

Investujte  
do aktiv, která  
dobře znáte



REALIA  
GROUP

# 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

potraviný  
a navazující  
obchodní jednotky

venkovní parkoviště  
s dostatečnou  
kapacitou

samostatné vstupy  
do jednotlivých  
obchodů

pronajimatelná plocha  
zóny v rozmezí 1 500 m<sup>2</sup>  
až 8 000 m<sup>2</sup>

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

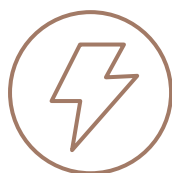
Výrazně nižší nájemné  
oproti velkým nákupním  
centrům

## RETAIL PARK

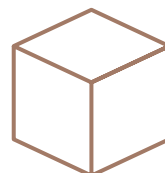
# Provozní výhody



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



Vyškov

## 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

13%

Ostatní

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

27%

Potraviny

15%

Domácnost,  
zahrada a hobby

9%

Elektro

10%

Drogerie

5%

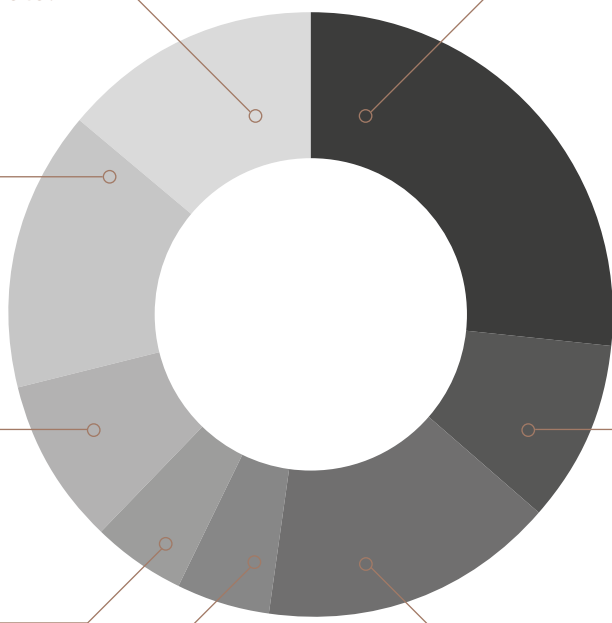
Sport

5%

Obuv

16%

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.



Evropská obchodní síť se zaměřením na oblečení pro celou rodinu a domácí potřeby za nízkou cenu. Po 20 letech rozvoje dnes společnost provozuje přes 3 000 prodejen v 17 zemích Evropy, v České republice aktuálně provozuje 275 prodejen a společnost dále expanduje.



