REALIA GROUP

# Investujeme.
# Zhodnocujeme.
# Retail parky.

**REALIA FUND SICAV, a.s.**

REALIA GROUP

www.realiagroup.cz


ACTION
BENU
super zoo
CCC
pepco
BILLA
PENNY
JYSK
ACTION
TEDi
sinsay
kik
dm
TOKKO
pepco
CCC
GATO
super zoo
orion
BENU

# Strategie fondu

01

## Investujeme do hotových a plně pronajatých retail parků

Retail parky ihned po akvizici generují příjem do fondu. Tento pravidelný příjem z nájemného je základem pro přednostní výnos pro investory.

02

## Nájemci jsou silné mezinárodní řetězce se zaměřením na základní nákupy a služby

Zavedené obchodní značky mají rozvinutou prodejní síť v České republice a v Evropě. Jejich zaměření na potraviny, drogerii, lékárny a diskontní nákupy jim umožňuje prosperovat i ve složité době.

03

## Dlouhodobé nájemní smlouvy s inflačními doložkami

Bonitní nájemci s dlouhodobými smlouvami tvoří základ pro stabilitu příjmů fondu. Inflační doložky ve smlouvách umožňují postupné zvyšování příjmů z nájemného a tím výrazně snižují dopady inflace na prostředky investované do fondu. Zároveň pomáhají udržet anebo postupně zvyšovat hodnotu portfolia retail parků.

04

## Fixované úrokové sazby úvěrů

Stabilní úvěrové náklady jsou zásadní pro bezpečnost fondu a také výrazně usnadňují finanční řízení. Fixace úrokových sazeb, obvykle na pět let, poskytuje fondu ochranu před prudkými změnami finančního trhu.

RETAIL PARK

# Základní parametry

- potraviny a navazující obchodní jednotky
- venkovní parkoviště s dostatečnou kapacitou
- samostatné vstupy do jednotlivých obchodů
- pronajímatelná plocha zóny v rozmezí 1 500 $m^2$ až 13 000 $m^2$
- obchodní zóna zaměřená na každodenní potřeby obyvatel
- atraktivní umístění v rámci města



RETAIL PARK

# Obchodní model

01 **Cílená návštěvnost, odolnost vůči velkým nákupním centrům**

02 **Zaměření na každodenní nákupy, služby a diskont**

03 **Vysoké procento konverze z návštěvníka prodejny na zákazníka** (50 - 100 %)

04 **Typická skladba nájemců: potraviny, drogerie, lékárna, papírnictví, elektro, levná móda, obuv, sport, potřeby pro zvířata, restaurace, fast-food a kavárny**

05 **Výrazně nižší nájemné oproti velkým nákupním centrům**

RETAIL PARK

# Provozní výhody

**Nízké provozní náklady pro nájemce i pro fond**

**Spotřeba energií je smluvně zajištěna přímo mezi nájemcem a dodavatelem**

**Variabilita prostor umožňuje snadnou změnu nájemce nebo dělení prostor**



Kralupy nad Vltavou

RETAIL PARK

# Součást maloobchodního trhu

Přes 300 retail parků ve všech regionech v České republice

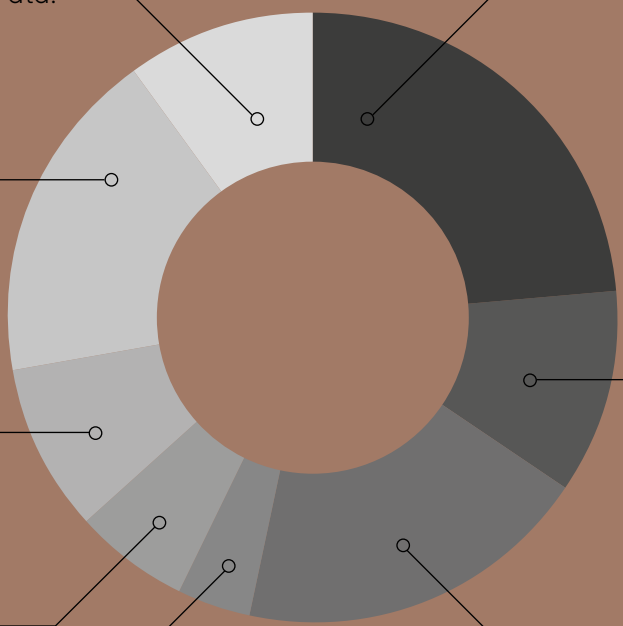
Základem pro většinu projektů je silný potravinářský řetězec, který zajišťuje opakovanou denní návštěvnost

Koncept je rozšířený do dalších evropských zemí (například Slovensko, Polsko, Maďarsko, Rakousko, Německo, Rumunsko, Slovinsko, Chorvatsko, Španělsko, Srbsko, Belgie)

Prodejny se vstupem přímo z parkoviště vychází vstříc nákupním trendům – rychlý a jednoduchý nákup

Fungující propojení kamenných prodejen a e-commerce

# Naši nájemci



**9 %** Ostatní

lékárny • potřeby pro zvířata • papírnictví • fast-food atd.

