Accolade
Industrial Fund

PREZENTACJA
ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

Inwestujemy w nowoczesne parki
przemysłowe na rzecz
zrównoważonej przyszłości

Inwestuj z nami

LISTOPAD 2026

SPIS TREŚCI

3 Nieruchomości przemysłowe i Accolade Industrial Fund

4 Nasze parki

6 Fundusz w liczbach

10 Inwestowanie z Accolade Industrial Fund

11 Kluczowe osoby

INWESTYCJA Z ACCOLADE W NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

- **rozwój** infrastruktury
- nacisk na wsparcie **europejskiej niezależności**
- **długoterminowe** umowy z najemcami
- **wysoka zdolność** kredytowa najemców

WYJĄTKOWOŚĆ NASZYCH PARKÓW

- **strategiczna lokalizacja** z **wysokiej jakości infrastrukturą**
- **najemcy globalnych marek** z branży e-commerce, logistyki i produkcji
- **nowoczesne hale** z technologiami **przyjaznymi dla środowiska**
- nacisk na **rewitalizację** zaniedbanych **terenów poprzemysłowych**

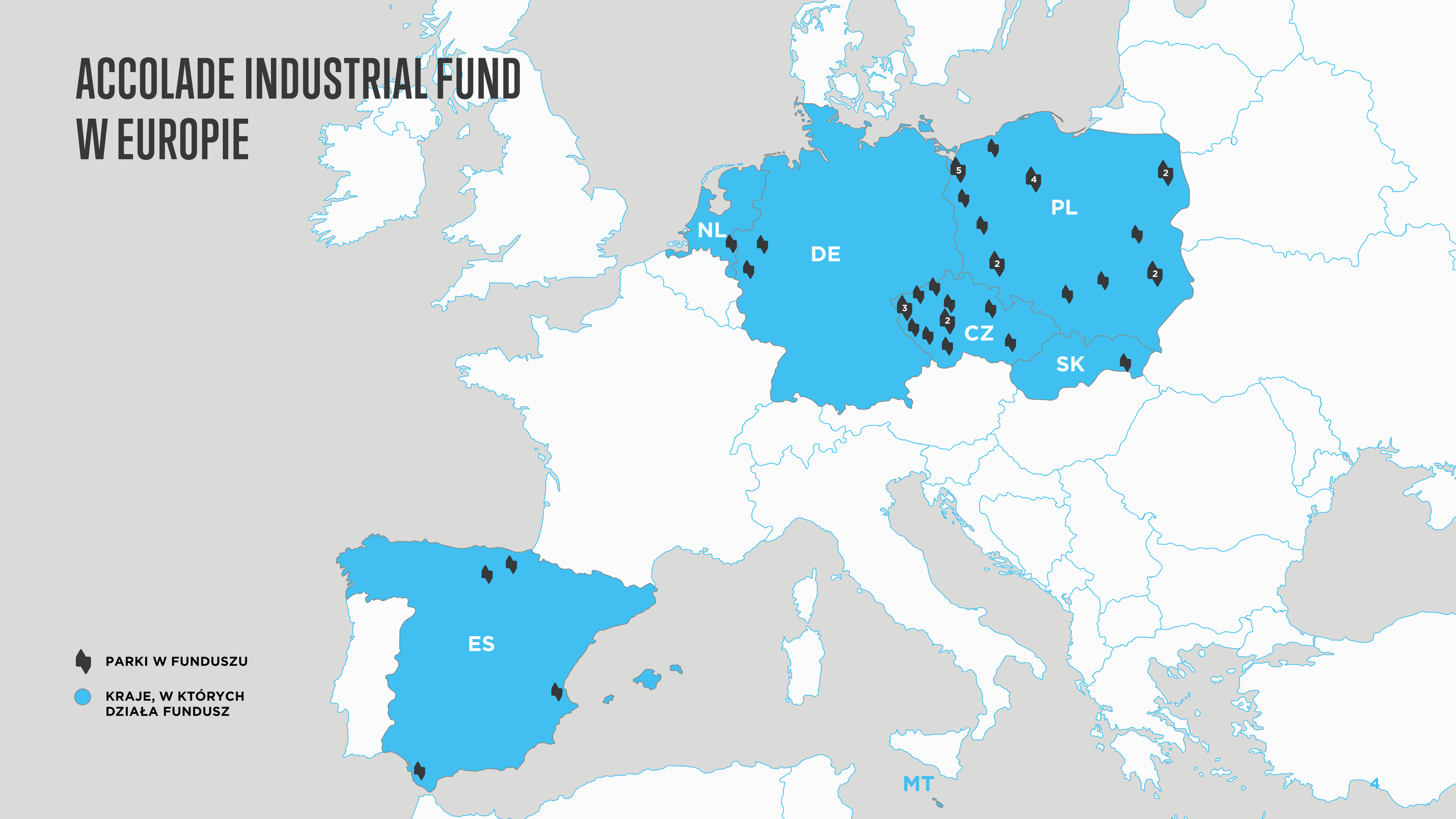
WARTOŚĆ PORTFELA 2,3 mld EUR	**CAŁKOWITA POWIERZCHNIA NAJMU** 2,4 mln m²	**LICZBA PARKÓW** 42	**WAULT** średni czas do końca umowy najmu w latach 6,1
OBŁOŻENIE PARKÓW 96,1%	**ROCZNY PRZYCHÓD Z NAJMU** 138,0 mln EUR	**LICZBA NAJEMCÓW** 100+	**LTV** stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości 53,2 %



