



Silverline
Real Estate

Investice do nemovitostí:

Oslňte přehledem aktuálních trendů a fundamentů trhu

FinFest, květen 2022



This document is intended solely for information and promotional purposes and is not an offer or call for investment, investment recommendation or analysis of investment opportunities.

Before making an investment decision, it is necessary to get acquainted with the wording of the fund's articles of association (fund's statute). Investing carries a risk that can lead to a decrease in the value of the investment and capital loss. Return on investment is not guaranteed. The value of securities changes over time and the fund's historical results are not an indication or guarantee of future results.

The fund's investments are subject to specific risks as set out in the fund's articles of association (fund's statute). The utmost care has been taken in the preparation of this document, however, the information contained in it may be subject to change and update and neither the fund nor its manager provide any assurance as to its timeliness or completeness. The taxation of the fund is stipulated by law and may reflect legislative changes. The text of this document does not constitute a proposal to conclude the contract or to amend it or to accept any proposal. Each contract, if concluded, must be in writing only. Contracts are concluded by an authorized person. Future contracts are concluded exclusively in writing. The text of this document is not a public promise, the application of the provisions of Section 2884 of Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code, on obligations from the legal action of one person is excluded.

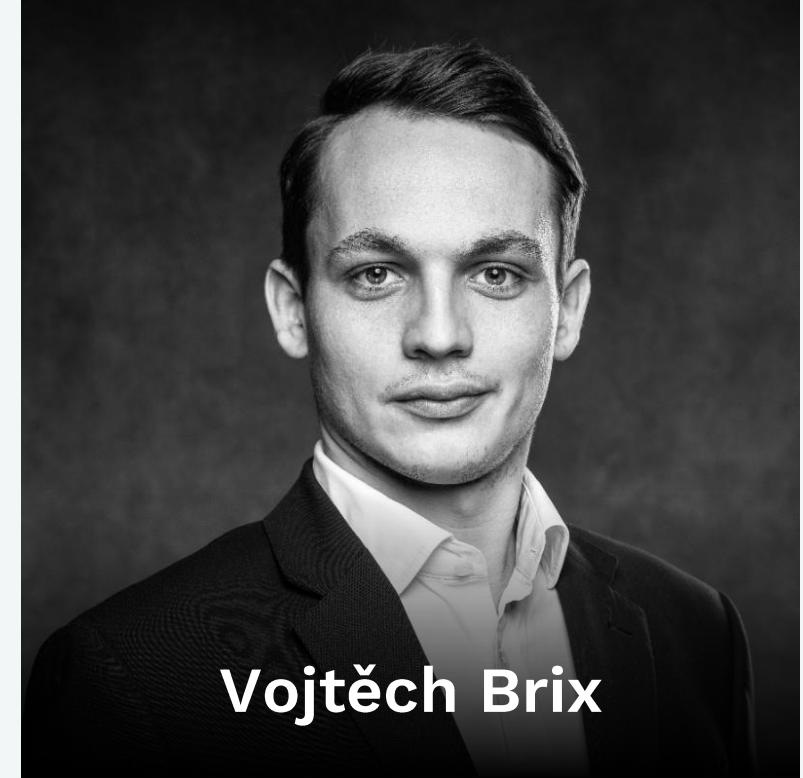
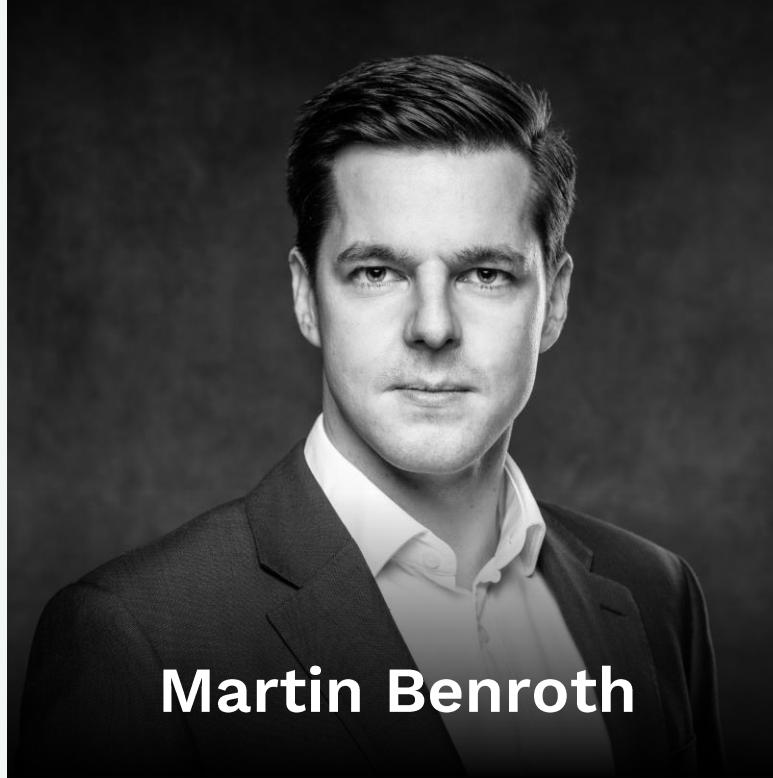


