

Silverline  
Real Estate



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

# O ZAKLADATELÍCH

Zakladatelé investičního fondu Silverline Real Estate 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 na měsíční bází 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 následné 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



## REKONSTRUKCE A DOSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

Na základě rigorózních analýz a předchozích zkušeností hledáme vhodné nemovitosti pro výstavbu moderních rezidenčních bytů v centrech velkých měst v regionu střední a východní Evropy. Optimálními nemovitostmi jsou např. bytové domy před rekonstrukcí nebo druhořadé kanceláře.

Kromě samotné rekonstrukce u nemovitostí hledáme příležitosti pro vytvoření přidané hodnoty pomocí výrazného rozšíření původní podlahové plochy, a to např. nadstavbou či přístavbou na přilehlých pozemcích a zlepšení energetické efektivnosti budovy.



## NOVÁ VÝSTAVBA V OKOLÍ ROSTOUCÍCH METROPOLÍ

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 v první fázi developmentu získáváme postupně potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizujeme výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů. V případné druhé fázi realizujeme samotnou výstavbu rodinných či bytových domů.

# **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 přírůstem 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.

# PORTFOLIO PROJEKTŮ

Diverzifikované portfolio z pohledu segmentu i regionu



● Segment stavebních pozemků / rodinných domů

● Segment bytových domů



## Vily Vysoký Újezd

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ  
**2023**

PRODEJNÍ HODNOTA  
**70 mil. CZK**



## Rezidence Kardinála Berana

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ  
**2024**

PRODEJNÍ HODNOTA  
**150 mil. CZK**



## Zahradы Struhařov

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ  
**2024**

PRODEJNÍ HODNOTA  
**145 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**



## Vila Trnová

Development stavebního pozemku a případná následná výstavba luxusní vily v obci Trnová u Jíloviště nedaleko Prahy

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ  
**2024**

PRODEJNÍ HODNOTA  
**25 mil. CZK**



## Apartmány Bratislavská

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Brna, kde vznikne 15 bytových a 1 nebytová jednotka

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ  
**2025**

PRODEJNÍ HODNOTA  
**65 mil. CZK**

# HISTORIE SKUPINY

Více než 8 let na trhu rezidenčního developmentu

# SOUČASNOST A DALŠÍ SMĚŘOVÁNÍ



**2015**

Rekonstrukce jednotlivých bytů



**2017/2018**

Konverze a rekonstrukce souborů bytů



**2020/2021**

Zahájení realizace developerských projektů



**2022**

Založení FKI  
Zahájení 2 nových projektů v hodnotě stovek mil. CZK  
Výnos investorům 10 % p.a.

