



Silverline Factsheet

Q1 2023



550

Prodejní hodnota projektů (GDV),
CZK mil.

~175

Aktiva pod správou² (AuM),
CZK mil.

~80

Čisté jmění fondu (NAV),
CZK mil.

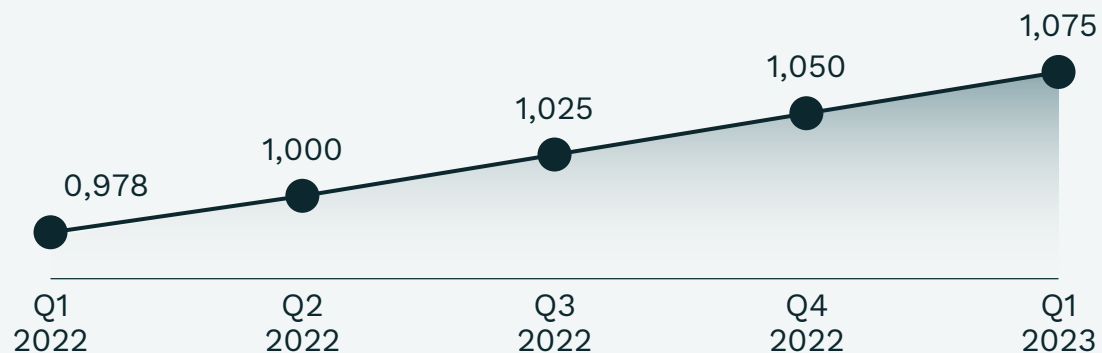
Třída investičních akcií A³

Výkonnost za kvartál 2,5 %⁴

Výkonnost za 12 měsíců 10 %

Anualizovaná výkonnost od založení fondu 10 % p.a.

Výkonnost akcií od založení fondu



Třída investičních akcií B

Třída investičních akcií B byla otevřena v Q1 2023 a poprvé zainvestována k 31.3.2023

Očekávaný dlouhodobý čistý výnos pro investory je 11-12 % p.a.

1. Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

2. Aktiva pod správou v celé skupině Silverline Real Estate (tzn. fond a vlastněné portfoliové společnosti)

3. Třída investičních akcií A byla otevřena v první polovině roku 2022 a poprvé zainvestována k 30.6.2022, předběžné výsledky na základě znaleckých posudků, pro validaci od auditora

4. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10 % p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporční části výnosu 10 % p.a. dle principů složeného úročení; výkonnost investičních akcií třídy A na základě reálné výkonnosti fondu

Vývoj na trhu

Od února 2023 lze na trhu rezidenčních nemovitostí pozorovat opětovné (mírné) oživení aktivity, a to jak na trhu se staršími byty, tak u novostaveb. S tím přišla i stabilizace cen a objemu nabídky nemovitostí na trhu.

V nadcházejících měsících očekáváme pokračující stagnaci napříč segmenty, zajisté s některými výjimkami v obou směrech (zrušení předchozích slev z důvodu oživení na trhu či navýšení slev z důvodu nutnosti rychlého prodeje). Obecně lze ale očekávat stagnaci hodnot rozvah developerů, které jsou typicky složeny z lukrativních stavebních pozemků a novostaveb. Velmi pozitivní zprávou pro trh je, že díky růstu nominálních mezd a stagnaci cen novostaveb se rychle zlepšuje dostupnost bydlení. Pokračování tohoto trendu předpokládáme i na celý rok 2023 a první polovinu roku 2024.

Poté již předpokládáme návrat k přirozenému opětovnému růstu cen nemovitostí tempem 2-4% p.a. Stagnace cen pro developerské fondy není nikterak negativním jevem, jelikož jsou veškeré plánované výnosy založeny na marži developera.

Progres v realizaci projektů

Fond aktuálně realizuje šest developerských projektů, tři v segmentu výstavby infrastruktury a prodeje stavebních pozemků (vše v blízkosti Prahy), tři v segmentu bytových domů. Stavební práce aktuálně probíhají u třech projektů (Plzeň, Ostrava, Trnová). U dvou projektů zdárně pokračujeme ve stavebních řízeních: ve Struhařově očekáváme stavební povolení v létě 2023, v Brně v průběhu roku 2024. Projekt ve Vysokém Újezdu je již dokončen a v prodeji.