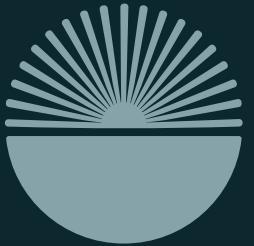
Tento dokument je určen výhradně pro informační a propagační účely a není nabídkou či výzvou k investování, investičním doporučením ani analýzou investičních příležitostí.

Před investičním rozhodnutím je nutné se seznámit se zněním statutu fondu. Investování s sebou nese riziko, které může vést k poklesu hodnoty investice a kapitálové ztrátě. Návratnost ani výnos investice nejsou zaručeny. Hodnota cenných papírů se v čase mění a historické výsledky fondu nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích.

Investice fondu podléhají specifickým rizikům uvedeným ve statutu fondu. Přípravě tohoto dokumentu byla věnována maximální péče, informace v něm obsažené však mohou být předmětem změn a aktualizací a fond ani jeho obhospodařovatel neposkytují záruku za jejich aktuálnost či úplnost. Zdanění fondu je stanovenno zákonem a mohou se do něj promítnout legislativní změny. Text tohoto dokumentu nepředstavuje návrh na uzavření smlouvy či na její změnu ani přijetí případného návrhu. Každá smlouva, pokud bude uzavřena, musí mít výhradně písemnou formu. Smlouvy jsou uzavírány oprávněnou osobou. Smlouvy o smlouvě budoucí jsou uzavírány výhradně v písemné formě. Text tohoto dokumentu není veřejným příslibem, použití ustanovení § 2884 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, o závazcích z právního jednání jedné osoby se vylučuje.

Jsme manažeři, kteří působili ve strategickém poradenství pro management, a společně založili FKI věnující se developmentu rezidenčních nemovitostí.





Agenda:

