

THE JULIUS

THE **JULIUS**
FUND



WWW.THEJULIUSFUND.CZ

RODINA MEINLŮ: 160 LET V EVROPSKÉM BYZNYSU



Tato brožura je propagačním sdělením, nikoliv nabídkou investice do podfondu The Julius Sub-Fund 2024 (podfond je v této brožuře označován jako „**The Julius Fund**“ nebo jako „**Fond**“), a byla vytvořena pro společnost Julius Meinl Investment SICAV, a. s., („**JMI SICAV**“) se sídlem Václavské náměstí 838/9, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO 21619115, ve spolupráci s jeho zakladatelem, nadací Almeda Star Foundation. JMI SICAV je nesamosprávným fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („**ZISIF**“).

Tuto brožuru vydala CODYA investiční společnost, a. s., se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole, IČO 06876897 (dále „**Investiční společnost**“), která je obhospodařovatelem JMI SICAV a The Julius Fund a provádí jeho administraci.

Investoři, kteří mají zájem investovat do Fondu, by si měli přečíst stanovy JMI SICAV, statuty JMI SICAV a The Julius Fund a dokument „Klíčové informace pro investory“ (KID), které jsou k dispozici na adrese www.thejuliusfund.cz, a poradit se s nezávislým a kvalifikovaným poradcem.

The Julius Fund nabízí investorům příležitost podílet se na investicích do **prémiových nemovitostí** v centrech evropských metropolí s přidanou hodnotou **unikátního konceptu** luxusních rezidenčních hotelů prostřednictvím cenných papírů společnosti Julius Meinl Living Plc. Ta tyto nemovitosti vlastní a provozuje skrze své dceřiné společnosti.

Připojte se k předním soukromým investorům do průkopnického projektu s výrazným potenciálem růstu na dynamicky se rozvíjejícím trhu evropských nemovitostí.

8-10 %* CÍLOVÝ PRŮMĚRNÝ ROČNÍ VÝNOS

The Julius Fund otevírá dveře k investici, kterou žádný jiný fond na českém trhu nenabízí.

* Cílový průměrný roční výnos je založen na předpokladech reflektujících aktuální tržní podmínky a další parametry a nepředstavuje přesný ukazatel. Návratnost vaší investice se může lišit v závislosti na vývoji trhu a také na tom, jak dlouho si investici ponecháte. Neexistuje žádná záruka ročního výnosu a investice může vést i k finanční ztrátě. Cílový průměrný roční výnos je uváděn v hrubých hodnotách. Čistý výnos bude záviset na řadě faktorů, jako jsou osobní poměry investora, sazba zdanění a také doba, po kterou je investice ve fondu držena.

PROČ INVESTOVAT DO THE JULIUS FUND?

Stabilní fundament: Investicí do The Julius Fund investujete zejména do akcií a dluhopisů společnosti Julius Meinl Living Plc. Tímto krokem zprostředkovaně vkládáte své prostředky do nemovitostí na nejžádanějších adresách evropských metropolí, které slibují dlouhodobou stabilitu a zvyšování hodnoty, ale i vysokou míru návratnosti.

Růstový potenciál: Segment servisovaných rezidencí v Evropě dramaticky roste. Historická centra evropských metropolí už znovu nikde nevzniknou, přitom lákají stále více movitých turistů z celého světa, což vytváří téměř neomezený potenciál.

Unikátní koncept: Značka „THE JULIUS“ je určena pro velice náročnou klientelu; nabízí služby nejvyššího standardu a vysokou míru flexibility, aby oslovila co nejširší spektrum hostů – od byznysmenů po rodiny, od baby boomers po digitální nomády.

Díky optimalizaci provozních nákladů může The Julius dosahovat až 50% hrubé marže, což je výrazně více než u tradičních luxusních hotelů.

Ověřený model: Vlajkový projekt v Praze byl vybudován a financován z vlastních zdrojů rodiny. Zcela naplnil všechna očekávání, pokud jde o rentabilitu a spokojenost hostů. The Julius Fund nyní nabízí investorům možnost zapojit se do expanze tohoto úspěšného modelu do dalších evropských měst prostřednictvím investice do cenných papírů Julius Meinl Living Plc.

