

Silverline Factsheet

Q1 2026



FACTSHEET Q1 2026 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~4,792

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

~33%
~4%

LTV skupiny Silverline Real Estate
LTV fondu

~1,285

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

10

Projektů v portfoliu

~914

Fondová aktiva (CZK mil.)

~700

Kvalifikovaných investorů

Třída investičních akcií A

Výkonnost za kvartál	2.4 % ³
Výkonnost za 12 měsíců	10.0 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10 % p.a.

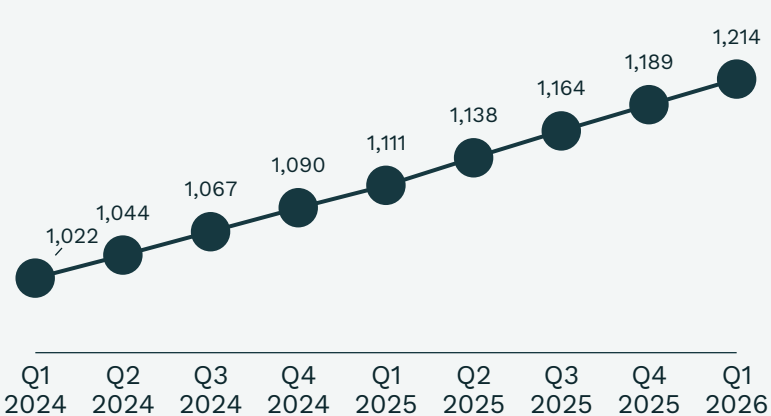
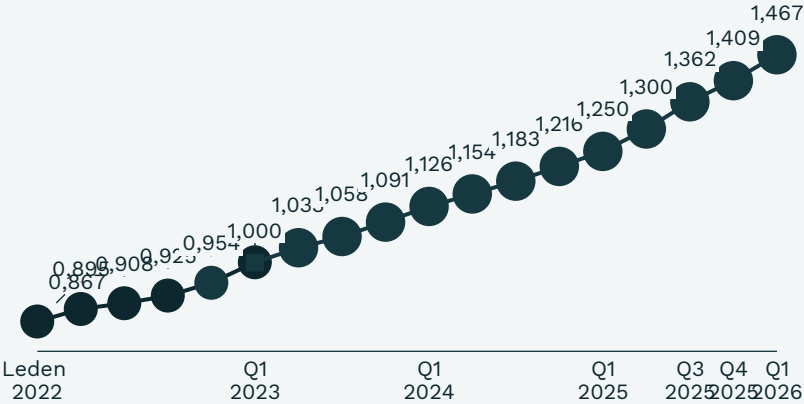
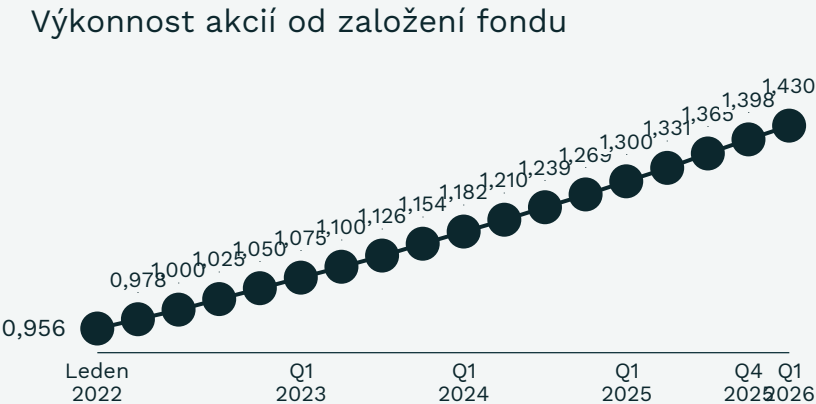
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	4.1 %
Výkonnost za 12 měsíců	17.4 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	13.2 % p.a.

Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.2 %
Výkonnost za 12 měsíců	9.0 % p.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

Vývoj na trhu

K březnu 2026 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~10.4 % (zdroj: srealty). Pro rok 2026 očekávala většina institucí v ČR další růst a to nejčastěji v intervalu 5-10%. Za první kvartál přitom vyrostly nabídkové ceny nemovitostí o 2.2%, což by korespondovalo s ročním tempem přibližně 9% p.a. Ve zbytku roku očekáváme nicméně buďto stejnou, nebo již mírně nižší dynamiku temp růstu cen a jejich konvergenci k tempu růstu nominálních mezd. Důvodem je především neudržitelnost příliš vysokých temp růstu z pohledu koupěschopnosti poptávky, mírně se k tomuto může přidat také konflikt na Blízkém Východě a jeho vliv na úrokové sazby či nová regulace ČNB v oblasti investičních hypoték.

V Silverline samozřejmě stále platí, že v moment kdy zařazujeme nové projekty do fondu, **z opatrnostního pohledu vždy tvoříme základní scénář business case s předpokladem budoucího růstu cen nemovitostí pouze s očekávanou inflací, tzn. tempem 2 % p.a..** 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 nadinflačního 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 **deset developerských projektů v aktivní fázi příprav či výstavby**, čtyři v segmentu land developmentu/ developmentu rodinných domů a to v Libčicích n. Vltavou, Praze-Královicích, Praze-Kolodějích a Struhařově u Mnichovic, dva v segmentu redevelopmentů a nadstaveb bytových domů v centrech krajských měst a to v Praze-Žižkově a Brně-Husovicích a dále čtyři v segmentu greenfield developmentů bytových domů (popř. rekreačních apartmánů), a to tři projekty v Praze (Holešovice, Libeň a Háje) a jeden menší v Josefově Dole (Jizerské hory).

V roce 2025 již byl úspěšně dokončen jeden projekt (Rezidence Karolinská, Ostrava) a další dva projekty (Rezidence Kardinála Berana v Plzni a Bydlení Pod Platany Brno) byly kolaudovány v průběhu února 2026. Na jaře 2026 taktéž předkládáme dokončení stavebních prací na dopravní a technické infrastruktuře ve Struhařově u Mnichovic.

Od léta 2026 se naopak začne spouštět celá řada stavebních prací na významně větších projektech: především v Libčicích n. Vltavou (a to výstavby 69 bytových jednotek v první etapě projektu), na projektu Vily Kolodějská (kde bylo získáno pravomocné stavební povolení v dubnu 2026) a taktéž rekonstrukce bytových domů v ul. Sekaninova (Brno) a poté také v ul. U Rájské Zahrady (Praha). Taktéž jsme dokončili úvodní studii hmoty u nově akvírovaného pozemku na Praze 11 na výstavbu bytového domu, architekturu zde zajišťuje studio EDIT! architects.

Významným a pozitivním milníkem pro náš fond je schválení Metropolitního plánu ke kterému došlo 28.5.2026 – dle nově schváleného Metropolitního plánu restartujeme kompletně přípravné práce na projektech Dock Libeň a Královický Háj, přičemž na obou projektech násobně vzroste objem zástavby. Tím se samozřejmě také zvýší hodnota těchto projektů na rozvaze Silverline.

Aktivity ve fondu

V září 2025 fond překonal první miliardu CZK z pohledu aktiv pod správou (hodnoty vlastněných nemovitostí, tedy sumě fondových aktiv a dluhového financování) a nyní již cílíme na CZK 2 mld., kterých bychom mohli dosáhnout na konci letošního roku.

I dále udržujeme a budeme i v budoucnu udržovat velmi nízkou míru zadlužení pod 40% (nyní se pohybujeme dokonce na úrovni poblíž 30%) v celé skupině a na hodnotě 4.5% ve fondu.

