



# Silverline Factsheet

Q3 2024



# FACTSHEET Q3 2024 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU<sup>1</sup>



**~1,685**

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

**~455**

Aktiva pod správou<sup>2</sup> (AuM), CZK mil.

**~290**

Fondový kapitál (CZK mil.)

**~43.5%**

LTV skupiny Silverline Real Estate

**9**

Projektů v portfoliu

**~190**

Kvalifikovaných investorů

## Třída investičních akcií A

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

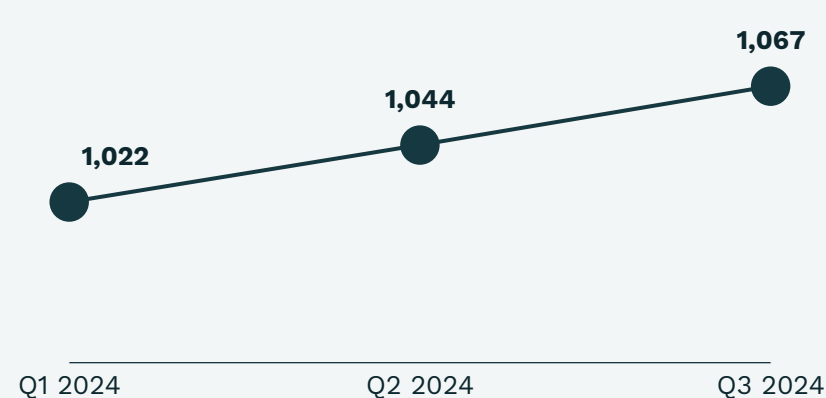
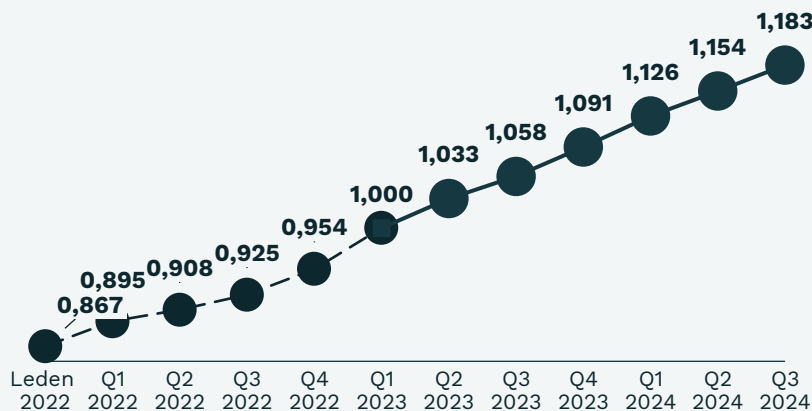
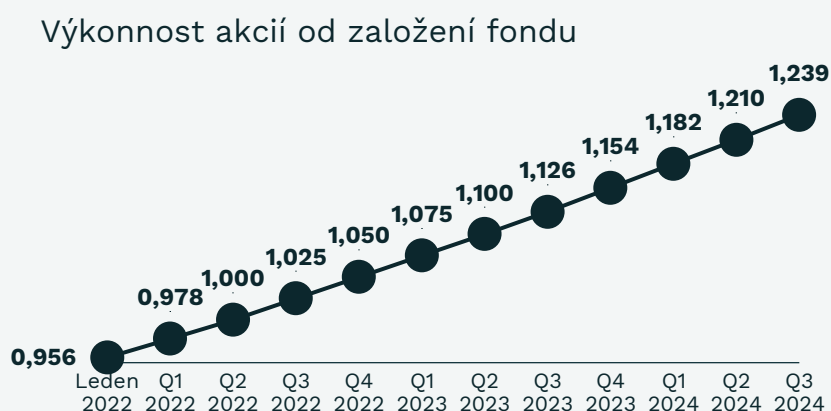
## Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	2.53 %
Výkonnost za 12 měsíců	11.8 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.0 % 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

