

Silverline Factsheet

Q1 2025



FACTSHEET Q1 2025 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~3,780

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

~800

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

~523

Fondová aktiva (CZK mil.)

~36%
~5%

LTV skupiny Silverline Real Estate
LTV fondu

13

Projektů v portfoliu

~350

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.

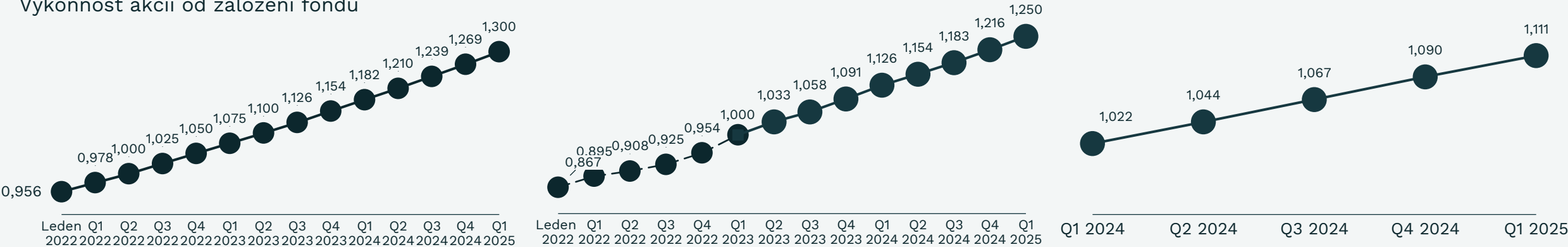
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	2.80 %
Výkonnost za 12 měsíců	10.99 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	11.92 % 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 proporciální 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 březnu 2025 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~15% (zdroj: sreality.cz, databáze vývoje nabídkových cen), dynamický byl i nárůst realizovaných cen: +7% meziročně (zdroj: cenová mapa sreality.cz s využitím dat z katastru nemovitostí). Pro zbytek roku 2025 očekáváme zachování současné vysoké aktivity na trhu nemovitostí a **také zachování růstu cen nemovitostí přibližně na úrovni tempa růstu nominálních mezd (5-7% p.a.).**

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 nemovitosti**. 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, 9% v inv. třídě E a 7.5% ve třídě I) kryjeme kapitálem zakladatelů.

Projektové portfolio

Fond aktuálně realizuje **třináct developerských projektů**, šest v segmentu land developmentu či developmentu RD a to v Libčicích n. Vltavou, Praze-Královicích, Praze-Kolodějích, Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště, čtyři v segmentu redevelopmentů a nadstavb bytových domů v centrech krajských měst a to v Praze, Brně, Plzni a Ostravě a dále tři v segmentu greenfield developmentů bytových domů (popř. rekreačních apartmánů), a to v dva projekty v širším centru Prahy a jeden menší v Josefově Dole. Posledními akvírovanými projekty je greenfield výstavba bytového domu na břehu Vltavy v Praze-Libni (Dock Libeň) a kompletní rekonstrukce a nadstavby bytového domu v Praze, ul. U Rájské Zahrady.

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). Předprodeje na obou těchto projektech pokračují úspěšně a jsou vzhledem k harmonogramu dokončení staveb (konec roku 2025) na plánované trajektorii (předprodána >1/2 jednotek v Brně a téměř 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 v druhé polovině roku budeme take **dále rozšiřovat portfolio**, očekáváme navýšení počtu realizovaných projektů na 15-16.

Dále také samozřejmě platí, že ve vybraných třídách investičních akcií (A/B/E/I) zakladatelé ručí celým objemem kapitálu ve fondu (CZK 127 mil. k 31.3.2025) za tzv. preferované výnosy.

Od **1.6.2025 jsme zavedli novou třídu inv. akcií ("I")**, která je orientovaná primárně na **municipality**, nicméně je otevřená i např. pro fyzické osoby. Výhodou této třídy inv. akcií je vyšší flexibilita, resp. **nulový výstupní poplatek po 12ti měsících v pozici**.

Od **1.7.2025 také fond přechází na měsíční přeceňování**.

