

Doplňující údaje nad rámec konsolidované účetní závěrky – Alternativní výkonnostní ukazatele k 31. prosinci 2024

Na základě požadavků uvedených v článku 4.11. prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 3.000.000.000 Kč splatných v roce 2029, ISIN CZ0003561441 (dále jen „Prospekt“) uvádíme vybrané finanční údaje a ukazatele, které nejsou vypočítány v souladu s IFRS a jsou považovány za alternativní výkonnostní ukazatele definované v „ESMA Obecné pokyny – Alternativní výkonnostní ukazatele“ vydaných Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy a platných od 5. října 2015. Konkrétně se jedná o následující ukazatele: Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu (společně dále jen „Alternativní výkonnostní ukazatele“), které předkládá skupina Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 28645065, LEI: 315700DJG0G8FUQIP845, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19102 (dále jen „Ručitel“) za rok končící k 31. prosinci 2024.

Alternativní výkonnostní ukazatele jsou někdy investory používány k hodnocení efektivnosti provozu společnosti a její schopnosti využívat své zisky ke splácení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál. Alternativní výkonnostní ukazatele mají svá omezení jako analytické nástroje, investoři by je neměli posuzovat izolovaně nebo jimi nahrazovat analýzu výsledků uvedených v účetních závěrkách Ručitele a investoři by se neměli na Alternativní výkonnostní ukazatele nepřiměřeně spoléhat.

Informace o provedení přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě pro účely výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů

Přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě je provedeno nezávislými odborníky. Zvolené metody ocenění reflektují fázi, v jaké se jednotlivé projekty nachází:

- Výnosová metoda je použita v případě budov ve finální fázi výstavby, které jsou již předem pronajaté;
- Reziduální metoda je použita v případě budov ve výstavbě a v případě pozemků s vydaným stavebním povolením, nebo územním rozhodnutím;
- Porovnávací metoda je použita v případě pozemků bez vydaného stavebního povolení, nebo územního rozhodnutí, případně s vydaným stavebním povolením, nebo územním rozhodnutím, ale aktuálně bez záměru zahájení výstavby.

Projekt Mošnov byl pořízen v nezávislé transakci krátce před datem 31. prosince 2024, tržní hodnota tohoto projektu je stanovena v úrovni pořizovací ceny. V případě projektů, kde společnosti ještě nevlastní pozemek, je tržní hodnota stanovena ve výši nákladů vynaložených na přípravu projektu.

Společnost	Park	Tržní hodnota 31. prosince 2024 (v tis. EUR)	Tržní hodnota 31. prosince 2024 (v tis. Kč)
<i>Výnosová metoda (hardcore/layer)</i>			
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov North	61 030	1 537 041
Accolade CZ 78, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov South	27 190	684 780
Accolade CZ XIX, s.r.o., člen koncernu	Park Karlovy Vary	19 305	486 196
Accolade PL XXII sp. z o.o.	Szczecin Dunikowo	34 153	860 143
<i>Reziduální metoda:</i>			
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu	Park Cheb	145 260	3 658 373
Accolade CZ 57, s.r.o., člen koncernu	Park Zdice	30 417	766 052
Accolade CZ 88, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov South	7 998	201 430
Accolade CZ 59, s.r.o., člen koncernu	Park Chomutov South	13 982	352 137
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu	Park Prague Airport II	5 017	126 353
Accolade CZ 60, s.r.o., člen koncernu	Park Most	2 014	50 723
Industrial Center CR 2 s.r.o.	Park Pilsen Digital	8 592	216 390
Accolade CZ 58, s.r.o., člen koncernu	Park Zdice	4 657	117 287
Accolade CZ 65, s.r.o., člen koncernu	Park Rumburk	6 505	163 828
Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu	Park Prague Airport II	4 028	101 445
Accolade CZ XXI, s.r.o., člen koncernu	Park Klatovy	2 799	70 493