# FACTSHEET Q3 2024 | MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ



## Vývoj na trhu

K září 2024 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o 11.0% a realizovaných cen o 12.3%. I počty transakcí na trhu se již dostaly poblíž počtům z předpandemického období. Trh si tímto nárůstem již zcela vykompenzoval poklesy z přelomu let 2022/23. Oživení na trhu probíhá dle našeho pozorování různým tempem dle jednotlivých segmentů – nejrychleji oživil segment menších bytů v centrech krajských měst, kde již pozorujeme aktivitu na předpandemických úrovních. Postupně, ale pomaleji, ožívují i transakce v segmentu větších bytů a dále stavebních pozemků a rodinných domů. Obecně předpokládáme, že se trh dostane z pohledu počtu transakcí na předpandemické úrovni v průběhu roku 2025.

Z dlouhodobého pohledu zůstává na trhu novostaveb rezidenčních nemovitostí v ČR velký převis poptávky na nabídkou a nejinak tomu bude i v nadcházejících letech. Poptávka je tažena nejenom potřebou obnovy bytového fondu (ČR má nejstarší bytový fond ze zemí střední a východní Evropy), imigrací, urbanizací, růstem mezd, ale nově také vysokou aktuální mírou úspor (odložená poptávka) či regulačními povinnostmi pro snižování uhlíkové stopy budov. Na straně nabídky jsme ale bohužel svědky dlouhodobě nízké intenzity výstavby (celou předešlou dekádu byla intenzita výstavby v ČR ~30% pod průměrem EU a i v současnosti je intenzita nízká), která na trhu vytváří deficit nemovitostí a s tím i tlak na růst cen. Ačkoliv předpokládáme, že dlouhodobě bude růst cen nemovitostí přibližně kopírovat růst mezd (tzn. valuační nemovitostí zůstanou neměnné) a i ČNB předpokládá nárůst cen rezidenčních nemovitostí pro roky 2025-26 tempem 5% p.a., 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. I dále platí, že cílíme na čistý výnos pro investory v intervalu 10-12% p.a. a ten 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 (výstavba technické a dopravní infrastruktury a prodeje stavebních parcel v Praze-Královicích, Praze-Kolodějích, Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště), čtyři v segmentu výstavby či redevelopmentů a nadstavby bytových domů v centrech krajských měst (Praha, Brno, Plzeň, Ostrava). Devátým již podepsaným projektem, se stává 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. m<sup>2</sup> 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). 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 ~1/3 jednotek v Plzni). Ostatní projekty jsou v povolovacích řízeních.

## 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 namísto veškerého historicky vygenerovaného výnosu (CZK ~33 mil. k 30.6.2024) jedná o veškerý kapitál zakladatelů ve fondu (aktuálně CZK 107 mil.). V průběhu podzimu také poradce fondu rozšířil tým o další dva členy (projektový manažer a účetní). Dále ve fondu plánujeme přechod z kvartálního na měsíční oceňování, který bude realizován od 1.4.2025. Vyšší frekvence oceňování investorům nabídne možnost flexibilněji vstupovat i vystupovat a tím se mj. výrazně zvýší likvidnost investice se Silverline. Pracujeme i na dalších akvizicích a věřím, že v prvním kvartále 2025 bude portfolio čítat alespoň deset projektů.