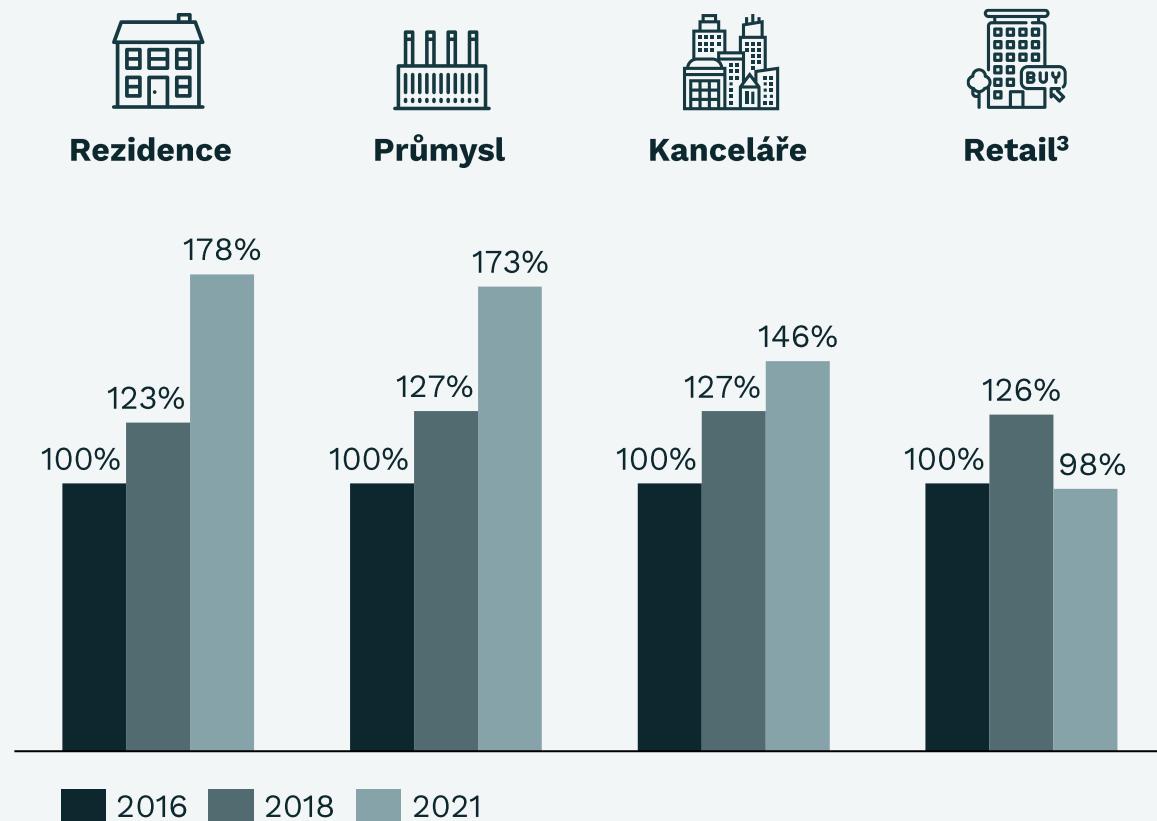
- **Vývoj nemovitostních trhů**
- Aktuální nabídka investičních produktů
- Závěrečná diskuze



Cenová úroveň nemovitostí od roku 2016 rychle rostla, kvůli pandemii se však výrazně propadl retail a zpomalil růst cen kanceláří.

