

Investujeme.
Zhodnocujeme.
Retail parky.

REALIA
GROUP

www.realiagroup.cz



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

pronajimatelná plocha
zóny v rozmezí 1 500 m²
až 8 000 m²

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:
potravin, drogerie, lékárna,
papírnickví, elektro, levná móda,
obuv, sport, potřeby pro zvířata,
restaurace, fast-food a kavárny

05

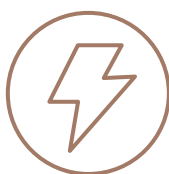
Výrazně nižší nájemné
oproti velkým nákupním
centrům

RETAIL PARK

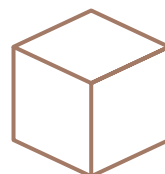
Provozní výhody



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.

24%

Potraviny

18%

Domácnost,
zahrada a hobby

9%

Elektro

6%

Sport

4%

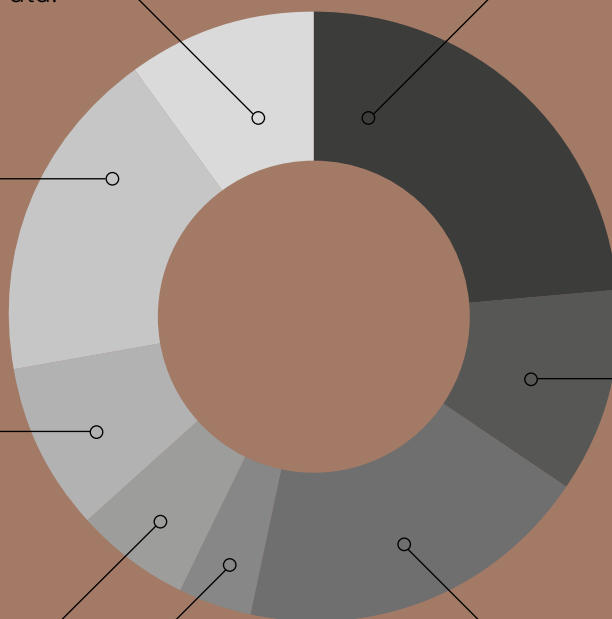
Obuv

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.



Mountfield

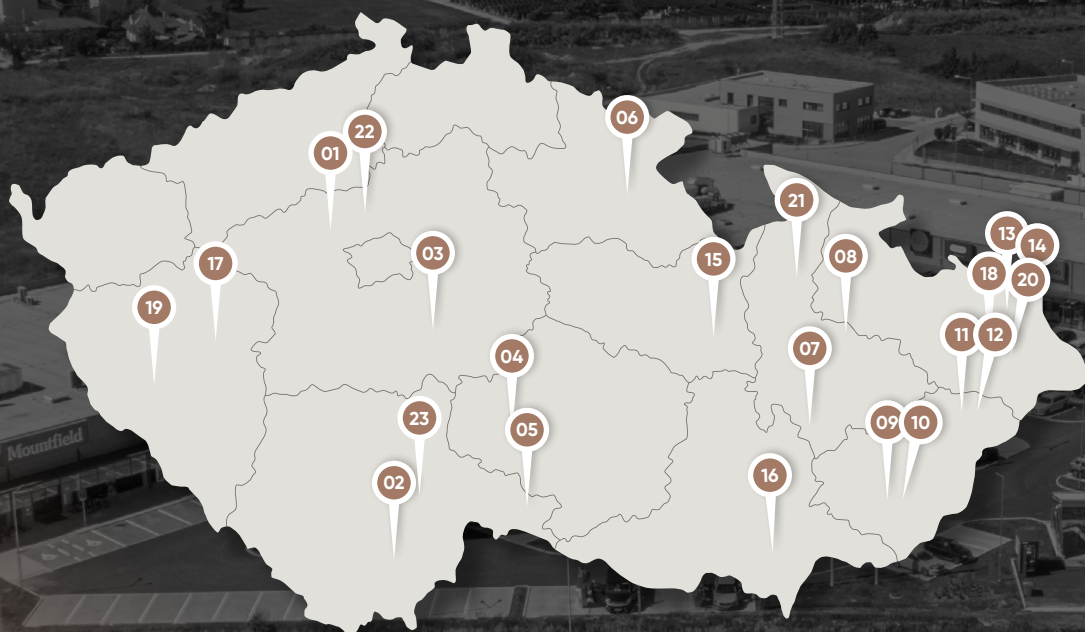


... a další...

