



# Silverline Factsheet

Q3 2023



# FACTSHEET Q3 2023 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU<sup>1</sup>



**550**

Prodejní hodnota projektů (GDV),  
CZK mil.

**~250**

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

**~107**

Čisté jmění fondu<sup>3</sup> (NAV),  
CZK mil.

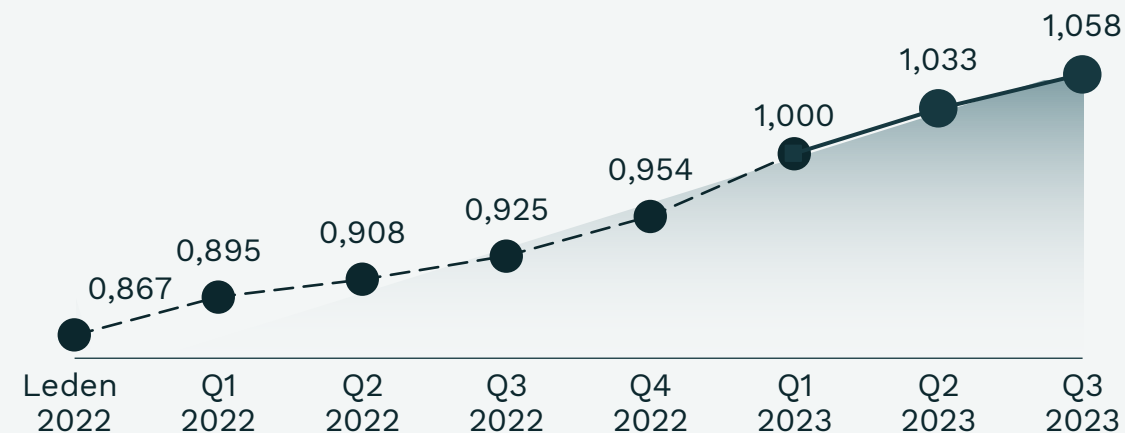
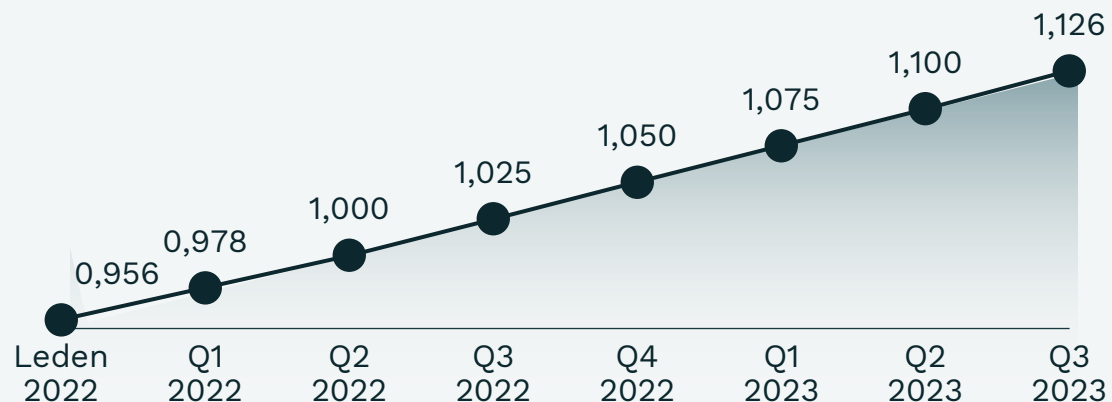
## Třída investičních akcií A<sup>4</sup>

Výkonnost za kvartál	2.5 % <sup>5</sup>
Výkonnost za 12 měsíců	10 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10.1 % p.a.

## Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	2.4 %
Výkonnost za 12 měsíců	n/a %
Anualizovaná výkonnost od spuštění třídy akcií (31.3.2023)	11.9 % p.a.

Výkonnost akcií od založení fondu



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. NAV k 1.10.2023, tzn. vč. vyemitovaných inv. akcií upsaných v období 30.6.2023-30.9.2023

4. 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

5. 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 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.

