

THE JULIUS  
FUND

# THE JULIUS FUND:

FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

Červenec 2026



# PŘEDSTAVENÍ THE JULIUS FUND

THE **JULIUS**  
FUND

KOMBINACE REAL ESTATE + HOSPITALITY

INOVATIVNÍ KONCEPT

INVESTICE RODINY – 1,5 MILIARDY KČ

CÍLOVÝ PRŮMĚRNÝ VÝNOS 13–16 %

VYNIKAJÍCÍ PRŮBĚŽNÉ VÝSLEDKY



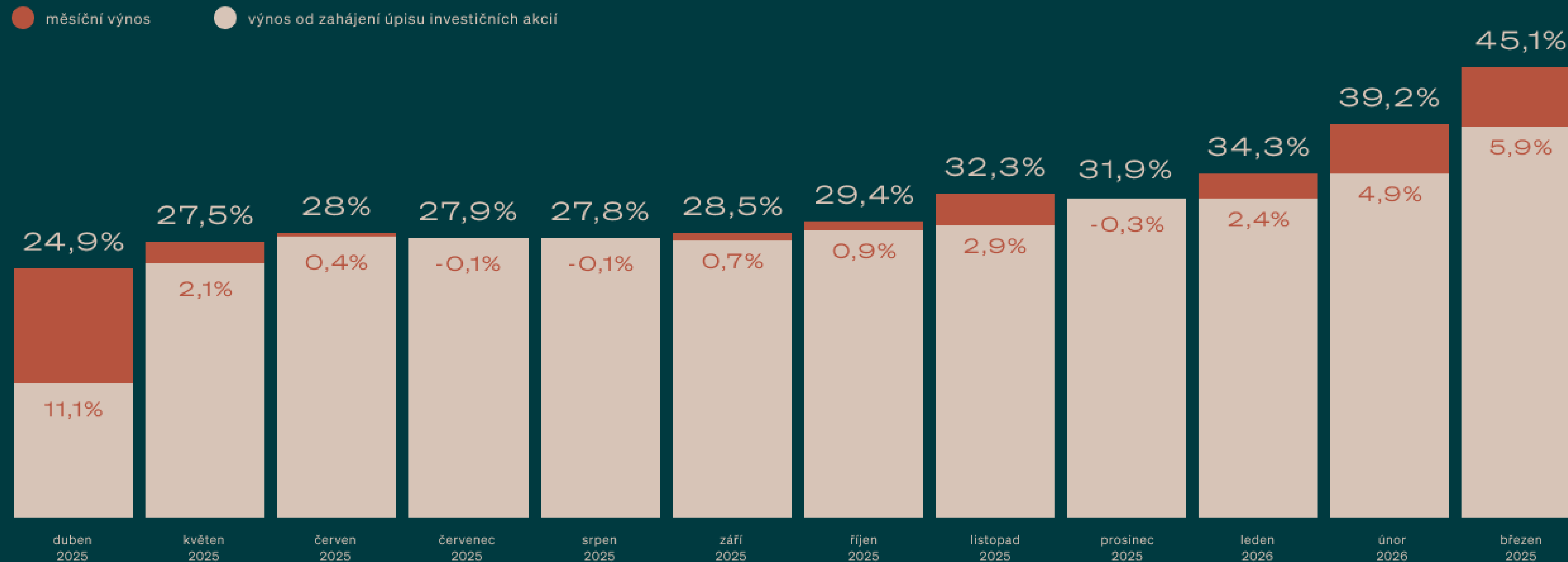
ZHODNOCENÍ INVESTICE V OBDOBÍ  
OD 1. LEDNA DO 31. PROSINCE 2025

**31,9 %** TŘÍDA A (CZK)

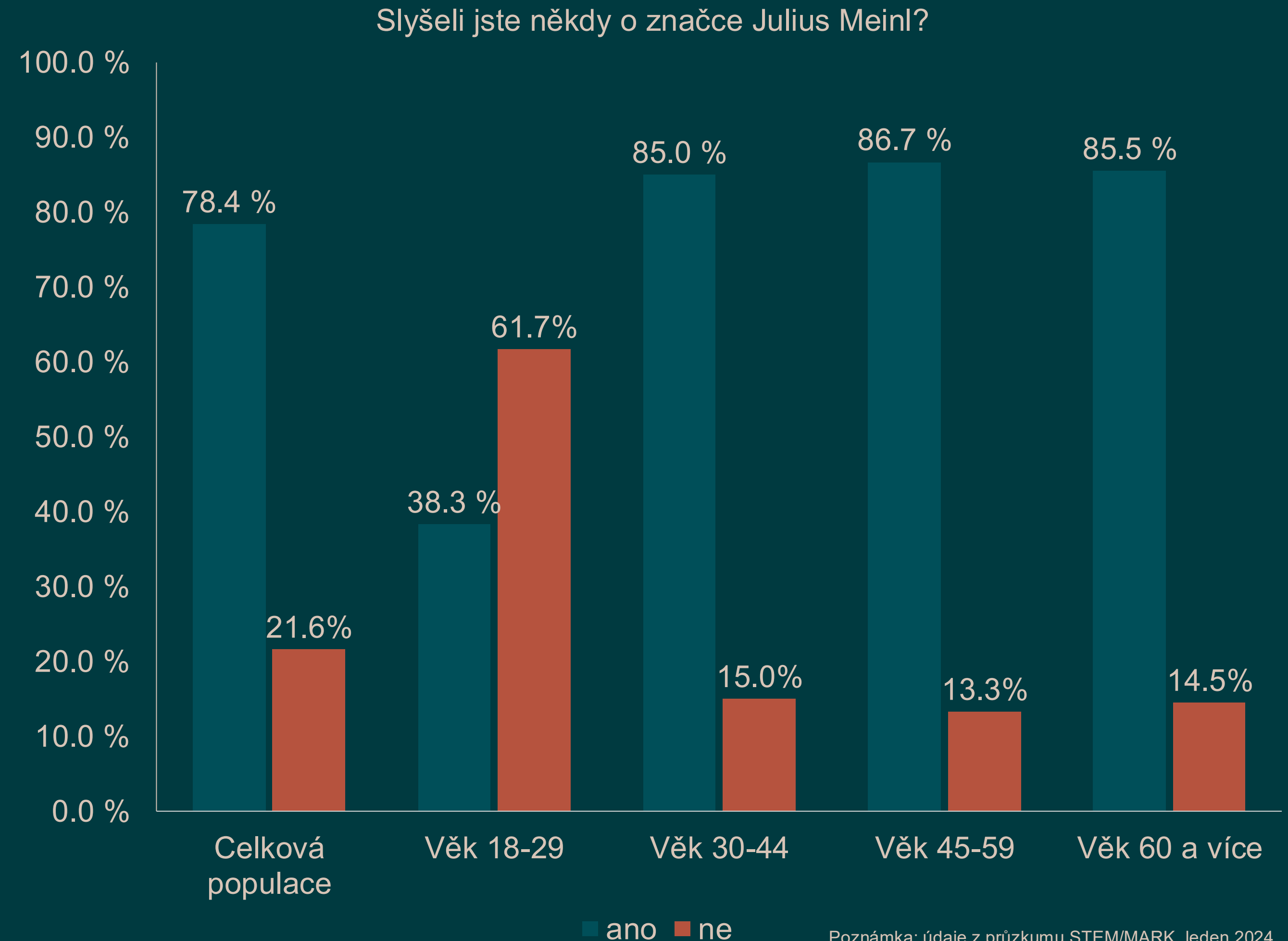
**37,0 %** TŘÍDA B (EUR)

# THE JULIUS FUND – AKTUÁLNÍ VÝKONNOST TŘÍDA A (CZK)

THE **JULIUS**  
FUND



- Fond investuje do společnosti **Julius Meinl Living**, která nakupuje, renovuje a provozuje luxusní lifestylové hotely v Evropě.
- Příběh **rodiny Julia Meinla** začíná v roce 1862, kdy si rodák z Kraslic na Karlovarsku – Julius Meinl I. – otevřel svůj první obchod v centru Vídně a způsobil revoluci v pražení kávy.
- Časem se příjmení Meinl stalo značkou, která definuje prvotřídní kvalitu a vynikající služby po celém světě.
- S pozitivními asociacemi vnímají značku Meinl čtyři z pěti Čechů. Ve vysokopříjmové skupině (kvalifikovaní investoři) ji spontánně zná více než 95 % lidí.