Výhled aktivit pro rok 2023

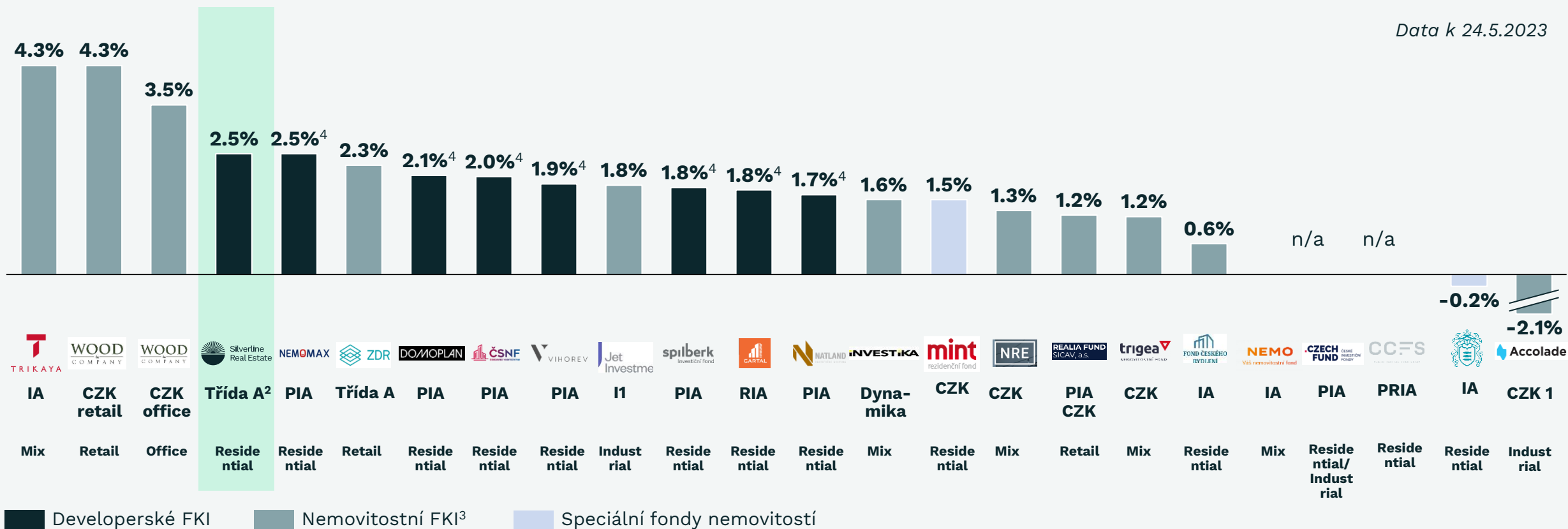
Stávající portfolio projektů zajistí investorům cílené výnosy 10-12 % p.a. i během letošního i příštího roku. V letošním roce se také chystáme spouštět minimálně dva další projekty, jelikož se jedná o ideální načasování pro start projektů: stále lze uskutečnit akvizice za zajímavé ceny se slevou, přičemž letos spuštěné projekty půjdou do prodeje c. v roce 2025, kdy již předpokládáme nižší úrokové sazby.



FACTSHEET Q1 2023 | SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q1 2023¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q1 2023 opět nejvyššího výnosu mezi developerskými FKI a dále patří k TOP-5 FKI zaměřených na nemovitosti

Data k 24.5.2023



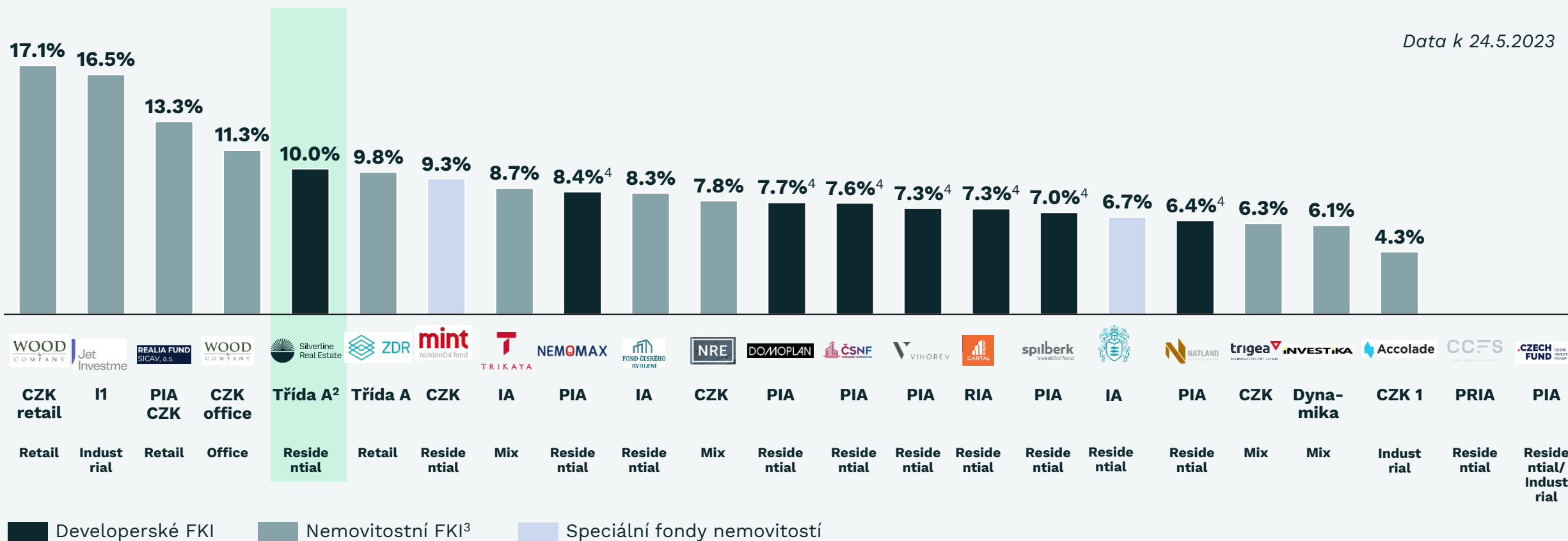
1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez, tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
 2. Výkonnost třídy A akcií na základě výkonnosti investičních akcií Silverline Real Estate; Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcíální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
 3. Selektce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě doporučení 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; Armista IS; Conseq; Winsdor IS; Accolade; Silverline Real Estate