PARK CHEB
REPUBLIKA CZESKA

Accolade Industrial Fund

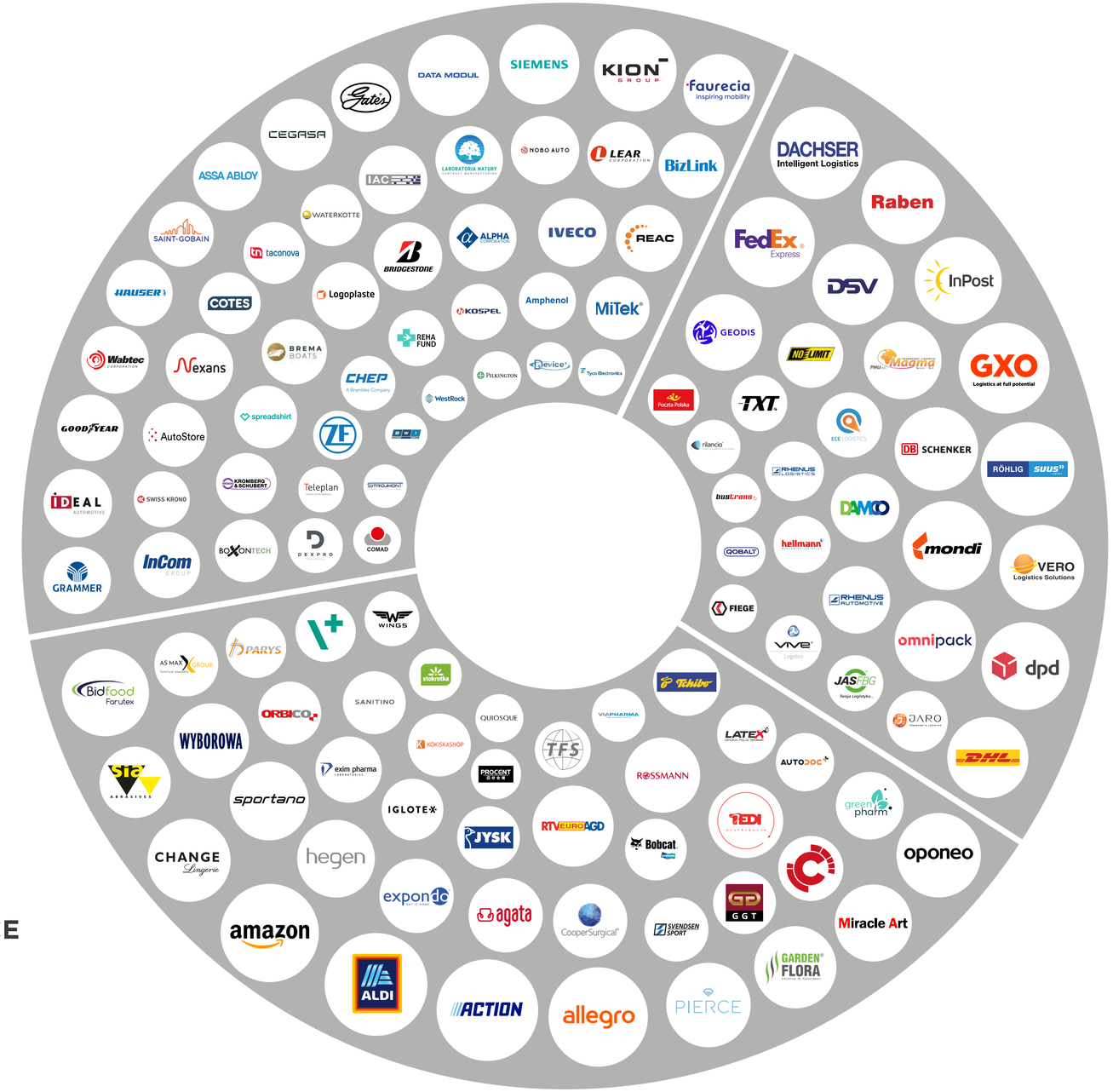
ACCOLADE INDUSTRIAL FUND W EUROPIE



NASI NAJEMCY

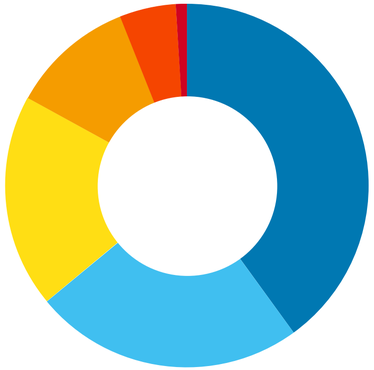
01 PRODUKCJA

02 RETAIL & E-COMMERCE



03 LOGISTYKA

ACCOLADE INDUSTRIAL FUND



2,4 mln m²

CAŁKOWITA POWIERZCHNIA NAJMU

% udział sektora w obszarze

Retail & E-commerce	38 %
Logistyka	25 %
Przemysł inżynieryjny & Produkcja	19 %
Przemysł samochodowy	12 %
Przemysł elektrotechniczny	5 %
Usługi & Inne	1 %