Poznámka: údaje z průzkumu STEM/MARK, leden 2024  
(reprezentativní vzorek občanů ČR)

# KONCEPT LUXUSNÍCH HOTELŮ

## Hotely

- Malé pokoje: 20–22 m<sup>2</sup> (4\*)
- Nudná, uniformní nabídka
- Vlastní restaurace a další služby
- Příliš mnoho zaměstnanců

## Obsluhované apartmány

- Větší pokoje
- Vybavené jen užitným nábytkem
- Málo služeb
- Minimální počet zaměstnanců

## Airbnb

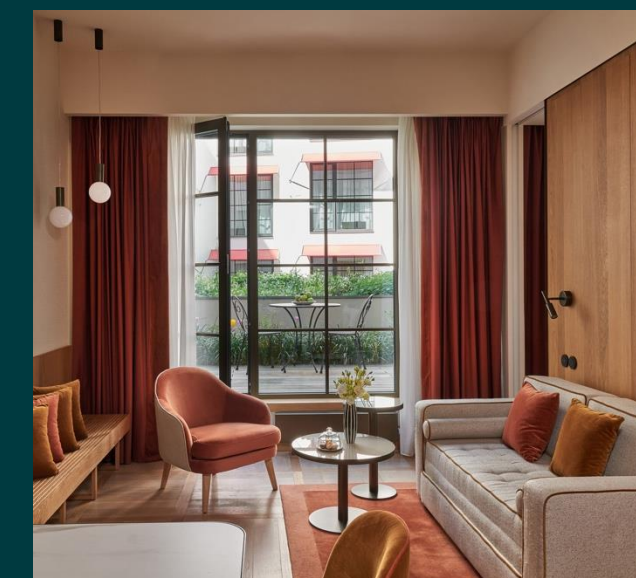
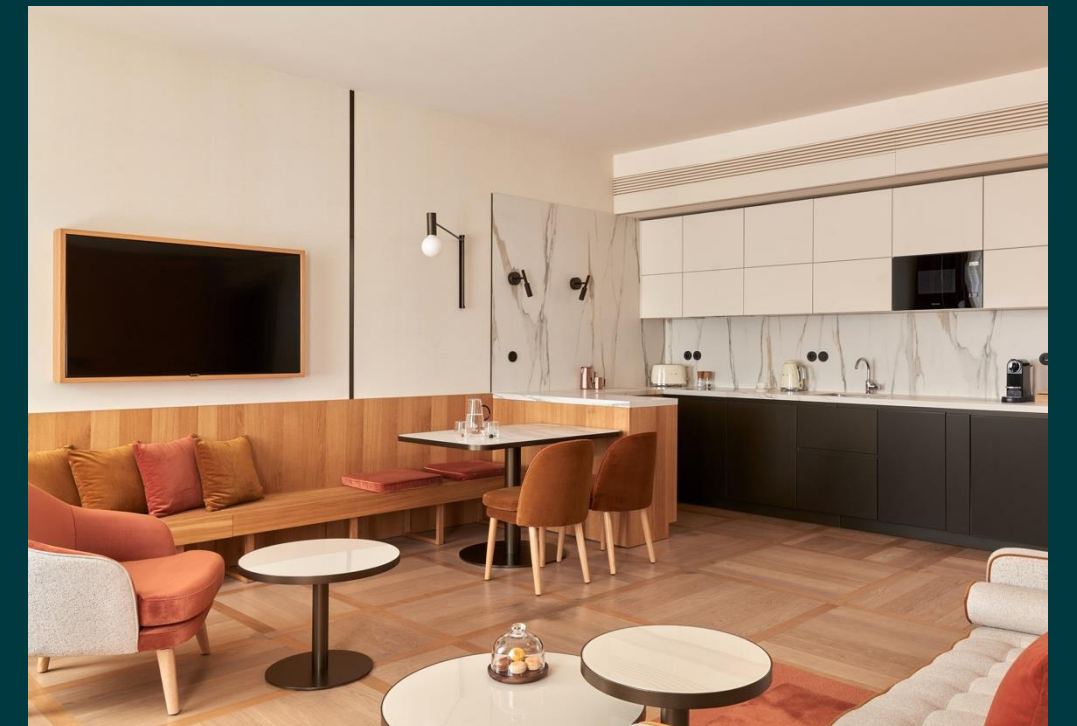
- Obrovská rozmanitost, žádná jednotnost
- Hostitelé nejsou dost profesionální
- Žádná nabídka služeb

