

Silverline  
Real Estate



**BUDUJEME  
*BOHATSTVÍ*  
NA PEVNÝCH  
ZÁKLADECH.**

# O ZAKLADATELÍCH

Zakladatelé investičního fondu Silverline Fund SICAV, a.s. jsou bývalými poradci pro management v oblasti fondů privátního kapitálu, kteří se poznali v globální poradenské společnosti.

Roky zkušeností práce s top managementem předních zahraničních, ale i českých fondů, stejně tak jako předchozí podnikatelské aktivity ukovaly společné rysy všech třech zakladatelů: vysoká ambice, důraz na analytiku a rigoróznost v analýzách či schopnost i vůle pracovat v mezinárodním prostředí.

Tyto rysy se tak postupně dostaly i do DNA investičního fondu Silverline Real Estate a budou tvarovat i jeho budoucí cestu.



# PŘEDSTAVENÍ FONDU



**SILVERLINE REAL ESTATE** je mezinárodní investiční fond realizující projekty v developmentu rezidenčních nemovitostí. Cílem fondu je přinést investorům v rámci bezpečného produktu, tedy s ochranným mechanismem, stabilní dvouciferný výnos.

Fond je unikátní ve svém přístupu: investiční tým Silverline na měsíční bázi vyhodnocuje nižší desítky investičních příležitostí, aby zainvestoval jen výjimečné příležitosti, kde jsou rizika známá a přiměřená a naproti tomu marže výjimečné. Investiční tým také přímo řídí veškeré developerské projekty, a tedy má plně pod kontrolou rozpočty i časové harmonogramy.

Historie skupiny sahá do roku 2015, kdy byly nastartovány investiční aktivity v rezidenčních nemovitostech, které se v průběhu let rozrůstaly. V roce 2020 se společnost začala výhradně soustředit na rezidenční development a na přelomu let 2021 a 2022 byl založen fond kvalifikovaných investorů.

Střednědobým cílem skupiny je stát se jedním z nejvýznamnějších developerů na českém trhu a následně vybudovat plně diverzifikované portfolio projektů v metropolích střední a východní Evropy a případně USA. Do dlouhodobé vize Silverline patří i nastartování fondu privátního kapitálu orientovaného na výkup a tvorbu hodnoty v menších a středně velkých společnostech napříč odvětvími.

# PILÍŘE INVESTIČNÍ STRATEGIE



Pozemky Vysoký Újezd



## VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

Vyhledáváme vhodné příležitosti pro výstavbu moderních bytů v centrech velkých měst regionu střední a východní Evropy.

Optimální nemovitosti jsou například starší bytové domy v centru či druhořadé kanceláře, u kterých provádíme generální rekonstrukce, nebo nevyužitá proluka, pro které navrhujeme výstavbu nových bytových domů.

U každého projektu navrhujeme výstavbu na míru danému místu, optimálně využíváme možnosti pro rozšíření podlahových ploch a dbáme na energetickou efektivitu budov.



## DEVELOPMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Vyhledáváme pozemky již schválené v územním plánu pro rezidenční výstavbu. Soustředíme se na okolí Prahy a další české i zahraniční metropole s rostoucí populací a omezenými možnostmi výstavby uvnitř města.

Po akvizici postupně získáváme potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizujeme výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů, které později můžeme i realizovat.

# **PROČ INVESTOVAT DO DEVELOPMENTU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ**

## **01**

### **VYSOKÁ NÁVRATNOST**

Developeři mohou na růstových trzích tažených poptávkou systematicky realizovat návratnost vůči vlastnímu kapitálu ve výši okolo 25 % p.a. před zdaněním, která zajišťuje výrazně vyšší návratnost než u pronájmů nemovitostí či jiných tříd aktiv.

Český trh bude velmi atraktivní pro rezidenční development alespoň do roku 2030, a to z důvodu dlouhodobě nízké intenzity výstavby v minulé dekádě, která vedla k vytvoření vysokého deficitu novostaveb.

## **02**

### **NÍZKÉ RIZIKO**

Z titulu dlouhodobě omezené nabídky a silné poptávky dané přírůstkem obyvatel a klesajícím průměrným počtem členů domácnosti je komerční riziko nízké.

Developeři navíc vlastní na rozvaze především stavební pozemky, které patří i v krizích k nejatraktivnějším typům aktiv. Rizika plynoucí z procesu developmentu lze metodicky řídit a tím minimalizovat.