Dlouhodobá tradice: Za The Julius Fund stojí rodina Julia Meinla s více než 160 lety zkušeností v evropském byznysu. Tato historie značí nejen tradici a důvěru, ale i inovativní přístup k investicím v různých oblastech, vždy v nadstandardní kvalitě a s vysokou přidanou hodnotou.

Jakákoliv investice s sebou nese rizika. Hodnota investice může v průběhu času kolísat (klesat i stoupat). Návratnost investované částky ani kladný výnos investice nejsou zaručeny.

Investoři, kteří mají zájem do The Julius Fund investovat, by měli pečlivě zvážit popis rizik uvedených v jeho statutu a v KID. Investice není vhodná pro investory, kteří mají investiční horizont kratší než pět let.





JULIUS MEINL LIVING PLC

The Julius Fund bude investovat své likvidní prostředky, snížené o přiměřenou rezervu, zejména do nákupu akcií třídy C a dluhopisů společnosti Julius Meinl Living Plc.

Investoři The Julius Fund se tak budou nepřímo podílet na výnosech z prvotřídních nemovitostí

v evropských metropolích, které společnost Julius Meinl Living Plc prostřednictvím svých nemovitostních dceřiných společností již vlastní nebo je hodlá koupit a proměnit je v servisované rezidence. Tyto nemovitosti pak budou provozovány jako exkluzivní rezidence pod značkou „THE JULIUS“.

TRADICE INSPIRUJE NOVOU DIMENZI ZÁKAZNICKÉ ZKUŠENOSTI

Více než 160 let poté, co český rodák Julius Meinl I. inovoval ve Vídni pražení kávy a stal se ikonou úspěchu moderního maloobchodu, navazuje šestá generace rodiny Meinlů na jeho úsilí stále posouvat komfort zákazníků o úroveň výš. Odkaz otce zakladatele adaptuje na moderní potřeby lidí na cestách a spojuje ho s moderními nároky na výstavbu. Meinlovy prodejny jsou synonymem pro

pojem „gurmánské potraviny“, čímž vtiskly značce Julius Meinl pečeti té nejvyšší kvality a skvělé zákaznické zkušenosti.

Společnost Julius Meinl Living Plc usiluje svým konceptem „living spaces“ o to, aby předefinovala zážitek lidí na cestách po celé Evropě.