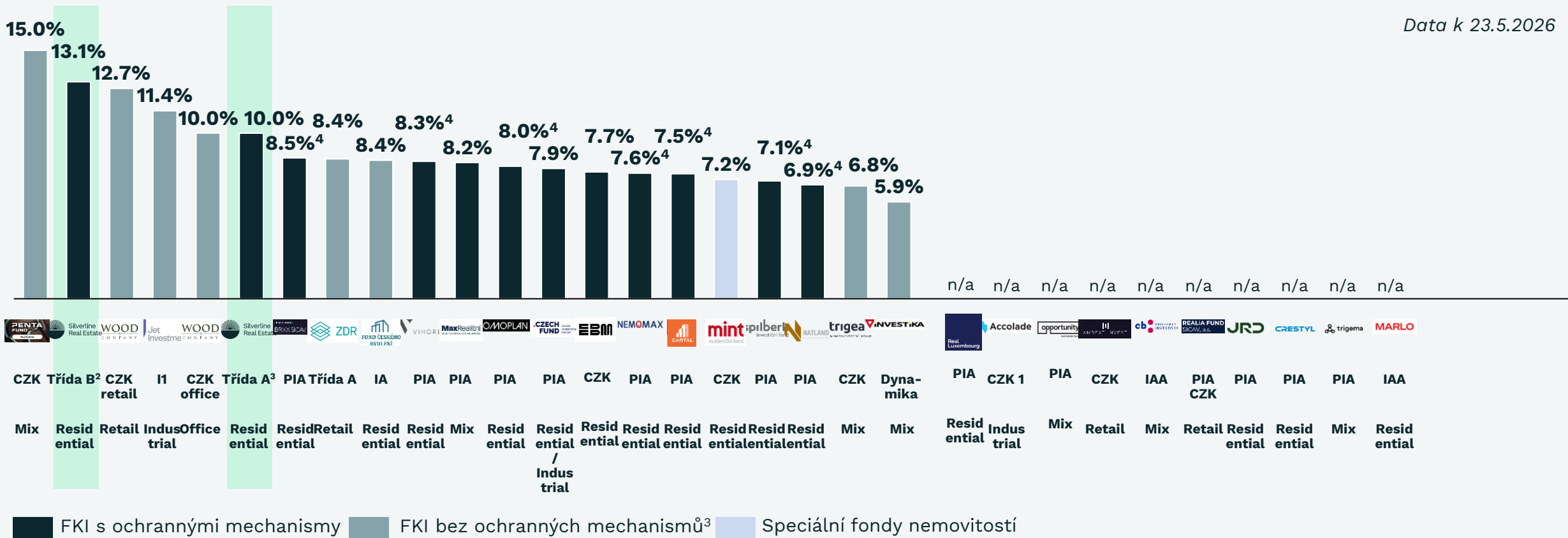
Na konci letošního roku chystáme spuštění dalšího fondu v právní formě ELTIF (European long-term investment fund), který se bude mít širší zaměření – vedle rezidenčního developmentu také segment hotelů a servisovaných apartmánů.



DLOUHODOBÉ SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ¹

Od založení (leden 2022 – prosinec 2025) dodává Silverline Real Estate konstantně dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI. Navíc má ochranný mechanismus.

Data k 23.5.2026



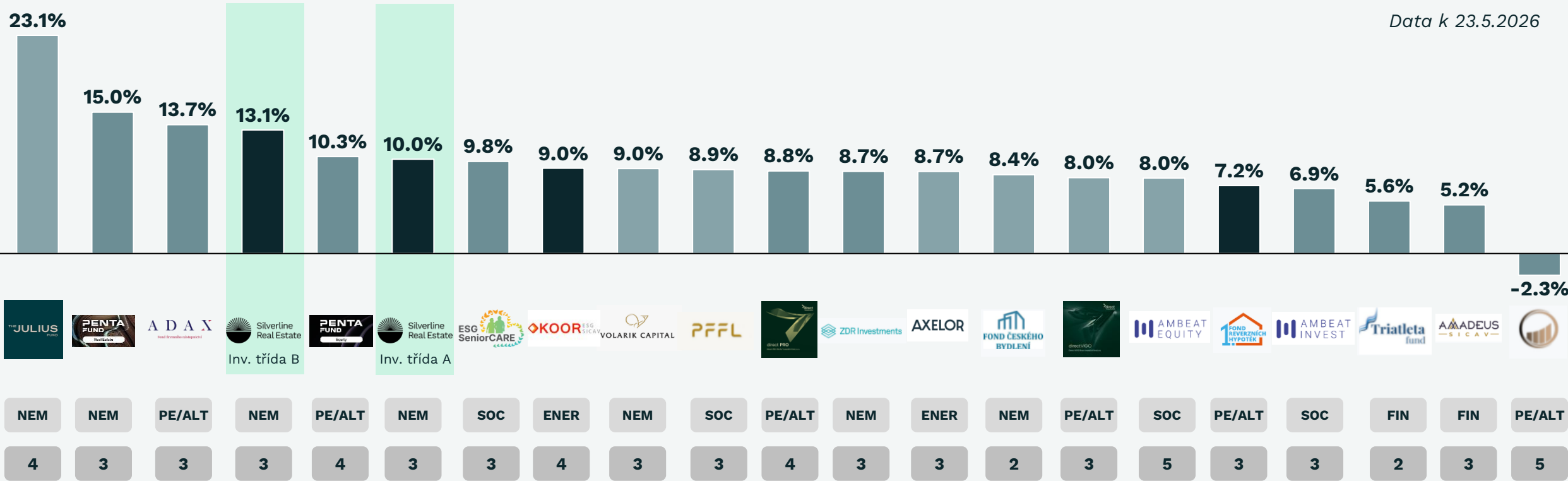
■ FKI s ochrannými mechanismy ■ FKI bez ochranných mechanismů³ ■ Speciální fondy nemovitostí