Společnost	Park	Tržní hodnota 31. prosince 2024 (v tis. EUR)	Tržní hodnota 31. prosince 2024 (v tis. Kč)
Accolade CZ 63, s.r.o., člen koncernu	Park Česká Lípa	2 990	75 303
Accolade CZ XXXVIII, s.r.o., člen koncernu	Park Podbořany	5 661	142 572
Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu	Park Přerov	5 528	139 223
Accolade PL VI sp. z o.o.	Konin Exp.	1 073	27 024
Accolade PL XXXV sp. z o.o.	Gorzow Wielkopolski II Exp	1 695	42 689
Accolade PL XXXI sp. z o.o.	Ruda Slaska	2 369	59 663
Accolade PL XL sp. z o.o.	Szczecin Trebusz	18 680	470 456
Accolade PL 43 sp. z o.o.	Goleniow IV	12 837	323 300
Accolade PL XXXII sp. z o.o.	Sulechow	4 726	119 024
Accolade PL XVIII sp. z o.o.	Gorzow Wielkopolski I Exp	1 602	40 346
Accolade PL XXXVIII sp. z o.o.	Goleniow II	5 500	138 518
Accolade SK III, s.r.o.	Bratislava North II	25 475	641 588
ACCOLADE ALZ, S.L.	Park Valencia Alzira	15 743	396 487
ACCOLADE MURC, S.L.	Park Murcia	6 958	175 237
<i>Porovnávací metoda:</i>			
Accolade CZ XXXV, s.r.o., člen koncernu	Park Ostrov North	8 082	203 545
Accolade CZ 53, s.r.o., člen koncernu	Park Stříbro	4 411	111 091
Accolade CZ 66, s.r.o., člen koncernu	Park Kojetín	373	9 394
Accolade CZ XIV, s.r.o., člen koncernu	Park Pilsen South	21 558	542 938
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu	Rochlov	17 473	440 058
Accolade CZ 42, s.r.o., člen koncernu	Nový Bor	1 888	47 549
Accolade CZ 54, s.r.o., člen koncernu	Průmyslový park Aš	1 731	43 595
Accolade CZ XXXIX, s.r.o., člen koncernu	BTS Přeštice	235	5 918
Accolade PL XXX sp. z o.o.	Szczecin Kolbaskowo	4 659	117 337
Accolade PL XXXIX sp. z o.o.	Warszawa	3 628	91 371
Accolade PL 49 sp. z o.o.	Goleniow III	8 188	206 215
<i>Částečně reziduální a částečně porovnávací metoda:</i>			
Accolade CZ 55, s.r.o., člen koncernu	Cheb East	4 978	125 371
<i>Částečně výnosová a částečně porovnávací metoda:</i>			
Accolade PL XXVI sp. z o.o.	Szczecin Lubczynska	12 191	307 030
<i>Projekt byl pořízen v nezávislé transakci krátce před 31. prosincem 2024, tržní hodnota je stanovena dle pořizovací ceny:</i>			
Industrial Center CR 10 s.r.o.	Mošnov	13 894	349 917
<i>Pozemek ještě nebyl pořízen, tržní hodnota je stanovena ve výši nákladů vynaložených na přípravu projektu:</i>			
Accolade CZ VII, s.r.o., člen koncernu	Průmyslový Park Chlumeč	55	1 389
Accolade CZ 69, s.r.o., člen koncernu	Holešov	51	1 284
Accolade CZ XXXIV, s.r.o., člen koncernu	Cheb East	24	595
Accolade CZ XXX, s.r.o., člen koncernu	Park Stříbro	5	126
Accolade CZ XXII, s.r.o., člen koncernu	Klatovy	4	93
Accolade CZ 82, s.r.o., člen koncernu	Rochlov	90	2 266
Accolade CZ 62, s.r.o., člen koncernu	FVE projekty	982	24 720
Accolade CZ 75, s.r.o., člen koncernu	FVE projekty	273	6 868
Accolade CZ 92, s.r.o., člen koncernu	Okrouhlá u Nového Boru	0	12
Accolade PL 46 sp. z o.o.	Sulechow II	18	442
PDC Industrial Center 204 Sp. z o.o.	Stargard I	1	38
PDC Industrial Center 253 Sp. z o.o.	Bialystok III	349	8 791
Accolade SK IV, s.r.o.	Dunajská Streda	156	3 918
Accolade SK V, s.r.o.	FVE projekty	13	319
Accolade I d.o.o.	Zagreb North	2 827	71 190
Accolade III d.o.o.	Zagreb North	632	15 925

Celková hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě je vyšší, než jejich celková účetní hodnota evidovaná v účetnictví k datu 31. prosince 2024.