ACCOLADE FUNDS PARK KOJETÍN
REPUBLIKA CZESKA

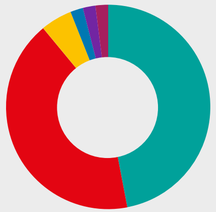
ACCOLADE INDUSTRIAL FUND



30 NAJWIĘKSZYCH NAJEMCÓW

% UDZIAŁ NAJEMCÓW W CAŁKOWITEJ POWIERZCHNI NAJMU

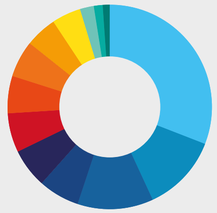
4,00 % - 6,00 %	Amazon, KION Group, Autodoc, InPost
2,00 % - 3,99 %	Goodyear, Tchibo, Raben, Action, Tyco Electronics
1,40 % - 1,99 %	ViVe, Autostore, Aldi, DSV, Pierce, Bridgestone, Faurecia, Sportano, Raben, Nobo
1,00 % - 1,39 %	Data Modul, Lear, Teleplan, GXO, Gates, Grammer, Waterkotte, Röhlig, INTEVA, Expondo
0,99 % i mniej	inni najemcy



2,3 mld €

UDZIAŁ KRAJÓW W WARTOŚCI PORTFELA

Polska	46 %
Republika Czeska	43 %
Hiszpania	5 %
Holandia	2 %
Niemcy	2 %
Słowenia	2 %



1,2 mld €

FINANSOWANIE BANKOWE

Aareal Bank AG	30,9 %	Raiffeisenbank	5,8 %
Helaba	12,2 %	ING Bank	5,0 %
Česká spořitelna	12,0 %	ING Bank Spain	4,6 %
Komerční banka	6,5 %	Tatra banka	2,2 %
ČSOB	6,2 %	Sparkasse Aachen	1,4 %
UniCredit	6,2 %	Bank Pekao	1,1 %
Erste Bank Polska	5,9 %		

WYNIKI ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

WYNIKI JEDNOSTEK UCZESTNICTWA W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU

OD 1. 10. 2025 DO 30. 09. 2026

5,77 %
JEDNOSTKI UCZESTNICTWA CZK

4,88 %
JEDNOSTKI UCZESTNICTWA EUR

5,22 %
JEDNOSTKI UCZESTNICTWA CZK2

4,35 %
JEDNOSTKI UCZESTNICTWA EUR2

ŚREDNI ROCZNY ZWROT Z AKCJI W CIĄGU 5 LAT

OD 1. 10. 2021 DO 30. 09. 2026

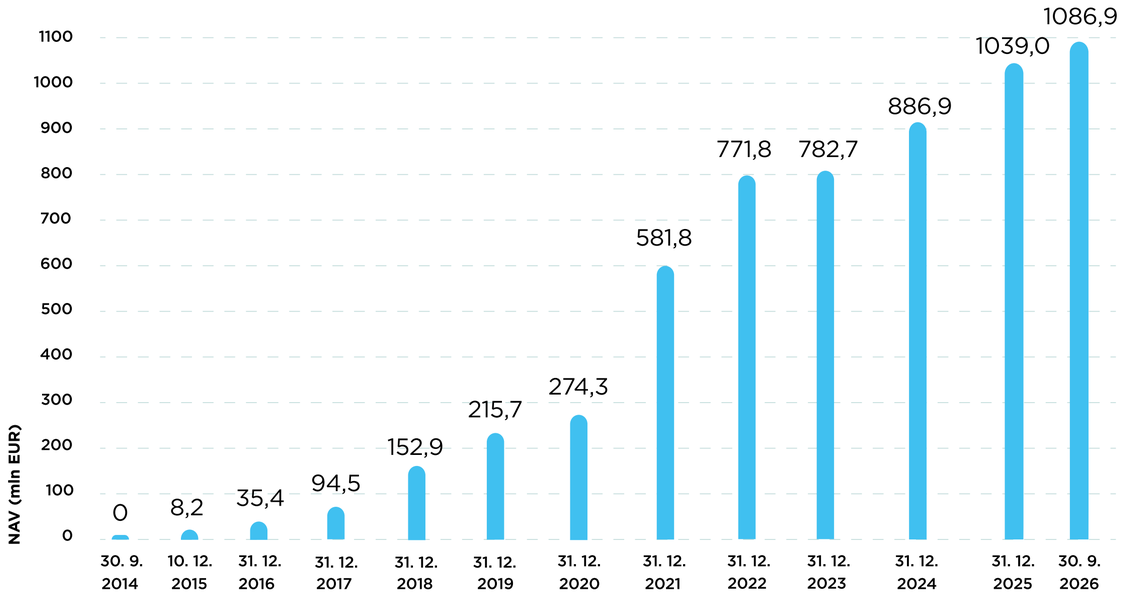
6,41 %
KLASA AKCJI CZK

6,51 %
KLASA AKCJÍ EUR

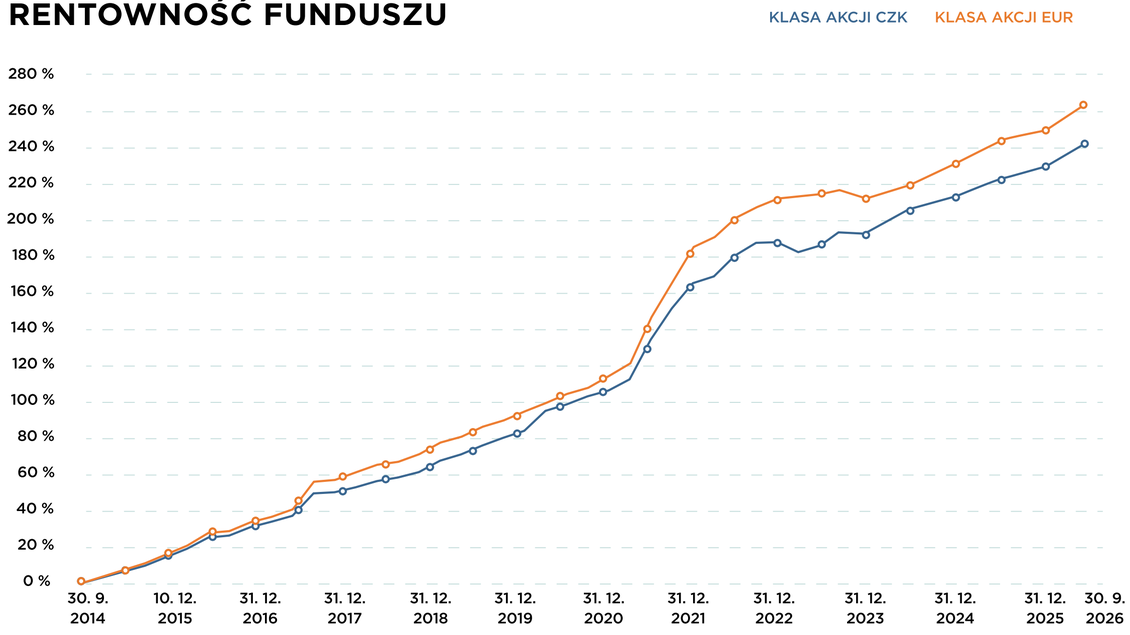
5,89 %
KLASA AKCJI CZK2

5,99 %
KLASA AKCJÍ EUR2

ROZWÓJ WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (NAV)

