



# Silverline Factsheet

Q2 2023



# FACTSHEET Q2 2023 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU<sup>1</sup>



550

Prodejní hodnota projektů (GDV), CZK mil.

~210

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

~90

Čistá hodnota aktiv (NAV)<sup>3</sup>, CZK mil.

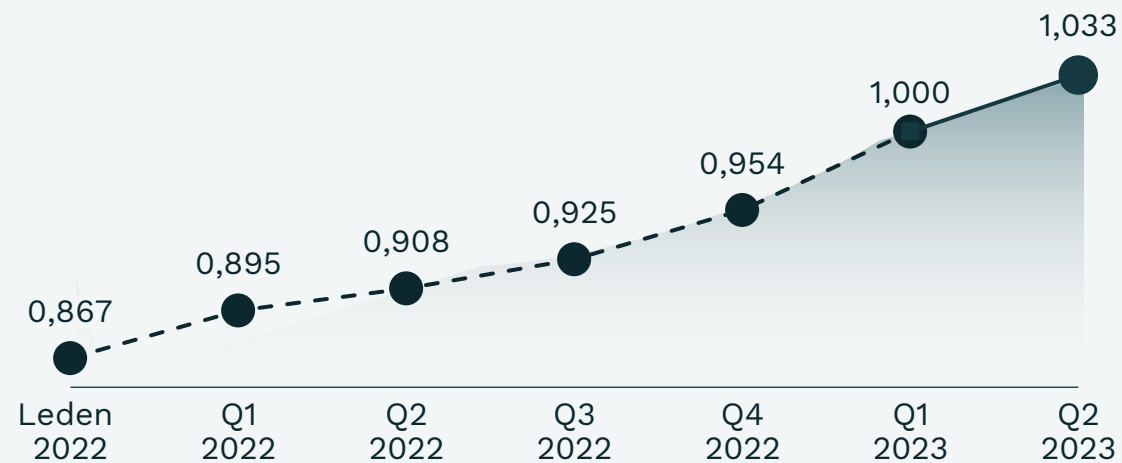
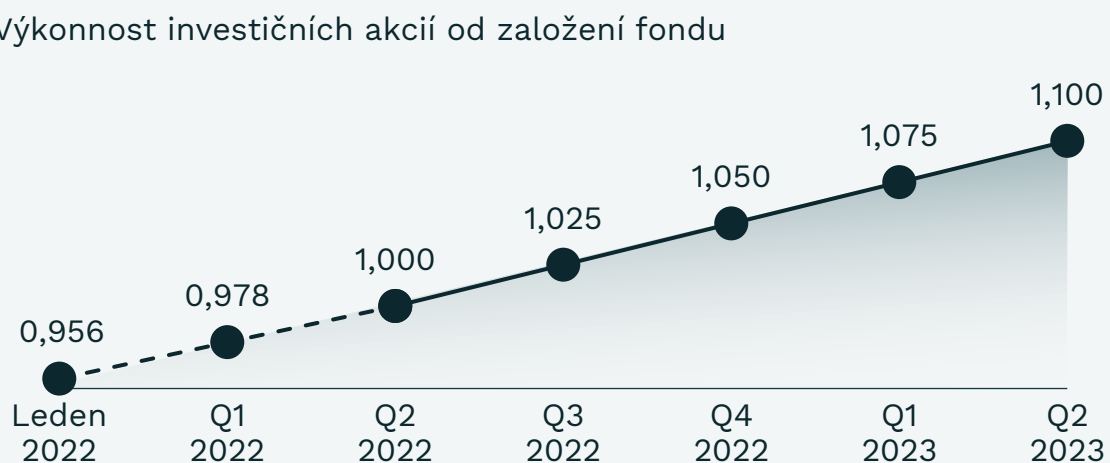
## Třída investičních akcií A<sup>4</sup>

Výkonnost za kvartál	2,5 % <sup>5</sup>
Výkonnost za 12 měsíců	10,0 %
Anualizovaná výkonnost od prvního úpisu	10,0 % p.a.