Upravený konsolidovaný finanční výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2024 pro potřeby výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů na základě přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě

31. prosince 2024

(v tis. Kč)

AKTIVA	
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	
Zásoby	44 276
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	368 250
Pohledávka z daně z příjmu	125 654
Zálohy a ostatní krátkodobá aktiva	574 894
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 058 919
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	2 171 993
DLOUHODOBÁ AKTIVA	
Investice do nemovitostí	16 074 679
Investice do nemovitostí ve výstavbě	14 923 405
Pozemky, budovy a zařízení	881 524
Nehmotná aktiva	207 928
Podíly v přidružených podnicích konsolidovaných ekvivalenční metodou	973 300
Majetek oceňovaný reálnou hodnotou vykázaný do zisku a ztráty	3 123 082
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 526 559
Derivátové finanční nástroje	8 035
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	37 718 512
AKTIVA CELKEM	39 890 505
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL	
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 175 454
Úvěry a půjčky	3 734 067
Závazky z leasingů	45 851
Zaměstnanecké požitky	36 535
Splatná daň z příjmů	16 227
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	5 008 134
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 328 452
Úvěry a půjčky	18 106 867
Závazky z leasingů	561 323
Odložený daňový závazek	184 186
Derivátové finanční závazky	229 938
Rezervy	18 155
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	20 428 921
VLASTNÍ KAPITÁL	
Základní kapitál	2 400
Rezervní fond	664
Nerozdělený zisk	10 519 033
Čistý výsledek za období	3 561 352
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřského podniku	14 083 449
Nekontrolní podíl	370 001
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	14 453 450
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	39 890 505

Alternativní výkonnostní ukazatele

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV představuje poměr čisté zadluženosti Ručitele (tj. celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček a závazků z nájmu, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Ručitele (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Ručitel prezentuje Ukazatel LTV, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr závazků Ručitele vůči aktivům, kterými Ručitel disponuje, tedy informaci o tom, jaké množství aktiv má Ručitel k dispozici k případné úhradě svých závazků, včetně dluhů z Dluhopisů.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele LTV Ručitele k 31. prosinci 2024.

	31. prosince 2024
	<i>(v tis. Kč)</i>
Krátkodobé závazky – úvěry a půjčky	3 734 067
Krátkodobé závazky – závazky z nájmu	45 851
Dlouhodobé závazky – úvěry a půjčky	18 106 867
Dlouhodobé závazky – závazky z nájmu	561 323
<i>minus</i>	
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty</i>	1 058 919
Čistá zadluženost	21 389 189
<i>Děleno</i>	
Investiční nemovitosti	16 074 679
Investiční nemovitosti ve výstavbě	14 923 405
Dlouhodobý hmotný majetek	881 524
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	973 300
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	3 123 082
Celková hodnotová aktiva	35 975 990
Ukazatel LTV (v %)	59,45

Ukazatel poměru prioritního dluhu

Ukazatel poměru prioritního dluhu představuje poměr prioritních dluhů Ručitele (za které se pro účely výpočtu považují úvěry a půjčky, které jsou zajištěny zástavními právy a úvěry a půjčky, jejichž dlužníkem jsou dceřině společnosti Ručitele, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Ručitele (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Ručitel prezentuje Ukazatel poměru prioritního dluhu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr dluhů Ručitele z finančního zajištění, které jsou strukturálně nadřizeny dluhům z Dluhopisů, tedy informace o tom, jaké množství aktiv má Ručitel k dispozici k případné úhradě svých nezajištěných závazků, včetně svých dluhů z Dluhopisů.