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. Selekce 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 VYBRANÝCH FONDŮ V RÁMCI IS¹

V rámci ostatních fondů u stejné IS² patří Silverline dlouhodobě mezi nejvýkonnější fondy. Mezi FKI s ochranný mechanismem jsme na prvním místě.

Data k 23.5.2026



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

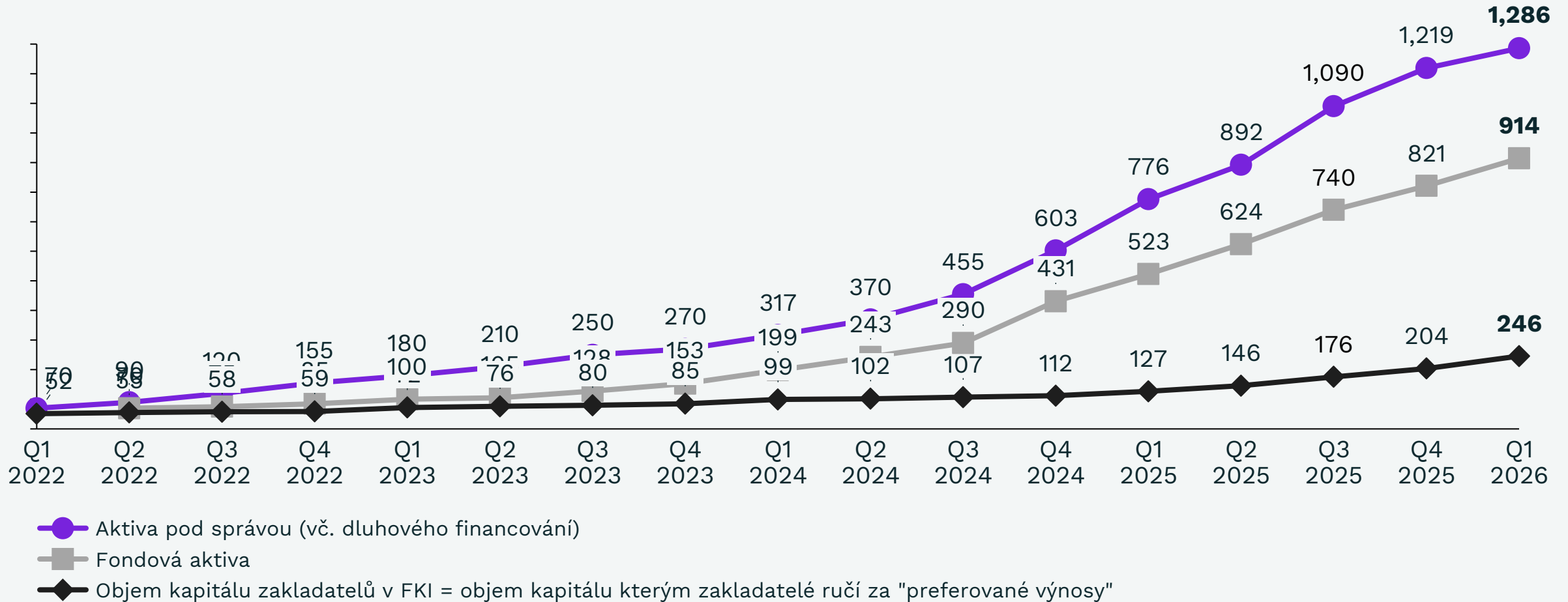
SOC = Sociální a zdravotní péče; NEM = nemovitosti, vč. developmentu; PE/ALT = Private Equity a alternativní investice; FIN = nástroje finančního trhu; ENER = energetika

1. Anualizovaný výnos od 1.1.2022, popř. od spuštění fondu či dané investiční třídy 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: Codya IS, Factsheety a weby jednotlivých FKI; FKI Fondy.cz; Silverline Real Estate

Dynamický růst fondu pokračuje. Koncem roku 2026 očekáváme již aktiva pod správou okolo hranice CZK 2 mld.

