



Silverline Factsheet

Q4 2024



FACTSHEET Q4 2024 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~1,685

Aktuální prodejní hodnota realizovaných projektů (GDV), CZK mil.

~603

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

~431

Fondový kapitál (CZK mil.)

~37%

LTV skupiny Silverline Real Estate

9

Projektů v portfoliu

~264

Kvalifikovaných investorů

Třída investičních akcií A

Výkonnost za kvartál	2.41 % ³
Výkonnost za 12 měsíců	10 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10 % p.a.

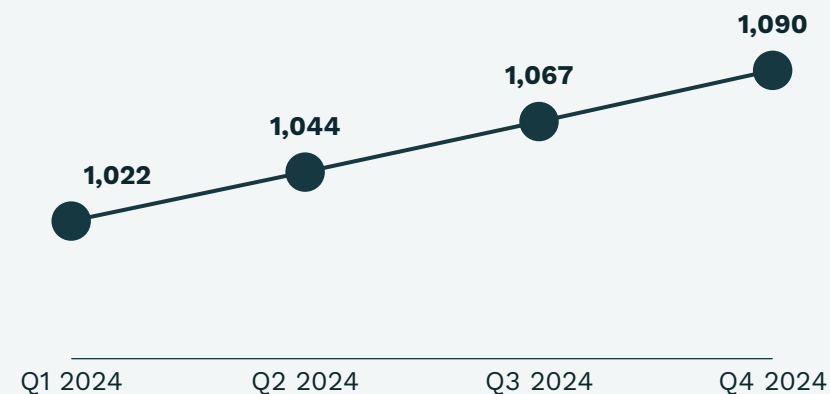
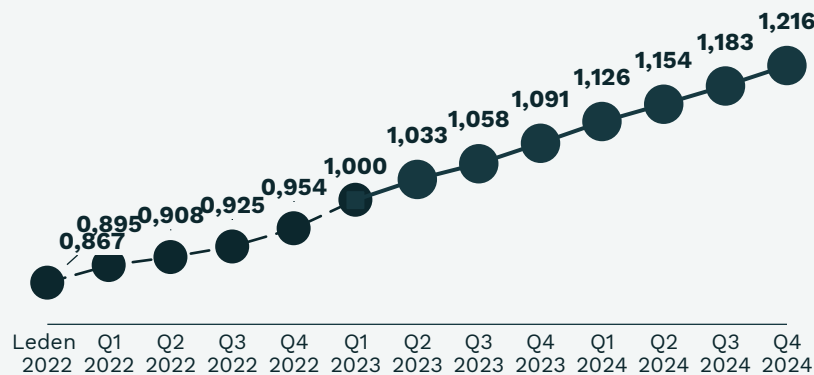
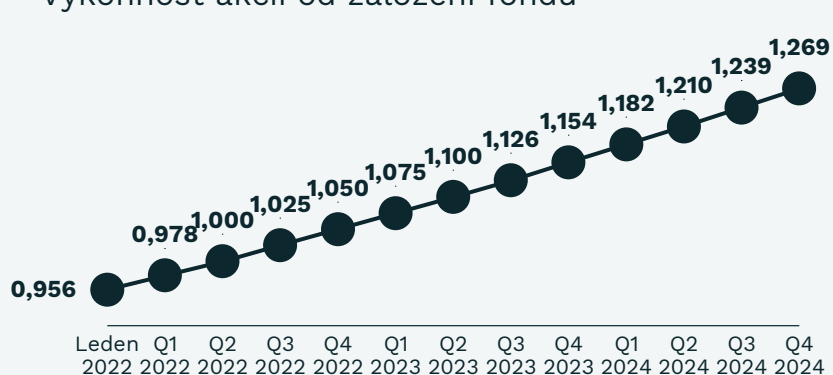
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	2.76 %
Výkonnost za 12 měsíců	11.45 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	11.94 % p.a.

Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.17 %
Výkonnost za 12 měsíců	n/a
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	9 % p.a.