V první polovině roku 2024 očekáváme pokračující oživování aktivity, podpořené zejména poklesem úrokových sazeb a růstem mezd, ale třeba také růstem nájemného či pozvolným rozpouštěním aktuálně vysokých úspor na zboží dlouhodobé spotřeby (nemovitosti). Oživování čekáme ale jen pozvolné a to z důvodu zotavování se domácností z poklesu reálných mezd z předešlých období a také možnou přetrvávající nejistotou panující ohledně ekonomického a geopolitického vývoje. Na trhu starších bytů tedy konzervativně očekáváme spíše stagnaci cen, na trhu novostaveb přeci jen z důvodu bezprecedentního deficitu na straně nabídky (snížení již tak nízké intenzity výstavby) očekáváme pozvolný růst cen kvalitních projektů od jara 2024, alespoň zpočátku ale stále spíše nižším tempem oproti tempu růstu nominálních mezd.

Z dlouhodobého pohledu zůstává na trhu novostaveb rezidenčních nemovitostí v ČR velký převis 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 regulačními povinnostmi pro snižování uhlíkové stopy budov. Na straně nabídky jsme ale bohužel svědky dlouhodobě nízké intenzity výstavby (celou předešlou dekádu byla intenzita výstavby v ČR ~30% pod průměrem EU), která na trhu vytváří deficit nemovitostí a s tím i velký tlak na růst cen.

I dále platí, že cílíme na čistý výnos pro investory v intervalu 10-12% p.a., kterého jsme schopni dosáhnout bez růstu cen nemovitostí.

## Progres v realizaci projektů

Fond aktuálně realizuje šest developerských projektů, tři v segmentu land development (výstavba technické a dopravní infrastruktury a prodeje stavebních parcel ve Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště), tři v segmentu rekonstrukcí a nadstavěb bytových domů v centrech krajských měst (Brno, Plzeň, Ostrava). Stavební práce aktuálně probíhají u třech projektů (Plzeň, Ostrava, Trnová), přičemž u všech předpokládáme dokončení v průběhu jara 2024. U projektu ve Struhařově bylo získáno územní rozhodnutí a stavební povolení a zahájení stavby předpokládáme na jaro 2024. V Brně jsme dokončili akvizici bytového domu a studii na rekonstrukci a nadstavbu (vč. získání souhlasů od dotčených orgánů) a nyní již probíhá rozpracování projektové dokumentace. Projekt ve Vysokém Újezdu je již dokončen a v prodeji.

## Výhled aktivit

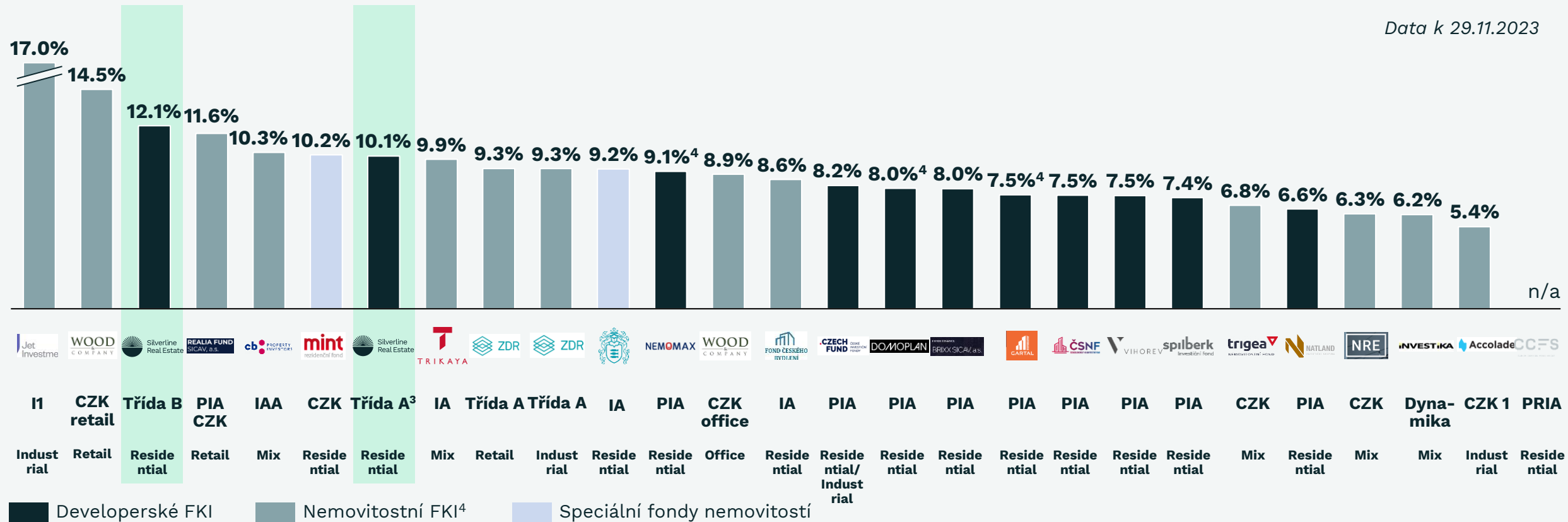
V následujících měsících se chystáme rezervovat dva nové projekty, oba stále ještě v ČR. Jedná se totiž o ideální načasování pro start projektů: stále lze uskutečnit akvizice za zajímavé ceny, přičemž v tyto měsíce spuštěné projekty půjdou do prodeje v letech 2025-26, kdy již předpokládáme nižší úrokové sazby a poptávku v plné síle.