## Třída investičních akcií B<sup>6</sup>

Výkonnost za kvartál	3,32 %
Výkonnost za 12 měsíců	n/a %
Anualizovaná výkonnost od prvního úpisu	13,96 % p.a.

### Výkonnost investičních akcií od založení fondu



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

2. Celková hodnota aktiv fondu vč. dluhového financování portfoliových společností fondu

3. Objem kapitálu v investiční třídě Z + objem kapitálu upsaného v investičních třídách A a B k 30.6.2023 (neodpovídá k účetnímu pohledu na objem kapitálu v daných třídách inv. akcií vzhledem k časovým intervalům pro stanovení kurzu a následné emise investičních akcií)

4. Třída investičních akcií A byla otevřena v první polovině roku 2022 a poprvé zainvestována k 30.6.2022 (kurz 1.0)

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

6. Třída akcií byla otevřena v Q1 2023 a poprvé upsaná k 31.3.2023 (kurz 1.0)

— Výkonnost investiční akcie od prvního úpisu

- - - Simulace výkonnosti investiční akcie před prvního úpisem na základě reálné výkonnosti fondu

## Vývoj na trhu

Od jara 2023 lze na trhu rezidenčních nemovitostí pozorovat opětovné 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.

Do konce roku 2023 očekáváme pokračující oživování aktivity, podpořené mj. také zrušením parametru DSTI. Pro tento rok v segmentech Silverline Real Estate, tedy novostavbách v centrech krajských měst a zasítovaných stavebních parcel v okolí Prahy, očekáváme ještě spíše stagnaci cen. Velmi pozitivní zprávou pro trh je, že díky růstu nominálních mezd a stagnaci cen novostaveb se rychle zlepšuje dostupnost bydlení. Plný návrat odložené poptávky očekáváme s prvními poklesy úrokových sazeb, tedy počátkem roku 2024 či nejdéle v průběhu jara 2024 a s ním samozřejmě i opětovný růst prodejních cen.

Trh rezidenčních nemovitostí v ČR dlouhodobě těží z velkého převisu poptávky na nabídkou a nejinak tomu bude i v této dekádě. Poptávka je tažena nejenom potřebou obnovy starého bytového fondu, imigrací, urbanizací, růstem mezd, ale nově také vysokou aktuální mírou úspor (odložená poptávka) či regulatorními povinnostmi pro snižování uhlíkové stopy budov. Na straně nabídky jsme ale bohužel svědky dalšího výrazného poklesu intenzity výstavby v situaci, kdy jsme již celou předešlou dekádu stavěli o 30% méně než je průměrem v EU a než by byla potřeba.

## Progres v realizaci projektů

Fond aktuálně realizuje šest developerských projektů, tři v segmentu výstavby technické a dopravní infrastruktury a prodeje stavebních parcel (vše v blízkosti Prahy), tři v segmentu rekonstrukcí a nadstaveb bytových domů v centrech krajských měst. Stavební práce aktuálně probíhají u třech projektů (Plzeň, Ostrava, Trnová). U projektu ve Struhařově bylo získáno v červenci 2023 územní rozhodnutí a stavební povolení, probíhá tender pro výběr generálního dodavatele. V Brně dobíhá v letních měsících akvizice objektu a příprava dokumentace pro rekonstrukci a stavební povolení na nadstavbu. 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. 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, přičemž letos spuštěné projekty půjdou do prodeje c. v roce 2025, kdy již předpokládáme nižší úrokové sazby a poptávku v plné síle.