Výkonnost akcií od založení fondu



1. Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.
 2. Hodnota aktiv pod správou skupiny (tzn. fondový kapitál + dluhové financování na úrovni portfoliových společností fondu)
 3. Odpovídá proporční části výnosu 10 % p.a. dle principů složeného úročení
 4. Redefinice investiční třídy akcií B na 7% preferovaného výnosu + 50% z nadvýnosu

Vývoj na trhu

K prosinci 2024 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~14% (zdroj: srealty.cz, databáze vývoje nabídkových cen), dvouciferný byl i nárůst realizovaných cen (zdroj: cenová mapa srealty.cz s využitím dat z katastru nemovitostí). Také počty transakcí na trhu se již dostaly poblíž hodnot z předpandemického období. Trh si tímto nárůstem již více než vykompenzoval poklesy cen z přelomu let 2022/23.

Pro rok 2025 očekáváme, nárůst aktivity na trhu nižším dvouciferným tempem, a to zhruba o 15% (v souladu s očekáváním velkých českých bank ohledně nárůstu počtu sjednaných hypoték na rok 2025). Z pohledu cen očekáváme dva možné scénáře:

Scénář 1: Pozvolný růst přibližně na úrovni tempa růst nominálních mezd

Je možné, že velká část kupujících, která na to měla, již na trh vstoupila, aby benefitovala z dobrého časování a u zbytku bude trvat delší dobu, než se vzpamatuje z propadu reálných mezd a bonita jim umožní získat hypotéku. To by implikovalo další, ale již pozvolnější nárůst poptávky v průběhu roku 2025. Na trhu by sice stále panoval silný nedostatek nemovitostí, ale i tak by nárůst cen musel odpovídat ekonomickým možnostem zbylých kupujících. Tento scénář vidím jako velmi pravděpodobný u rodinných domů, popř. i stavebních pozemků, kde je návrat poptávky pozvolnější a trh není tak vykoupený. Vnímám jej ale také stále jako ten pravděpodobnější i u bytů.

Scénář 2: Pokračování mimořádně silného, dvouciferného růstu z roku 2024

Tomuto scénáři by odpovídal fakt, že Češi mají stále špatnou náladu a dosud rekordně spoří. Teprve se zlepšeným ekonomickým vývojem (a také s příchodem jara – sezóny v nemovitostech) by se kupující naplno začali angažovat na trhu nemovitostí a rozpouštěním nadbytečných úspor by spustili samonaplňující vlnu (FOMO efekt) podobnou té z roku 2021. Na základě fundamentů trhu nemá tento scénář rozhodně nízkou pravděpodobnost.

Například ČNB očekává letošní růst cen nemovitostí o 5 - 6 %, analytici Komerční banky ale třeba očekávají dynamický růst tempem 8-9%.

Nicméně stále platí, že v moment kdy zařazujeme nové projekty do fondu, z opatrnostního pohledu vždy tvoříme základní scénář business case s předpokladem budoucí nominální stagnace cen dané nemovitostí. V takto konzervativním scénáři cílíme na čistý výnos pro investory v intervalu 10-12% p.a. který je tedy generován jen z marže developera (nikoliv růstu cen na trhu). Cílený výnos navíc z velké míry (10% v inv. třídě A, 7% v inv. třídě B a 9% v inv. třídě E) kryjeme kapitálem zakladatelů.

Projektové portfolio

Fond aktuálně realizuje devět developerských projektů, pět v segmentu land developmentu či developmentu RD a to v Praze-Královicích, Praze-Kolodějích, Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště a dále čtyři v segmentu výstavby či redevelopmentů a nadstavby bytových domů v centrech krajských měst a to v Praze, Brně, Plzni a Ostravě. Posledním akvírovaným projektem se stal redevelopment a nadstavba jednoho bytového domu a greenfield výstavba dvou dalších menších bytových domů v lukrativní lokalitě pražských Holešovic. Dohromady zde vznikne 34 bytových jednotek (2.1 tis. m² podlahových ploch) a komerční prostor s celkovou očekávanou prodejní cenou na úrovni CZK 390 mil.