Jelikož jsou výpočty Ukazatele poměru prioritního dluhu velmi specificky nastavené konkrétně ve vztahu k plnění finančních povinností uvedených v Emisních podmínkách, není možné veškeré údaje obsažené ve výpočtech Ukazatele poměru prioritního dluhu sesouhlasit na položky uvedené v účetních závěrkách Ručitele, neboť byly čerpány z účetních podkladů Ručitele. Tyto položky jsou ve výpočtech níže označeny (*).

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru prioritního dluhu Ručitele k 31. prosinci 2024.

	31. prosince 2024
	<i>(v tis. Kč)</i>
Prioritní dluhy(*)	16 683 140
<i>minus</i>	
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty</i>	1 058 919

	<u>31. prosince 2024</u>
Čistý prioritní dluh	15 624 221
<i>děleno</i>	
Investiční nemovitosti	16 074 679
Investiční nemovitosti ve výstavbě	14 923 405
Dlouhodobý hmotný majetek	881 524
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	973 300
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	3 123 082
Celková hodnotová aktiva	35 975 990
Ukazatel poměru prioritního dluhu (v %)	43,43

Ukazatel poměru vlastního kapitálu

Ukazatel poměru vlastního kapitálu představuje poměr vlastního kapitálu Ručitele na konsolidované bázi (za který se pro účely výpočtu považuje vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům mateřského podniku Ručitele na konsolidovaném základě a nekontrolní podíly Ručitele na konsolidovaném základě) vůči celkovým aktivům Ručitele na konsolidovaném základě.

Ručitel prezentuje Ukazatel poměru vlastního kapitálu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je rozsah vlastních zdrojů, které má Ručitel k dispozici pro realizaci své podnikatelské činnosti.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru vlastního kapitálu k 31. prosinci 2024.


	<u>31. prosince 2024</u>
	<i>(v tis. Kč)</i>
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům	14 083 449
Nekontrolní podíly	370 001
Celkový vlastní kapitál	14 453 450
<i>děleno</i>	
Celková aktiva	39 890 505
Ukazatel poměru vlastního kapitálu (v %)	36,23

Sestaveno v Praze, dne 17. 4. 2025

Milan Kratina Digitally signed by Milan Kratina
Date: 2025.04.17 13:41:14 +02'00'

Milan Kratina
člen představenstva, generální ředitel
Accolade Holding, a.s.

Ing. Zdeněk Šoustal

 Digitální podpis:
17.04.2025 13:44

Zdeněk Šoustal
člen představenstva
Accolade Holding, a.s.

Disclaimer

Ručitel poskytuje informace uvedené v těchto doplňujících údajích k tomuto datu a nepřebírá žádné závazky aktualizovat jakákoli výhledová prohlášení obsažená v této zprávě s ohledem na nové informace, budoucích událostí nebo jinak. Informace v této zprávě nepředstavují nabídku k prodeji nebo výzvu či pobídku k zapojení se do jakéhokoli jiné investiční činnosti.

Ručitel se zříká jakékoli odpovědnosti za prohlášení učiněná nebo zveřejněná třetími stranami a nezavazuje se k opravě nepřesných údajů, informací, závěrů nebo stanovisek zveřejněnými třetími stranami v souvislosti s touto nebo jakoukoli jinou zprávou nebo tiskovou zprávou vydané Ručitelem.

Zpráva o dohodnutých postupech

Příjemce zprávy: Vlastníci dluhopisů, ISIN CZ0003561441 vydaných společností Accolade Finco Czech 1, s.r.o. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 73 268 (dále jen Vlastníci dluhopisů)

Najímající strana: Accolade Holding a.s.

Účel zprávy o dohodnutých postupech

Cílem naší zprávy je poskytnout Vlastníkům dluhopisů informaci o hodnotách Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu za rok 2024. Naše zpráva tudíž nemusí být vhodná pro jiný účel. Je určena výhradně pro Vlastníky dluhopisů a společnost Accolade Holding a.s. a neměla by být distribuována jiným stranám ani jimi používána.