## **03**

### **SILNÝ SOCIÁLNÍ DOPAD**

Rezidenční development řeší lokální, nebo i celospolečenské problémy spojené s nízkou dostupností bydlení. Málokterá jiná činnost má tak přímý a široký dopad na společnost, či třeba i váš region.

Development kromě dostupnosti bydlení řeší i energetickou neefektivitu starších budov. U generálních rekonstrukcí bytových domů například vždy cílíme alespoň na úroveň PENB C, tj. “úsporná”, a to i u starších budov, které jsou “mimořádně neúsporné” a mají úpravy omezeny památkovou péčí.

# PORTFOLIO PROJEKTŮ

Diverzifikované portfolio z pohledu segmentu i regionu



## Výchledy Koloděje

Development 14 stavebních pozemků s fakultativní výstavbou rodinných domů na východní hranici hl. města Prahy.

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2026

PRODEJNÍ HODNOTA 280 mil. CZK



## Panorama Královice

Development stavebních pozemků a případná výstavba až 20ti vil v MČ Praha-Královice

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2026

PRODEJNÍ HODNOTA 450 mil. CZK



## Zahrady Struhařov

Development stavebních pozemků a případná výstavby 8 rodinných domů ve Struhařově u Prahy

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2025

PRODEJNÍ HODNOTA 145 mil. CZK



## Vily Vysoký Újezd

Příprava stavebních parcel a případná výstavba luxusních vil ve Vysokém Újezdu u Prahy

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2025

PRODEJNÍ HODNOTA 70 mil. CZK



## Rezidence U Průhonu

Greenfield development dvou bytových domů a redevelopment jednoho domu vč. nadstavby na Praze 7

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2028

PRODEJNÍ HODNOTA 390 mil. CZK

## Rezidence Kardinála Berana

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Plzně, kde vznikne 23 bytových jednotek a restaurace

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2025

PRODEJNÍ HODNOTA 160 mil. CZK

## Rezidence Karolinská

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Ostravy, kde vznikne 18 bytových a 2 nebytové jednotky

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2024

PRODEJNÍ HODNOTA 85 mil. CZK

## Rezidence Pod Platany

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Brna, kde vznikne 18 jednotek a obchodní prostor

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ 2025

PRODEJNÍ HODNOTA 100 mil. CZK

● Segment stavebních pozemků a rodinných domů ● Segment bytových domů

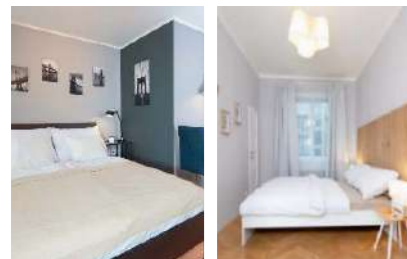
# HISTORIE SKUPINY

Více než 9 let na trhu rezidenčního developmentu



## 2015-2017

Rekonstrukce jednotlivých bytů, postupný růst k desítkám jednotek.



**Hodnota aktiv:**

3 mil. CZK



## 2018-2020

Konverze a rekonstrukce souborů bytů. Zahájení realizace developerských projektů.



**Hodnota aktiv:**

30 mil. CZK



## 2022

Založení fondu Silverline Real Estate, zahájení 2 nových projektů, dodání výnosu 10 % p.a. investorům.



**Hodnota aktiv:**

80 mil. CZK

# SOUČASNOST A DALŠÍ SMĚŘOVÁNÍ



## 2023-24

Nárůst počtu realizovaných projektů ze dvou na devět a tím významný posun v diverzifikaci z pohledu lokalit i typů projektů.



**Hodnota aktiv:**

Růst o 200+ mil. CZK ročně



## 2025

Rozšíření portfolia projektů na 10-12, významný nárůst velikosti projektů. Zahájení mezinárodní diverzifikace. Cílené výnosy 10-12% p.a.



**Hodnota aktiv:**

500+ mil. CZK



## 2026+

Mezinárodní fond realizující významné projekty v rámci Evropy a Severní Ameriky



**Hodnota aktiv:**

1+ mld. CZK



# NAŠE HODNOTY

## ***AMBICE***

Jen ti, kteří si vytyčí,  
že změní svět, můžou  
takového cíle dosáhnout



## ***INTEGRITA***

Úspěch se cení jen pokud  
cesta k němu byla dle  
všech pravidel



## ***TRANSPARENTNOST***

Budování a udržování kredibility  
je možné jen s vysokou mírou  
transparentnosti



## ***SPOLUPRÁCE***

Talent může pomoci vyhrát  
jeden zápas, ale jen týmovou  
spoluprací lze vyhrát celé  
mistrovství



## NAŠE MISE & VIZE

Usilujeme o nalezení investičních příležitostí, které maximalizují výnosy pro investory a zároveň přinášejí pozitivní hodnotu širší společnosti.