Výstavba v Ostravě (Rezidence Karolinská) byla již dokončena a nyní probíhají doprodeje a předávání jednotek novým vlastníkům. Aktuálně probíhají stavební práce v Plzni (nadstavba, resp. druhá etapa Rezidence Kardinála Berana) a Brně (Rezidence Pod Platany), přičemž v Brně jsme také nově získali stavební povolení na nadstavbu objektu. Předprodeje na obou těchto projektech pokračují úspěšně a jsou vzhledem k harmonogramu dokončení staveb (podzim 2025) na plánované trajektorii (předprodána ~1/2 jednotek v Brně a ~1/2 jednotek v Plzni). Ostatní projekty jsou v povolovacích řízeních, nicméně i zde dochází k pozitivním posunům – například ve Struhařově u Mnichovic očekáváme pravomocné stavební povolení na jaře či v létě 2025.

Aktivity ve fondu

I z důvodu dynamického růstu fondu byl od 1.10.2024 významně rozšířen objem kapitálu, kterým zakladatelé ručí za výnosy investorům – nově se jedná o veškerý kapitál zakladatelů ve fondu (aktuálně CZK 119 mil.). Dále ve fondu plánujeme přechod z kvartálního na měsíční oceňování, který bude realizován od 1.4.2025.

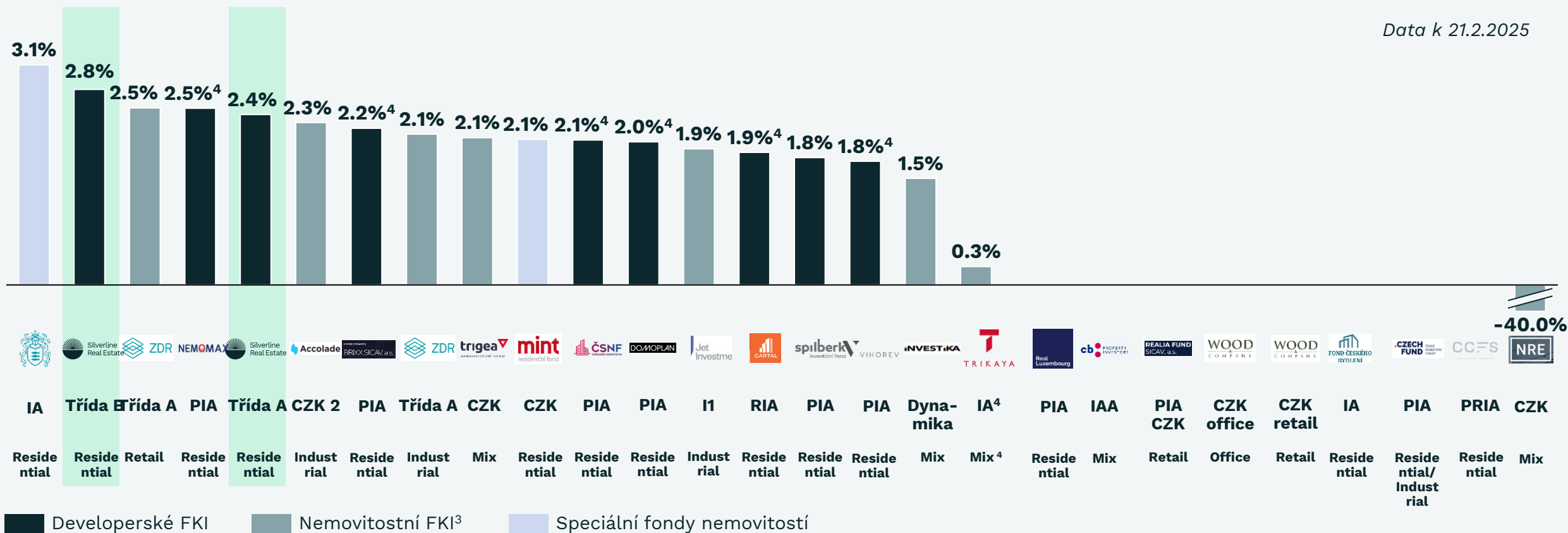
Pracujeme i na dalších akvizicích a věřím, že na jaře 2025 bude portfolio čítat již 10-11 projektů.



SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q4 2024¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q4 2024 opět jednoho z nejvyšších výnosů na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a nejvyššího výnosu v rámci developerských fondů.

Data k 21.2.2025

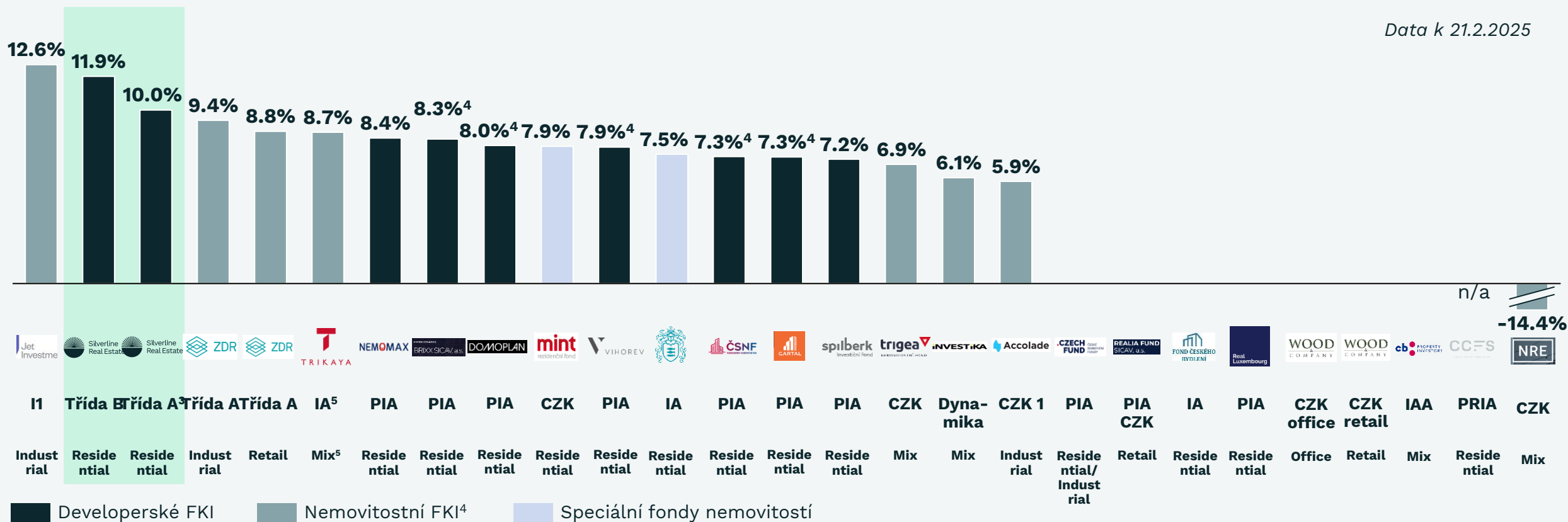


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez, tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
 2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcíální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
 3. Selektce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti
 4. Fond také poskytuje financování developerských projektů pomocí dluhopisů
 N/A = data nejsou k datu publikace srovnání k dispozici; PIA = prioritní investiční akcie (investiční akcie pro externí investory)
 Zdroj: Factsheety a weby jednotlivých FKI; FKI Fondy.cz; Avant IS; Codya IS; Amista IS; Conseq; Winsdor IS; Accolade; Silverline Real Estate

DLOUHODOBÉ SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ¹

Za poslední tři roky (leden 2022 – prosinec 2024) dodal Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory.

