



Silverline Factsheet

Q4 2023



FACTSHEET Q4 2023 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~440

Aktuální prodejní hodnota realizovaných projektů (GDV), CZK mil.

~270

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

~150

Fondový kapitál (CZK mil.)

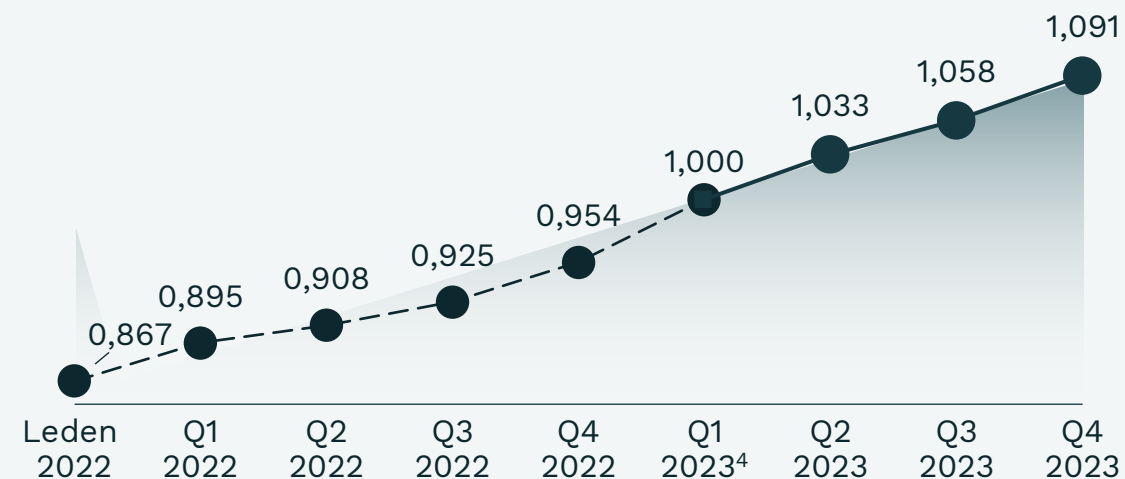
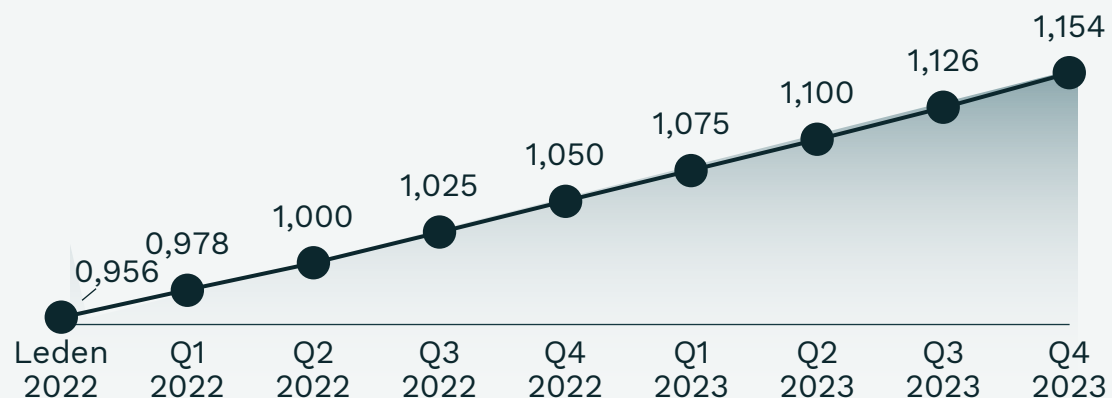
Třída investičních akcií A

Výkonnost za kvartál	2.41 % ³
Výkonnost za 12 měsíců	10 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10 % p.a.

Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	3.12 %
Výkonnost za 12 měsíců	n/a %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.2 % p.a.

Výkonnost akcií od založení fondu



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

2. Hodnota aktiv pod správou skupiny (tzn. fondový kapitál + dluhové financování na úrovni portfoliových společností fondu)

3. Odpovídá proporciální části výnosu 10 % p.a. dle principů složeného úročení

4. Redefinice investiční třídy akcií B na 7% preferovaného výnosu + 50% z nadvýnosu

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 nejprve stabilizace cen a objemu nabídky nemovitostí na trhu, poté od letních měsíců mírný růst cen nabídkových cen a nakonec v průběhu závěru roku 2023 i nárůst realizovaných cen – ty se již v průměru vrátily na své vrcholy z jara či léta roku 2022.