**18 %** Domácnost, zahrada a hobby

**9 %** Elektro

**6 %** Sport

**4 %** Obuv

**24 %** Potraviny

**11 %** Drogerie

**19 %** Oblečení

**Vyvážené složení nájemců v našich retail parcích odpovídá poptávce zákazníků v regionech České republiky. Našimi nájemci jsou známé mezinárodní obchodní řetězce se zaměřením na cenově dostupné základní nákupy a služby. Díky tomu naši nájemci dobře prosperují i ve složitější ekonomické situaci.**




Společnost LIDL provozuje v České republice přes 300 prodejen, 5 logistických center a pracuje pro ni přes 12 000 zaměstnanců. Celkem provozuje a zásobuje přes 12 000 prodejen pro své zákazníky ve 32 zemích v rámci Evropy a USA.




Oblíbený drogistický řetězec působí v České republice od roku 1993. Nyní provozuje celkem 3 900 prodejen ve 14 Evropských zemích a zaměstnává více než 71 000 spolupracovníků. Rozsáhlou síť prodejen doplňuje zavedený e-shop.




Řetězec lékáren Dr. Max je součástí jedné z největších lékárenských skupin a jen v České republice provozuje téměř 500 lékáren. Kromě České republiky působí také v několika dalších zemích, včetně Slovenska, Polska, Maďarska, Rumunska, Srbska a Itálie.























































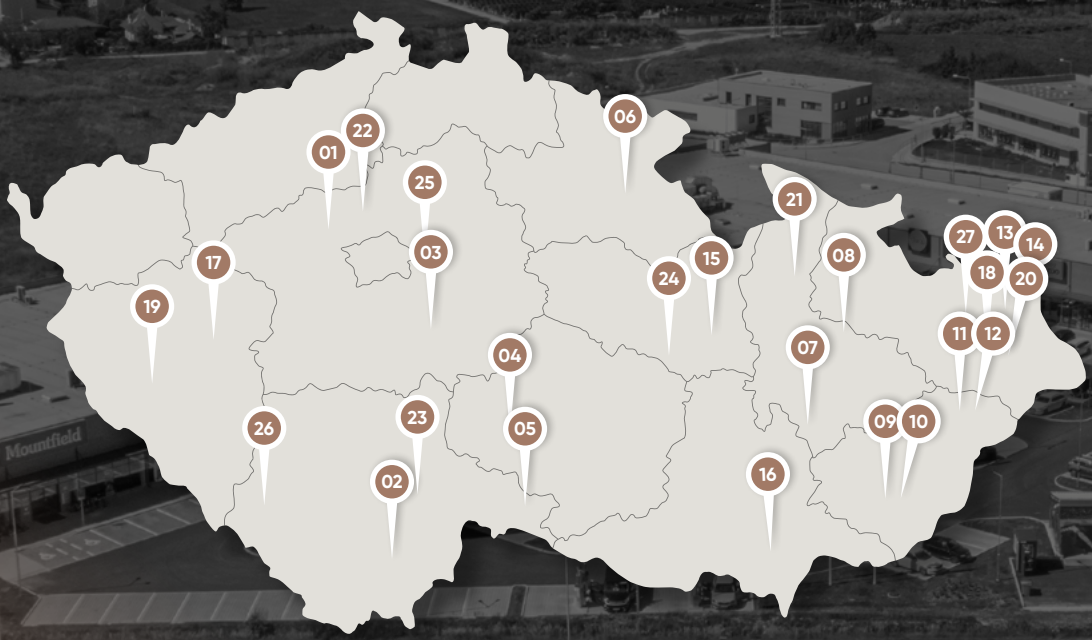



... a další...