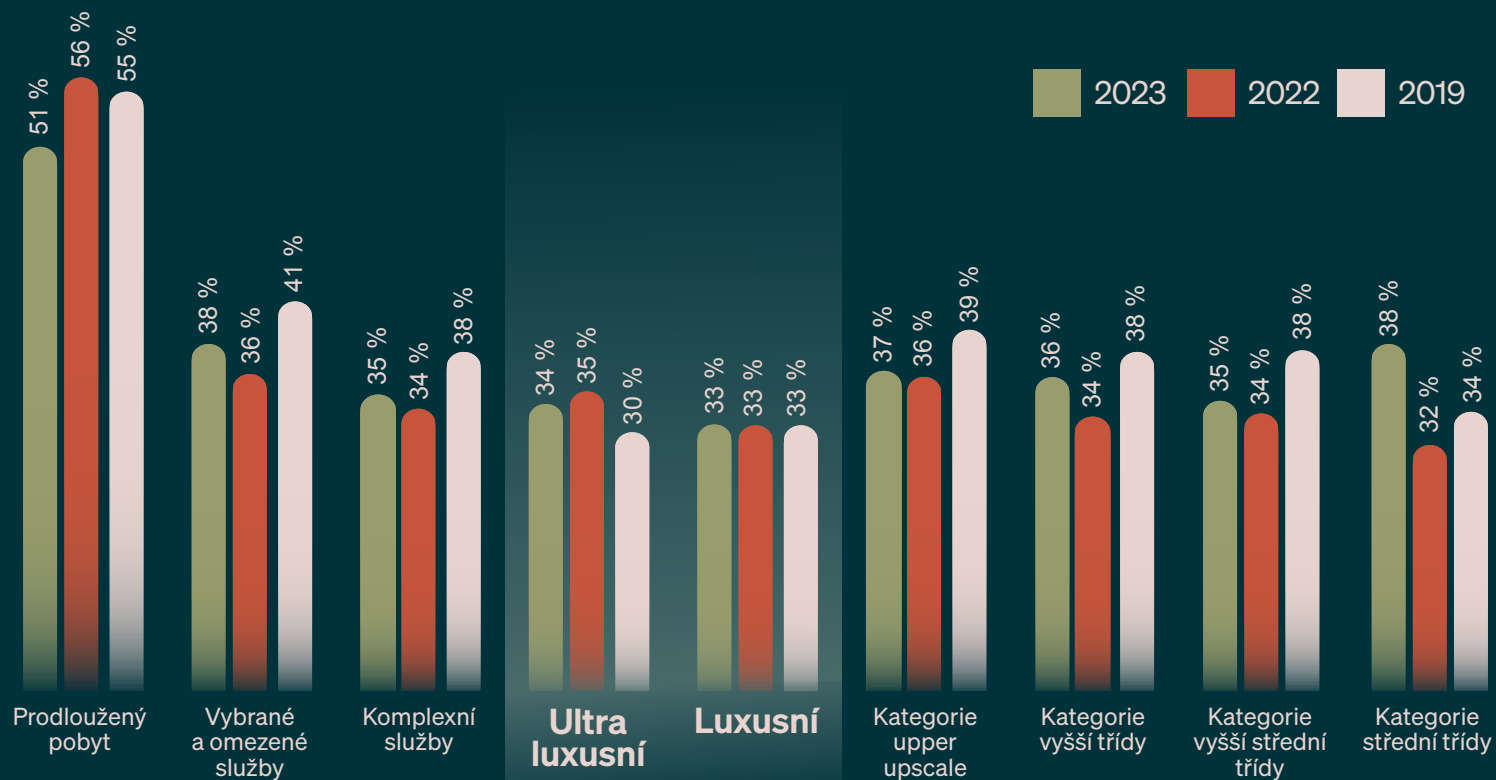
Akcie C jsou prioritní akcie bez hlasovacího práva s právem společnosti Julius Meinl Living Plc k jejich zpětnému odkupu. Společnost Julius Meinl Living Plc může akcie C kdykoli odkoupit za jejich čistou hodnotu. Po pěti letech může o odkoupení všech nebo některých akcií C za jejich čistou hodnotu požádat i The Julius Fund. Akcie C budou v každém případě odkoupeny nejpozději k 31. prosinci 2099.

S akciemi C jsou spojena stejná majetková práva jako s ostatními akciemi společnosti Julius Meinl Living Plc s následujícími výjimkami: (a) při likvidaci nebo zrušení společnosti Julius Meinl Living Plc mají přednost před ostatními akciemi – třídy A a B –, pokud jde o splacení jejich jmenovité hodnoty; (b) pokud nárůst čisté hodnoty akcií C přesáhne 8 % v účetním období, rozdělí se přebytek v poměru 80 : 20 mezi držitele akcií A a B (80 %) a držitele akcií C (20 %). Podrobnější popis akcií C naleznete ve statutu The Julius Fund.

The Julius Fund může v souladu se svým statutem měnit výše popsanou investiční strategii a investovat do různých druhů aktiv (včetně různých druhů finančních nástrojů vydaných společností Julius Meinl Living Plc). O případných změnách investiční strategie by byli investoři informováni v souladu se statutem The Julius Fund a ZISIF.