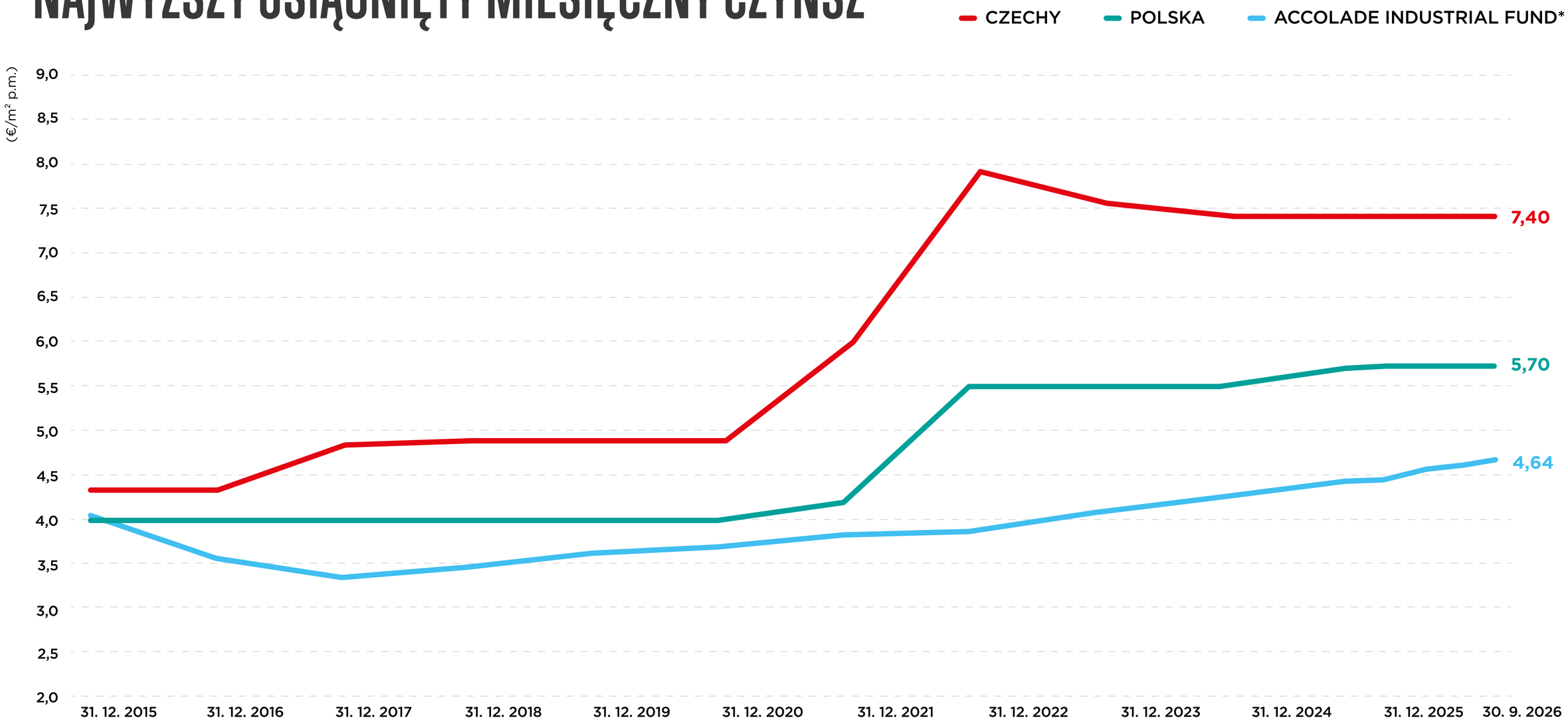


RENTOWNOŚĆ FUNDUSZU



Wyniki osiągnięte w przeszłości nie są wyznacznikiem przyszłych wyników. Przychody mogą wzrosnąć lub spaść z powodu wahań kursów walut.

NAJWYŻSZY OSIĄGNIĘTY MIESIĘCZNY CZYNSZ



Źródło: CBRE

*Średni miesięczny czynsz

INWESTOWANIE Z ACCOLADE INDUSTRIAL FUND

- Oczekiwany zwrot z inwestycji dla akcjonariuszy 7% rocznie*
- Przeciętny okres najmu wynoszący około 6 lat na m^2
- Konserwatywna strategia oparta jedynie na płatnościach czynszu, a nie na spekulacjach zakładających wzrost ceny budynków
- Wycena cztery razy do roku
- Nieruchomości nabywane przez Fundusz są zawsze w 100% wynajęte i generujące dochody
- Fundusz umożliwia inwestowanie tylko inwestorom kwalifikowanym (minimalna początkowa inwestycja wynosi 75 tys. EUR lub 2 mln CZK)
- Płatność czynszów gwarantowana kaucją, gwarancją bankową lub korporacyjną lub ich kombinacją
- Przejrzysta struktura opłat
- Wykup udziałów najwcześniej po trzech latach ich posiadania

*Przedstawione scenariusze stanowią oszacowanie przyszłych wyników w oparciu o dane historyczne dotyczące zmian wartości tej inwestycji, rentowności nieruchomości na rynku nieruchomości i/lub aktualnych warunków rynkowych i nie stanowią dokładnego wskaźnika. Twój zysk będzie się różnić w zależności od tego, jak wygląda rynek i jak długo utrzymujesz inwestycję/produkt. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że inwestując w Fundusz, ryzykują utratę całości lub części zainwestowanego kapitału. Przyszłe wyniki podlegają opodatkowaniu, które zależy od indywidualnej sytuacji każdego inwestora i może ulec zmianie w przyszłości. Fundusz jest narażony na szereg ryzyk, przede wszystkim związanych z posiadaniem nieruchomości komercyjnych. Ryzyko to obejmuje spadek wartości nieruchomości, ryzyko związane z ogólnymi i lokalnymi warunkami gospodarczymi, wzrost podatków od nieruchomości i kosztów operacyjnych, zmiany lub inne regulacje rządowe oraz inne ryzyko związane z nieruchomościami. Ryzyka te mogą przyczynić się do spadku dochodu generowanego przez Subfundusz z jego bezpośrednich lub pośrednich udziałów w nieruchomościach, a w konsekwencji do spadku wartości jego inwestycji.



ACCOLADE FUNDS PARK STŘÍBRO



ACCOLADE FUNDS PARK KOŠICE AIRPORT



ACCOLADE FUNDS PARK VITORIA



ACCOLADE FUNDS PARK BOCHUM



ACCOLADE FUNDS PARK ROERMOND



ACCOLADE FUNDS PARK SZCZECIN VI

KLUCZOWE OSOBY



MILAN KRATINA

Założyciel Accolade
Współzałożyciel Funduszu
Prezes Zarządu Accolade Fund SICAV Plc I Accolade Investment Company Ltd.
Członek Komitetu Inwestycyjnego Accolade Investment Company Ltd.



CHRIS CASAPINTA

Członek Zarządu Accolade Fund SICAV Plc

- Wykwalifikowany biegły rewident z ponad 20-letnim doświadczeniem w audycie, rynkach kapitałowych, doradztwie finansowym oraz zarządzaniu aktywami
- Były Dyrektor Zarządzający w Alter Domus, założyciel i dyrektor oddziału na Malcie
- Akcjonariusz oraz Dyrektor Zarządzający Finco Group
- Członek zarządów oraz komitetów inwestycyjnych międzynarodowych instytucji finansowych; zatwierdzony przez MFSA i CSSF członek organów zarządczych



ALEXIA FARRUGIA

Członek Zarządu Accolade Investment Company Ltd.