# Nemovitosti v majetku fondu

**27**
nemovitostí
v majetku fondu

**88 780**
m² pronajímatelné
plochy




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Kladno | 10 | Uherské Hradiště • Penny | 19 | Stod |
| 02 | České Budějovice | 11 | Valašské Meziříčí | 20 | Dobrá |
| 03 | Benešov | 12 | Valašské Meziříčí | 21 | Šumperk |
| 04 | Pelhřimov | 13 | Ostrava • Penny | 22 | Kralupy nad Vltavou |
| 05 | Dačice | 14 | Vratimov • Penny | 23 | Veselí nad Lužnicí |
| 06 | Jaroměř | 15 | Moravská Třebová | 24 | Polička |
| 07 | Vyškov | 16 | Hustopeče | 25 | Pražská v Úvalech |
| 08 | Šternberk | 17 | Plzeň | 26 | Vimperk |
| 09 | Uherské Hradiště | 18 | Frýdek Místek | 27 | Nová Bělá |



Kralupy nad Vltavou


Kralupy nad Vltavou


Vimperk



Pražská v Úvalech


Benešov

REALIA GROUP


České Budějovice

# Data fondu

Aktuální data na webu

**4 937 000 000 CZK**
hodnota nemovitostního portfolia

**6,2 ROKŮ**
WAULT

**2 677 224 000 CZK**
hodnota majetku fondu (NAV)

**27**
retail parků

**88 780 m²**
pronajímatelná plocha

**100 %**
obsazenost

**329 000 000 CZK**
roční výnos z nájmů

**100 %**
zaměření na retail parky

**47 %**
LTV

**SRI 3**
souhrnný ukazatel rizik

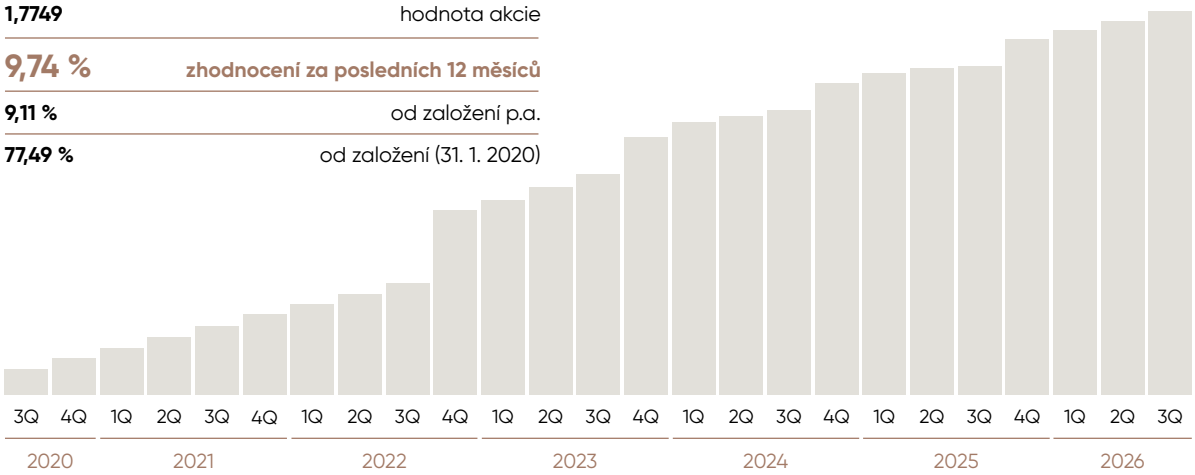
*Data k 30. 9. 2026*

# Hodnoty akcií

Aktuální data na webu

## Prioritní investiční akcie PIA I (CZK)

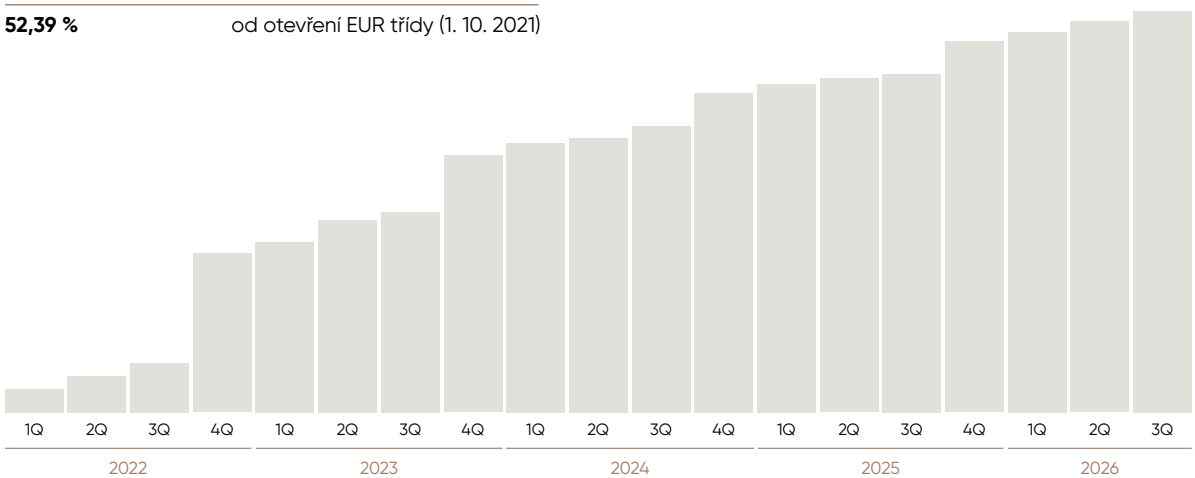
| | |
|---|---|
| **1,7749** | hodnota akcie |
| **9,74 %** | **zhodnocení za posledních 12 měsíců** |
| **9,11 %** | od založení p.a. |