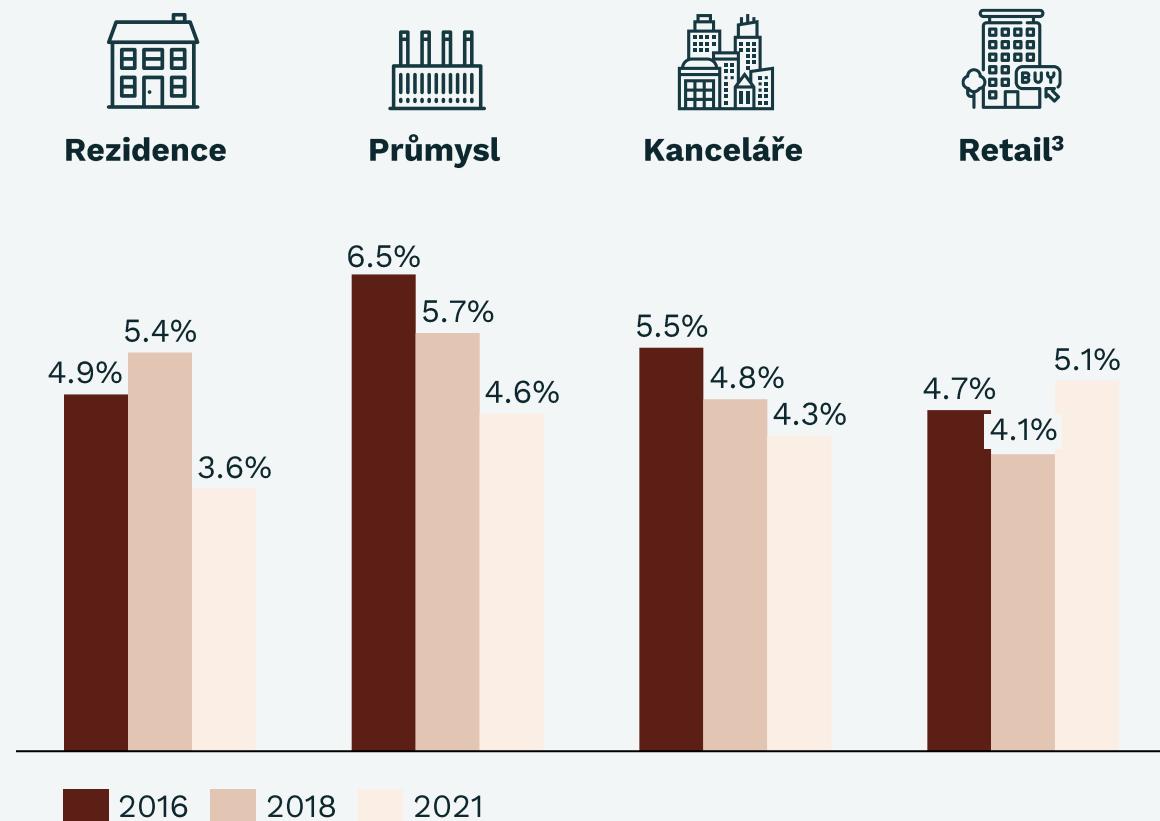
Cenová úroveň nemovitostí dle segmentu¹

%, 2016 = 100%



Výnosnost nájmů nemovitostí dle segmentu²

% p.a.



1. Rezidence – na základě průměrné prodejní ceny bytu v ČR; Komerční nemovitosti – na základě dat o vývoji průměrné výnosnosti a nájmů prime nemovitostí v daných segmentech.
2. Rezidence – na základě průměrného nájmu a průměrné prodejní ceny bytu v ČR; Komerční nemovitosti – na základě dat výnosnosti pronájmů prime nemovitostí v daných segmentech.
3. Retail kategorie je kombinací prime nemovitostí kategorie high street a nákupních center.

Zdroj: ČSÚ, Realitymix, CBRE, Cushman & Wakefield, Deloitte, Silverline Real Estate

Rezidence: vývoj cen bude dál tažen převistem poptávky nad nabídkou, i když i vlivem regulace dojde ke krátkodobému snížení prodaných objemů.

Klíčové trendy

- + Pomalá a nedostatečná výstavba
- + Důvěra v investiční potenciál a rostoucí nájmy
- Zpřísňující se regulace hypotečního trhu
- Růst cen stavebních materiálů a energií

Hlavní typy aktiv



Rodinné domy



Byty/ bytové domy



Chaty a chalupy



Rekreační apartmány

★ Aktiva s nadprůměrným investičním potenciálem

Celkový výhled: Růst cen v dalších 3 letech 0/+6 % p.a.



Zajímavá aktiva: Výstavba rezidenčních nemovitostí, Bytové domy určené k rekonstrukci

Průmysl: logistický boom vyvolal historicky nejvyšší tempo výstavby, silná poptávka bude dál držet minimálně současnou cenovou hladinu.

Klíčové trendy

- + Nedostatečná výstavba
- + Rostoucí podíl e-commerce v retailu
- + Zkracování logistických řetězců výrobních firem
- Ochlazení průmyslu, růst cen materiálů a energií



Celkový výhled: Růst cen v dalších 3 letech 0/+6 % p.a.