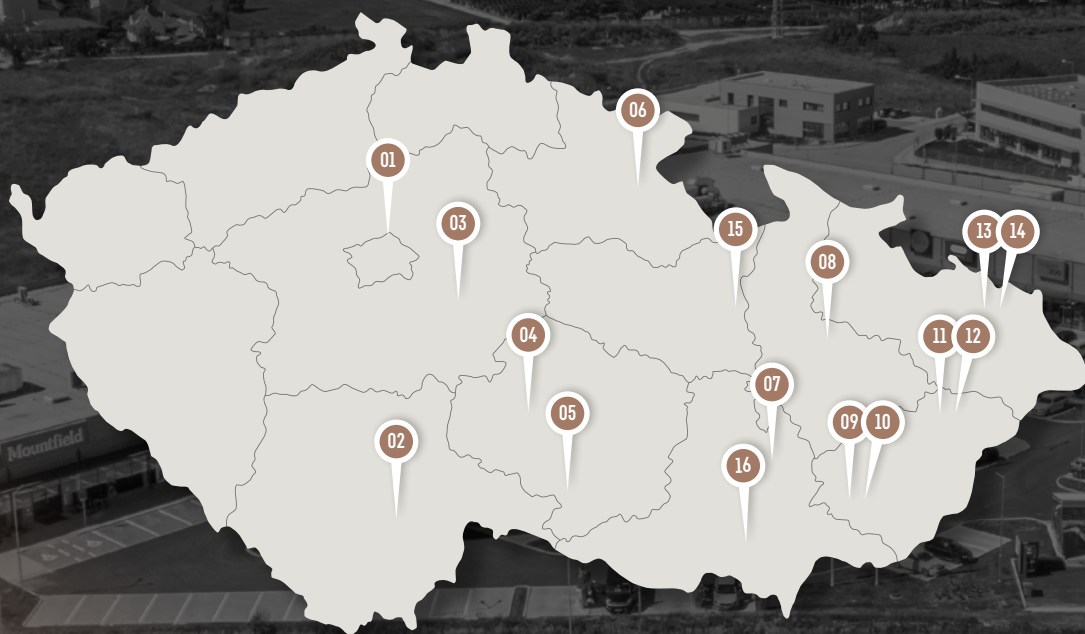
Mountfield



orion

... a další...

# Nemovitosti v majetku fondu



|    |                  |                      |    |                          |                      |    |                  |                      |
|----|------------------|----------------------|----|--------------------------|----------------------|----|------------------|----------------------|
| 01 | Kladno           | 1 768 m <sup>2</sup> | 07 | Vyškov                   | 1 569 m <sup>2</sup> | 13 | Ostrava • Penny  | 1 507 m <sup>2</sup> |
| 02 | České Budějovice | 9 058 m <sup>2</sup> | 08 | Šternberk                | 1 857 m <sup>2</sup> | 14 | Vratimov • Penny | 1 508 m <sup>2</sup> |
| 03 | Benešov          | 1 870 m <sup>2</sup> | 09 | Uherské Hradiště         | 1 843 m <sup>2</sup> | 15 | Moravská Třebová | 3 345 m <sup>2</sup> |
| 04 | Pelhřimov        | 1 785 m <sup>2</sup> | 10 | Uherské Hradiště • Penny | 917 m <sup>2</sup>   | 16 | Hustopeče        | 3 300 m <sup>2</sup> |
| 05 | Dačice           | 3 108 m <sup>2</sup> | 11 | Valašské Meziříčí        | 2 795 m <sup>2</sup> |    |                  |                      |
| 06 | Jaroměř          | 1 394 m <sup>2</sup> | 12 | Valašské Meziříčí        | 3 036 m <sup>2</sup> |    |                  |                      |



České Budějovice



České Budějovice



Dačice



Uherské Hradiště

**REALIA  
GROUP**

# Data fondu

k 30. 9. 2024

2 233 090 000 CZK

hodnota nemovitostního portfolia

6,3 ROKŮ

WAULT

1 268 991 273 CZK

hodnota majetku fondu (NAV)

18

retail parků

44 432 m<sup>2</sup>

pronajímatelná plocha

100 %

obsazenost

160 935 324 CZK

roční výnos z nájmu

100 %

zaměření na hotové retail parky

# Hodnoty akcií

Data k 30. 9. 2024

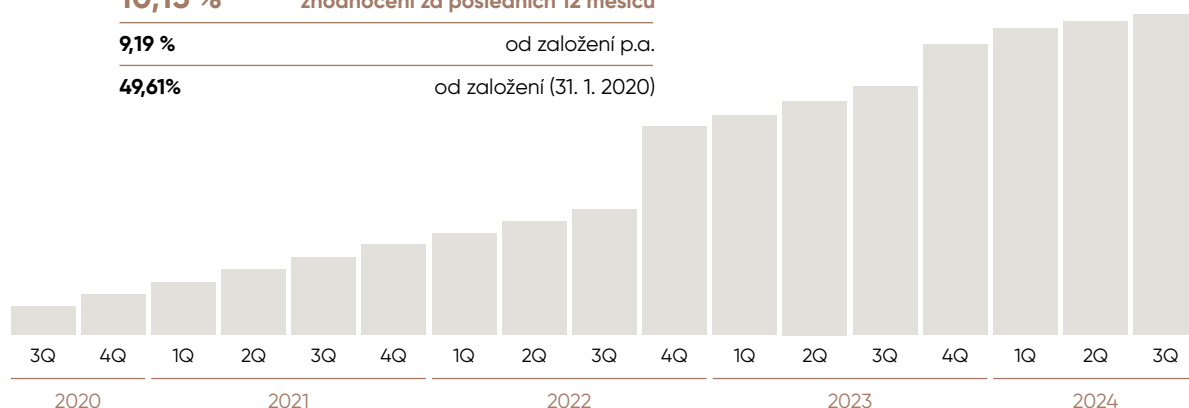
## Prioritní investiční akcie PIA I (CZK)