| **77,49 %** | od založení (31. 1. 2020) |




*Data k 30. 9. 2026*

## Prioritní investiční akcie PIA II (EUR)

| | |
|---|---|
| **1,5239** | hodnota akcie |
| **8,56 %** | **zhodnocení za posledních 12 měsíců** |
| **8,95 %** | od otevření EUR třídy p.a. |
| **52,39 %** | od otevření EUR třídy (1. 10. 2021) |




*Data k 30. 9. 2026*

# Investiční akcie fondu

## Prioritní investiční akcie PIA I (CZK)

| | |
|---|---|
| **Doporučený investiční horizont:** | 4 roky |
| **Minimální investice do fondu:** | 1 000 000 CZK |
| **Cílený výnos:** | 8 % p.a. |
| **Přednostní výnos:** | až 6 % p.a.<br>+ 50% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií |
| **Měna:** | CZK |
| **Valuace investiční akcie:** | měsíční |
| **Vstupní poplatek:** | max. 3 % z investované částky |
| **Výstupní poplatek:** | 0 %, po dobu prvních 3 let 25 % |
| **Ostatní:** | možnost roční výplaty výnosu formou částečného odkupu investičních akcií |

## Prioritní investiční akcie PIA II (EUR)

| | |
|---|---|
| **Doporučený investiční horizont:** | 4 roky |
| **Minimální investice do fondu:** | 50 000 EUR |
| **Cílený výnos:** | 7 % p.a. |
| **Přednostní výnos:** | až 5 % p.a.<br>+ 50% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií |
| **Měna:** | EUR |
| **Valuace investiční akcie:** | měsíční |
| **Vstupní poplatek:** | max. 5 % z investované částky |
| **Výstupní poplatek:** | 0 % , po dobu prvních 3 let 25 % |
| **Ostatní:** | možnost roční výplaty výnosu formou částečného odkupu investičních akcií |