Nemovitosti v majetku fondu

23
retail parků

71 797
m² pronajímatelné
plochy



01 Kladno	1 768 m ²	09 Uherské Hradiště	1 843 m ²	17 Plzeň	960 m ²
02 České Budějovice	9 058 m ²	10 Uherské Hradiště • Penny	917 m ²	18 Frýdek Místek	2 808 m ²
03 Benešov	1 870 m ²	11 Valašské Meziříčí	2 795 m ²	19 Stod	2 804 m ²
04 Pelhřimov	1 785 m ²	12 Valašské Meziříčí	3 036 m ²	20 Dobruška	3 750 m ²
05 Dačice	3 108 m ²	13 Ostrava • Penny	1 718 m ²	21 Šumperk	3 100 m ²
06 Jaroměř	1 394 m ²	14 Vratimov • Penny	1 718 m ²	22 Kralupy nad Vltavou	14 000 m ²
07 Vyškov	1 569 m ²	15 Moravská Třebová	3 345 m ²	23 Veselí nad Lužnicí	3 800 m ²
08 Šternberk	1 857 m ²	16 Hustopeče	3 300 m ²		



Kralupy nad Vltavou



Šternberk



Dačice



České Budějovice



Šumperk



České Budějovice

Data fondu



Aktuální data
na webu

3 941 418 000 CZK

hodnota nemovitostního portfolia

6,2 ROKŮ

WAULT

2 411 524 000 CZK

hodnota majetku fondu (NAV)
k 31. 12. 2025

23

retail parků

71 797 m²

pronajímatelná plocha

100 %

obsazenost

267 250 000 CZK

roční výnos z nájmu

100 %

zaměření na retail parky

55 %

LTV

SRI 3

Souhrnný ukazatel rizik

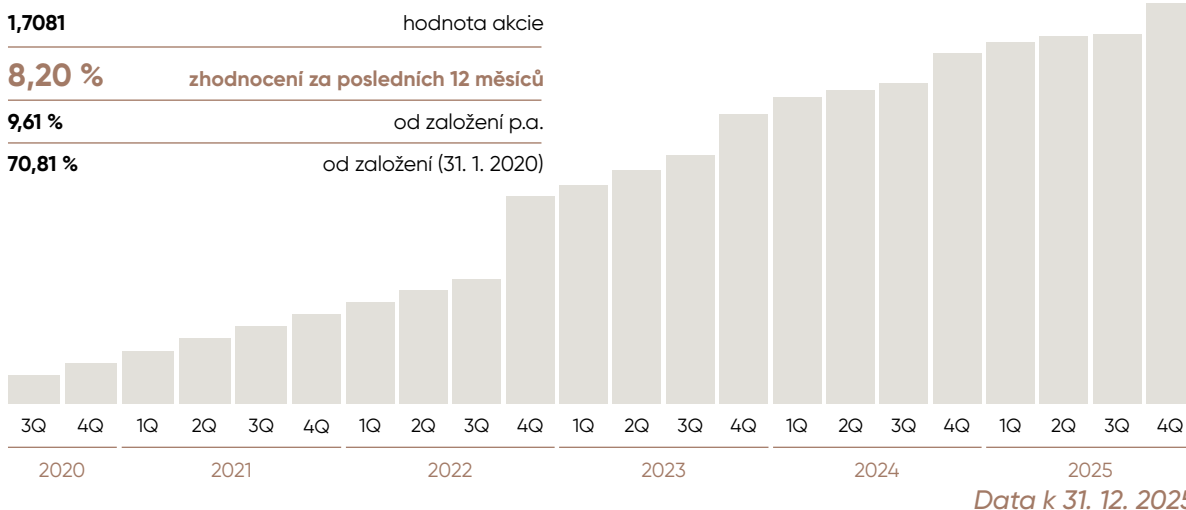
Data k 28. 2. 2026

Hodnoty akcií

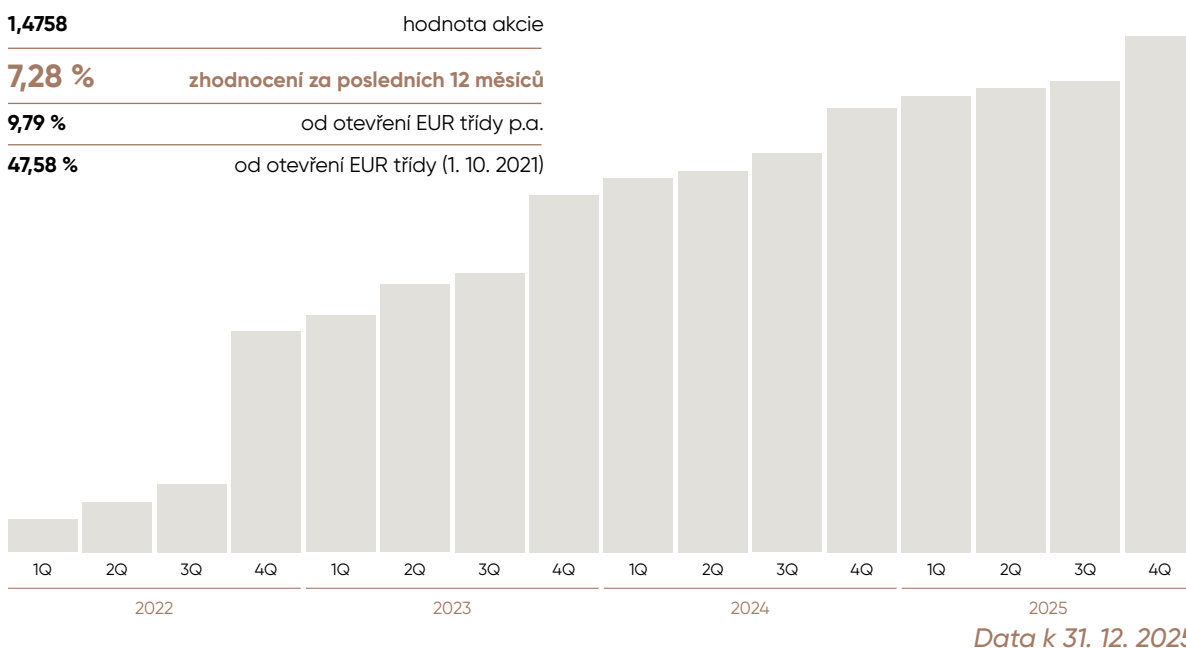


Aktuální data na webu

Prioritní investiční akcie PIA I (CZK)



Prioritní investiční akcie PIA II (EUR)



Investiční akcie fondu

Prioritní investiční akcie PIA I (CZK)