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



PROGRES V REALIZACI PROJEKTŮ

Akvizice

Příprava a
projednání
studie

Příprava
projekt.
dokumentace

Vyjádření
DOSS

Stavební
řízení

Stavba

Doprodeje

Bytový dům
Praha 11, Háje

800
2031



Dock Libeň

600
2030



Královický Háj

600
2029



Rezidence
Sekaninova

240
2028



Rezidence
Rajská
Zahrada

415
2028



Apartmány
Nad Jezem

140
2029



Oáza
Holešovice

410
2028



Zahrady
Struhařov

60
2026



Park Cihelka

1400
2028



Vily
Kolodějská

380
2027



Rezidence
Kardinála
Berana

160
2026



Bydlení Pod
Platany

110
2026



Rezidence
Karolinská

85
2025



PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY - REKONSTRUKCE



Redevelopment bytových domů v centrech krajských měst¹



REZIDENCE KARDINÁLA BERANA (PLZEŇ)



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ (BRNO)



RAJSKÁ ZAHRADA (PRAHA)



REZIDENCE SEKANINOVA (BRNO)

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 Brna, kde vznikne 20 bytových a 1 nebytová jednotky	Kompletní rekonstrukce a rozsáhlá půdní vestavba v bytovém domě v prémiové lokalitě ul. Rajská Zahrada, Praha 3, kde vzniknou bytové jednotky s plochou 2.1 tis. m2	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v Brně - Husovicích, kde vznikne 44 bytových jednotek a jeden komerční prostor
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~110 mil. CZK	~415 mil. CZK	~240 mil. CZK
Plánované dokončení	2026 Q1	2026 Q1	2028	2028
Klíčoví partneři	Allchitecture s.r.o. (architekt) SILBA-Elstav s.r.o. (generální dodavatel)	Idealist s.r.o. (architekt) Zerastav s.r.o. (gen. dodavatel)	Allchitecture (architekt) n/a (generální dodavatel)	Allchitecture (architekt) n/a (generální dodavatel)
Web	www.kardinalaberana.cz	www.podplatany.cz	V přípravě	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)
Postup prací stavebních (k 03/2026)	Kolaudace objektu proběhla v únoru 2026, nyní probíhají již jen doprodeje	Kolaudace objektu proběhla v březnu 2026, nyní probíhají již jen doprodeje	Studie nadstavby a rekonstrukce projednána s MC P3 a útvary pam. ochrany s pozitivními ohlasy, předpoklad zahájení stavebních (bouracích) prací na podzim 2026	Studie rekonstrukce a nadstavby projednána s odborem územního rozvoje s pozitivními ohlasy, předpoklad zahájení bouracích prací na jaře/ v létě 2026
Předprodeje k 03/2026 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	15/23 restaurace v suterénu pronajata 1 další komerční prostor v suterén prodán	19/20 bytových jednotek 0/1 komerční prostor	0/XX (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/44 (prodej zatím nebyl spuštěn)

1. Projekt Rezidence Karolinská v Ostravě byl již dokončen (zkolaudován)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO¹ | RODINNÉ DOMY

Výstavba technické a dopravní infrastruktury vč. parcelace území a (případná) následná výstavba rodinných domů/viladomů