## THE JULIUS

- Otevřeno na jaře 2022
- Apartmá o velikosti 35-70 m<sup>2</sup>
- Plně vybavené interiéry
- **Technologie a samoobslužné prvky snižující náklady**
- Vysoce profesionální a efektivní personální model
- Restaurace, bar a doplňkové služby
- Co-work Lounge a Gym
- Vše koncipované společností Matteo Thun & Partners

Náklady na výstavbu  
**53 milionů eur**

Tržní hodnota v roce 2025  
**121,2 mil. eur**



# THE JULIUS PRAGUE – VÍTĚZNÝ KONCEPT

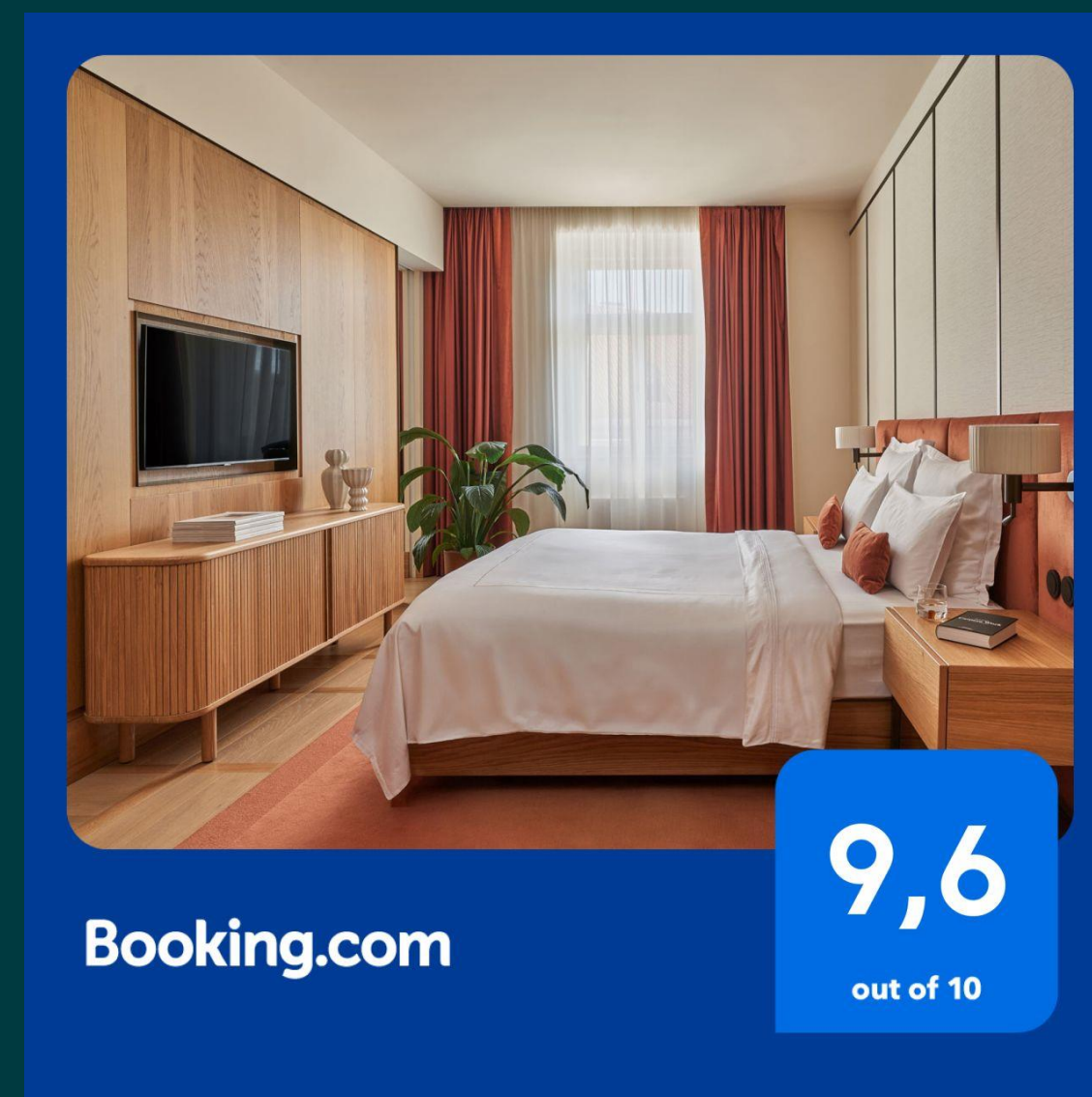
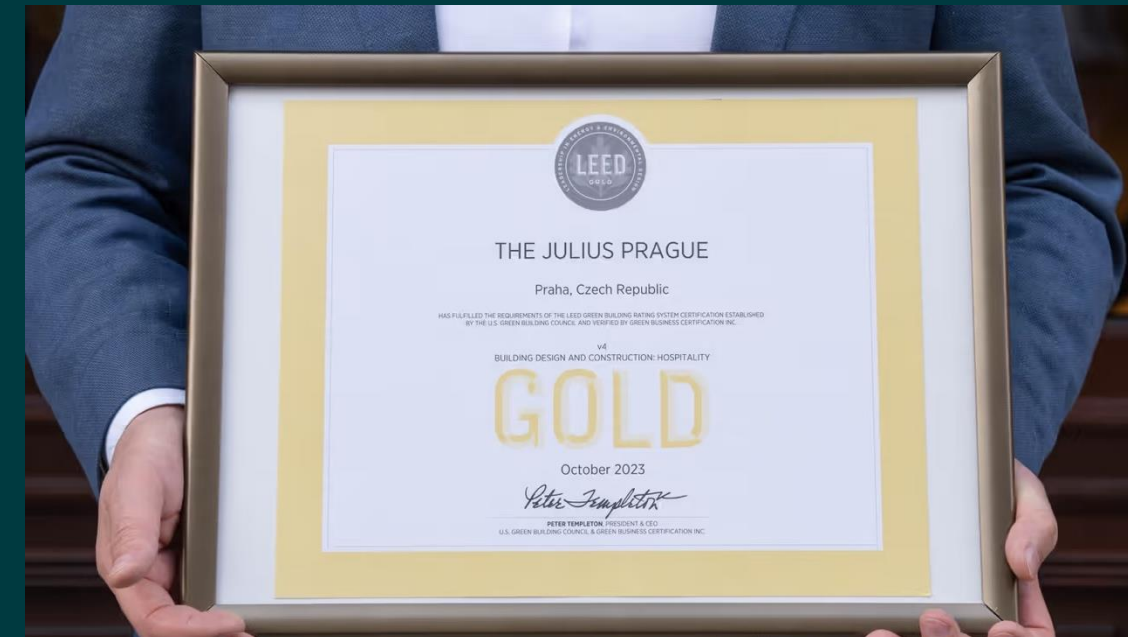
THE **JULIUS**  
FUND

- **Luxusní hotel The Julius** je kombinací prvotřídní polohy v centru města, flexibilního přístupu a moderních technologií.
- The Julius má vše, co by hosté mohli potřebovat: společenskou místnost, bary, restauraci, zasedací místnosti a tělocvičnu, vše koncipované společností Matteo Thun & Partners.
- **The Julius to jsou nádherně navržená, plně vybavená apartmá do 70 m<sup>2</sup>, luxus spojený s bezkonkurenčním komfortem za dostupnou cenu.**



# THE JULIUS PRAGUE – OCENĚNÍ

- Leed Gold Certification
- Green Key Certification
- Signature Hotels & Resorts Collection
- The Prestige Collection 2025 by Keytel
- **Booking rating – 9,6 z 10**  
(na základě více než 6 000 ověřených recenzí)
- **TOP 8 hotelů v Praze**  
dle hodnocení magazínu Vogue.com
- **MICHELIN Key** v MICHELIN Guide 2025



# THE JULIUS – EKONOMICKY ATRAKTIVNÍ, INOVATIVNÍ MODEL

THE **JULIUS**  
FUND

Koncept The Julius je **ekonomicky výhodnější než tradiční hotely**. Jeho výstavba, vlastnictví a provoz jsou velmi lukrativní.