Data k 21.2.2025

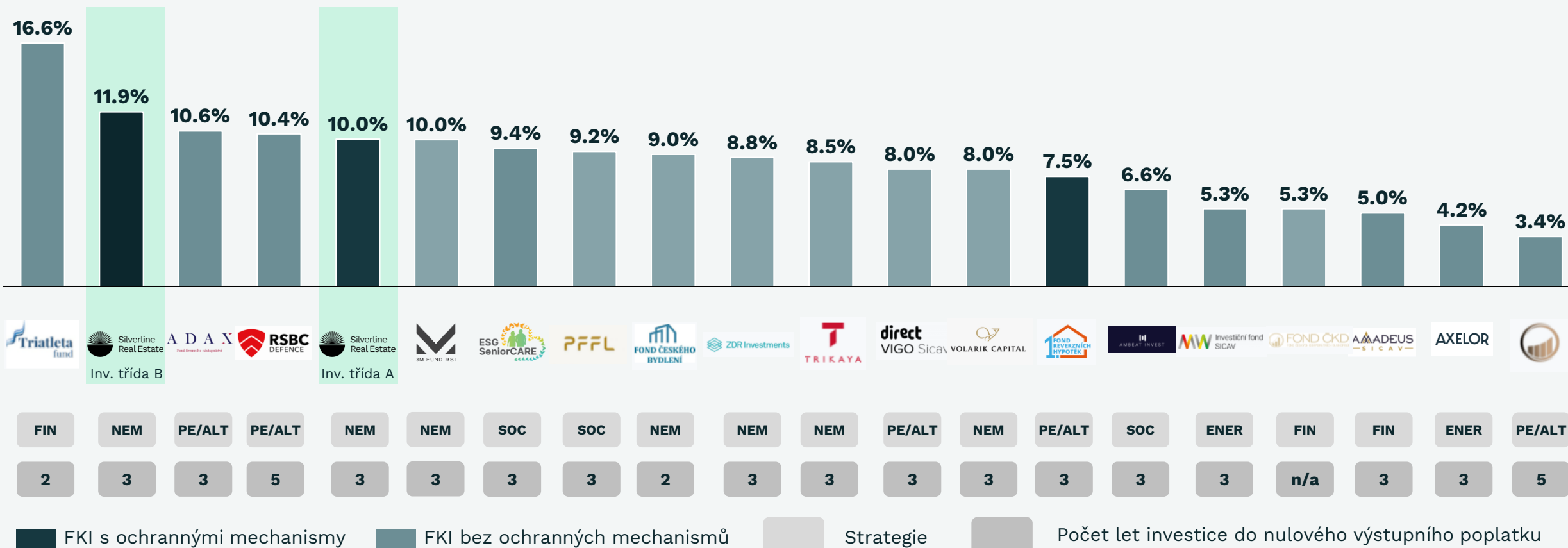


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
 2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a poprvé zainvestována k 31.3.2023
 3. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcionalní části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
 4. Selektce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti
 5. Fond také poskytuje financování developerských projektů pomocí dluhopisů
 N/A = data nejsou k datu publikace srovnání k dispozici; PIA = prioritní investiční akcie (investiční akcie pro externí investory)
 Zdroj: Factsheety a weby jednotlivých FKI; FKI Fondy.cz; Avant IS; Codya IS; Amista IS; Conseq; Winsdor IS; Accolade; Silverline Real Estate

SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI FONDŮ CODYA IS¹

V rámci fondu u Codya IS² máme také jednu z nejlepších výkonností. Navíc jsme také jedním z mála FKI, které u Codya IS mají ochranný mechanismus pro investory.