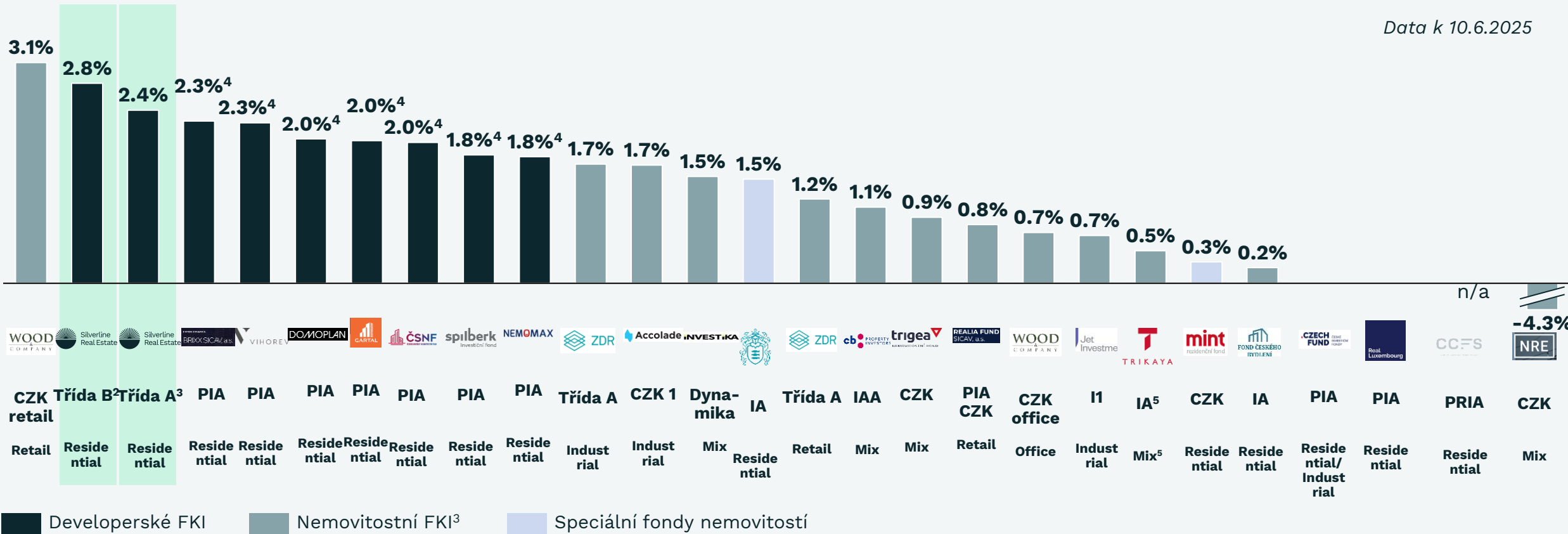


SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q1 2025¹



Silverline Real Estate dosáhl v Q1 2025 opět jednoho z nejvyšších výnosů na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a nejvyššího výnosu v rámci developerských fondů.