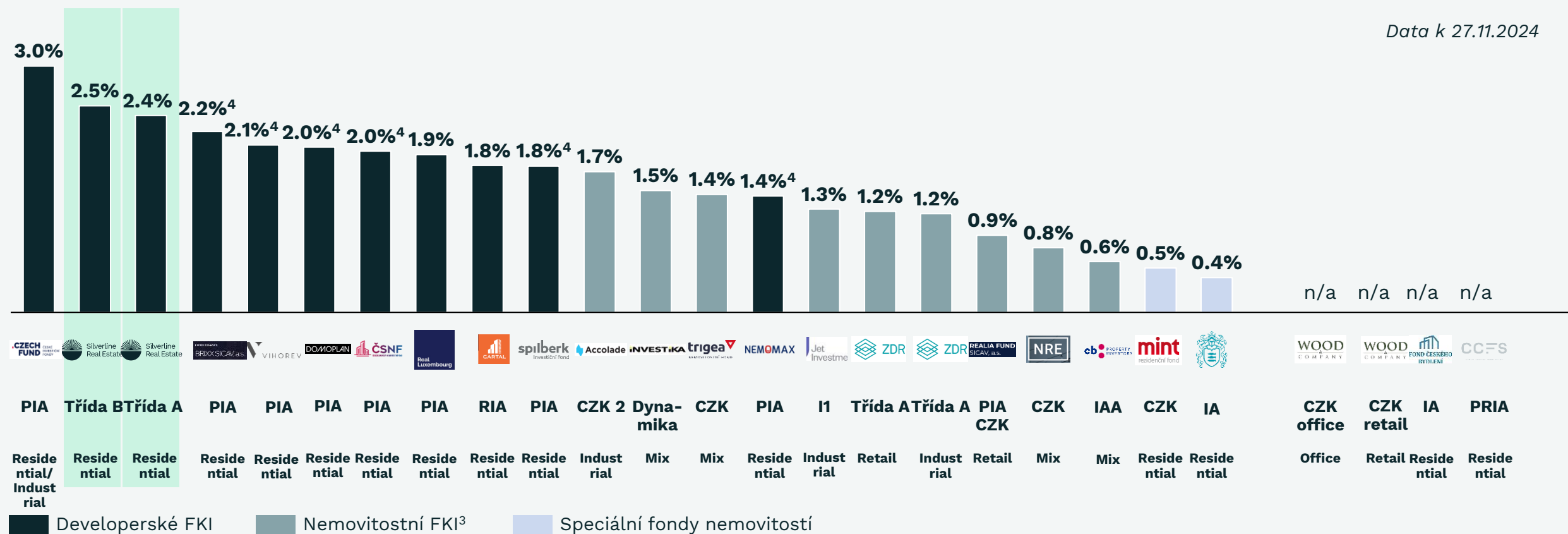
**Dan Vaško**, Zakladatel Silverline Real Estate



# SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q3 2024<sup>1</sup>

Silverline Real Estate dosáhl v Q3 2024 opět jednoho z nejvyšších výnosů na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti i druhého nejvyššího výnosu v rámci developerských fondů.