**1,4961** hodnota akcie

**10,15 %** zhodnocení za posledních 12 měsíců

**9,19 %** od založení p.a.

**49,61%** od založení (31. 1. 2020)



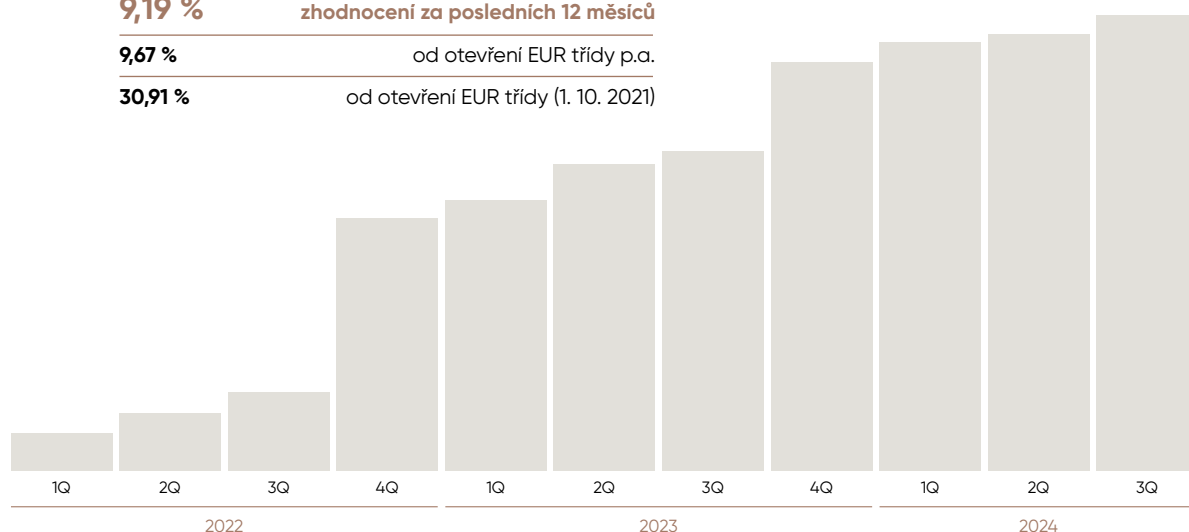
## Prioritní investiční akcie PIA II (EUR)

**1,3091** hodnota akcie

**9,19 %** zhodnocení za posledních 12 měsíců

**9,67 %** od otevření EUR třídy p.a.

**30,91 %** od otevření EUR třídy (1. 10. 2021)



# 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:<br>+ 50% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií | až 6% p.a.   |
| 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:<br>+ 50% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií | až 5 % p.a.  |
| 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 |

# Proč investovat s námi

01

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

02

Přednostní výnos je pokrytý z výnosů z nájmu, není závislý na přeceňování hodnoty aktiv v majetku fondu.

03

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

04

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

05

Fond investuje pouze do dokončených a 100% obsazených retailových parků, tedy nenese riziko developmentu.

06

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

07

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

08

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



# REALIA FUND SICAV, a. s.





## Josef Koller

*Zakladatel skupiny  
a fondu*

V roce 1994 založil a vedl společnost AUTO KELLY, největšího distributora autosoučástek v ČR a SR, s obrátem 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 22 let zkušeností v rezidenčním a komerčním developmentu se zaměřením na akvizice a rozvoj projektů.



## Tomáš Oplíštil

*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.



## Jan Turek

*Člen dozorčí rady fondu,  
finanční ředitel skupiny*

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

**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.

# Kontaktní údaje



**REALIA FUND SICAV, a. s.**  
Kolbenova 882/5a  
190 00 Praha 9

**Kancelář**  
Thámová 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](mailto:info@realiagroup.cz).



Administrátor  
a obhospodařovatel fondu  
[www.avantfunds.cz](http://www.avantfunds.cz)

**a.** AVANT investiční společnost, a. s. je správcem fondů kvalifikovaných investorů dle 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](http://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](http://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace)



**REALIA**  
**GROUP**

[www.realiagroup.cz](http://www.realiagroup.cz)