- Specjalistka w obszarze usług finansowych z ponad 20-letnim doświadczeniem
- Założycielka Actaco Financial, specjalizującej się w doradztwie AML, zarządzaniu ryzykiem oraz zagadnieniach regulacyjnych
- Niewykonawcza członkini zarządu oraz zatwierdzona przez MFSA menedżer ds. ryzyka i MLRO
- Posiada rozległe doświadczenie w zakresie SICAV, firm inwestycyjnych i ram regulacyjnych (MiFID)



JOSEPH FALZON

Członek Zarządu Accolade Investment Company Ltd.

- Ekonomista z tytułem doktora uzyskanym na Northwestern University (USA)
- Profesor założyciel i były kierownik Katedry Bankowości i Finansów oraz były dziekan Uniwersytetu Maltańskiego
- Konsultant kluczowych instytucji, w tym Ministerstwa Finansów Malty, Banku Centralnego Malty oraz Bank of Valletta
- Wiceprzewodniczący Maltańskiej Giełdy Papierów Wartościowych
- Dyrektor kilku spółek finansowych i członek różnych komitetów inwestycyjnych



MARICA TEDESCO

Członek Komitetu Inwestycyjnego Accolade Investment Company Ltd.

- Certyfikowana biegła rewidentka (CPA, FCCA oraz członkini Malta Institute of Accountants)
- z ponad 20-letnim doświadczeniem.
- Dyrektor finansowa i współwłaścicielka ST Corporate and Advisory Services.
- Była główna księgowa HSBC Bank Malta, odpowiedzialna za sprawozdawczość finansową oraz udział w pracach ALCO.
- Posiada rozległe doświadczenie w administracji funduszy, funduszach UCITS, private equity oraz usługach doradztwa finansowego.



ZDENĚK ŠOUSTAL

Współzałożyciel Funduszu
Członek Zarządu Accolade Fund SICAV Plc
Członek Zarządu Accolade Investment Company Ltd.



MALCOLM ST JOHN

Członek Zarządu Accolade Fund SICAV Plc

- Certyfikowany biegły rewident (ACCA) z ponad 25-letnim doświadczeniem w usługach finansowych
- Posiada rozległe doświadczenie w administracji funduszy, m.in. HSBC i Apex Fund Services
- Były Country Manager w Mainstream Fund Services, pełnił funkcje na poziomie zarządczym (C-suite) w firmach świadczących usługi finansowe
- Niewykonawczy członek zarządu w ReAPS Asset Management
- Dyrektor Fonikas Wealth Management



SANDRO BARTOLI

Członek Zarządu Accolade Investment Company Ltd.

- Specjalista w zakresie usług inwestycyjnych aktywny zawodowo od 1997 roku
- Współzałożyciel i były dyrektor zarządzający Quest Investment Services (spółki przejętej przez Sparkasse Bank Malta w 2011 r.)
- Niewykonawczy członek zarządu, członek Komitetu Inwestycyjnego oraz specjalista ds. compliance/MLRO
- Wykwalifikowany doradca inwestycyjny (CEFA) z rozległym doświadczeniem w zakresie SICAV i regulowanych firm inwestycyjnych
- Posiada kwalifikacje w zakresie zarządzania spółkami zdobyte w Institute of Directors (Wielka Brytania)



STEVEN TEDESCO

Członek Komitetu Inwestycyjnego Accolade Investment Company Ltd.

- Chartered Fellow Chartered Institute for Securities & Investment z ponad 30-letnim doświadczeniem w usługach finansowych i zarządzaniu aktywami
- Były Chief Investment Officer w HSBC Global Asset Management (Malta) Ltd
- Dyrektor Maltańskiej Giełdy Papierów Wartościowych oraz przewodniczący jej Komitetu Audytu
- Przewodniczący rad dyrektorów wielu licencjonowanych instytucji finansowych, w tym HSBC Malta Funds SICAV plc.
- Przewodniczący licznych komitetów inwestycyjnych spółek zarządzających aktywami, które łącznie zarządzają aktywami o wartości przekraczającej 7 mld EUR.



PETR POSKER

Członek Komitetu Inwestycyjnego Accolade Investment Company Ltd.

- Chartered Financial Analyst (CFA) z ponad 30-letnim doświadczeniem w sektorze usług finansowychManagement)
- Były Chief Investment Officer w Atlantic Asset Management (wcześniej ABN AMRO Asset Management Czech Republic)
- Uczestniczył w tworzeniu i strukturyzacji licznych funduszy SICAV oraz subfunduszy na Malcie
- Dyrektor i członek komitetu inwestycyjnego dwóch maltańskich funduszy SICAV
- Doradca funduszy hedgingowych specjalizujący się w strukturyzacji funduszy, strategiach inwestycyjnych oraz analizach inwestycyjnych.