Data k 10.6.2025

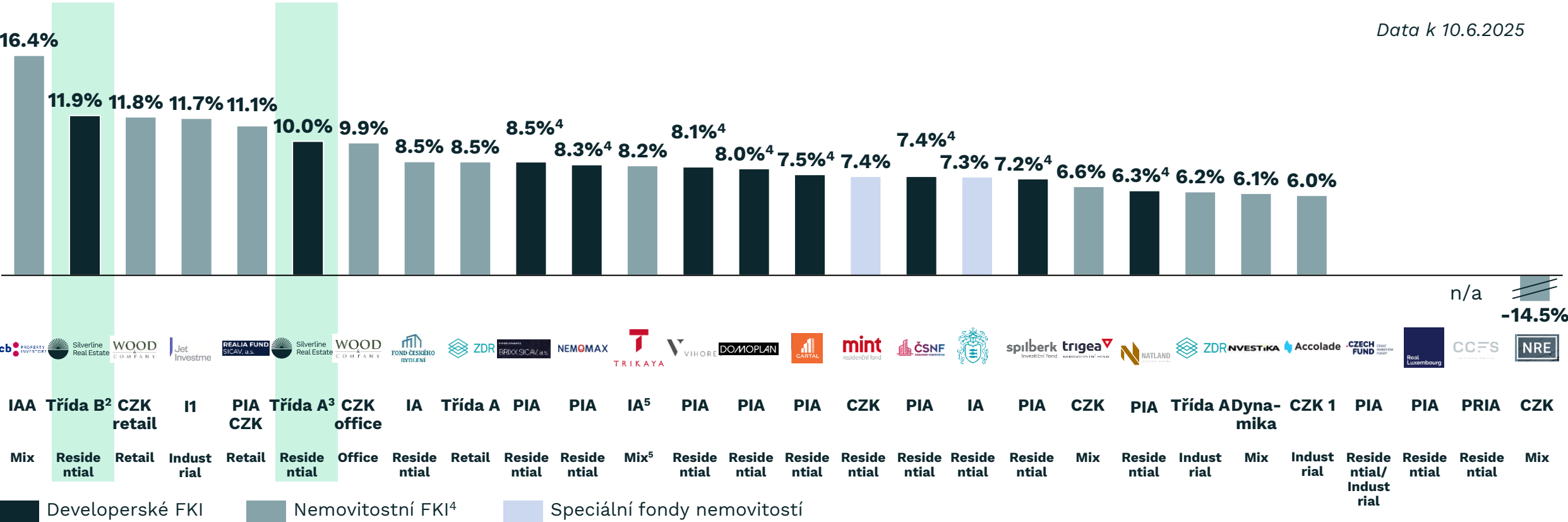


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
2. Zjednodušené vyjádření analýzovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporciální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
3. Selekce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti
4. Fond také poskytuje financování developerských projektů pomocí dluhopisů
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

DLOUHODOBÉ SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ¹

Od založení (leden 2022 – březen 2025) dodává Silverline Real Estate konstantně dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory.

Data k 10.6.2025

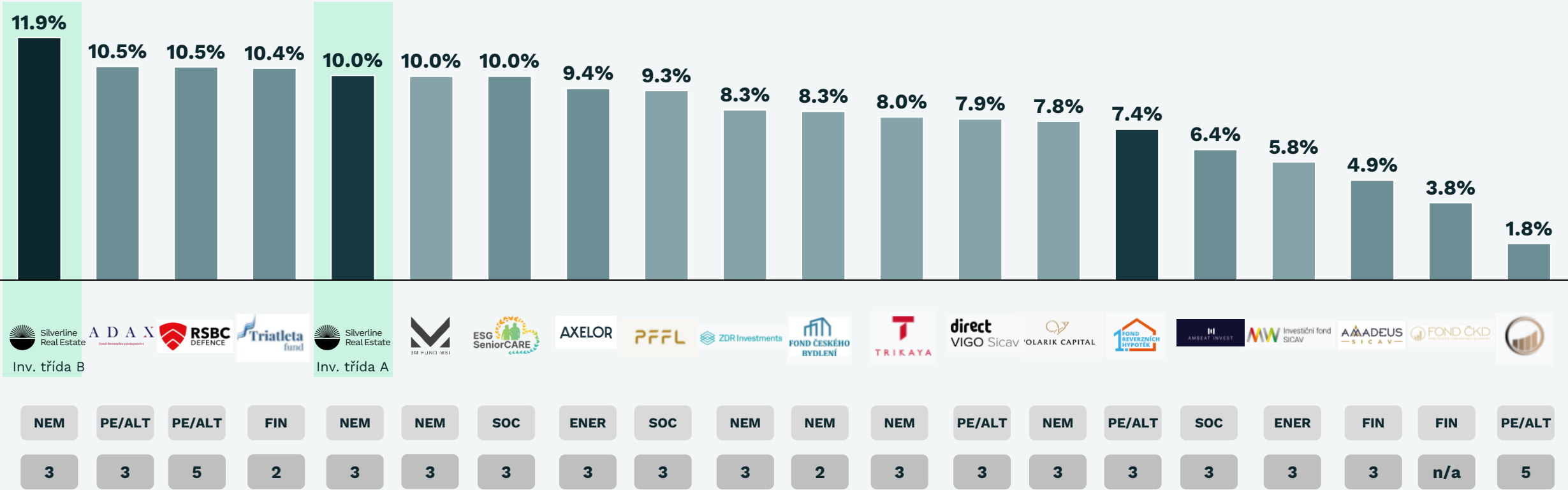


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022–Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a poprvé zainvestována k 31.3.2023
3. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporční 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 nejlepší výkonnost. Navíc jsme také jedním z mála FKI, které u Codya IS mají ochranný mechanismus pro investory.