**Hrubá provozní marže** v tomto segmentu dosahuje 33 až 50 %.\* To je výrazně více než u tradičních hotelů.

**Vlajkový projekt konceptu, The Julius Prague, dosáhl v roce 2025 hrubé provozní marže 53,5 %.**

Průměrná obsazenost **The Julius Prague**:

- 70 % v roce 2023
- 78 % v roce 2024
- 81 % v roce 2025



## AKVIZIČNÍ PLÁN

Julius Meinl Living se zaměřuje na městské cestovatele, kteří jsou ochotni zaplatit 4\* nebo 5\* ceny a kteří chtějí prostorné luxusní ubytování, ale ne „jakýkoliv přepych“.

Dnes je v 25 hlavních politických a ekonomických centrech Evropy přibližně 5 000 hotelů se čtyřmi nebo pěti hvězdičkami. Jen 13,5 % z nich jsou stále více žádané lifestylové hotely. To je veliká investiční příležitost.

Dnes má společnost Julius Meinl Living nemovitosti ve čtyřech evropských městech.

**Dvě nemovitosti, v Praze a v Budapešti, jsou v provozu. Tři další, v Budapešti, Bukurešti a Berlíně, jsou ve fázi developmentu.**

**Cílem společnosti Julius Meinl Living je postupně získat další nemovitosti ve dvaceti vybraných velkých evropských městech.**



- Města, ve kterých společnost Julius Meinl Living usiluje o získání nemovitostí
- Stávající aktiva společnosti Julius Meinl Living

# AKTIVA SPOLEČNOSTI JULIUS MEINL LIVING

THE **JULIUS**  
FUND

## PROVOZOVANÁ AKTIVA



### THE JULIUS PRAGUE

- Celková plocha 16 162 m<sup>2</sup>
- 168 pokojů a apartmánů a 29 parkovacích míst
- Otevřeno na jaře 2022
- Náklady na výstavbu: 53 milionů eur
- Tržní hodnota v roce 2025: 121,2 mil. eur



### ESCALA HOTEL & SUITES BUDAPEST

- Nemovitost získána v roce 2021 jako provozuschopný 4\* objekt
- 51 apartmánů a 20 parkovacích míst
- Celková plocha 4093 m<sup>2</sup>
- Náklady na pořízení v roce 2021: 6,9 milionu eur včetně nákladů
- Tržní hodnota v roce 2025: 9,5 mil. eur

# AKTIVA SPOLEČNOSTI JULIUS MEINL LIVING

THE **JULIUS**  
FUND

## AKTIVA VE FÁZI DEVELOPMENTU



### THE JULIUS BUCHAREST

- Objekt ve stylu art deco o rozloze 12 000 m<sup>2</sup> je v celkové .
- Plán je 160 pokojů a apartmánů
- Získáno v březnu 2024, otevření na začátku roku 2027
- Rozpočet na rozvoj: cca 48 milionů eur včetně akvizice
- Budoucí hodnota dokončené nemovitosti: 60 milionů eur