Data k 27.11.2024

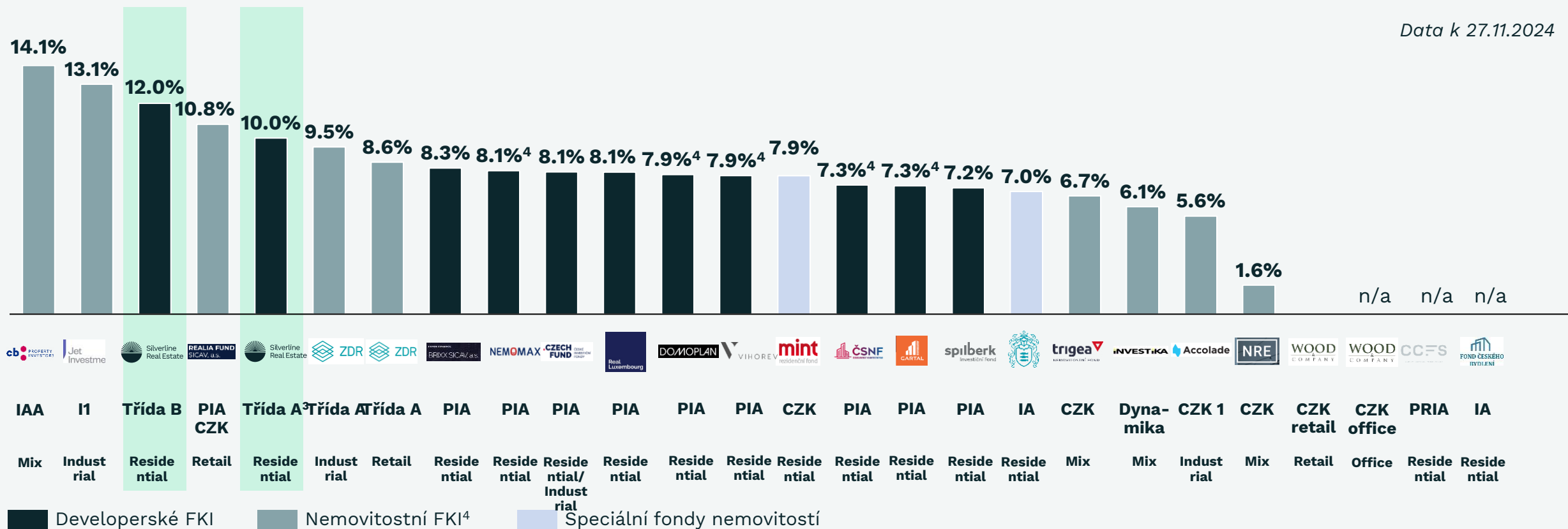


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez, tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)  
 2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcionalní části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení  
 3. Selekce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti  
 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 FONDŮ<sup>1</sup>

Za období leden 2022 (založení fondu) – 30.9.2024 dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem.

Data k 27.11.2024

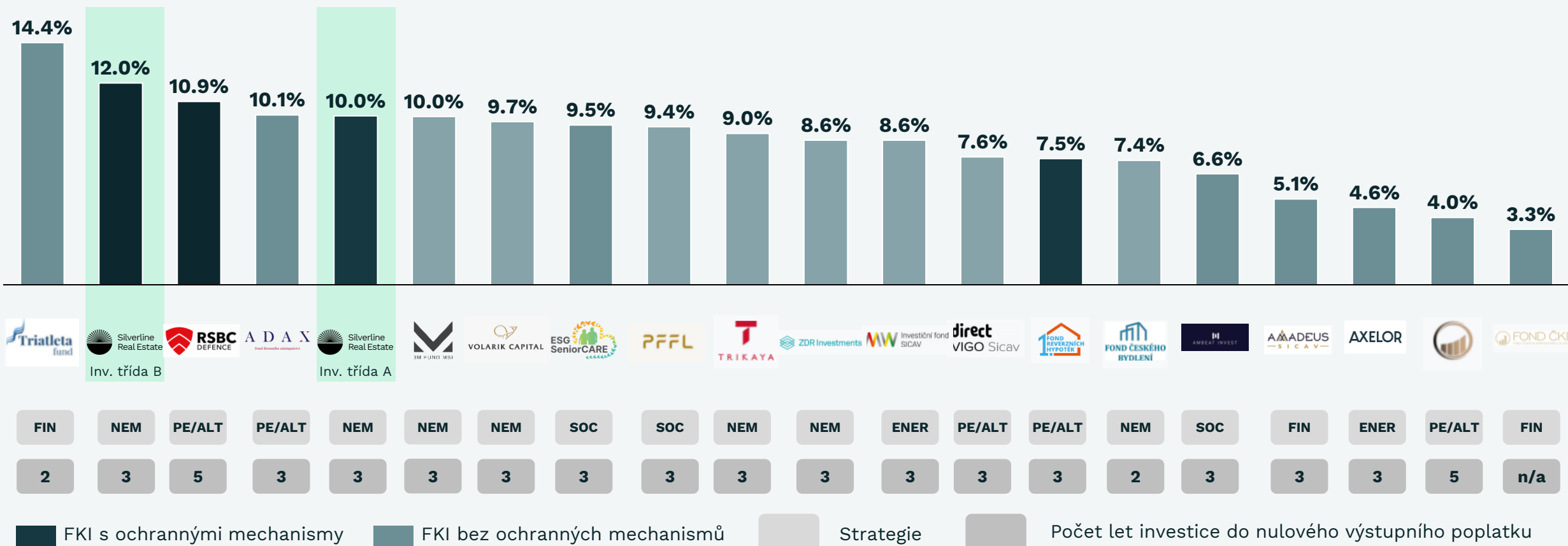


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022  
 2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna 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  
 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 IS<sup>1</sup>

V rámci fondů spravovaných Codya IS<sup>2</sup> máme také jednu z nejlepších výkonností. Navíc jsme také jedním z mála FKI, které u Codya IS mají ochranný mechanismus pro investory.