Odpovědnost najímající strany

Společnost Accolade Holding a.s. potvrdila, že dohodnuté postupy jsou pro účely zakázky vhodné.

Za skutečnost, která je předmětem dohodnutých postupů, odpovídá společnost Accolade Holding a.s., která je totožná s odpovědnou stranou.

Odpovědnost odborníka

Zakázku na dohodnuté postupy jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 (revidované znění) Dohodnuté postupy. V rámci zakázky jsme provedli postupy, které jsme sjednali se společností Accolade Holding a.s., a na jejich základě vydáváme zprávu o našich zjištěních, tj. o konkrétních výsledcích provedených postupů. K vhodnosti dohodnutých postupů se nevyjadřujeme.

Zakázka na dohodnuté postupy není ověřovací zakázkou, a tudíž nevydáváme žádný výrok ani závěr poskytující ujištění.

Pokud bychom provedli další postupy, je možné, že bychom zjistili i jiné skutečnosti, o nichž bychom informovali v naší zprávě.

Profesní etika a řízení kvality

Splňujeme etické požadavky stanovené Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky vydaným Mezinárodním výborem pro etické standardy účetních (Kodex IESBA). Na danou zakázku se nevztahují žádné požadavky na nezávislost, které bychom museli dodržovat.

Naše společnost se řídí mezinárodním standardem pro řízení kvality ISQM 1, v souladu s nímž je povinna navrhnout, zavést a provozovat systém řízení kvality, včetně zásad a postupů upravujících soulad s etickými požadavky, profesními standardy a příslušnými právními předpisy.

Provedené postupy a zjištění

Provedli jsme níže uvedené postupy, které jsme sjednali se společností Accolade Holding a.s. v podmínkách zakázky ze dne 1. 4. 2025. Předmětem těchto postupů bylo poskytnout Vlastníkům dluhopisů informaci o hodnotách ukazatele LTV, ukazatele poměru prioritního dluhu a ukazatele poměru vlastního kapitálu za rok 2024, tak jak jsou tyto ukazatele definovány v Prospektu zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou, s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 3.000.000.000 Kč splatných v roce 2029, ISIN CZ0003561441 (dále jen Prospekt).

č.	Postupy	Zjištění
1	Přečíst finanční informace uvedené v dokumentu „Doplňující údaje nad rámec konsolidované účetní závěrky_31-12-2024“ ze dne 17. 4. 2025 (dále jen Dokument) a potvrdit, že relevantní položky (tržní hodnoty ocenění, hodnoty v upraveném finančním výkazu o finanční situaci a hodnoty a ukazatele uvedené v alternativních výkonnostních ukazatelích k 31. prosinci 2024 jsou přesně extrahovány nebo odvozeny z jejich příslušných zdrojů a jsou správně vypočítány.	<p>Přečetli jsme finanční informace v Dokumentu a potvrzujeme, že tržní hodnoty ocenění, hodnoty v upraveném finančním výkazu o finanční situaci a hodnoty a ukazatele uvedené v alternativních výkonnostních ukazatelích k 31. prosinci 2024 jsou přesně extrahovány nebo odvozeny z jejich příslušných zdrojů.</p> <p>Současně potvrzujeme správnost výpočtu ukazatelů uvedených v alternativních výkonnostních ukazatelích k 31. prosinci 2024.</p> <p>Pouze pro účely výpočtu alternativních finančních ukazatelů provedla skupina Accolade Holding a.s. přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na jejich reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024.</p>

2	Potvrdit, že ukazatel LTV, ukazatel poměru prioritního dluhu a ukazatel poměru vlastního kapitálu za rok končící k 31.12.2024 splňují minimální/maximální hranici pro daný ukazatel, které jsou definované v Prospektu.	Potvrzujeme, že ukazatel LTV není vyšší než 65%, ukazatel poměru prioritního dluhu není vyšší než 47,5 % a ukazatel poměru vlastního kapitálu není nižší než 30 %.
---	---	--

V Praze dne 22. dubna 2025

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Ing. Jiří Sedláček
evidenční číslo 2550