# Investiční akcie fondu

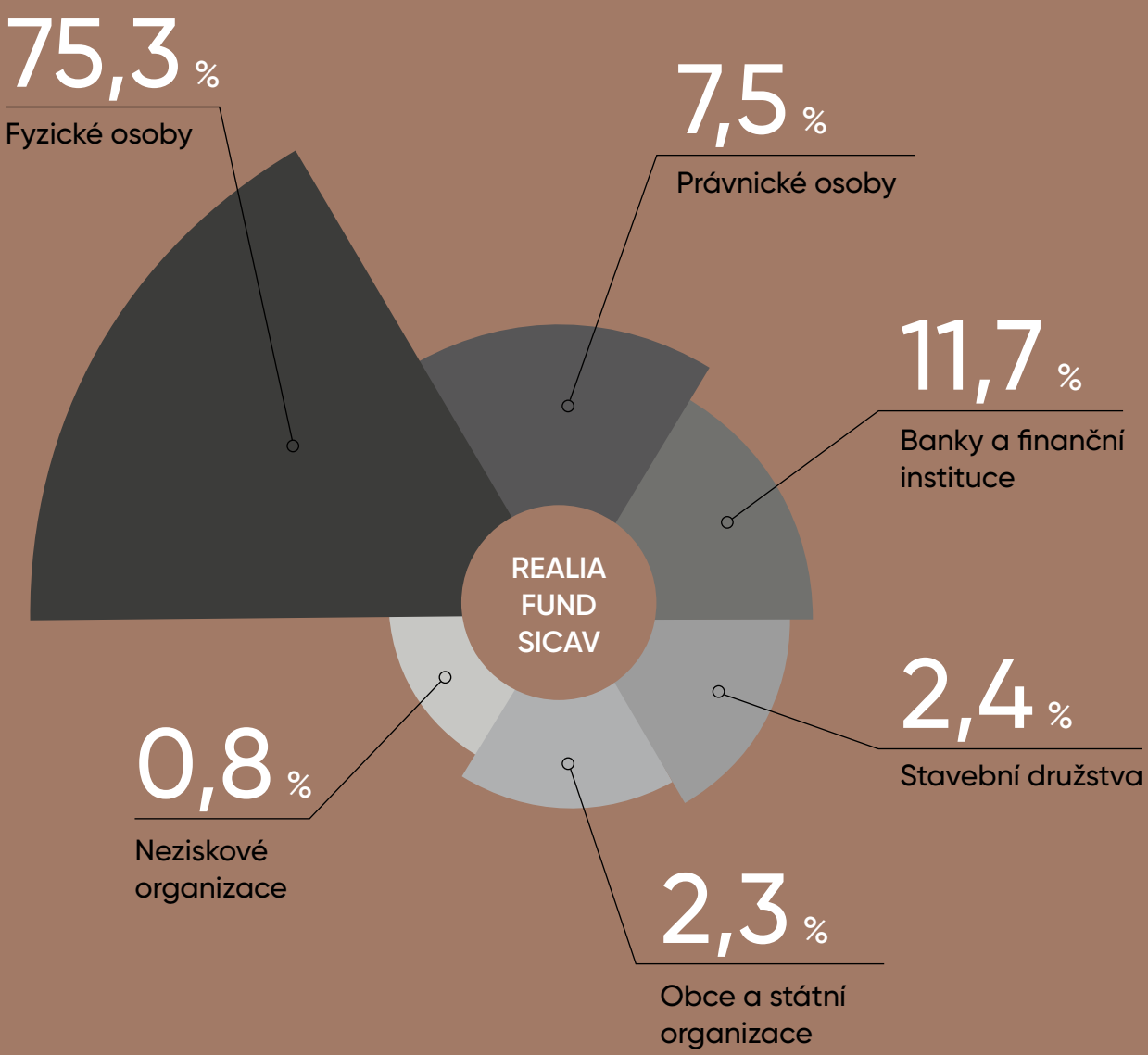
## Dividendová prioritní investiční akcie DPIA (CZK)

| | |
|---|---|
| **Doporučený investiční horizont:** | 4 roky |
| **Minimální investice do fondu:** | 1 000 000 CZK |
| **Cílený výnos:** | 8 % p.a. |
| **Přednostní výnos:** | až 6 % p.a.<br>+ 50% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií |
| **Měna:** | CZK |
| **Valuace investiční akcie:** | měsíční |
| **Vstupní poplatek:** | max. 3 % z investované částky |
| **Výstupní poplatek:** | 0 %, po dobu prvních 3 let 25 % |
| **Ostatní:** | ideální pro investory, kteří chtějí pravidelný příjem |

## Krátkodobá prioritní investiční akcie KPIA (CZK)

| | |
|---|---|
| **Doporučený investiční horizont:** | 12 měsíců |
| **Minimální investice do fondu:** | 5 000 000 CZK |
| **Přednostní výnos:** | až 5 % p.a.<br>+ 25% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií |
| **Měna:** | CZK |
| **Valuace investiční akcie:** | měsíční |
| **Vstupní poplatek:** | max. 3 % z investované částky |
| **Výstupní poplatek:** | 0 %, po dobu prvního roku 25 % |
| **Ostatní:** | ideální pro investory, kteří chtějí flexibilitu bez dlouhodobého závazku |
| **Upozornění:** | třída KPIA je kapacitně omezena na 150 mil. Kč.,<br>po dosažení limitu se uzavírá |

# Naši investoři




**Široká diverzifikace struktury investorů významně přispívá k bezpečnosti fondu. Základnu našich investorů tvoří fyzické osoby – kvalifikovaní investoři. Dalšími investory fondu jsou právnické osoby a různé instituce. Své finance tak ve fondu zhodnocují obce, jiné investiční fondy, neziskové organizace, ale například i banka.**

# Proč investovat s námi

01

Investoři jsou držiteli prioritních investičních akcií, kteří mají přednostní výnos před zakladatelem a managementem fondu.