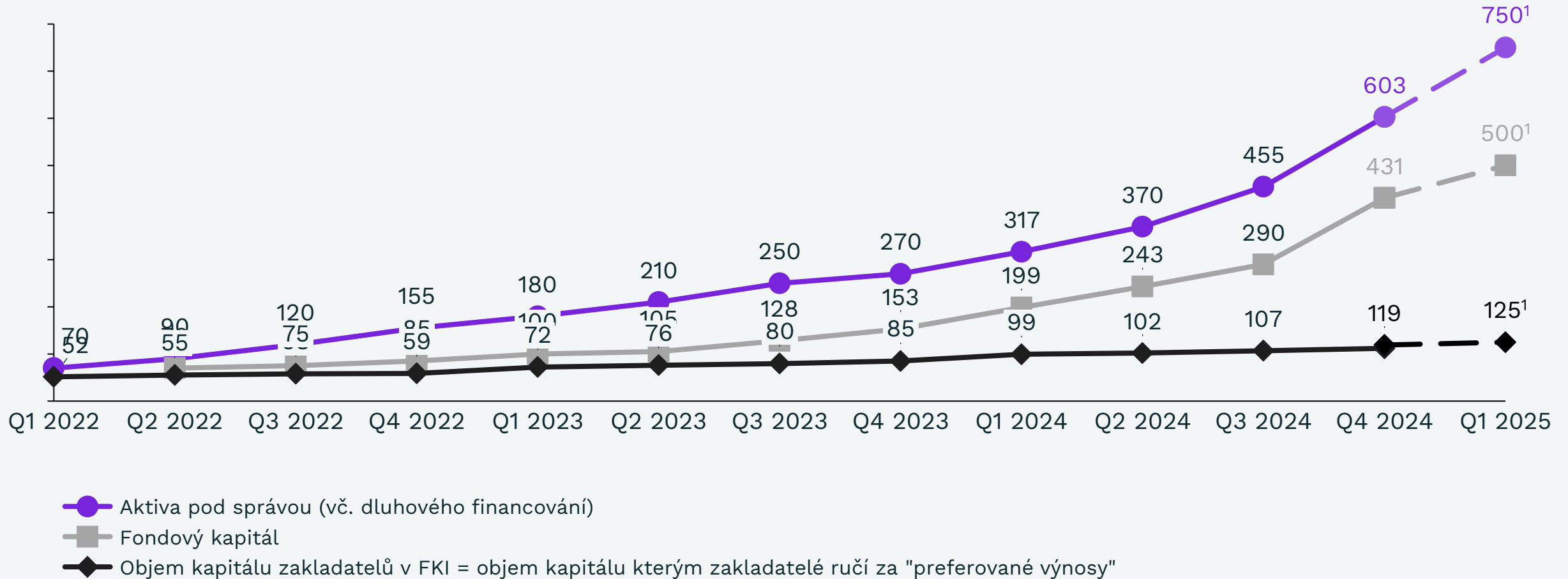
Data k 11.2.2025



SOC = Sociální a zdravotní péče; NEM = nemovitosti, vč. developmentu; PE/ALT = Private Equity a alternativní investice; FIN = nástroje finančního trhu; ENER = energetika
 1. Anualizovaný výnos od 1.1.2022, popř. od spuštění fondu či dané investiční třídy akcií pokud nastalo v období po 1.1.2022 2. Vybrané FKI, které k rozhodnému datu (viz. výše) již reportovali výkonnost investičních tříd akcií
 Zdroj: Factsheety a weby jednotlivých FKI; FKI Fondy.cz; Silverline Real Estate

Meziročně jsme více než zdvojnásobili fondový kapitál a pro dalších 12 měsíců cílíme nejméně na další zdvojnásobení.

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT BYTOVÝCH DOMŮ

Rekonstrukce a rozšíření či greenfield výstavba bytových domů v centrech krajských měst