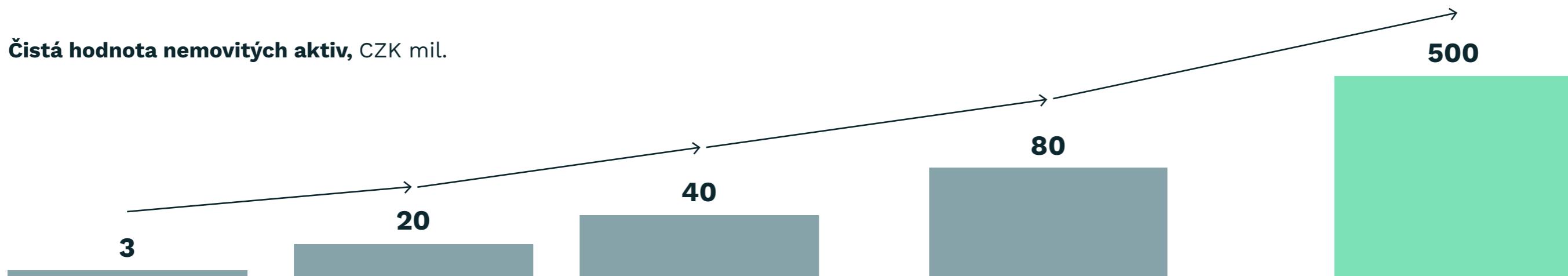


**2025/2026**

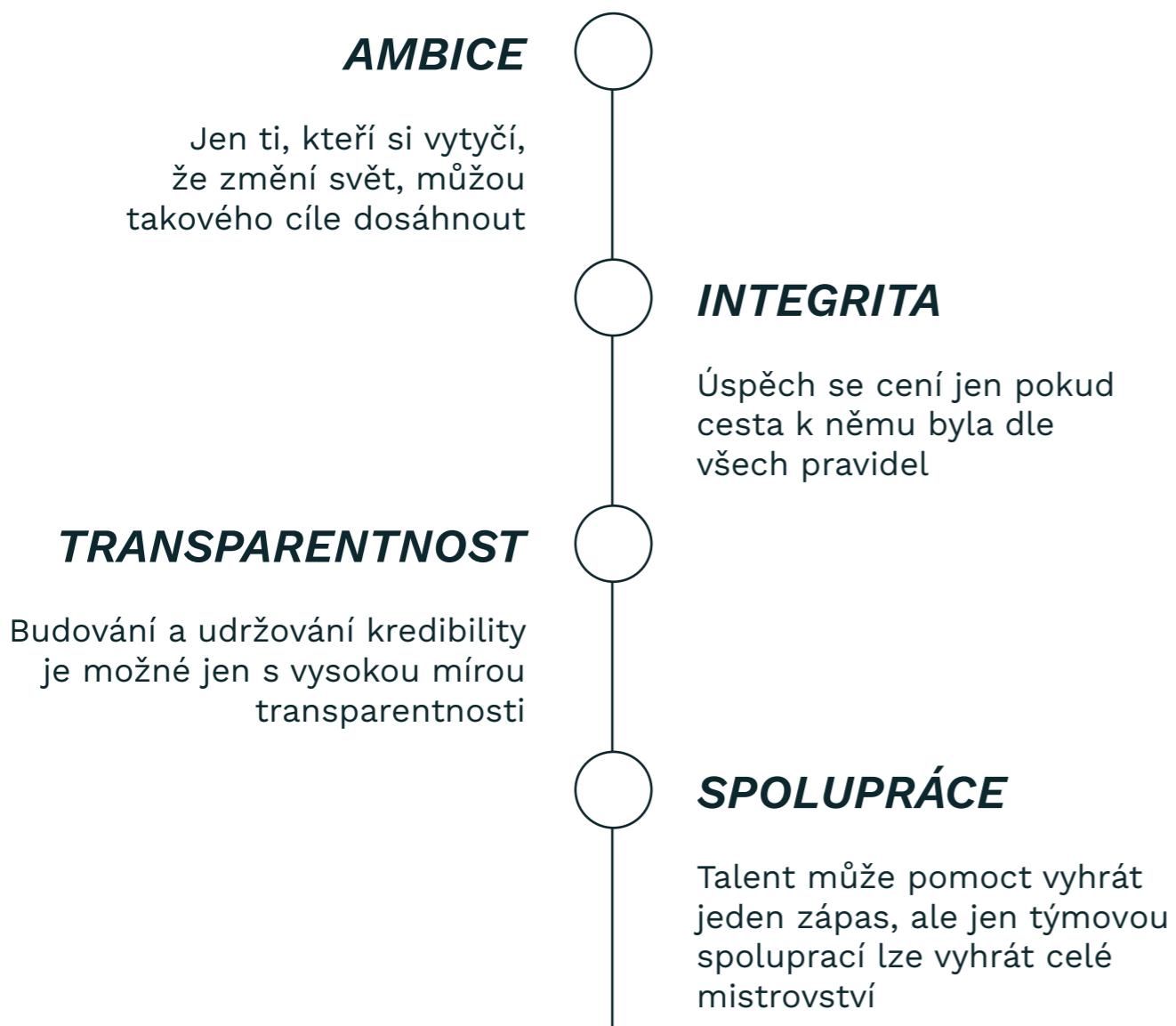
Mezinárodní fond realizující středně významné projekty v rámci Evropy a Severní Ameriky



**Čistá hodnota nemovitých aktiv, CZK mil.**



# NAŠE HODNOTY





## ***UDRŽITELNOST JE ZÁKLADNÍM STAVEBNÍM KAMENEM SILVERLINE***

Pro veškeré aktivity skupiny Silverline je oblast ESG prioritou, a proto jsme také jako jeden z prvních FKI na českém trhu signatáři mezinárodních principů pro odpovědné investování. Aktivně si vybíráme jen takové projekty, ve kterých můžeme tato poslání naplnit.