Data k 10.6.2025



■ FKI s ochrannými mechanismy ■ FKI bez ochranných mechanismů ■ Strategie ■ Počet let investice do nulového výstupního poplatku

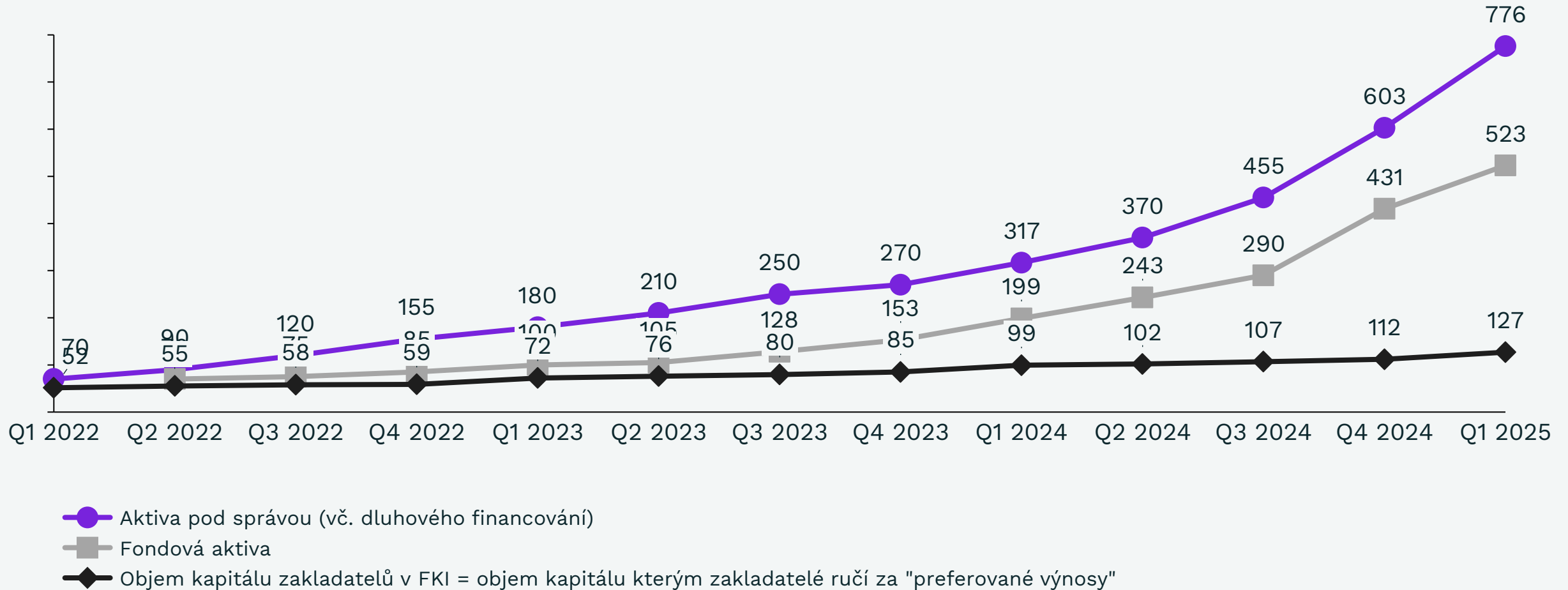
SOC = Sociální a zdravotní péče; NEM = nemovitosti, vč. developmentu; PE/ALT = Private Equity a alternativní investice; FIN = nástroje finančního trhu; ENER = energetika

1. Anualizovaný výnos od 1.1.2022, popř. od spuštění fondu či dané investiční třídy akcii pokud nastalo v období po 1.1.2022 2. Vybrané FKI, které k rozhodnému datu (viz. výše) již reportovali výkonnost investičních tříd akcii

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 | BYTOVÉ DOMY - REKONSTRUKCE