OBLICZANIE CENY AKCJI

1. SPRAWOZDANIA KSIĘGOWE ZGODNIE Z LOKALNYMI STANDARDAMI = tpa, alterDomus*, pwc, ASB + CBRE, savills, i-O Partners, CUSHMAN & WAKEFIELD, Knight Frank

REGULARNA WYCENA RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

▼

2. KONWERSJA RAPORTÓW LOKALNYCH NA STANDARD IFRS = tpa, pwc, ASB

▼

3. PRZEGLĄD SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DOKONANY PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA = BDO + Deloitte.

▼

4. NAV RAPORT DLA FUNDUSZU, KALKULACJA CENY AKCJI = alterDomus*

NASI PARTNERZY ZEWNĘTRZNI

PODMIOT WYCENIAJĄCY	CBRE, i-O Partners, CUSHMAN & WAKEFIELD, savills, Knight Frank
KSIĘGOWOŚĆ	tpa, alterDomus*, pwc, ASB
DORADCA PODATKOWY	EY, KPMG
ADMINISTRATOR	alterDomus*
NIEZALEŻNY AUDYTOR	BDO, Deloitte.
DORADZTWO PRAWNE	CMS Law.Tax, Norton Rose Fulbright, Clifford Chance, Havel & Partners, Pérez-Llorca, White & Case, DLA Piper, Dentons, Kinstellar, Deloitte. Legal, schönherr, Allen & Overy, WKB lawyers, Camilleri Preziosi

Accolade
Industrial Fund

ACCOLADE FUND SICAV P.L.C.

Vision Exchange Building Territorials Street,

Zone 1, Central Business District, Birkirkara

CBD 1070 Malta

ALTER DOMUS

Vision Exchange Building Territorials Street,

Zone 1, Central Business District, Birkirkara

CBD 1070 Malta

info@accoladefunds.eu **+420 220 303 019**

www.accoladefunds.eu

NINIEJSZY DOKUMENT MA CEL CZYSTO MARKETINGOWY, NIE JEST DOKUMENTEM WIĄŻĄCYM UMOWNIE ANI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM WYMAGANYM PRZEZ JAKIKOLWIEK PRZEPIS PRAWA I NIE JEST WYSTARCZAJĄCY DO PODJĘCIA DECYZJI INWESTYCYJNEJ. PRZED PODJĘCIEM OSTATECZNEJ DECYZJI INWESTYCYJNEJ NALEŻY ZAPOZNAĆ SIĘ Z DOKUMENTAMI OFERTOWYMI SPÓŁKI I SUBFUNDUSZU (ZGODNIE Z DEFINICJĄ PONIŻEJ) ORAZ Z DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT SUBFUNDUSZU (DOSTĘPNYM NA STRONIE WWW.ACCOLADEFUNDS.EU).

Niniejszy dokument zawiera przegląd Accolade Industrial Fund („Subfundusz"), subfunduszu Accolade Fund SICAV plc (SV 322) („Program" lub „Spółka"), licencjonowanego przez MFSA. Accolade Investment Company Limited (C 94600) jest upoważniona i regulowana przez Malta Financial Services Authority („MFSA") do działania jako zarządzający alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi zgodnie z Dyrektywą 2011/61/UE w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi („ZAFI") i została zaangażowana przez Spółkę do aktywnego zarządzania Spółką i ZAFI Subfunduszu („Zarządzający").

Subfundusz jest funduszem nieruchomości i posiada przede wszystkim zdywersyfikowany portfel przemysłowych nieruchomości komercyjnych w Czechach, na Słowacji, w Polsce, Niemczech i innych krajach UE. Takie przemysłowe nieruchomości komercyjne to głównie magazyny „klasy A" zgodnie z definicją CBRE lub innych renomowanych agencji nieruchomości komercyjnych lub rzeczoznawców, obejmujące nieruchomości magazynowe lub produkcyjne, ewentualnie inne nieruchomości komercyjne mieszczące się w ramach tej definicji.

Subfundusz jest przeznaczony wyłącznie dla inwestorów klasyfikujących się jako kwalifikujący się inwestorzy w rozumieniu Dokumentów Ofertowych.

Informacje i usługi przedstawione w niniejszym dokumencie służą wyłącznie celom informacyjnym i nie są i nie powinny być interpretowane jako rekomendacja nabycia lub umorzenia jednostek uczestnictwa w Subfunduszu ani jako porada inwestycyjna. Nie powinny one stanowić podstawy do zawierania jakichkolwiek umów lub tworzenia jakichkolwiek zobowiązań. Ponadto niniejszy dokument nie powinien być cytowany ani przywoływany jako część jakiejkolwiek umowy lub zobowiązania. Żadna z przedstawionych tu informacji nie powinna być interpretowana jako porada inwestycyjna, prawna, podatkowa lub jakakolwiek inna. Spółka zdecydowanie zachęca potencjalnych inwestorów do zasięgnięcia niezależnej porady prawnej, finansowej i/lub podatkowej przed dokonaniem inwestycji dostosowanej do indywidualnych okoliczności, ponieważ przyszłe wyniki podlegają opodatkowaniu, które zależy od osobistej sytuacji każdego inwestora i może ulec zmianie w przyszłości. Ponadto Spółka nie może zagwarantować dokładności informacji zawartych w niniejszym dokumencie i nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek straty poniesione w wyniku wykorzystania tych informacji. Każdy użytkownik niniejszego dokumentu ponosi pełną odpowiedzialność za swoje decyzje inwestycyjne.