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. Oproti základního scénáře ČNB, který pro rok 2024 očekává růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR o 4.3% jsme v odhadech konzervativnější – náš základní scénář předpokládá růst cen během letoška o ~2.5%, tedy přibližně s inflací a zhruba na polovině či mírně pod polovinou 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 bytového fondu (ČR má nejstarší bytový fond ze zemí střední a východní Evropy), 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 dlouhodobě nízké intenzity výstavby (celou předešlou dekádu byla intenzita výstavby v ČR ~30% pod průměrem EU a i v současnosti je intenzita nízká), 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 nadstavby 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 první poloviny roku 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 tender generálního dodavatele na základě projektové dokumentace. Projekt ve Vysokém Újezdu je již dokončen a v prodeji.

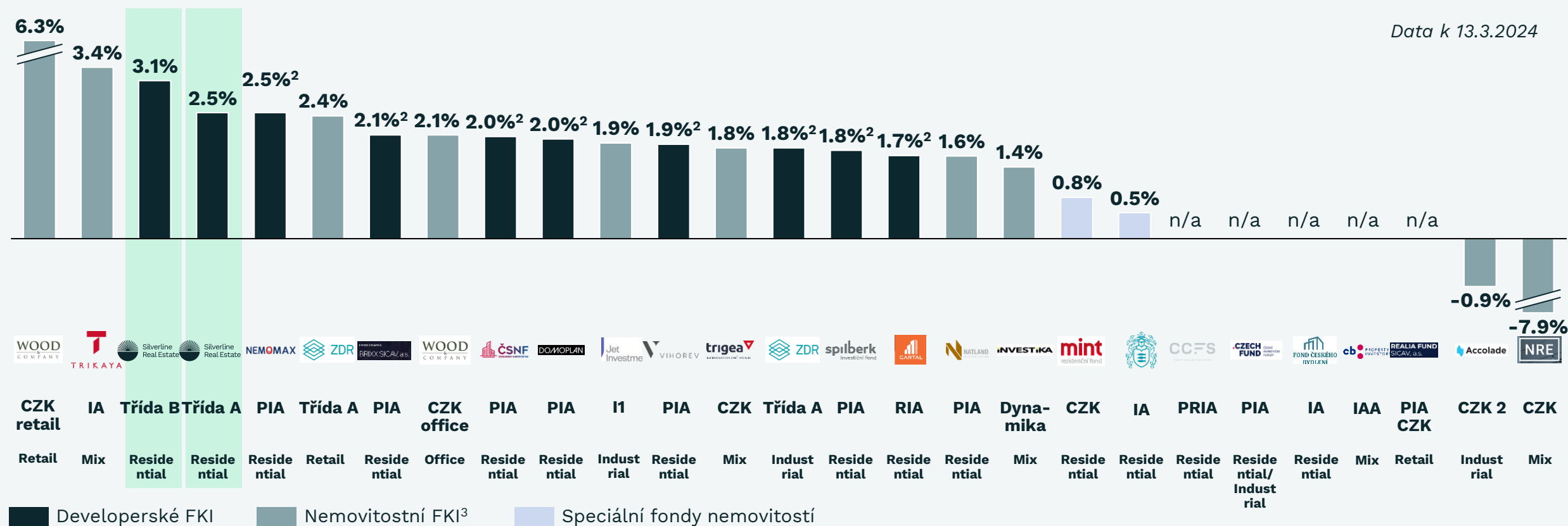
Výhled aktivit

V těchto týdnech dokončujeme technické, právní a komerční prověrky nutné pro rezervaci dvou nových projektů v ČR. Aktuálně se jedná o ideální načasování pro vstup do nových 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, poptávku v plné síle, ale velmi omezenou nabídku. K 1.3.2024 také spouštíme investiční třídu v EUR (s 9% p.a. preferovaného výnosu), která koresponduje s plány na budoucí mezinárodní diverzifikaci portfolia.



SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q4 2023¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q4 2023 opět jednoho z nejvyšších výnosů na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a nejvyššího výnosu v rámci fondů s ochranným mechanismem.