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



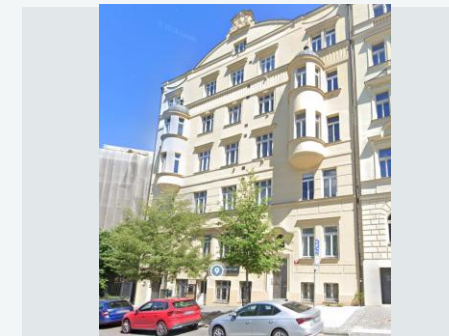
**REZIDENCE KARDINÁLA
BERANA**



REZIDENCE KAROLINSKÁ



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ

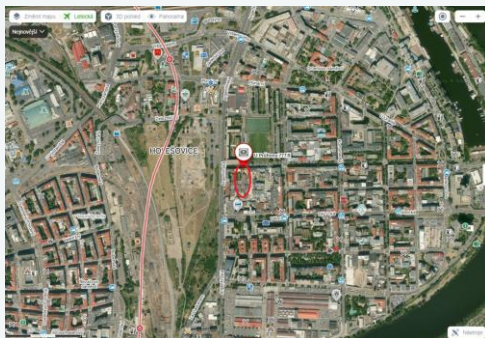


RAJSKÁ ZAHRADA

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	Kompletní rekonstrukce a rozsáhlá půdní vestavba v bytovém dome v prémiové lokalitě ul. Rajská Zahrada, Praha 3, kde vznikne 32-34 jednotek s plochou 2.1 tis. m2
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~85 mil. CZK	~100 mil. CZK	~375 mil. CZK
Plánované dokončení	2025 (konec roku)	2025 (léto)	2025 (konec roku)	2028
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)	n/a (architekt) n/a (generální dodavatel)
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 03/2025)	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 hotova, objekt kolaudován, probíhá předávání jednotek novým vlastníkům	Získáno pravomocné stavební povolení na nadstavbu objektu Stavební práce probíhají dle harmonogramu	Akvizice bytového domu v procesu: podepsána SoSBK, podpis KS plánován na červenec 2025
Předprodeje k 03/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	8/25 restaurace v suterénu pronajata	14/18 bytových jednotek komerční prostory v parteru pronajaté	13/20 bytových jednotek 0/1 komerční prostor	0/32-34 (prodej zatím nebyl spuštěn)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY – GREENFIELD VÝSTAVBA

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



REZIDENCE U PRŮHONU



DOCK LIBEŇ



APARTMÁNY JOSEFŮV DŮL

Popis	Redevelopment s nadstavbou jednoho stávajícího bytového domu a greenfield výstavby dvou dalších bytových domů v Praze-Holešovicích	Development bytového domu v prémiové lokalitě Libeňských Docků. Objem výstavby, resp. počet bytových jednotek bude závislý i na případném schválení Metropolitního územního plánu	Development 12 bytových jednotek (horských apartmánů) ve 2 bytových domech v Josefově Dole
Cílová hodnota	~390 mil. CZK	300-700 mil. CZK (dle územního plánu)	~100 mil. CZK
Plánované dokončení	2028 (konec roku)	2029-31	2029
Klíčoví partneři	Studio Acht (architekt)	Ivan Kroupa architects (architekt) Bude specifikováno (generální dodavatel)	Andrle architekti n/a (generální dodavatel)
Web	V přípravě	V přípravě	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka – probíhá schvalování a čerpání úvěru)	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem
Postup prací stavebních (k 03/2025)	Akvizice dokončena, probíhají práce na dokumentaci pro stavební povolení	Kupní smlouva na společnost vlastníci pozemky podepsána	Kupní smlouva na pozemek podepsána
Předprodeje k 03/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	0/34 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/xx (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/12 (prodeje zatím nebyly spuštěny)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO¹ | RODINNÉ DOMY

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



**RIVERSIDE LIBČICE
(OKOLÍ PRAHY)**



KRÁLOVICKÝ HÁJ (PRAHA)



VILY KOLODĚJSKÁ (PRAHA)



**ZAHRADY STRUHAŘOV
(OKOLÍ PRAHY)**

Popis	Development 117 bytových jednotek v 39 rodinných domech v Libčicích nad Vltavou	Development 19ti stavebních pozemků, popř. návazně RD v MČ Praha-Královice	Development 14ti stavebních pozemků, popř. návazně RD/vil v blízkosti MČ Praha-Koloděje	Development osmi stavebních pozemků ve Struhařově u Prahy
Cílová hodnota	~1.3 mld. CZK (prodej bytových jednotek)	~450 mil. CZK (prodej RD)	~280 mil. CZK (prodej RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
Plánované dokončení	2028 (I. etapa), 2030 (II. etapa)	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2025 (konec roku)
Klíčoví partneři	Probíhá tendr arch. studia	Anderle architekti	Anderle architekti	Allchitecture s.r.o.
Web	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	https://zahrady-struharov.cz/
Financování	Zafinancováno vlastním kapitálem	Plně zafinancováno (fond + skupina Creditas)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
Postup povolování a stavebních prací k 03/2025	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Pokročilá fáze stavebního řízení, očekávání ohledně vydání SP na jaře 2025
Předprodeje k 03/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)

1. Selekce z portfolia (celkem v portfoliu 6 projektů v segmentu stavebních pozemků; vyjma vyjmenovaných se jedná o doprodeje pozemků v obci Vysoký Újezd u Berouna a Trnové u Jíloviště)

FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KARDINÁLA BERANA

hrubá stavba nadstavby bytového domu



FOTO ZE STAVEB – BYDLENÍ POD PLATANY

(rekonstrukce bytového domu – bourání střechy a nadstavba bytového domu, práce na rozvodech a omítkách)