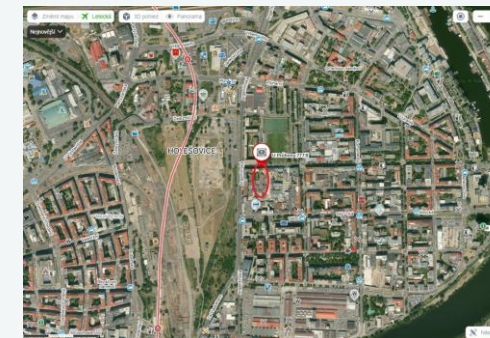
REZIDENCE KARDINÁLA BERANA



REZIDENCE KAROLINSKÁ



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ



REZIDENCE U PRŮHONU

Popis	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Plzně, kde vznikne 23 bytových jednotek a dva nebytové prostory	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Ostravy, kde vznikne 18 bytových a 2 nebytové jednotky	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Brna, kde vznikne 20 bytových a 1 nebytová jednotky	Redevelopment s nadstavbou jednoho stávajícího bytového domu a greenfield výstavby dvou dalších bytových domů v Praze-Holešovicích
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~85 mil. CZK	~100 mil. CZK	~390 mil. CZK
Plánované dokončení	2025 (konec roku)	2025 (jaro/léto)	2025 (konec roku)	2028 (konec roku)
Klíčoví partneři	Allchitecture s.r.o. (architekt) SILBA-Elstav s.r.o. (generální dodavatel)	Mika Svoboda architekti s.r.o. (architekt) Stavos stavba, a.s. (generální dodavatel)	Idealist s.r.o. (architekt) Zerastav s.r.o. (gen. dodavatel)	Studio Acht (architekt)
Web	www.kardinalaberana.cz	www.karolinska.cz	www.podplatany.cz	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Raiffeisen)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Probíhá tendr na výběr financující banky
Postup prací stavebních (k 09/2024)	Etapa I (12 bytů): ~95% (hrubé stavební práce hotové, probíhají dokončovací práce) Etapa II (nadstavba 11ti bytů): stavební práce probíhají dle harmonogramu – hrubá stavba nadstavby v běhu	Stavba hotová, objekt kolaudován, probíhá předávání jednotek novým vlastníkům	Získáno pravomocné stavební povolení na nadstavbu objektu Stavební práce probíhají dle harmonogramu	Akvizice dokončena, probíhají práce na dokumentace pro stavební povolení
Předprodeje k 12/2024 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	9/25 (prodeje plánovány do konce roku 2025)	10/20 (prodeje plánovány do léta 2025)	11/21 (prodeje plánovány do konce roku 2025)	0/34 (předprodeje budou spuštěny v létě 2025)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO¹ | SEGMENT RODINNÝCH DOMŮ

Výstavba technické a dopravní infrastruktury vč. parcelace území a případná následná výstavba rodinných domů



PANORAMA KRÁLOVICE



VÝHLEDY KOLODĚJE



ZAHRADY STRUHAŘOV

Popis	Development 19tj stavebních pozemku, popř. návazně RD v MČ Praha-Královice	Development 14ti stavebních pozemku, popř. návazně RD/vil v blízkosti MČ Praha-Koloděje	Development osmi stavebních pozemků ve Struhařově u Prahy
Cílová hodnota	~450 mil. CZK (prodej RD)	~280 mil. CZK (prodej RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
Plánované dokončení	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2025 (konec roku)
Klíčoví partneři	Anderle architekti	Anderle architekti	Allchitecture s.r.o.
Web	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	https://zahrady-struharov.cz/
Stav	Plně zafinancováno (fond + skupina Creditas)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
Postup povolování a stavebních prací k 09/2024	Plánovací smlouva podepsána, probíhá příprava dokumentace pro stavební povolení, žádost bude podána 03-04/2025	Plánovací smlouva podepsána, probíhá příprava dokumentace pro stavební povolení, žádost bude podána 03-04/2025	Okresní stavební úřad podal vyjádření, že vydá stavební povolení v březnu 2025; dle případného následného odvolání bude pravomocné SP a tedy zahájena stavba buďto na jaře či v léte 2025
Předprodeje k 09/2024 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	Rezervace je možno zahajovat až po získání pravomocného ÚR a SP (přelom 2025/26)	Rezervace je možno zahajovat až po získání pravomocného ÚR a SP (přelom 2025/26)	Rezervace je možno zahajovat až po získání pravomocného ÚR a SP (~jaro/léto 2025)