Podfond Silverline Real Estate je součástí širší vize investičního fondu Silverline: stát se přední mezinárodní investiční skupinou s aktivy pod správou ve výši 500+ mil. EUR s diversifikací investic mezi nemovitosti a privátní společnosti.

## PROČ INVESTOVAT SE SILVERLINE

### 01 ZHODNOCENÍ A OCHRANA VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

Výnos fondu cílíme na 10-12 % p.a. Konzervativní investiční strategii naplňujeme prostřednictvím důsledné diverzifikace portfolia z pohledu typu a geografie projektů. Dodržujeme také bezpečnou míru zadluženosti na úrovni 50-60 % LTV.

### 02 ANGAŽOVANOST A MOTIVACE ZAKLADATELŮ

Investujeme pouze do projektů pod vlastní manažerskou kontrolou, každý developerský projekt je řízen jedním ze zakladatelů. Zakladatelé jsou vysoce kapitálově angažováni a odměněni až po dosažení cílového výnosu pro investory.

### 03 PŘEHLED O TRHU A FLEXIBILITA BUSINESS MODELU

Máme dokonale zmapované segmenty trhu díky vlastním pravidelným analýzám. Soustředíme se projekty s krátkým investičním cyklem, což nám umožňuje rychle reagovat na tržní trendy a využít vzniklých příležitostí.

# PROPOZICE PRO *INVESTORY*

<b>Právní forma</b>	Fond kvalifikovaných investorů dle ZISIF (právní forma "SICAV")
<b>Minimální investice</b>	1,000,000 Kč (při rozložení investice od 100,000 Kč) <sup>1</sup>
<b>Domicil</b>	Česká republika
<b>Název společnosti</b>	Silverline Fund SICAV, a.s.
<b>Investiční horizont</b>	5 let (nulový vstupní poplatek po 36 měsících)
<b>Investiční akcie třída A (CZK)<sup>5</sup></b>	Preferovaný <sup>2</sup> výnos <b>10 % p.a.</b> , již po odečtení manažerského poplatku
<b>Investiční akcie třída B (CZK)<sup>5</sup></b>	Preferovaný <sup>2</sup> výnos <b>7 % p.a. + 50 % p.a.</b> z nadvýnosu, vše již po odečtení manažerského poplatku
<b>Investiční akcie třída E (EUR)<sup>5</sup></b>	Preferovaný <sup>2</sup> výnos <b>9 % p.a.</b> , již po odečtení manažerského poplatku
<b>Vstupní poplatek</b>	Max 5%
<b>Výstupní poplatek<sup>3</sup></b>	1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, následně – 0 %
<b>Manažerský poplatek</b>	max. 1,6 % p.a. <sup>4</sup>
<b>Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu</b>	Kvartální báze

1. Investice od 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, 9% p.a. ve třídě E), bude použit veškerý objem kapitálu v investiční třídě zakladatelů (Z) pro naplnění stanoveného preferovaného výnosu 3. Kalkulováno z aktuální hodnoty investiční akcie; 4. Manažerský poplatek 1,6 % p.a. dle statutu je účtován z hrubého výnosu fondu před distribucí investorům a nesnižuje následně preferovaný výnos pro investory. 5. Investiční akcie Silverline Real Estate, podfondu Silverline Fund SICAV, a.s.



Pozemky Vysoký Újezd



## 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.

# Pokud byste se rádi dozvěděli více o *Silverline Real Estate*, ozvěte se nám:



**Dan Vaško**

Spoluzakladatel, Partner a Výkonný ředitel

[dan.vasko@silverlinere.com](mailto:dan.vasko@silverlinere.com)

+420 601 576 328



**Martin Benroth**

Spoluzakladatel a Investiční ředitel

[martin.benroth@silverlinere.com](mailto:martin.benroth@silverlinere.com)

+420 606 175 819



**Vojtěch Brix**

Spoluzakladatel a Investiční manažer

[vojtech.brix@silverlinere.com](mailto:vojtech.brix@silverlinere.com)

+420 731 748 854

[www.silverlinere.com](http://www.silverlinere.com)



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.