FACTSHEET Q1 2023 | SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ¹



Od založení dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory

Data k 24.5.2023



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. Výkonnost třídy A akcií na základě výkonnosti investičních akcií Silverline Real Estate; Zjednodušené vyjádření anualizovaného 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
 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

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Development souborů pozemků, tzn. výstavba technické a dopravní infrastruktury s možným pokračováním výstavby rodinných domů



ZAHRADY STRUHAŘOV



VILY VYSOKÝ ÚJEZD



VILA TRNOVÁ

Popis	Development stavebních pozemků a případná výstavba 8 rodinných domů ve Struhařově u Prahy	Příprava dvou stavebních parcel a případná výstavba luxusních vil ve Vysokém Újezdu u Prahy	Development stavebního pozemku a případná následná výstavba vily v obci Trnová u Jíloviště nedaleko Prahy
Cílová hodnota	~145 mil. CZK v případě dokončení RD	~70 mi. CZK v případě dokončení RD	~25 mil. CZK v případě výstavby vily
Plánované dokončení	2024	2023-24	2024
Klíčoví partneři	Allchitecture s.r.o. (architekt)	Allchitecture s.r.o. (architekt)	-
Web	-	n/a (prodej přes portál sreality)	-
Stav	Plně zafinancováno Probíhá stavební řízení pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení	Plně zafinancováno Prodeje spuštěny (zasíťované pozemky se stavebním povolením)	Plně zafinancováno Probíhá výstavba
Postup prací k 03/2023	Plánovací smlouva se zastupiteli obce Struhařov podepsána, projektová a realizační dokumentace dokončena, stavební řízení zahájeno	Pravomocné stavební povolení na výstavbu luxusních vil o podlahové ploše ~320 m2 získáno	Aktuálně probíhá výstavba technické a dopravní infrastruktury a připravuje se projekt na nutnou intenzifikaci ČOV

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT BYTOVÝCH DOMŮ

Rekonstrukce a výraznější rozšíření bytových domů v centrech krajských měst, typicky určených pro nájemní bydlení



REZIDENCE KARDINÁLA BERANA



REZIDENCE KAROLINSKÁ



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ

Popis	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Plzně, kde vznikne 23 bytových jednotek a restaurace	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 15 bytových a 1 nebytová jednotky
Cílová hodnota	~150 mil. CZK	~85 mil. CZK	~75 mil. CZK
Plánované dokončení	2024	2024	2025
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)	n/a
Web	www.kardinalaberana.cz	www.karolinska.cz	n/a
Stav	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny	Plně zafinancováno Rezervace objektu
Postup prací k 03/2023	Etapa I (12 bytů): probíhají bourací práce, spuštěny prodeje Etapa II (nadstavba 11ti bytů): probíhá příprava projektové dokumentace a inženýring	>10 % stavby dokončeno (vč. bouracích prací) Spuštěny prodeje	Dokončena kompletní komerční, právní a technická due diligence Podepsána rezervační smlouva, zahájen tendr architekta a jednání s dotčenými orgány

INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč ¹)
Doporučený investiční horizont	5 let
Investiční akcie třída A	10 % p.a. preferovaný výnos ²
Investiční akcie třída B	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu
Vstupní poplatek	0-5 % z investice, dle ziskatele ³
Výstupní poplatek⁴	1. rok – 30 %, 2. rok – 15 %, 3. rok – 10 %, po 36 měsících – 0 %
Manažerský poplatek	1,6 % ⁵
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Kvartální báze

1. Investice 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKI obhospodařovaných u AMISTA IS; 2. Preferovaný výnos: zakladatelé jsou odměněni až po dosažení výnosu pro investory; 3. 0 % při investici přímo přes zakladatele fondu; 4. Kalkulováno z aktuální hodnoty investiční akcie; 5. Manažerský poplatek 1,6 % p.a. dle statutu je účtován z hrubého výnosu fondu před distribucí investorům a nesnižuje následně preferovaný výnos pro investory.

DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI



REGULÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



DISTRIBUČNÍ
PARTNER



OBHOSPODAŘOVATEL A
ADMINISTRÁTOR



AUDITOR



ARCHITEKTONICKÁ
STUDIA

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

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.amista.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.