### THE JULIUS BUDAPEST

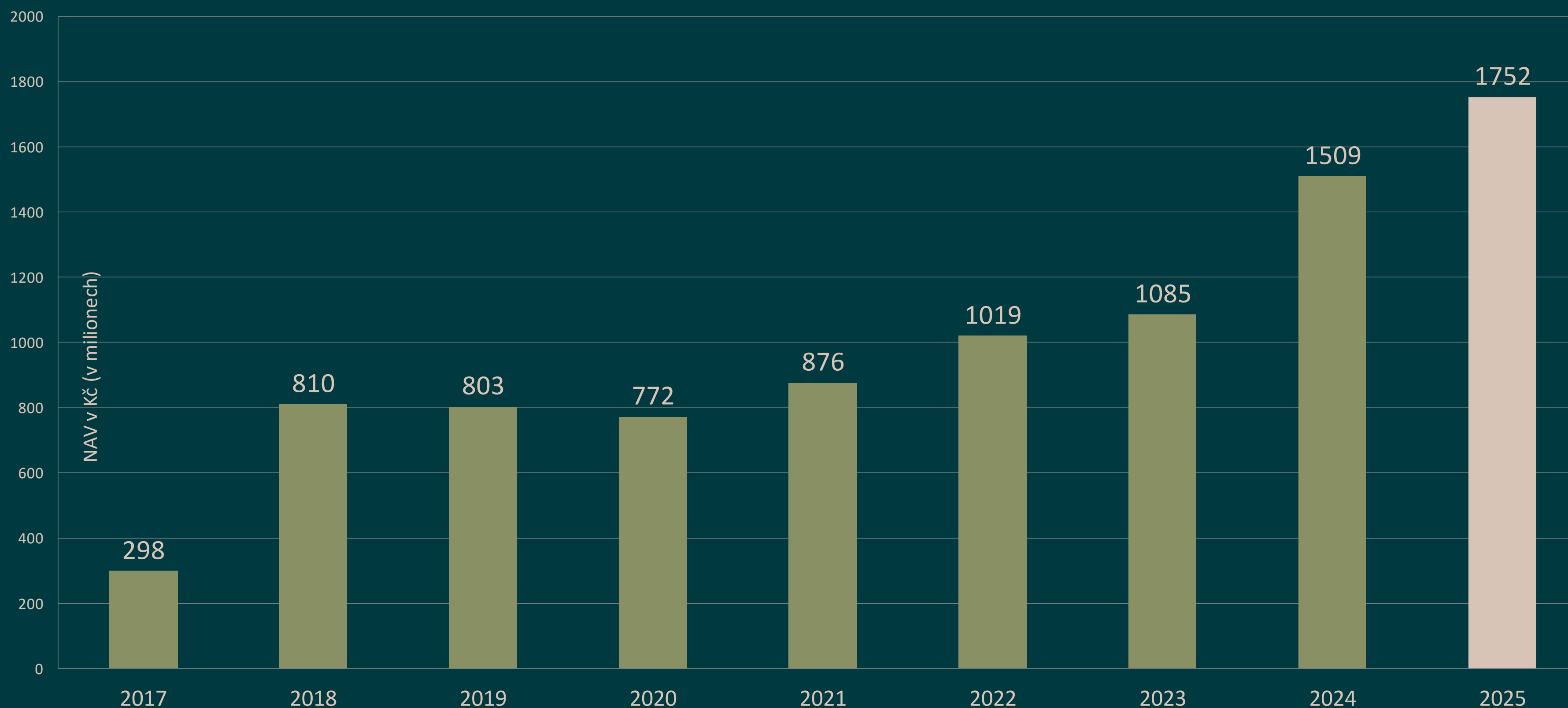
- Nemovitost získána v roce 2025, přepokládané otevření v roce 2029.
- Stávající budova o rozloze 512 m<sup>2</sup> stojí v přední části pozemku.
- Plán je stávající budovu ponechat, zrekonstruovat ji a na dalších třech stranách pozemku postavit nové budovy.
- Očekávaná celková plocha budoucí nemovitosti je 9 910 m<sup>2</sup> se 118 pokoji a apartmány o průměrné velikosti 34 m<sup>2</sup>.



### THE JULIUS BERLIN

- Objekt o rozloze cca 9 300 m<sup>2</sup> v centru Berlína
- 93 pokojů a apartmánů
- Nemovitost na adrese Marburger 4, 10623 Berlin
- Akvizice získána v roce 2025, otevření plánováno na 2027/2028
- Celkový investiční rozpočet cca 47,7 milionu eur

# JULIUS MEINL LIVING – VÝVOJ HODNOTY ČISTÝCH AKTIV (NAV)



Použitý směnný kurz: Devizový kurz ČNB k 31. 12. příslušného kalendářního roku.

Zdroj: Výroční zpráva 2025, [www.juliusmeinlliving.com](http://www.juliusmeinlliving.com)

**25,6 % – průměrný roční nárůst čisté hodnoty aktiv od roku 2017**

**RODINA:** Investice po boku rodiny Julius Meinl, která je ikonou střeoevropského podnikání.

**KOMBINACE DVOU SVĚTŮ:** real estate a hospitality. Investice do nemovitostí v kombinaci s příjmy z hotelových služeb poskytují vyváženou kombinaci stability a růstu.