Nejvýznamnější složkou v rezidenčním developmentu je oblast environmentální, kde se fond soustředí na maximalizaci energetické úspory u každé stavby pomocí moderních technologií, minimalizaci uhlíkové stopy využitím vhodných materiálů a zkracováním dovozních vzdáleností od místa výroby materiálu.

Odměněni jsme především dobrým pocitem, ale také vyšším zájmem o naše produkty či možnosti rozšířené spolupráce s mezinárodními entitami, či finančními institucemi, které vyznávají stejné principy.

# 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, privátní společnosti a start-upy.

## ZÁKLADNÍ PRINCIPY FUNGOVÁNÍ

01

### OCHRANA VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

Diverzifikujeme, nyní v rámci ČR a chystáme se již i mezinárodně, ale vždy jen ve státech s vyspělým právním systémem (Evropa + S. Amerika)

02

### VYSOKÁ ANGAŽOVANOST ZAKLADATELŮ

Investuje jen do projektů pod vlastní manažerskou kontrolou

Každý projekt je řízen jedním ze zakladatelů

Zakladatelé jsou vysoce kapitálově angažování a odměněni až poté, co je dosažen cílový výnos pro investory

03

### PERFEKTNÍ PŘEHLED O TRHU A FLEXIBILITA BUSINESS MODELU

Dokonale zmapované segmenty trhu díky pravidelným a kvalitním analýzám

Krátké investiční cykly a vysoká míra flexibility pro rychlé reakce na tržní situace a možnost uchopení 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
<b>Investiční akcie třída A</b>	Preferovaný <sup>2</sup> výnos <b>10 % p.a.</b> , již po odečtení manažerského poplatku
<b>Investiční akcie třída B</b>	Preferovaný <sup>2</sup> výnos <b>7 % p.a. + 50 % p.a.</b> z nadvýnosu, vše již po odečtení manažerského poplatku
<b>Vstupní poplatek</b>	0-5 % z investice, dle získatele <sup>3</sup>
<b>Výstupní poplatek<sup>4</sup></b>	1. rok – 30 %, 2. rok – 15 %, 3. rok – 10 %, následně – 0 %
<b>Manažerský poplatek</b>	1,6 % p.a. <sup>5</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 AMISTA IS; 2. Preferovaný výnos slouží jako ochrana pro investory: jakýkoliv zisk může být distribuován zakladatelům fondu až po dosažení plné výše 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 nesnese následně preferovaný výnos pro investory.



Vily Vysoký Újezd



# PROČ INVESTOVAT SE SILVERLINE

01

## DOZOR ČNB

Každý Fond Kvalifikovaných Investorů v právní formě SICAV, tedy i Silverline Real Estate, podléhá dozoru České národní banky. Z tohoto dozoru vyplývá povinnost všech FKI dodržovat přísnou regulaci a na pravidelné bázi reportovat požadované informace ČNB.

02

## DALŠÍ ÚROVNĚ DOHLEDU A KONTROLY

FKI v České republice ze zákona podléhají striktnímu dohledu depozitáře, který kontroluje a autorizuje každou transakci, a pravidelným kontrolám nezávislého auditora. V případě fondu Silverline navíc máme obhospodařovatele fondu AMISTA IS přímo zastoupeného v naší Investiční komisi zajišťující nezávislé posouzení u každé investice.

03

## DAŇOVÉ VÝHODY

Investice fyzických osob do FKI jsou oproštěny od daně z příjmu po splnění investičního testu 3 let, což přináší výraznou výhodu oproti alternativním investičním nástrojům. Zároveň daní FKI pouze sazbou 5% daně z příjmu právnických osob.

# 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.amista.cz](http://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.