OVĚŘENÁ INVESTICE

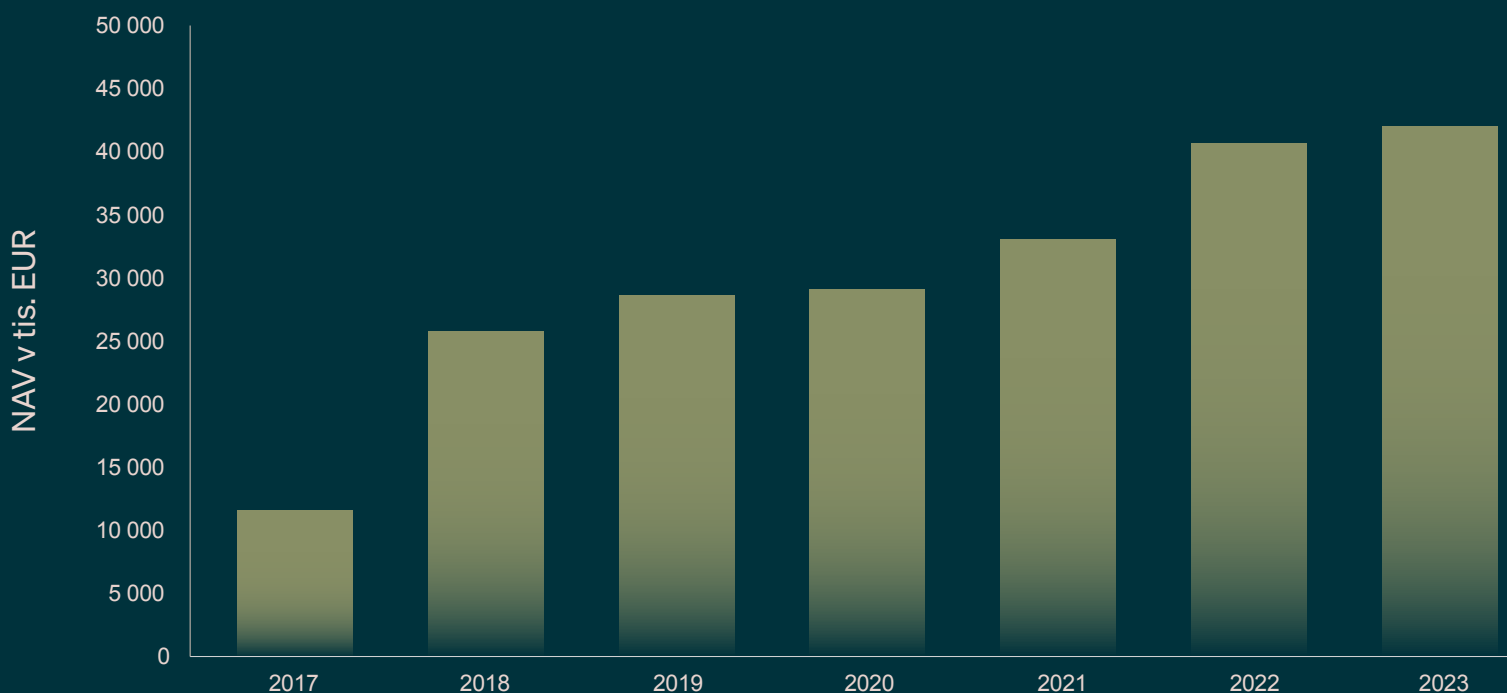
HRUBÁ PROVOZNÍ MARŽE V ODVĚTVĚ (V MEZIROČNÍM SROVNÁNÍ)



Zdroj: Global Hotel Performance Review – Profit Matters – 2023 (publikováno v květnu 2024)

Luxusní rezidence v Evropě v roce 2023 navázaly na přesvědčivé výsledky z předchozích čtyř let po pandemii covidu-19. Hrubé provozní marže atakovaly hranice kolem 33 %. Souvisí to s růstem poptávky a se snížením provozních nákladů díky centralizaci nákupu a služeb.

AKTIVA SPOLEČNOSTI JULIUS MEINL LIVING PLC (NAV)



Zdroj: Annual Report 2023; www.juliusmeinlliving.com

24,6 % PRŮMĚRNÝ ROČNÍ NÁRŮST ČISTÉ HODNOTY AKTIV NA JEDNU AKCII JULIUS MEINL LIVING PLC OD ROKU 2017

Uvedený údaj je za akcie třídy A a B. V případě akcií C bude výnos ovlivněn zvláštními pravidly pro redistribuci jejich čisté hodnoty.

NAV (čistá hodnota aktiv) vyjadřuje hodnotu vlastního kapitálu skupiny Julius Meinl Living Plc zveřejněnou v její auditované konsolidované roční účetní závěrce.

* Minulá výkonnost nezaručuje budoucí výnosy. Údaje o růstu NAV společnosti Julius Meinl Living Plc nejsou indikátorem očekávaných budoucích výnosů The Julius Fund, s ohledem na skutečnost, že The Julius Fund neinvestuje pouze do akcií C.