Przed podjęciem jakiejkolwiek subskrypcji jednostek uczestnictwa w Funduszu potencjalni inwestorzy powinni starannie ocenić cele inwestycyjne, wymogi kwalifikacyjne, opłaty i czynniki ryzyka związane z każdym z Subfunduszy, które zostały określone w najnowszym memorandum ofertowym Spółki i Suplemencie Ofertowym Subfunduszu („Dokumenty Ofertowe"). Zaleca się, aby potencjalni inwestorzy dokładnie zapoznali się z treścią Dokumentów Ofertowych przed podjęciem decyzji o zainwestowaniu w Fundusz.

Ponadto, choć aktywnie zarządzany, Subfundusz nie jest zarządzany w odniesieniu do żadnego indeksu porównawczego. Ponadto nie będzie rynku wtórnego dla udziałów inwestorów w Subfunduszu, a w konsekwencji inwestycja w dowolny Subfundusz może być niepłynna, biorąc pod uwagę, że inwestorzy będą mogli zbyć swoje udziały jedynie w drodze umorzenia. Nie ma pewności, że w celu realizacji umorzeń Subfundusz będzie w stanie zlikwidować swój portfel bez strat. Straty te mogą mieć niekorzystny wpływ na wartość aktywów netto subfunduszu, a tym samym na wpływy z umorzenia, które otrzyma inwestor dokonujący umorzenia. Portfel Subfunduszu, pod wyłącznym nadzorem handlowym Zarządzającego, może wykorzystywać dźwignię finansową, co może skutkować zmiennymi wynikami inwestycyjnymi. Inwestorzy powinni dokonywać inwestycji tylko wtedy, gdy są przygotowani na potencjalną utratę całości lub znacznej części swojej inwestycji. Opłaty związane z inwestycją mogą być wyższe niż w przypadku innych inwestycji alternatywnych, dlatego inwestorzy mogą stracić część swoich zysków. Ponadto obecni lub potencjalni inwestorzy powinni mieć świadomość, że inwestorzy AFI (takich jak Subfundusz) nie są chronieni żadnymi ustawowymi ustaleniami dotyczącymi rekompensat w przypadku niepowodzenia Spółki.

Żadna osoba, która otrzyma lub uzyska kopię Dokumentów Ofertowych na jakimkolwiek terytorium, nie powinna traktować ich jako zaproszenia do nabycia lub subskrypcji jednostek uczestnictwa Funduszu w jakiejkolwiek jurysdykcji, chyba że takie zaproszenie jest prawnie dopuszczalne bez naruszenia jakiegokolwiek zezwolenia lub obowiązku prawnego na danym terytorium. Osoba uzyskująca dostęp do niniejszego dokumentu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie obowiązujących przepisów ustawowych i wykonawczych w swojej jurysdykcji.

INWESTYCJA W FUNDUSZ MA CHARAKTER SPEKULACYJNY I WIĄŻE SIĘ Z WYSOKIM STOPNIEM RYZYKA. NIE MA GWARANCJI, ŻE CEL INWESTYCYJNY SUBFUNDUSZU ZOSTANIE OSIĄGNIĘTY. PONADTO INWESTYCJA W SUBFUNDUSZ WIĄŻE SIĘ Z NIEODŁĄCZNYM RYZYKIEM, W TYM POTENCJALNĄ UTRATĄ KAPITAŁU, A WYNIKI OSIĄGNIĘTE W PRZESZŁOŚCI MOGĄ NIE BYĆ WSKAŹNIKIEM PRZYSZŁYCH WYNIKÓW.

Obecni lub potencjalni inwestorzy powinni mieć świadomość, że mogą istnieć ograniczenia dotyczące wycofywania kapitału z subfunduszy, co może prowadzić do ograniczonego dostępu do kapitału w pilnych przypadkach. Ponadto inwestorzy nabywają jedynie jednostki uczestnictwa subfunduszu, a nie aktywa bazowe subfunduszu, ponieważ są to jedynie aktywa bazowe będące własnością danego subfunduszu.

OPŁATY I KOSZTY NALICZANE W ZWIĄZKU Z TĄ INWESTYCJĄ MOGĄ BYĆ WYŻSZE NIŻ OPŁATY I KOSZTY INNYCH ALTERNATYW INWESTYCYJNYCH I MOGĄ KOMPENSOWAĆ ZYSKI.

Informacje udostępnione w niniejszym dokumencie są ściśle poufne i nie powinny być ujawniane, powielane, rozpowszechniane ani publikowane w całości lub w części w jakimkolwiek celu bez uzyskania uprzedniej zgody dyrektorów Spółki. Należy zauważyć, że niniejsze informacje zostały przygotowane bez uwzględnienia konkretnych celów inwestycyjnych, sytuacji finansowej lub indywidualnych potrzeb konkretnego inwestora.