**SEGMENT:** Velké okno příležitosti – v 25 hlavních politických a ekonomických centrech Evropy tvoří luxusní hotely jen 13,5 % ze všech ubytovacích možností.

**KONCEPT:** Inovativní koncept The Julius je nejrychleji rostoucím sub-segmentem hospitality.

**VLAJKOVÝ PROJEKT:** Ambiciózní výnosový cíl potvrzen úspěchem vlajkového projektu konceptu –The Julius Prague.

## CÍLOVÝ PRŮMĚRNÝ ROČNÍ VÝNOS FONDU

13–16 %

## PRŮMĚRNÝ NÁRŮST ČISTÉ HODNOTY AKTIV SPOLEČNOSTI JULIUS MEINL LIVING OD R. 2017

25,6 %

The Julius Fund investuje do akcií a dluhopisů společnosti Julius Meinl Living.

Tento slide shrnuje základní informace o investování do fondu The Julius Fund

## 1. Základní informace

- a. Podfond fondu kvalifikovaných investorů (FKI)
- b. Zahájení upisování: září 2024
- c. ISIN třída A CZ0008052529 (Kč)
- d. ISIN třída B CZ0008052537 (EUR)

## 2. Investiční struktura

- a. Typ investice: účast na podnikání firmy  
(investice do akcií a dluhopisů Julius Meinl Living Plc)
- b. Typ struktury: otevřená
- c. Minimální individuální investice: 1 mil. Kč

## 3. Investiční podmínky

- a. Pouze pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb.
- b. Vstup do fondu: každý měsíc
- c. Výstup z fondu: každý měsíc; po dobu prvních čtyř let je uplatňován výstupní poplatek.
- d. Poplatky: vstupní poplatek – až do výše 3 % investované částky; poplatek za odkup v době do čtyř let od nabytí investičních akcií – 20 %; poté bez výstupního poplatku

## 4. Finanční podmínky

- a. Cílový výnos 13–16 % ročně

## 5. Správa a řízení fondu

- a. Obhospodařovatel: CODYA investiční společnost, a. s.
- b. Administrátor fondu: CODYA investiční společnost, a. s.
- c. Kontrolní orgány: Dozorčí rada a Investiční výbor
- d. V lednu 2025 požádal fond ČNB o povolení k vlastnímu obhospodařování. Pokud bude toto povolení Fondu uděleno, bude Fond obhospodařovat svůj majetek sám.

## 6. Právní a regulační rámec

- a. Právní forma: SICAV
- b. Orgán dohledu: Česká národní banka
- c. Zákonný rámec: zákon č. 240/2013 Sb.

## 7. Závěrečná ustanovení

- a. Platnost těchto základních informací: do 31. prosince 2026
- b. Kontaktní osoba: Michal Šrubař,  
e-mail: [srubar@juliusmeinlprivatewealth.com](mailto:srubar@juliusmeinlprivatewealth.com)

|                  |                                                                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poplatek za úpis | <ul style="list-style-type: none"><li>Akviziční provize za uzavření obchodu</li><li>Až do výše 3 % (jednorázová provize)</li></ul>               |
| Trail fee        | <ul style="list-style-type: none"><li>Průběžný poplatek za údržbu a pravidelný servis klientů</li><li>Až do výše 1,2 % (roční provize)</li></ul> |
| Extra bonus      | <ul style="list-style-type: none"><li>Ve výši 2 % (jednorázová provize)</li></ul>                                                                |

DĚKUJI ZA  
POZORNOST!

MICHAL ŠRUBAŘ

Telefon: +420 774 321 144

E-mail: [srubar@jmpw.cz](mailto:srubar@jmpw.cz)

Cílový  
průměrný  
roční výnos  
fondu byl  
**13–16 %**

Reálný výnos  
v roce 2025  
**31,9 %**

Výnos v roce 2025  
(1. leden až 31. prosinec 2025)  
byl pro investiční akcie třídy A  
ve výši 31,9 % a pro investiční  
akcie třídy B ve výši 37,0 %.