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

Od založení (leden 2022 – září 2023) dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory

Data k 29.11.2023

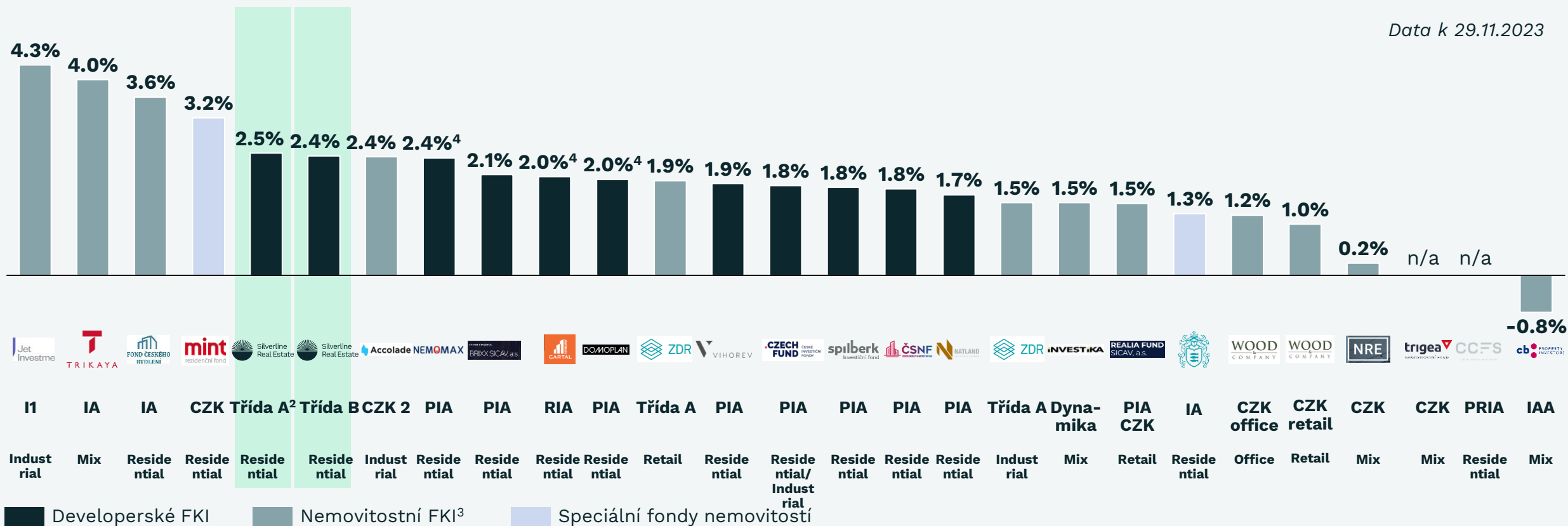


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022  
 2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna 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. Selektce 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 VÝKONNOSTI ZA Q3 2023<sup>1</sup>

Silverline Real Estate dosáhl v Q3 2023 opět nejvyššího výnosu mezi developerskými FKI a dále patří k TOP-5 FKI zaměřených na nemovitosti.