INFORMACE PRO INVESTORY

Název investičního nástroje (CZK)	The Julius Sub-Fund 2024 Class IAA CZK
Název investičního nástroje (EUR)	The Julius Sub-Fund 2024 Class IAB EUR
Obhospodařovatel a administrátor	CODYA investiční společnost, a. s.
Doporučený investiční horizont	5 let a více
Minimální investice	1 000 000 Kč
ISIN	třída investičních akcií A CZ0008052529; třída investičních akcií B CZ0008052537
Kategorie	fond kvalifikovaných investorů
Investiční kategorie	účasti v obchodních korporacích a dluhopisy – Julius Meinl Living Plc
Investiční region	EU
Redistribuce kapitálu ve prospěch třídy investičních akcií Z	1 % z čisté hodnoty aktiv ročně. Třída investičních akcií Z je určena pro investice osob z okruhu zakladatele.
Měna	CZK nebo EUR
Valuace	měsíční
Doba, po kterou se investiční akcie neodkupují	5 let od založení The Julius Sub-Fund 2024
Vstupní poplatek	do výše 3 % z hodnoty investice
Výstupní poplatek	40 % při odkupu investičních akcií do 5 let od jejich vydání investorovi; 0 % při odkupu investičních akcií po 5 a více letech od jejich vydání investorovi
Orgán dohledu	Česká národní banka
Depozitář	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.
Auditor	Grant Thornton Audit s. r. o.

THE JULIUS

House of
Julius
Meinl



THE JULIUS



ATRAKTIVNÍ INVESTIČNÍ SEGMENT

Podle odhadů k dubnu 2022 tvoří krátkodobé pronájmy pouze cca 18 %* z celkového trhu s ubytováním. Proměny preferencí v cestování a v pracovních návycích poukazují na významné možnosti budoucího růstu tohoto segmentu. Lokality pro rezidence The Julius jsou vybírány velmi pečlivě – volena jsou města s velkým počtem cestovatelů, jež jsou současně atraktivní pro podnikání i volný čas.

DO ČEHO BUDETE INVESTOVAT S THE JULIUS FUND

Fond bude investovat primárně do akcií C a dluhopisů společnosti Julius Meinl Living Plc. Společnost Julius Meinl Living Plc nepřímo, prostřednictvím svých dceřiných společností, vlastní a provozuje rezidence The Julius.

Rezidence The Julius

Výjimečný domov daleko od domova, to je The Julius. V rezidencích se dá ubytovat na jednu noc, na několik měsíců nebo na celý rok. Prostě kdykoliv, když jste na cestách, ať už za prací, za obchodem, či na prázdniny.

Zážitek překonávající veškerá očekávání hostů

Mimořádný design, prvotřídní nemovitosti skvěle umístěné v centrech evropských měst a dokonalé pohodlí za rozumnou cenu. To jsou ingredience rodiny Julia Meinla pro nepřekonatelný zážitek v jejích rezidencích.

The Julius se umí jedinečně přizpůsobit jakýmkoliv hostům

Ať už hosté zůstanou na pár nocí, anebo chtějí v The Julius zůstat o něco déle, vždy dostávají o kousek víc všeho, co by v kvalitní rezidenci očekávali.

Udržitelný finanční model

Koncept „THE JULIUS“ kombinuje vysokou obsazenost rezidence se zhruba 50% provozním ziskem. Nejmodernější funkční technologie dokážou udržet provozní náklady na co nejnižší úrovni. Umožňují hostům, aby se v mnoha situacích obsloužili sami.

* Zdroj: Skift Europe-Accommodation Sector Market Estimates 2022 (publikováno v květnu 2023)

PORTFOLIO JULIUS MEINL LIVING PLC

Úžasné nemovitosti na atraktivních adresách evropských metropolí

● Existující aktiva Julius Meinl Living Plc

● Lokality, ve kterých Julius Meinl Living Plc hledá relevantní projekty k nákupu







UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

Julius Meinl Investment SICAV, a. s., (JMI SICAV), podfond The Julius Sub-Fund 2024 (The Julius Fund) („Fond“), je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem Fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Investiční společnost upozorňuje investory, že hodnota investice do Fondu může stoupat i klesat. Návratnost počáteční investice ani kladný výnos nejsou zaručeny. Fond usiluje o to, dosáhnout výnosu ve střednědobém a dlouhodobém horizontu; není proto vhodný ke krátkodobé spekulativní investici.