Hlavní typy aktiv



★ Aktiva s nadprůměrným investičním potenciálem

Zajímavá aktiva: Logistické haly, Distribuční centra obzvlášť ve městech

Kanceláře: trh negativně reaguje na hybridní způsob práce, nízká úroveň výstavby ale stabilizuje očekávání vývoje cen do neutrální oblasti.

Klíčové trendy

- + Nízká míra výstavby
- Hybridní model práce
- Přechod na sdílená pracoviště
- Nejistota ohledně budoucího ekonomického vývoje

Celkový výhled: Stagnace v dalších 3 letech -2/+2 % p.a.



Hlavní typy aktiv



★ Aktiva s nadprůměrným investičním potenciálem

Zajímavá aktiva: Co-working, nové prémiové projekty v Praze a Brně

Retail: po útlumu fyzických nákupů budou příští roky ve znamení zotavení, trh ovšem musí dál bojovat s rostoucí konkurencí ze strany eshopů.

Klíčové trendy

- + Návrat místních zákazníků a turistů
- + Pokračující atraktivita pro nové řetězce
- Zvyšující se obliba online nakupování
- Saturace retailového trhu

Hlavní typy aktiv



Aktiva s nadprůměrným investičním potenciálem

Celkový výhled: Stagnace v dalších 3 letech -1/+3 % p.a.



Zajímavá aktiva: Nákupní centra, nákupní parky ve městech s rychle rostoucím obyvatelstvem



Agenda:

- Vývoj nemovitostních trhů
- **Aktuální nabídka investičních produktů**
- Závěrečná diskuze



Existuje celá řada možností investování do nemovitostí. Pro bonitnější (“kvalifikované”) investory by FKI měly patřit do užšího výběru.

Možnosti investic vlastního kapitálu do nemovitostí

	Riziko	Typický výnos	Minimální investice (Kč)	Profil typického investora
01	Podílové fondy	 Nízký	Tisíce	< 1 mil. Kč na investice , hledá expozici na nemovitosti s minimálním rizikem a vysokou likvidností
02	Nemovitostní akcie/ ETF/ trusty	 Střední	Tisíce	Libovolná výše kapitálu, hledá diverzifikovaný nemovitostní produkt s vysokou likvidností a vyšším výnosem vůči retailovým fondům
03	Fondy kvalifikovaných investorů	 Střední až vysoký	Miliony	> 5 (10) mil. Kč na investice, hledá diverzifikovaný produkt s potenciálně vysokým výnosem a možností výběru specifického segmentu/ strategie
04	Nákup investiční nemovitosti	 Nízký až vysoký	Stovky tisíc	> 1 mil. Kč na investice, hledá expozici na nemovitostní trh s potenciálně nejvyšším výnosem, připraven aktivně se investici věnovat
05	Investiční platformy	 Nízký až vysoký	Desítky tisíc	Min. desítky tisíc Kč na investice, hledá expozici na nemovitostní trh s potenciálně vysokým výnosem bez nutnosti se investici věnovat

Nízké riziko 

Vysoké riziko 

V současné tržní situaci dává smysl spíše investice do developmentu nemovitostí vzhledem k robustnější genezi marže vůči pronájmům.

Fondy kvalifikovaných investorů: business modely

Zaměření FKI	Segmenty		Geneze marže (% p.a.)		Typická propozice
Pronájmy 			3.6 % Rezidence	4.6 % Průmysl	Očekávaný výnos: 5-10 %¹ <ul style="list-style-type: none">Garantovaný/ preferovaný výnos: 0 %Výkonnostní poplatek 20-25 %Manažerský poplatek: 1-2 %
			4.3 % Kanceláře	5.1 % Retail	
			8-15 % Průměrná marže developera		Očekávaný výnos: 6-13 % <ul style="list-style-type: none">Garantovaný/ preferovaný výnos: 5-10 %Výkonnostní poplatek: 65-100 %Manažerský poplatek: 0 %
					
Preferované zaměření v současné tržní situaci					



Agenda:

- Vývoj nemovitostních trhů
- Investiční produkty
- **Závěrečná diskuze**



Působíme také jako expertní skupina s vlastními metodologiemi, která pravidelně publikuje na vybraná téma v oblasti nemovitostního trhu.