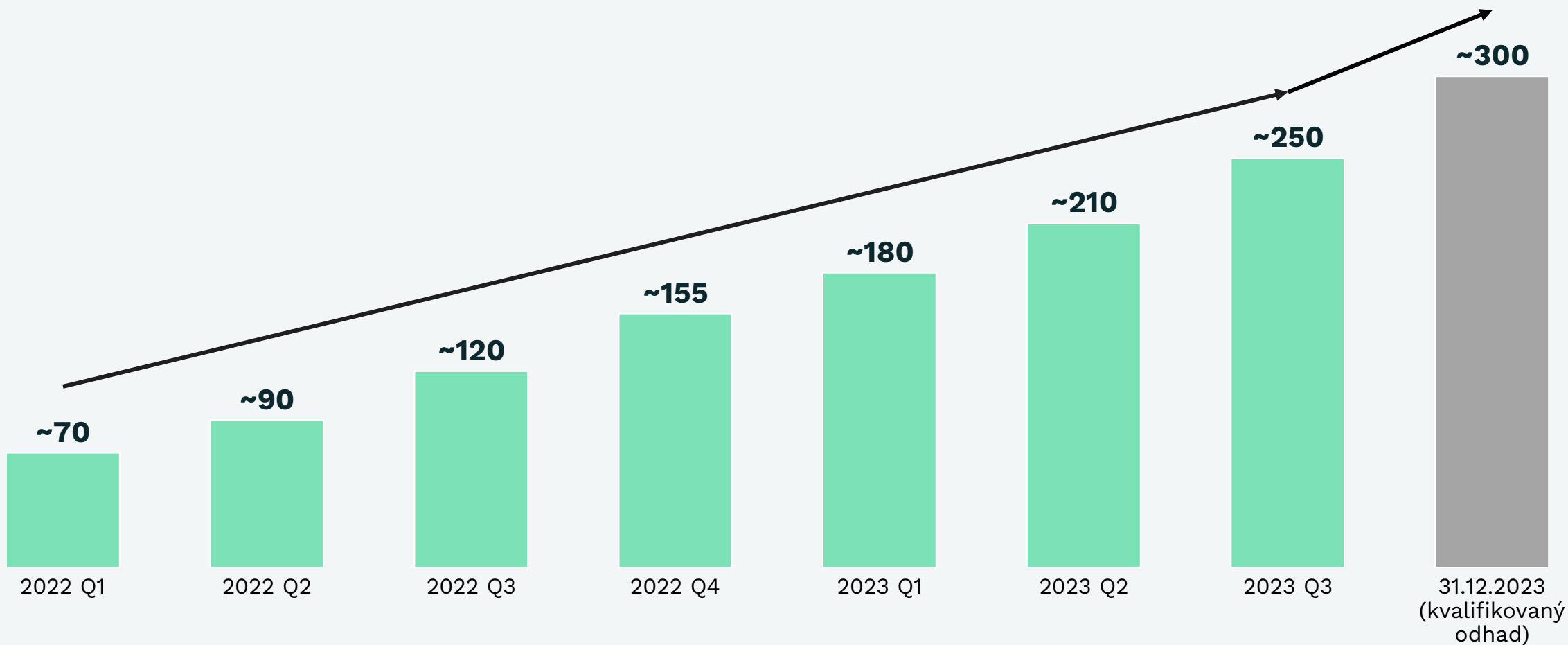
Data k 29.11.2023



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 proporcionalní 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