Potenciální investoři by měli zvážit zejména specifická rizika vyplývající z investičních cílů Fondu, jak jsou popsána v jeho statutu a v dokumentu „Klíčové informace pro investory“ (KID). Investiční cíle jsou stanoveny s ohledem na doporučený investiční horizont. Investoři by si měli být vědomi zejména nákladů na obhospodařování a administraci Fondu a dalších poplatků a nákladů Fondu.

Informace uvedené v této brožuře mají pouze indikativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku či žádost o nabídku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Informace obsažené v této brožuře mají informativní charakter, poskytují pouze základní přehled o parametrech Fondu a jejich účelem není nahradit statut Fondu nebo dokument „Klíčové informace pro investory“ (KID). Tyto informace nelze považovat za doporučení k individuální investici a nejsou investičním doporučením ani investičním poradenstvím.

Žádný investor by neměl investovat do Fondu pouze na základě informací z této brožury; investiční rozhodnutí by měli zájemci učinit po pečlivém pročtení stanov JMI SICAV, statutu JMI SICAV a The Julius Fund, dokumentu „Klíčové informace pro investory“ (KID) a dalších informací dostupných na internetových stránkách Fondu (www.thejuliusfund.cz) či Investiční společnosti (www.codyainvest.cz) a po konzultaci se svým investičním poradcem.

SÁGA RODINY JULIA MEINLA

Rodinný příběh začal v roce 1824, kdy se v Kraslicích v dnešním Karlovarském kraji narodil Julius Meinl I. V roce 1862 otevřel ve Vídni svůj první obchod s potravinami a inovoval pražení kávy.

V průběhu času Meinlovy prodejny definovaly pojem „gurmánské potraviny“ a značka Julius Meinl byla pečetí té nejvyšší kvality a skvělé zákaznické zkušenosti.

O šest generací později, v roce 2016, přenesla rodina Meinlů odkaz svého zakladatele, tedy inovace, kvalitu a zákaznickou zkušenost, blíže k moderním ideálům a adaptovala je na nové potřeby lidí. Zrodil se koncept rezidencí s exkluzivními službami pod značkou „THE JULIUS“. Společnost Julius Meinl Living Plc, založená v roce 2016, je vlastníkem těchto rezidencí i poskytovatelem luxusních ubytovacích služeb v nich.

Historie rodiny Julia Meinla je podnikatelskou ságou obchodníků a investorů, kteří s každou obchodní novinkou posouvali komfort zákazníků a určovali trend ve střední Evropě.

Dnes je rodina Julia Meinla jedním z nejvýznamnějších privátních investorů ve střední Evropě. Vždy však svůj byznys rozvíjela v **českých zemích** – za rakousko-uherské monarchie, za první republiky i po pádu Berlínské zdi.

• Kolem roku 1900 měla Meinlova rodinná pražír-
• na své obchody v Brně, Ostravě a Chebu. Ještě
• před první světovou válkou otevřela v Rakous-
• ku-Uhersku síť maloobchodních potravin podle
• britského vzoru, položila základy moderního
• prodeje potravin a rychle získala dominantní
• postavení v českých zemích.

Rozpad Rakouska-Uherska expanzi Meinlů nepřibrazil. Za první republiky provozovala rodina v Československu více než stovku prodejen a silná přítomnost značky Julius Meinl udávala podobu tehdejšího městského maloobchodu. Kolem roku 1938 měla rodina Julia Meinla přes čtvrtinu svého maloobchodního podnikání (118 z 572 prodejen) v Československu a obsluhovala zde zhruba 6,4 milionu zákazníků.

Po roce 1989 se Julius Meinl V., respektovaný podnikatel, bankéř a filantrop, vrátil zpět do Československa se sítí supermarketů Julius Meinl a drogerií Droxi, a pokračoval tak v příběhu rodiny Meinlů v rodné zemi, který byl zpřetrhán minulým režimem. Po několika letech se rodina rozhodla soustředit se na to, co vždy uměla nejlépe – na gurmánské potraviny a na služby prémiové kvality za dostupné ceny.

Rodina má v Česku i další podnikatelské zájmy, například rodinný cukrářský podnik v Plané nad Lužnicí, který vyrábí světoznámé Mozartovy koule (Mozart Koogles). A káva zůstala i v Česku stále nejviditelnějším symbolem rodiny Meinlů.

.....

I. Stadt
Kärnthner
Ring.

Julius Meinl



KAFFEE



TEE



KAKAO



SCHOKOLADE

