

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 bázi 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 následně 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



Pozemky Vysoký Újezd



VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

Vyhledáváme vhodné příležitosti pro výstavbu moderních bytů v centrech velkých měst regionu střední a východní Evropy.

Optimální nemovitosti jsou například starší bytové domy v centru či druhořadé kanceláře, u kterých provádíme generální rekonstrukce, nebo nevyužitá proluka, pro které navrhujeme výstavbu nových bytových domů.

U každého projektu navrhujeme výstavbu na míru danému místu, optimálně využíváme možnosti pro rozšíření podlahových ploch a dbáme na energetickou efektivitu budov.



DEVELOPMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

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 postupně získáváme potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizujeme výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů, které později můžeme i realizovat.

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 přírůstkem 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.

Development kromě dostupnosti bydlení řeší i energetickou neefektivitu starších budov. U generálních rekonstrukcí bytových domů například vždy cílíme alespoň na úroveň PENB C, tj. “úsporná”, a to i u starších budov, které jsou “mimořádně neúsporné” a mají úpravy omezeny památkovou péčí.

PORTFOLIO PROJEKTŮ

Diverzifikované portfolio z pohledu segmentu i regionu



● Segment stavebních pozemků ● Segment bytových domů



Panorama Královice

Development stavebních pozemků a případná výstavba až 20ti vil v MČ Praha-Královice

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2026

PRODEJNÍ HODNOTA
450 mil. CZK



Pozemky Vysoký Újezd

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2025

PRODEJNÍ HODNOTA
70 mil. CZK



Zahrady Struhařov

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2025

PRODEJNÍ HODNOTA
60 mil. CZK



Rezidence Kardinála Berana

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2025

PRODEJNÍ HODNOTA
160 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



Apartmány Bratislavská

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Brna, kde vznikne 18 jednotek a obchodní prostor

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2025

PRODEJNÍ HODNOTA
100 mil. CZK

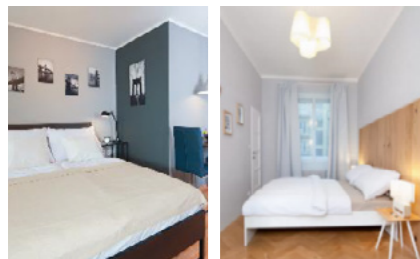
HISTORIE SKUPINY

Více než 8 let na trhu rezidenčního developmentu



2015-2017

Rekonstrukce jednotlivých bytů, postupný růst k desítkám jednotek.



Hodnota aktiv:

3 mil. CZK



2018-2019

Konverze a rekonstrukce souborů bytů.



Hodnota aktiv:

20 mil. CZK



2020

Zahájení realizace developerských projektů.



Hodnota aktiv:

40 mil. CZK



2022

Založení fondu Silverline Real Estate, zahájení 2 nových projektů, dodání výnosu 10 % p.a. investorům.



Hodnota aktiv:

80 mil. CZK



2023-2025

Škálování aktivit fondu s rozšířením portfolia probíhajících projektů na 10 a další diverzifikací portfolia. Dodávání stabilního dvouciferného výnosu investorům.



Hodnota aktiv:

Růst o 200+ mil. CZK ročně



2026+

Mezinárodní fond realizující významné projekty v rámci Evropy a Severní Ameriky



Hodnota aktiv:

1+ mld. CZK

SOUČASNOST A DALŠÍ SMĚŘOVÁNÍ

NAŠE HODNOTY

AMBICE

Jen ti, kteří si vytyčí,
že změní svět, můžou
takového cíle dosáhnout



INTEGRITA

Úspěch se cení jen pokud
cesta k němu byla dle
všech pravidel



TRANSPARENTNOST

Budování a udržování kredibility
je možné jen s vysokou mírou
transparentnosti



SPOLUPRÁCE

Talent může pomoci vyhrát
jeden zápas, ale jen týmovou
spoluprací lze vyhrát celé
mistrovství



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.

PROČ INVESTOVAT SE SILVERLINE

01

ZHODNOCENÍ A OCHRANA VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

Výnos fondu cílíme na 10-12 % p.a. Konzervativní investiční strategii naplňujeme prostřednictvím důsledné diverzifikace portfolia z pohledu typu a geografie projektů. Dodržujeme také bezpečnou míru zadluženosti na úrovni 50-60 % LTV.

02

ANGAŽOVANOST A MOTIVACE ZAKLADATELŮ

Investujeme pouze do projektů pod vlastní manažerskou kontrolou, každý developerský projekt je řízen jedním ze zakladatelů. Zakladatelé jsou vysoce kapitálově angažováni a odměněni až po dosažení cílového výnosu pro investory.

03

PŘEHLED O TRHU A FLEXIBILITA BUSINESS MODELU

Máme dokonale zmapované segmenty trhu díky vlastním pravidelným analýzám. Soustředíme se projekty s krátkým investičním cyklem, což nám umožňuje rychle reagovat na tržní trendy a využít vzniklých příležitostí.

PROPOZICE PRO *INVESTORY*

| | |
|--|---|
| Právní forma | Fond kvalifikovaných investorů dle ZISIF (právní forma "SICAV") |
| Minimální investice | 1,000,000 Kč (při rozložení investice od 100,000 Kč) ¹ |
| Domicil | Česká republika |
| Název společnosti | Silverline Fund SICAV, a.s. |
| Investiční horizont | 5 let |
| Investiční akcie třída A (CZK) | Preferovaný ² výnos 10 % p.a. , již po odečtení manažerského poplatku |
| Investiční akcie třída B (CZK) | Preferovaný ² výnos 7 % p.a. + 50 % p.a. z nadvýnosu, vše již po odečtení manažerského poplatku |
| Investiční akcie třída C (EUR) | Preferovaný ² výnos 9 % p.a. , již po odečtení manažerského poplatku |
| Vstupní poplatek | 0-5 % z investice, dle ziskatele ³ |
| Výstupní poplatek⁴ | 1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, následně – 0 % |
| Manažerský poplatek | max. 1,6 % p.a. ⁵ |
| Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu | Kvartální báze |

1. Investice od 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKI obhospodařovaných u CODYA 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 nesnižuje následně preferovaný výnos pro investory.



Pozemky Vysoký Újezd

VÝHODY INVESTOVÁNÍ DO *FONDŮ KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ*

01 **DOZOR ČNB A DALŠÍCH ENTIT**

Přísná regulace FKI v ČR minimalizuje riziko, že budou investoři podvedeni. Fondy podléhají dozoru ČNB, musí pravidelně reportovat předepsané informace, jejich transakce podléhají dozoru depozitáře a veškeré aktivity jsou pravidelně auditovány. V Silverline máme také zastoupeného obhospodařovatele fondu CODYA IS přímo v investiční komisi, díky čemuž nezávisle posuzuje každou investici.

02 **NULOVÉ ZDANĚNÍ PO 3 LETECH**

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.

03 **UNIKÁTNÍ INVESTIČNÍ STRATEGIE**

FKI mají oproti retailovým fondům větší svobodu v tom, do jakých aktiv a jak investovat. Fondy tak mohou vytvářet unikátní strategie a investorům potenciálně doručit nadstandardní zhodnocení vkladů.

Pokud byste se rádi dozvěděli více o *Silverline Real Estate*, 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

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.codyainvest.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.