1. Selekce z portfolia (celkem v portfoliu 5 projektů v segmentu stavebních pozemků)

INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Subjekt	Silverline Fund SICAV, a.s., podfond Silverline Real Estate
Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč ¹)
Doporučený investiční horizont	Bez výstupního poplatku po 36ti měsících
Investiční akcie třída A (CZK)	10 % p.a. preferovaný výnos ²
Investiční akcie třída B (CZK)	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu (CZK)
Investiční akcie třída E (EUR)	9% p.a. preferovaný výnos ²
Vstupní poplatek	Max. 5 % z investice
Výstupní poplatek³	1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %
Manažerský poplatek	Max. 1.6 % ⁴
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Měsíční báze (od 1.4.2025)
Likvidita	6-8 týdnů od konce měsíce ve kterém byla podána žádost o odkup (od 1.4.2025) ⁵
Souhrnný ukazatel rizik (SRI)	6
Celková roční nákladovost (TER)	2.6% p.a.

1. Investice 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKI obhospodařovaných u CODYA IS; 2. . V případě, že investiční třídy akcií A/B/E nedosáhnou preferovaného výnosu dle statutu (10% p.a. ve třídě A, 7% p.a. ve třídě B a 9% p.a. ve třídě E), bude použit veškerý objem kapitálu v investiční třídě zakladatelů (Z) pro naplnění stanoveného preferovaného výnosu 3. Kalkulováno vždy z aktuální hodnoty investiční akcie; 4. Manažerský poplatek je dle statutu účtován z hrubého výnosu fondu před distribucí investorům a nesnižuje následně preferovaný výnos pro investory. 5. Dle statutu možnost zdržet výplaty zpětných odkupů v případě krizové situace až na max. 6 měsíců od konce měsíce ve kterém byla podána žádost o odkup

DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI



REGULÁTOR



OBHOSPODAŘOVATEL
A ADMINISTRÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



AUDITOR



DISTRIBUČNÍ
PARTNEŘI



ZNALECKÁ KANCELÁŘ
(OCEŇOVÁNÍ)

PROFITABILNĚ I UDRŽITELNĚ

Čisté a zdravé životní prostředí a prosperující společnost jsou pro nás důležité.

Proto jsme se **rozhodli stát se na základě SFDR směrnice tzv. “světle zeleným” fondem** a tím jsme se zavázali k pravidelnému reportování našich aktivit v oblasti ESG.

Primárním cílem sice i nadále zůstává maximalizace výnosu pro investory, nicméně vždy s ohledem na jednotlivé dimenze ESG. Zejména vyvíjíme silné úsilí aby naše novostavby či redevelopments byly v maximální možné míře energeticky efektivní i vybavené moderními technologiemi a tím šetrné vůči životnímu prostředí.



100%

staveb v energetickém standardu “úsporná” či lepší

150

vysazených stromů
v roce 2024

1

podpořená vzdělávací
akce v roce 2024

Pokud byste se rádi dozvěděli o Silverline více, ozvěte se zakladatelům:



Dan Vaško

Zakladatel fondu
(Výkonný ředitel skupiny)

+420 601 576 328

Dan.Vasko@SilverlineRE.com



Martin Benroth

Zakladatel fondu
(Investiční ředitel skupiny)

+420 606 175 819

Martin.Benroth@SilverlineRE.com



Vojtěch Brix

Zakladatel fondu
(Investiční manažer skupiny)

+420 731 748 854

Vojtech.Brix@SilverlineRE.com

Více na: silverlinere.com

linkedin.com/company/silverline-real-estate



Silverline
Real Estate

Toto je propagační sdělení, nejedná se o nabídku ani výzvu k upisování.

Investorem se může stát pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut a sdělení klíčových informací fondu (KID), které jsou (v některých případech pouze po přihlášení do klientského vstupu) v českém jazyce k dispozici na www.codyainvest.cz.

Investice do investičních nástrojů jsou rizikové, při nepříznivých okolnostech mohou být i ztrátové. Hodnota investičních nástrojů se v čase mění a historické výsledky nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Návratnost ani výnos investované částky nejsou zaručeny. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Konkrétní rizika a podrobnosti o nich, jakož i podrobnosti o právech investora lze v českém jazyce nalézt ve statutu a KID fondu, případně ve stanovách fondu.