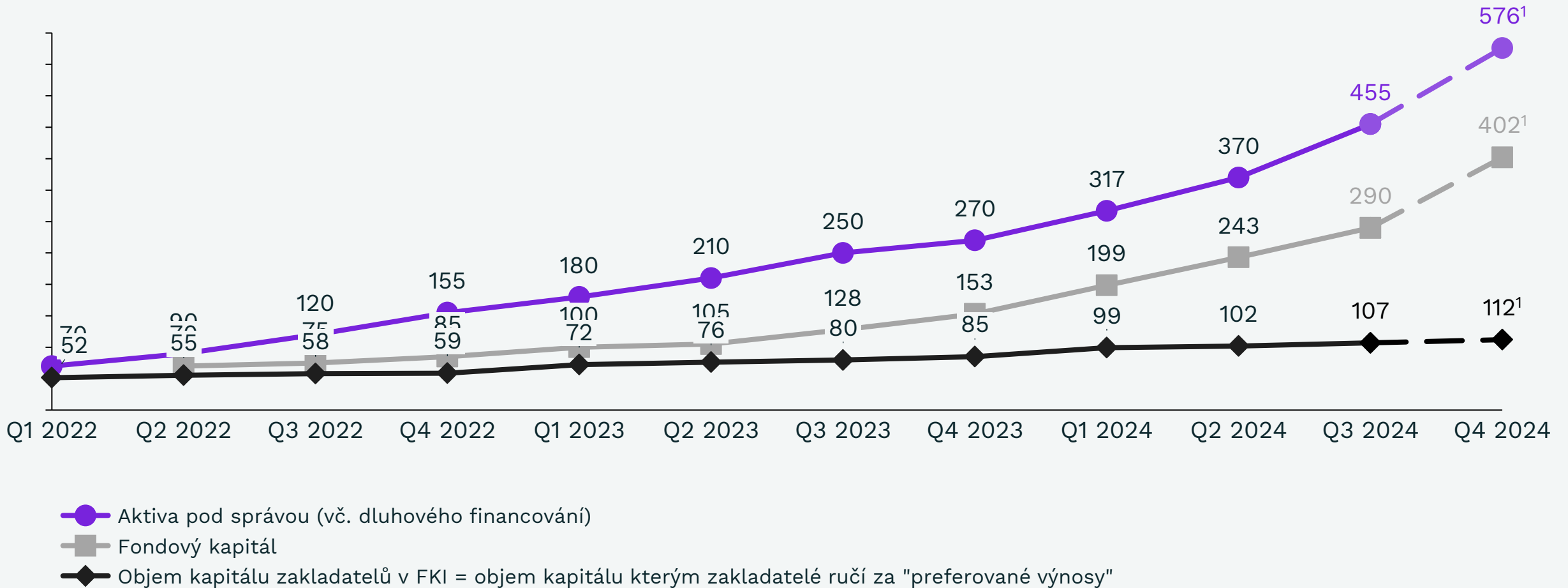
Data k 27.10.2024



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 bytových domů v centrech krajských měst