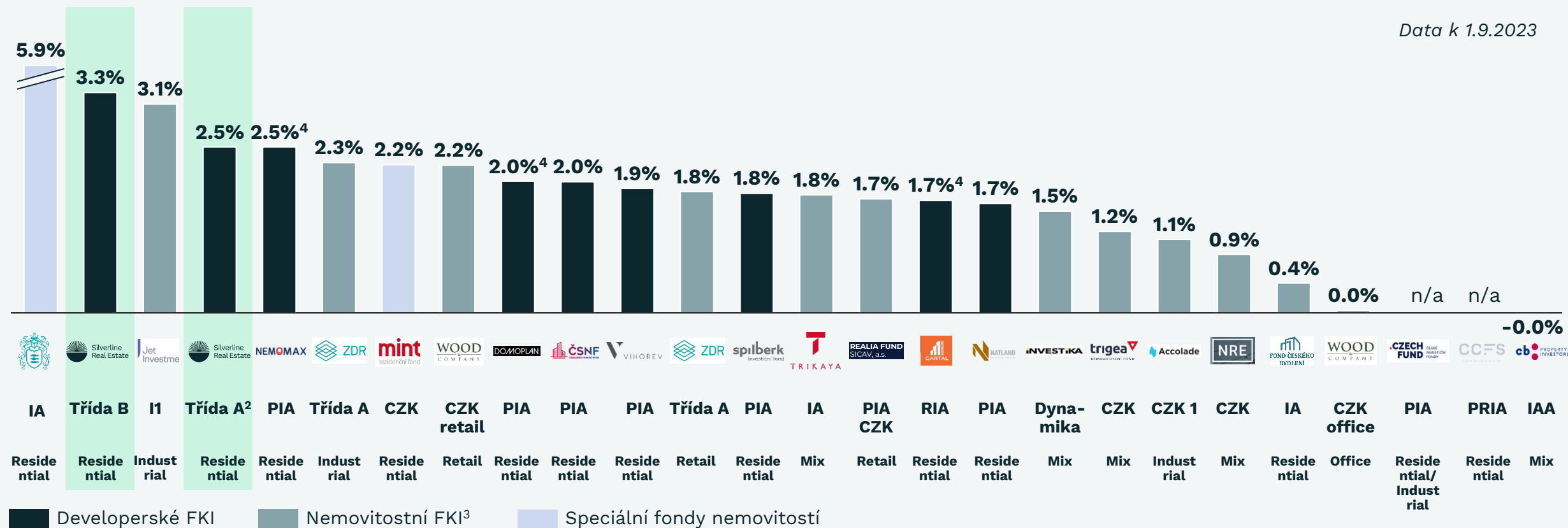
Dan Vaško, Zakladatel Silverline Real Estate



# SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q2 2023<sup>1</sup>

Silverline Real Estate dosáhl v Q2 2023 opět nejvyššího výnosu mezi developerskými FKI a dále patří k TOP-3 FKI zaměřených na nemovitosti