Přístup k analýze nemovitostních trhů:



Interní metodologie a analytické nástroje

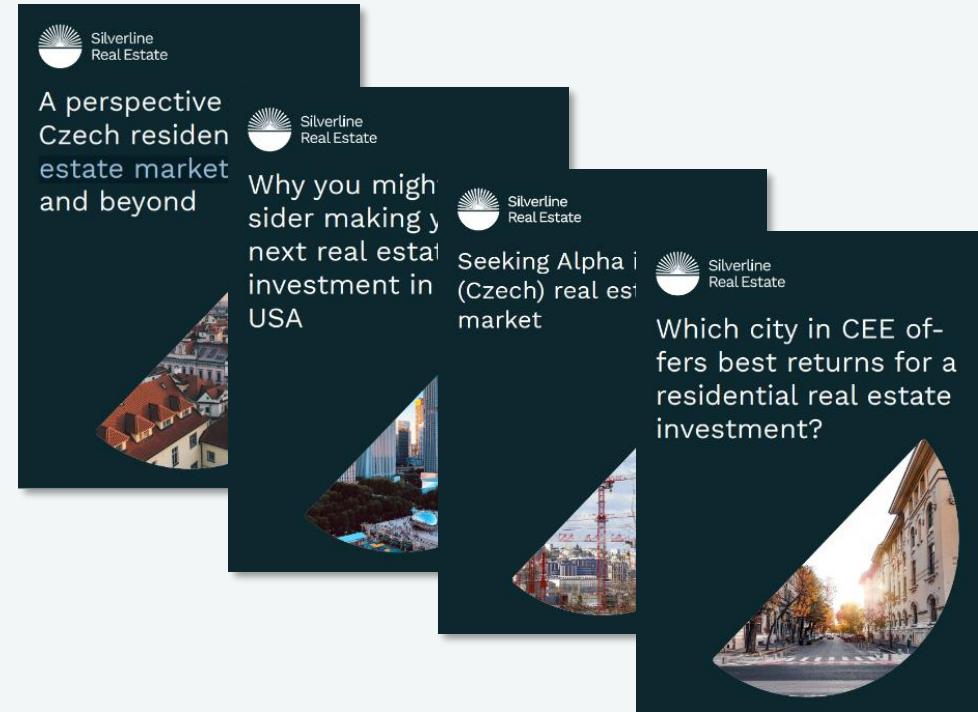


Množství nezávislých datových zdrojů
interně vyhodnocovaných a interpretovaných



Vlastní srovnávací databáze pro všechny
kroky developerských projektů

Vybrané studie o nemovitostních trzích:



Pokud se chcete o Silverline Real Estate,
dozvědět více, ozvěte se nám

Dan Vaško

Spoluzakladatel, Partner a Výkonný ředitel

dan.vasko@silverlinere.com

+420 601 576 328

Martin Benroth

Spoluzakladatel a Investiční ředitel

martin.benroth@silverlinere.com

+420 606 175 819

Vojtěch Brix

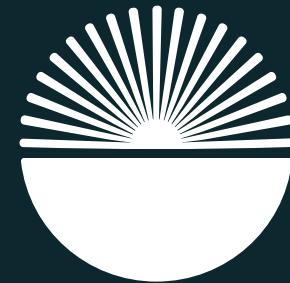
Spoluzakladatel a Investiční manažer

vojtech.brix@silverlinere.com

+420 731 748 854

Follow us on

www.silverlinere.com



**Silverline
Real Estate**