**PARK CIHELKA
(LIBČICE, OKOLÍ PRAHY)**



**KRÁLOVICKÝ HÁJ
(PRAHA)**



**VILY KOLODĚJSKÁ
(PRAHA)**



**ZAHRADY STRUHAŘOV
(STRUHAŘOV, OKOLÍ PRAHY)**

Popis	Development 117 bytových jednotek v 39 rodinných domech v Libčicích nad Vltavou	Development řadových rodinných domů 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	~1.4 mld. CZK (prodej bytových jednotek)	~600 mil. CZK (prodej RD)	~380 mil. CZK (prodej RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
Plánované dokončení	2028 (I. etapa), 2030 (II. etapa)	2029	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2026
Klíčoví partneři	Expert architects	Andrle architekti	Andrle architekti	Allchitecture s.r.o. (architekt) BARACOM, a.s. (gen. dodavatel)
Web	V přípravě	V přípravě	V přípravě	https://zahrady-struharov.cz/
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + skupina Creditas)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
Postup povolování a stavebních prací k 03/2026	Na pozemku proběhly již kácecí práce, tender generálního dodavatele v běhu, předpokládán zahájení stavby: léto 2026	Na základě schválení Metropolitního plánu došlo k restartu příprav projektu s významně vyšším objemem výstavby; aktuálně probíhá zpracování nové studie pro dané území	Stavební povolení získáno v dubnu 2026, nyní probíhá tender na výběr generálních dodavatelů, rozběhnutí stavebních prací předpokládáme v létě 2026	Stavba dopravní a technické infrastruktury zahájena, dokončení plánováno na polovinu roku 2026
Předprodeje k 03/2026 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného ÚR+SP)	Prodeje nově spuštěny; 0/14	Prodeje spuštěny; 0/8

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)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY – GREENFIELD VÝSTAVBA



Greenfield výstavba bytových domů v centrech krajských měst



OÁZA HOLEŠOVICE
(PRAHA)



DOCK LIBEŇ
(PRAHA)



APARTMÁNY NAD JEZEM
(JIZERSKÉ HORY)



BYTOVÝ DŮM PRAHA 11
(PRAHA-HAJE)

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	Development 12 bytových jednotek (horských apartmánů) ve 2 bytových domech v Josefově Dole	Development bytového domu o až 12ti patrech s komerčním prostorem v parteru; Očekává Hrubá podlahová plocha: ~5.6 tis. m2
Cílová hodnota	~410 mil. CZK	600 mil. CZK	~140 mil. CZK	~800 mil. CZK
Plánované dokončení	2028 (konec roku)	2030	2029	2031
Klíčoví partneři	Studio Acht (architekt)	Ivan Kroupa architects (architekt) Bude specifikováno (generální dodavatel)	Andrle architekti n/a (generální dodavatel)	EDIT! architects
Web	V přípravě	V přípravě	V přípravě	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem	Plně zafinancováno (fond + FIO banka – zatím úvěr nečerpán)
Postup prací stavebních (k 03/2026)	Pozitivní vyjádření dotčených orgánů státní správy získány, podána žádost o stavební povolení	Na základě schválení Metropolitního plánu došlo k restartu příprav projektu s významně vyšším objemem výstavby; aktuálně probíhá zpracování nové studie pro dané území	Na základě aktualizované dokumentace probíhá vyjádření dotčených orgánů státní správy	Úvodní verze studie hmoty dokončena, rozbíhají se konzultace s MČ, stavebním úřadem a dalšími dotčenými orgány
Předprodeje k 03/2026 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	0/36 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/xx (prodej zatím nebyl spuštěn, počet jednotek nebyl definován)	0/12 (prodeje zatím nebyly spuštěny)	0/xxx (počet bytových jednotek zatím nebyl definován, prodeje zatím nebyly spuštěny)

FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KARDINÁLA BERANA

(dokončení a kolaudace objektu v únoru 2026)



FOTO ZE STAVEB – BYDLENÍ POD PLATANY

(dokončení a kolaudace objektu v březnu 2026)



FOTO ZE STAVEB – ZAHRADY STRUHAŘOV

(technická infrastruktura zkompletována, zahájení výstavby dopravní infrastruktury)



FOTO ZE STAVEB – PARK CIHELKA

(kácecí práce na pozemku pro přípravu výstavby dopravní a technické infrastruktury)



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			
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)	2.16 % 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 FKl 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

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



Dan Vaško

Zakladatel fondu a
výkonný ředitel
skupiny

+420 601 576 328

Dan.Vasko@SilverlineRE.com

Více na: silverlinere.com

[linkedin.com/company/
silverline-real-estate](https://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.