Data k 1.9.2023

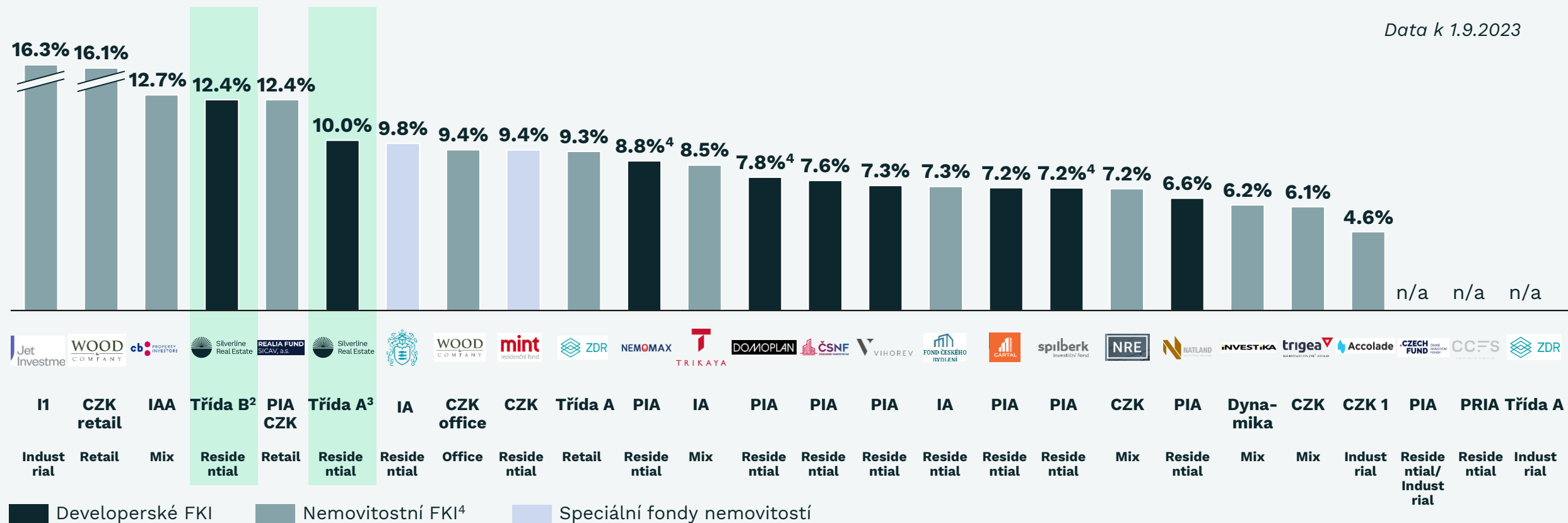


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez, tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)  
 2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcíální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného 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; Armista IS; Conseq; Winsdor IS; Accolade; Silverline Real Estate

# SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ<sup>1</sup>

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

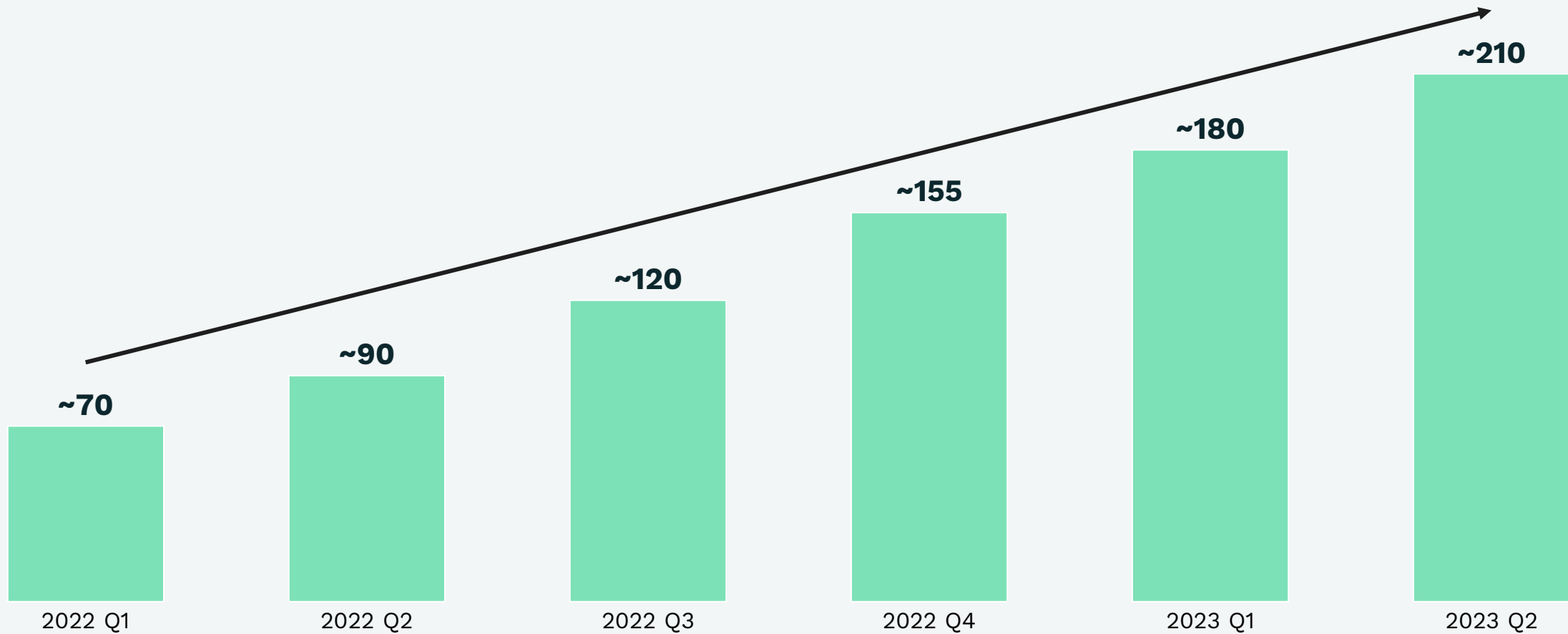
Data k 1.9.2023



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. 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. 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

Za 1.5 roku Silverline Real Estate ztrojnásobil aktiva pod správou.

Aktiva pod správou<sup>1</sup> (CZK mil.)



# 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

<b>Popis</b>	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
<b>Cílová prodejní hodnota</b>	~145 mil. CZK v případě dokončení RD	~70 mil. CZK v případě dokončení RD	~25 mil. CZK v případě výstavby vily
<b>Plánované dokončení</b>	2024	2024	2024
<b>Klíčoví partneři</b>	Allchitecture s.r.o. (architekt)	Allchitecture s.r.o. (architekt)	-
<b>Web</b>	-	n/a (prodej přes portál sreality)	-
<b>Stav</b>	Plně zafinancováno V 07/2023 bylo získáno územního rozhodnutí a stavebního povolení	Plně zafinancováno Prodeje spuštěny (zasíťované pozemky se stavebním povolením)	Plně zafinancováno Probíhá výstavba
<b>Postup prací k 06/2023</b>	Projekt získal územní rozhodnutí a stavební povolení, probíhá tendr dodavatele pro výstavbu sítí a komunikace	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



**REZIDENCE KARDINÁLA BERANA**



**REZIDENCE KAROLINSKÁ**



**APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ**

<b>Popis</b>	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
<b>Cílová prodejní hodnota</b>	~150 mil. CZK	~85 mil. CZK	~75 mil. CZK
<b>Plánované dokončení</b>	2024	2024	2025
<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.
<b>Web</b>	<a href="http://www.kardinalaberana.cz">www.kardinalaberana.cz</a>	<a href="http://www.karolinska.cz">www.karolinska.cz</a>	n/a
<b>Stav</b>	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny, kolaudace v plánu na Q2 2024	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny, kolaudace v plánu na Q2 2024	Plně zafinancováno Rezervace objektu
<b>Postup prací k 06/2023</b>	Etapa I (12 bytů): probíhají stavební práce, spuštěny prodeje Etapa II (nadstavba 11ti bytů): dokončena projektová dokumentace pro stavební řízení a realizaci	Probíhají stavební práce (>20% prací dokončeno) Spuštěny prodeje	Podepsána rezervační smlouva, probíhá příprava studie a projektové dokumentace pro rekonstrukce a nadstavbu objektu



# 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
<b>Investiční akcie třída A</b>	10 % p.a. preferovaný výnos <sup>2</sup>
<b>Investiční akcie třída B</b>	7 % p.a. preferovaný výnos <sup>2</sup> + 50 % z nadvýnosu
<b>Vstupní poplatek</b>	0-5 % z investice, dle ziskatele <sup>3</sup>
<b>Výstupní poplatek<sup>4</sup></b>	1. rok – 30 %, 2. rok – 15 %, 3. rok – 10 %, po 36 měsících – 0 %
<b>Manažerský poplatek</b>	1,6 % <sup>5</sup>
<b>Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu</b>	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](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.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.