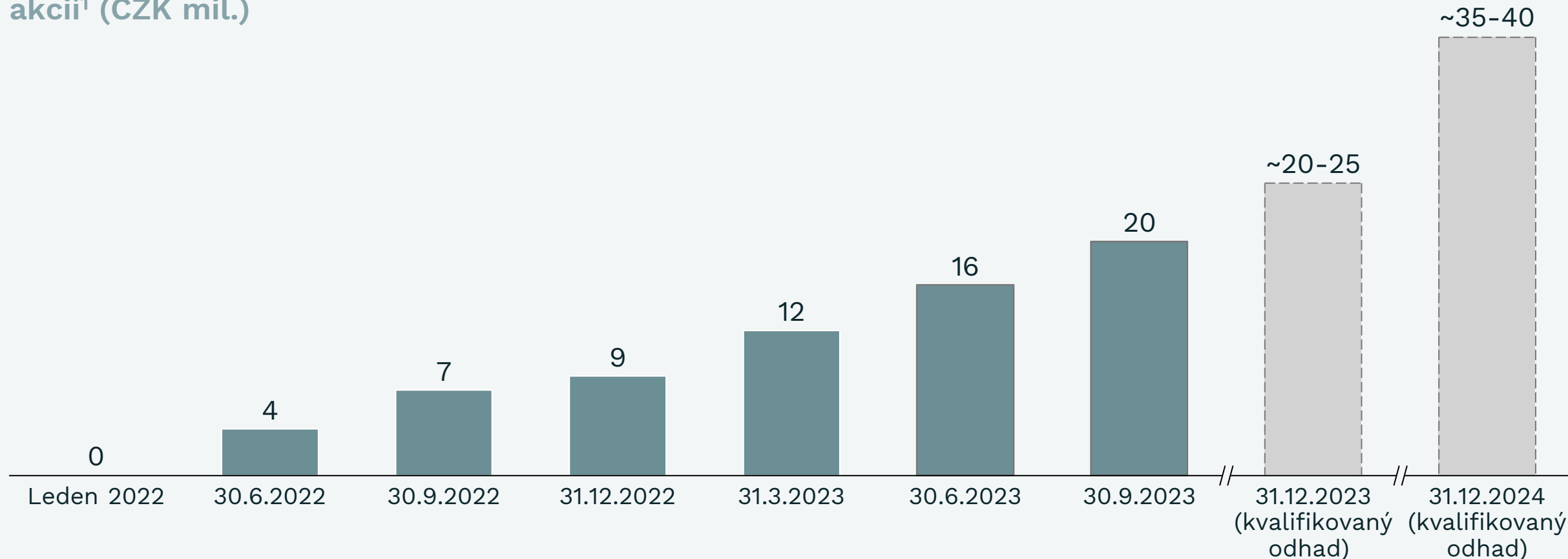
Za 1.5 roku Silverline Real Estate ztrojnásobil aktiva pod správou.

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



**Investice se Silverline je také jednou z nejbezpečnějších na trhu** – za preferované výnosy investorům ručíme veškerým historicky vygenerovaným ziskem fondu, k 30.9.2023 se jedná o CZK 19.6 mil.

Vývoj objemu kapitálu který slouží ke krytí preferovaných výnosů investorských tříd akcií<sup>1</sup> (CZK mil.)



1. Kapitál, který slouží pro krytí výnosů v třídách akcií externích investorů (A a B) se generuje i) výnosy ze z kapitálu zakladatelů (hodnota CZK 80.86 mil. k 30.9.2023) a ii) realizovanými nadvýnosy z investičních tříd akcií A a B.  
Zdroj: 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

<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 hodnota</b>	~145 mil. CZK v případě dokončení RD	~70 mi. 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>	<a href="https://zahrady-struharov.cz/">https://zahrady-struharov.cz/</a>	n/a (prodej přes portál sreality)	n/a (prodej bude probíhat přes sreality)
<b>Stav</b>	Plně zafinancováno V 07/2023 bylo získáno územního rozhodnutí a stavebního povolení	Plně zafinancováno Prodeje spuštěny (zasítované pozemky se stavebním povolením)	Plně zafinancováno Probíhá výstavba
<b>Postup prací k 09/2023</b>	Probíhá tendr dodavatele pro výstavbu sítí a komunikace	Pravomocné stavební povolení na výstavbu luxusních vil o podlahové ploše ~320 m2 získáno	Výstavba technické infrastruktury dokončena Probíhá výstavba dopravní infrastruktury a připravuje se projekt na nutnou intenzifikaci ČOV



# PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT BYTOVÝCH DOMŮ

Rekonstrukce a 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 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>	V přípravě
<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 Akvizice objektu dokončena
<b>Postup prací k 09/2023</b>	Etapa I (12 bytů): probíhají stavební práce, spuštěny prodeje Etapa II (nadstavba 11ti bytů): probíhá získávání stanovisek pro zahájení stavebního řízení	Probíhají stavební práce (>40% prací dokončeno) Spuštěny prodeje	Studie dokončena Probíhá příprava projektové dokumentace pro rekonstrukci 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
<b>Výstupní poplatek<sup>3</sup></b>	Od 1.12.2023: 1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %
<b>Manažerský poplatek</b>	1,6 % <sup>4</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 FKl obhospodařovaných u AMISTA IS; 2. Preferovaný výnos: zakladatelé jsou odměněni až po dosažení výnosu pro investory; 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.

# DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI



REGULÁTOR



DEPOZITÁŘ  
FONDU



DISTRIBUČNÍ  
PARTNER



OD 1.12.2023

OBHOSPODAŘOVATEL A  
ADMINISTRÁTOR



AUDITOR



Pelčák a partner architekti

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.