02

Ve fondu jsou investovány peníze zakladatele v rámci výkonnostních investičních akcií.

03

Obchodní zóny jsou pečlivě vybírány, posouzeny, auditovány a vždy jsou 100% obsazené.

04

Nájemci jsou pouze prémiové obchodní řetězce s dlouhodobými a pevnými nájemními smlouvami.

05

Správa je zajištěna vlastní servisní společností, provoz jednotlivých obchodních zón je tak plně pod kontrolou.

06

Investiční horizont je 4 roky, investoři (fyzické osoby) splňují tzv. časový test, tedy osvobození od daně z příjmu po třech letech držení cenných papírů.

# Financující banky

# REALIA FUND SICAV, a. s.

**NÁZEV:** REALIA FUND SICAV, a. s., REALIA Podfond Retail Parks

**INVESTIČNÍ STRATEGIE:** účast v kapitálových obchodních společnostech s cílem vlastnictví komerčních nemovitostí

**ORGÁN DOHLEDU:** Česká národní banka

**OBHOSPODAŘOVATEL:** AVANT investiční společnost, a. s.

**ADMINISTRÁTOR:** AVANT investiční společnost, a. s.

**DEPOZITÁŘ:** Komerční banka, a. s.

**AUDITOR:** PKF APOGEO Audit, s. r. o.

# Kdo jsme



## Josef Koller

Zakladatel skupiny a fondu

V roce 1994 založil a vedl společnost AUTO KELLY, největšího distributora autosoučástek v ČR a SR, s obratem přes 3 mld. Kč, kterou v roce 2010 úspěšně prodal. Od roku 2011 působí v oblasti investic do nemovitostí, developmentu a energetiky.



## Roman Bank

Člen dozorčí rady fondu, výkonný ředitel skupiny

Má 23 let zkušeností v rezidenčním a komerčním developmentu se zaměřením na akvizice a rozvoj projektů.



## Tomáš Oplištil

Člen investičního výboru fondu, obchodní ředitel skupiny

Od roku 1997 se pohybuje v oboru real estates a asset management, vedení velkých obchodních center a retailových parků v ČR a SR.



## Jiří Macík

Člen investičního výboru fondu, finanční ředitel skupiny

Přes 20 let působil ve finančním managementu jednoho z předních nadnárodních retailových řetězců. Jeho zkušenosti zahrnují komplexní agendu účetnictví, daňové problematiky, auditů a finančních transakcí.



## Armend Limani

Člen investičního výboru fondu, ředitel distribuce

Již 10 let působí v oblasti finančního poradenství a investic. Tři roky strávil ve Švýcarsku jako finanční poradce. Po návratu do České republiky několik let pracoval jako investiční specialista v předních tuzemských bankách.



## Jan Turek

Člen dozorčí rady fondu, člen investičního výboru

Má přes 20 let zkušeností ve finančním managementu v ČR i zahraničí.

# Kontaktní údaje

**REALIA FUND SICAV, a. s.**
Kolbenova 882/3a
190 00 Praha 9

**Kancelář**
**Thámova 137/16**
**186 00 Praha 8**

**+420 724 063 802**
**info@realiagroup.cz**
**www.realiagroup.cz**

Společnost je registrovaná Městským soudem v Praze, spisová značka B 25093

**DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ:**
Tento materiál má informativní charakter, poskytuje stručný přehled o struktuře fondu a podfondu. Tento materiál indikuje cíle fondu, nenahrazuje odborné finanční poradenství a nezahrnuje poučení o rizicích. Neslouží jako nabídka ani výzva k nákupu či prodeji finančních instrumentů. Potenciální investoři by se měli detailně seznámit se statuty fondu a podfondu, zvážit vhodnost své investice a znát s ní spojená rizika. Detailní informace si můžete vyžádat na info@realiagroup.cz.

Administrátor
a obhospodařovatel fondu
www.avantfunds.cz

**a.** AVANT investiční společnost, a. s. je správcem fondů kvalifikovaných investorůdle zákona 240/2013 Sb. a jejich akcionářem nebo podílníkem se může stát kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona.
**b.** Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na adrese www.avantfunds.cz/informacni-povinnost. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a. s., City Tower, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4.
**c.** Další důležité informace pro investory na: www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace




www.realiagroup.cz