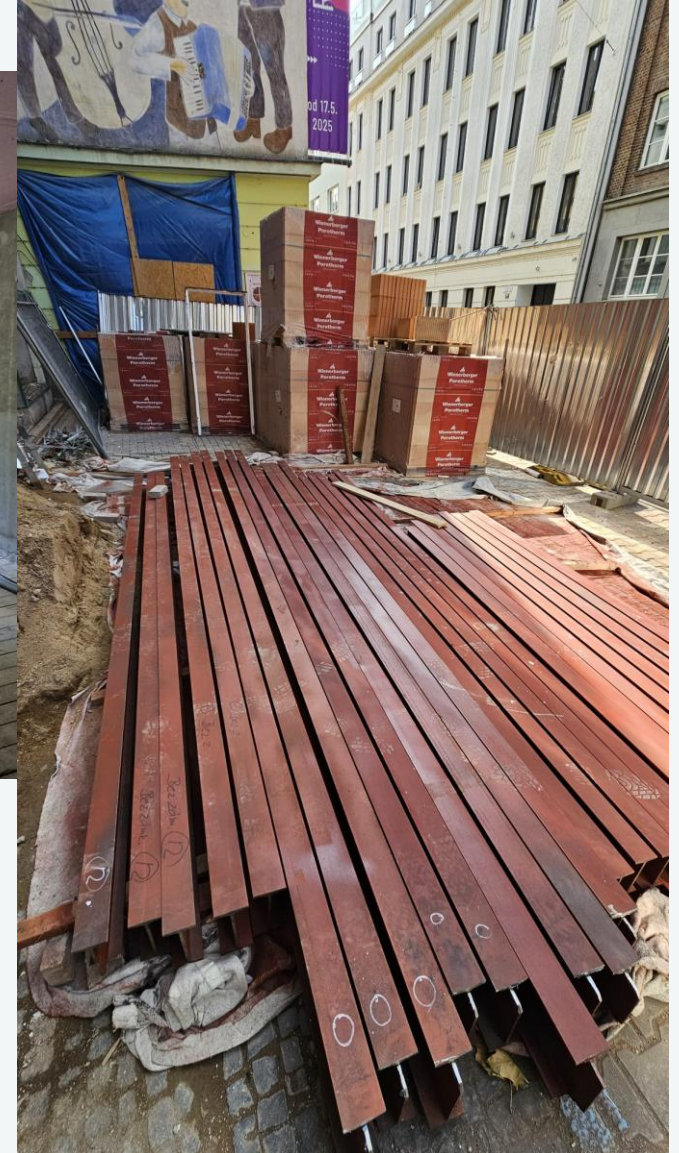


FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KAROLINSKÁ

(finální stav po kolaudaci)



INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Investiční třída akcií	Třída A (CZK)	Třída B (CZK)	Třída E (EUR)	Třída I (CZK)
Propozice	10 % p.a. preferovaný výnos ²	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu	9% p.a. preferovaný výnos ²	7.5% p.a. preferovaný výnos
Výstupní poplatek ³	1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %			1. Rok 4%, po 12 měsících 0%
Subjekt	Silverline Fund SICAV, a.s., podfond Silverline Real Estate			
Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč ¹)			
Vstupní poplatek	Max. 5 % z investice			
Manažerský poplatek	Max. 1.6 % ⁴			
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Měsíční báze (od 1.7.2025)			
Likvidita	~8 týdnů od konce měsíce ve kterém byla podána žádost o odkup (za standardní situace; vyjma auditovaného období) ⁵			
Souhrnný ukazatel rizik (SRI)	6			
Celková roční nákladovost (TER)	2.6% p.a.			

DOHLED A PARTNEŘI



REGULÁTOR



OBHOSPODAŘOVATEL
A ADMINISTRÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



AUDITOR



DISTRIBUČNÍ
PARTNEŘI



ZNALECKÁ KANCELÁŘ
(OCEŇOVÁNÍ)

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 zadržet výplaty zpětných odkupů v případě krizové situace až na max. 6 měsíců od konce měsíce ve kterém byla podána žádost o odkup

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 redevelopmenty 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 nám:



Anna Kreizová

Senior Key
Account Manager

+420 604 994 241

Anna.Kreizova@SilverlineRE.com



Dan Vaško

Zakladatel fondu
(Výkonný ředitel
skupiny)

+420 601 576 328

Dan.Vasko@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.