinaci s dalšími FKVI Conseq	100 000 CZK
Vstupní poplatek	Max. 5,00 %
Manažerský poplatek	Max. 0,95 % p. a. (za obhospodařování a administraci fondu)
Ostatní náklady	Odměna depozitáři, auditorovi a obdobné náklady
Ostatní výnosy	Veškeré pobídky vyplacené skupině Conseq obhospodařovatelem podkladového fondu Accolade Industrial Fund za jeho distribuci.
Cílová míra návratnosti pro investora po odečtení všech nákladů a odměn (IRR)	7,00 % p. a.
První obchodní den fondu	Prosinec 2019 (objednávky je nutné zadat vždy do 15tého dne daného měsíce, ve kterém je obchodní den – tedy 15.3., 15.6., 15.9. a 15.12)
Investiční horizont	Min. 5 let
Výpočet hodnoty vlastního kapitálu fondu (NAV) a obchodní den	Čtvrtletně (31.3., 30.6., 30.9. a 31.12.)
Prodej před uplynutím investičního horizontu	Obchodní den 4x ročně s mimořádnou výstupní srážkou ve výši 50 % z hodnoty NAV připadající na prodávané podílové listy, pokud klient požádá o odkup před uplynutím doby 5 let od umístění investice. Výstupní srážka je příjmem fondu.
Obhospodařovatel	Conseq Funds investiční společnost, a. s. (člen skupiny Conseq)
Administrátor	Conseq Funds investiční společnost, a. s. (člen skupiny Conseq)
Depozitář	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Proč investovat do Accolade fond fondů?

❑ **Transakční jednoduchost a transparentnost**

- Investor nemá žádné starosti s transakční dokumentací související s podkladovým fondem a správou investice. K nákupu podílových listů postačuje standardní smluvní dokumentace Conseq (tzv. „Classic Invest“).

❑ **Možnost investovat do aktiva, ke kterému mají jinak přístup jen velcí investoři**

- Možnost investovat i méně než 75 000 EUR (limit počáteční investice u podkladového fondu Accolade Industrial Fund).

- Při kombinaci investic do ostatních fondů kvalifikovaných investorů Conseq může být investice do Accolade fond fondů menší než 1 mil. CZK. Minimální investice je v tomto případě 100 000 CZK.

- Fond bude investovat do institucionální třídy Accolade Industrial Fund, která je standardně dostupná investorům od 740 000 EUR.

❑ **Férový manažerský poplatek fondu a nízká celková nákladovost fondu**

- Veškeré odměny inkasované od obhospodařovatele skupinou Conseq za distribuci podkladového fondu budou „vráceny“ do fondu a budou tak představovat jeho výnos.

- Celkovou nákladovost Accolade fond fondů očekáváme pouze o 0,5 až 0,7 % p.a. nad náklady podkladového fondu.

❑ **Pravidelné obchodní dny**

- Investoři mají v rámci pravidelných obchodních dnů informaci o hodnotě jejich investice.

❑ **Poskytování služeb administrátora a dohled Conseq nad hospodařením podkladového fondu**

- Conseq Funds investiční společnost, a.s. ze skupiny Conseq poskytuje služby spojené s administrací fondu a je zároveň jeho obhospodařovatelem.

❑ **Riziko nenaplnění projektovaného zhodnocení podkladového fondu, především s ohledem na:**

- Nepříznivý makroekonomický vývoj.
- Nepříznivou situaci v průmyslovém odvětví či na nemovitostním trhu.
- Nepříznivou situaci jednotlivých cílových investic.

❑ **Riziko jiné výkonnosti fondu ve srovnání s podkladovým fondem**

- S ohledem na vkladovou povinnost po částech podkladového fondu bude část portfolia Accolade fond fondů v likvidních investičních instrumentech, což způsobí nesoulad jeho výkonnosti s podkladovým fondem Accolade Industrial Fund.

❑ **Riziko nemožnosti dodržení investičního horizontu ze strany investora a nutnost ukončit investici s vysokou výstupní srážkou**

- Pokud bude investor potřebovat převést svou investici zpět před vypršením investičního horizontu, bude jeho odkup zatížený vysokou výstupní srážkou nebo to nebude možné vůbec.

Další možná rizika jsou blíže specifikována ve statutu Accolade fond fondů, který je možné získat u obhospodařovatele fondu.



Accolade fond fondů lze nakupovat prostřednictvím standardní smlouvy **Conseq Classic Invest**.

První obchodní den je stanoven na prosinec 2019.

Investoři mohou podávat pokyny do 15.12.2019. První investice do podkladového fondu bude tak uskutečněna ještě v roce 2019.

Při každém obchodním dni Conseq **alokuje volné prostředky** fondu fondů **do podkladového fondu**.

Následně budou v souladu se statutem fondu uskutečňovány běžné obchodní dny na **konci každého čtvrtletí**. Případný výstup investora bude však kromě plánované realizace výnosů při nedodržení investičního horizontu zatížen **výstupní srážkou**.

Každé **čtvrtletí** (zpravidla do dvou měsíců) bude zveřejněna cena fondu. Investoři budou mít možnost **sledovat vývoj** v aplikaci **Můj Conseq**.



Ing. Lukáš Vácha
obchodní ředitel,
institucionální
a privátní klienti

tel.: (420) 225 988 222
vacha@conseq.cz



Ing. Tomáš Kálal
institucionální
a privátní klienti

tel.: (420) 225 988 286
kalal@conseq.cz



Ing. David Kufa
institucionální
a privátní klienti

tel.: (420) 225 988 222
kufa@conseq.cz



**Ing. Petra Papežová
Wirthová**
institucionální
a privátní klienti

tel.: (420) 225 988 222
wirthova@conseq.cz



Ing. Tomáš Somogyi
institucionální
a privátní klienti

tel.: (420) 225 987 739
tomas.somogyi@conseq.cz



Ing. Tereza Honzáková
institucionální
a privátní klienti

tel.: (420) 225 988 222
tereza.honzakova@conseq.cz

Conseq Investment Management, a.s.

Burzovní palác
Rybná 682/14, 110 00 Praha 1
IČO: 264 42 671