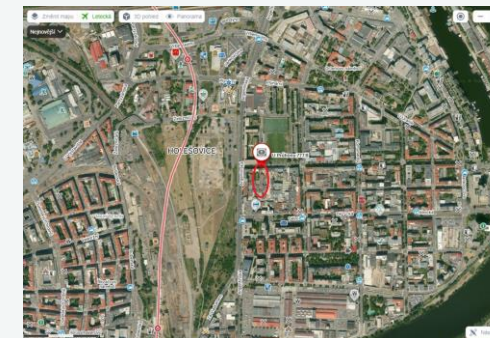
**REZIDENCE KARDINÁLA BERÁNA**



**REZIDENCE KAROLINSKÁ**



**APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ**



**REZIDENCE U PRŮHONU**

<b>Popis</b>	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
<b>Cílová hodnota</b>	~160 mil. CZK	~85 mil. CZK	~100 mil. CZK	~390 mil. CZK
<b>Plánované dokončení</b>	2025 (polovina roku)	2025 (jaro)	2025 (konec roku)	2028
<b>Klíčoví partneři</b>	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.	Probíhá tendr
<b>Web</b>	<a href="http://www.kardinalaberana.cz">www.kardinalaberana.cz</a>	<a href="http://www.karolinska.cz">www.karolinska.cz</a>	<a href="http://www.podplatany.cz">www.podplatany.cz</a>	V přípravě
<b>Financování</b>	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Raiffeisen)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Probíhá tendr na výběr financující banky
<b>Postup prací stavebních (k 09/2024)</b>	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	Zahájeny stavební práce rekonstrukce stávajících pater Probíhá stavební řízení pro získání povolení na nadstavbu domu	Podepsána SoSBK, probíhají práce na dokončení akvizice
<b>Předprodeje k 09/2024 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)</b>	8/25 (prodeje plánovány do podzimu 2025)	9/20 (prodeje plánovány do jara 2025)	9/21 (prodeje plánovány do podzimu 2025)	0/34 (předprodeje budou spuštěny v průběhu H1 2025)



# PROJEKTOVÉ PORTFOLIO<sup>1</sup> | SEGMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ



Development souborů pozemků, tzn. výstavba technické a dopravní infrastruktury a získání stavebních povolení na výstavbu rodinných domů či vil



**PANORAMA KRÁLOVICE**



**VÝHLEDY KOLODĚJE**



**ZAHRADY STRUHAŘOV**

<b>Popis</b>	Development 19tí stavebních pozemků, popř. návazně RD v MČ Praha-Královice	Development 14tí stavebních pozemků, popř. návazně RD/vil v blízkosti MČ Praha-Koloděje	Development osmi stavebních pozemků ve Struhařově u Prahy
<b>Cílová hodnota</b>	~140 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)	~110 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
<b>Plánované dokončení</b>	2026	2026	2025
<b>Klíčoví partneři</b>	Anderle architekti (architekt)	Anderle architekti	Allchitecture s.r.o. (architekt)
<b>Web</b>	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	<a href="https://zahrady-struharov.cz/">https://zahrady-struharov.cz/</a>
<b>Stav</b>	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
<b>Postup povolování a stavebních prací k 09/2024</b>	Se zastupitelstvem byla dosažena shoda ohledně budoucí podoby výstavby, probíhá příprava plánovací smlouvy a detailizace studie do projektu pro stavební povolení	Se zastupitelstvem byla dosažena shoda ohledně budoucí podoby výstavby, probíhá příprava plánovací smlouvy a detailizace studie do projektu pro stavební povolení	Řízení bylo vráceno krajským stavebním úřadem na okresní stavební úřad pro dopracování specifikovaných detailů v projektové dokumentaci (zejména sklon komunikace)
<b>Předprodeje k 09/2024 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)</b>	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

<b>Minimální investice</b>	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč <sup>1</sup> )
<b>Doporučený investiční horizont</b>	5 let (bez výstupního poplatku po 3 letech)
<b>Investiční akcie třída A (CZK)</b>	10 % p.a. preferovaný výnos <sup>2</sup>
<b>Investiční akcie třída B (CZK)</b>	7 % p.a. preferovaný výnos <sup>2</sup> + 50 % z nadvýnosu (CZK)
<b>Investiční akcie třída E (EUR)</b>	9% p.a. preferovaný výnos <sup>2</sup>
<b>Vstupní poplatek</b>	Max. 5 % z investice
<b>Výstupní poplatek<sup>3</sup></b>	1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %
<b>Manažerský poplatek</b>	Max. 1.6 % <sup>4</sup>
<b>Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu</b>	Kvartální báze (od 1.4.2025 měsíční báze)
<b>Souhrnný ukazatel rizik (SRI)</b>	6
<b>Celková roční nákladovost (TER)</b>	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.

# 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 v nejbližší době 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 zakladatelům:



**Dan Vaško**

Výkonný ředitel

+420 601 576 328

Dan.Vasko@SilverlineRE.com



**Martin Benroth**

Investiční ředitel

+420 606 175 819

Martin.Benroth@SilverlineRE.com



**Vojtěch Brix**

Investiční manažer

+420 731 748 854

Vojtech.Brix@SilverlineRE.com

Více na: [silverlinere.com](https://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](http://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.