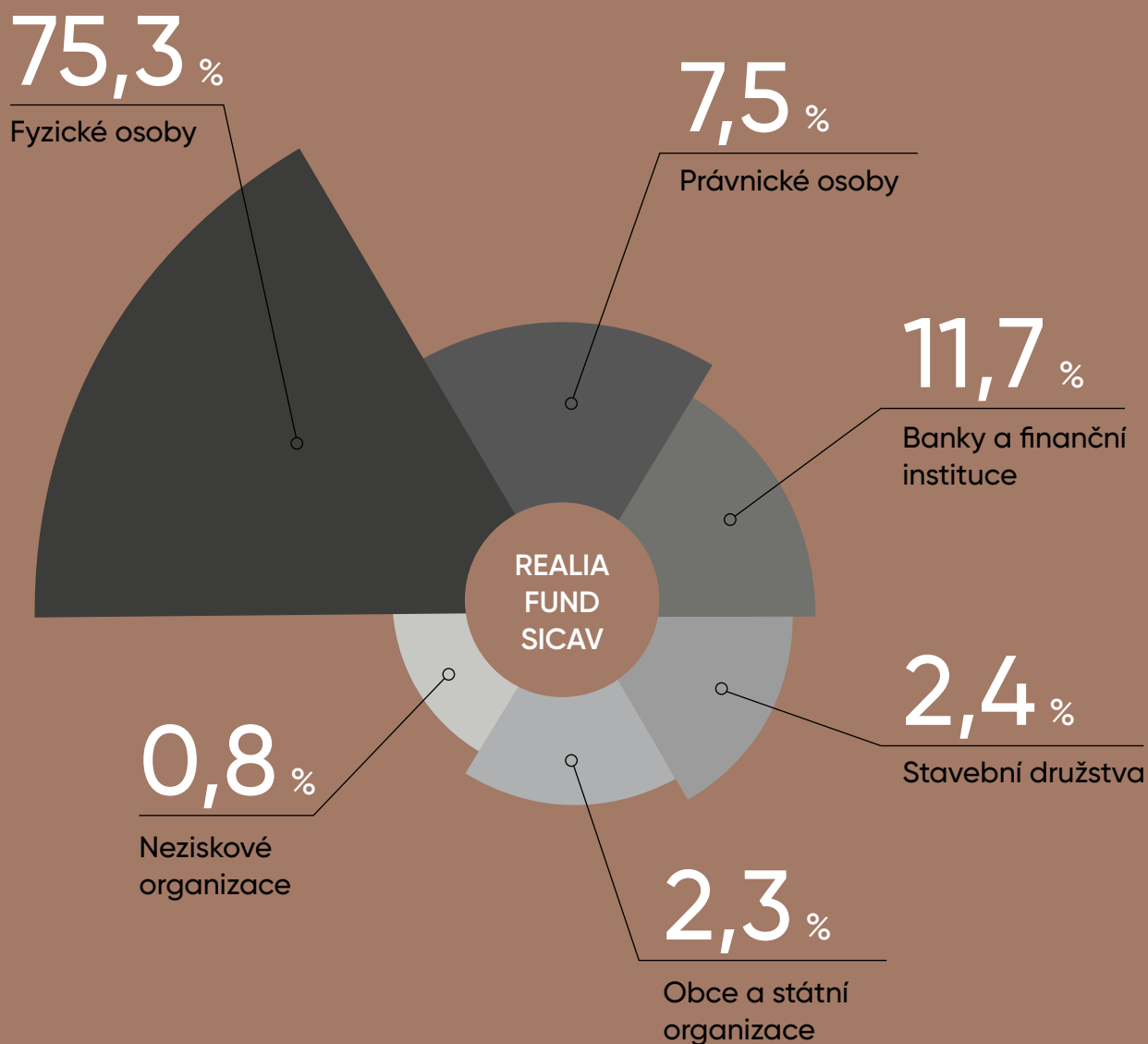
Doporučený investiční horizont:	4 roky
Minimální investice do fondu:	1 000 000 CZK
Cílený výnos:	8 % p.a.
Přednostní výnos: + 50% podíl na nadvýnosu podfondu v poměru úpisů dané třídy investičních akcií	až 6% p.a.
Měna:	CZK
Valuace investiční akcie:	měsíční
Vstupní poplatek:	max. 3 % z investované částky
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: + 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

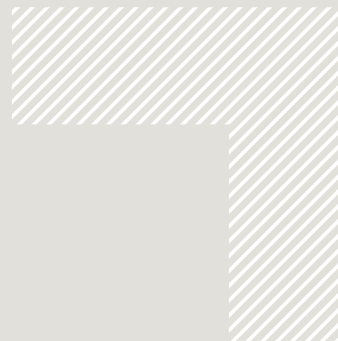


Naši investoři



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 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 23 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.



Jiří Macík

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

Manažer obchodu a 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 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. 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

**REALIA[^]
GROUP_L**



www.realiagroup.cz