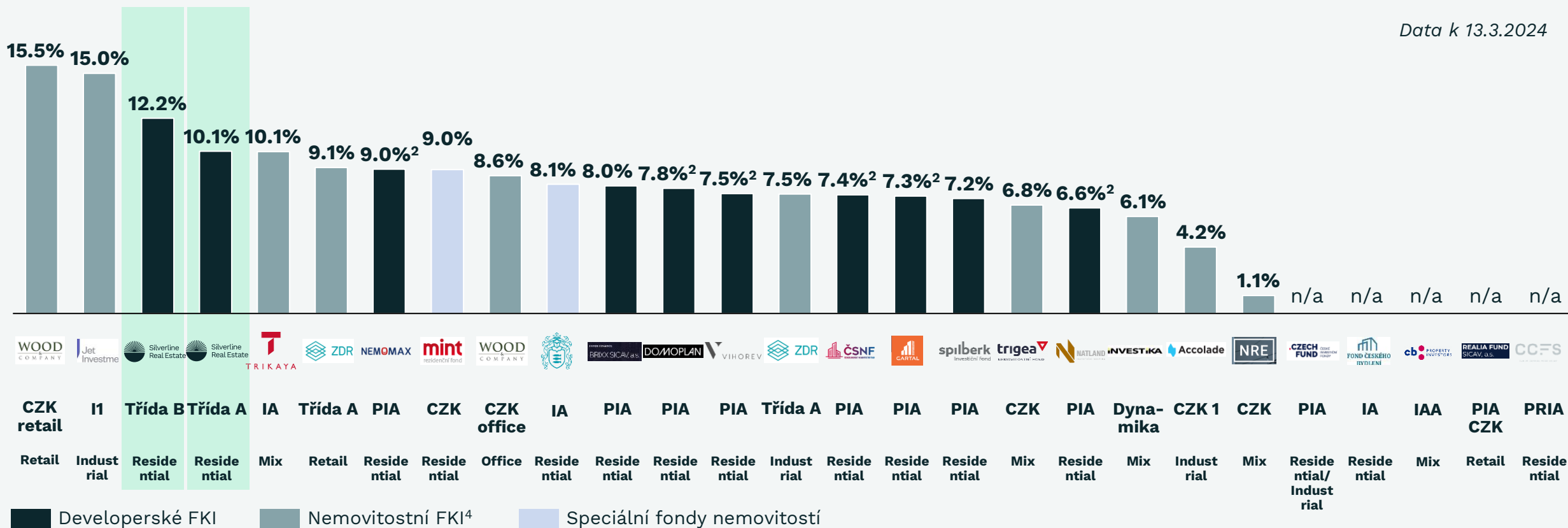


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
 2. Odhad výkonnosti na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti
 N/A = data nejsou k datu publikace srovnání k dispozici; PIA = 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

DLOUHODOBÉ SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI¹

Za období leden 2022 (založení) – prosinec 2023 dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochrannými mechanismy i jednu z nejlepších výkonností mezi všemi FKI v ČR orientovanými na nemovitosti.

Data k 13.3.2024



1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez, tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022

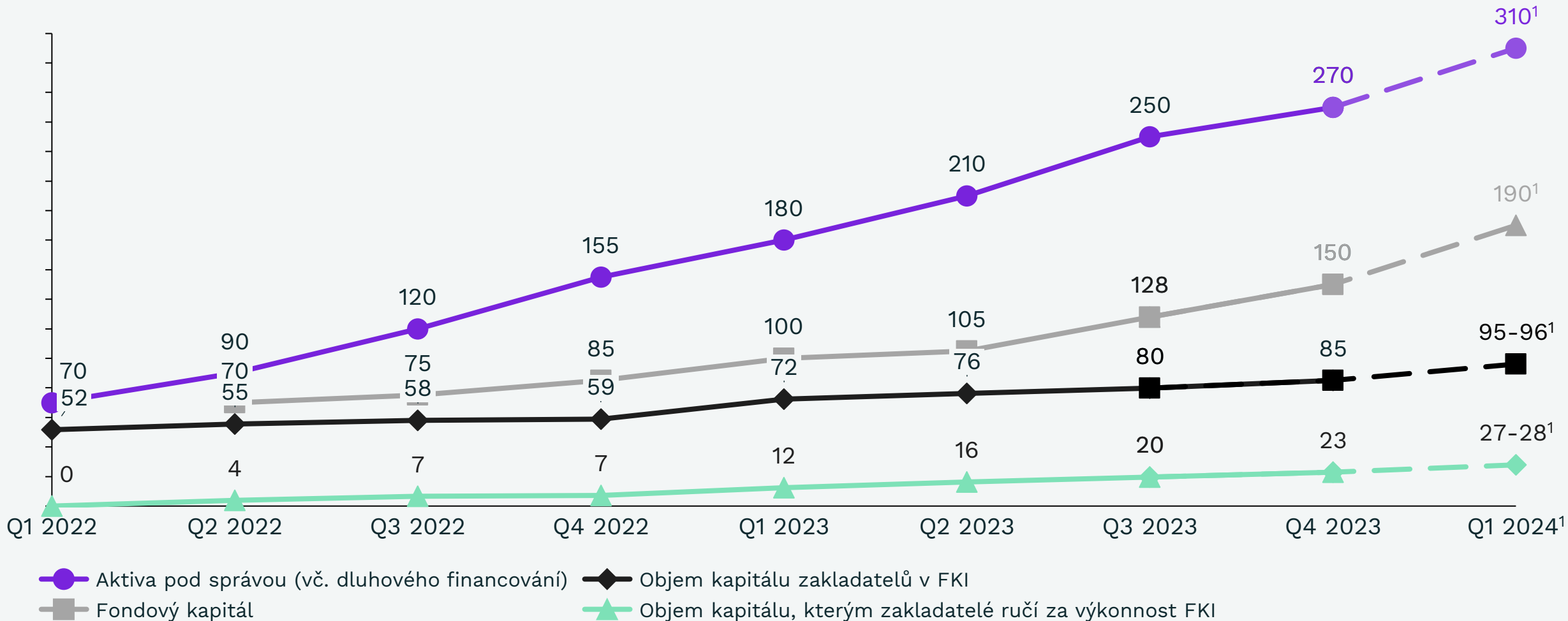
2. Odhad výkonnosti na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti

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

Silverline Real Estate meziročně téměř zdvojnásobil svoji velikost. Koncem letošního roku cílíme na aktiva pod správou CZK >500 mil.

Aktiva pod správou (CZK mil.)



PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT BYTOVÝCH DOMŮ

Rekonstrukce a rozšíření bytových domů v centrech krajských měst



REZIDENCE KARDINÁLA BERANA



REZIDENCE KAROLINSKÁ



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ

Popis	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Plzně, kde vznikne 23 bytových jednotek a dva nebytové prostory	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 20 bytových a 1 nebytová jednotky
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~85 mil. CZK	~100 mil. CZK
Plánované dokončení	2025 (polovina roku)	2024 (konec roku)	2025 (konec roku)
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)	Idealist s.r.o.
Web	www.kardinalaberana.cz	www.karolinska.cz	www.podplatany.cz
Stav	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny, kolaudace v plánu na Q3 2024	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny, kolaudace v plánu na Q2 2024	Plně zafinancováno Akvizice objektu dokončena
Postup prací stavebních (k 31/12/2023)	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
Prodejní ceny dle znaleckých posudků (k 31/12/2023)	84,540,-/m2 podlahové plochy v etapě I (střední a větší byty) 92,200,-/m2 podlahové plochy v etapě II (malometrážní byty)	74,900,-/m2 podlahové plochy	107,000,-/m2 podlahové plochy
Předprodeje k 31/12/2023 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	2/14 v rámci etapy I (prodeje etapy II s 11 jednotkami nebyly doposud spuštěny)	1/20	Prodeje budou spuštěny v průběhu jara 2024

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Development souborů pozemků, tzn. výstavba technické a dopravní infrastruktury a získání stavebních povolení na výstavbu rodinných domů či vil



ZAHRADY STRUHAŘOV



VILY VYSOKÝ ÚJEZD



VILA TRNOVÁ

Popis	Development stavebních pozemků ve Struhařově u Prahy	Příprava dvou stavebních parcel pro luxusní vily v obci Vysoký Újezd u Prahy	Development stavebního pozemku v obci Trnová u Jíloviště nedaleko Prahy
Cílová hodnota	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)	~25 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na luxusní vily)	~11 mil. CZK (prodej zasíťovaného stavebního pozemku)
Plánované dokončení	2024 (konec roku)	2024/25	2024 (konec roku)
Klíčoví partneři	Allchitecture s.r.o. (architekt)	Allchitecture s.r.o. (architekt)	-
Web	https://zahrady-struharov.cz/	n/a (prodej přes portál sreality)	n/a (prodej bude probíhat přes sreality)
Stav	Plně zafinancováno V 07/2023 bylo získáno územního rozhodnutí a stavebního povolení na úrovni okresu, následně podáno odvolání na úroveň kraje; pravomocná povolení jsou očekávána na 03-04/2024	Plně zafinancováno Prodeje spuštěny (zasíťované pozemky se stavebním povolením)	Plně zafinancováno Probíhá výstavba
Postup povolování a stavebních prací k 31/12/2023	Probíhá tendr dodavatele pro výstavbu sítí a komunikace, start stavebních prací se očekává na jaře 2024	Pravomocné stavební povolení na výstavbu luxusních vil o podlahové ploše ~320 m ² získáno	Výstavba technické infrastruktury dokončena Probíhá výstavba dopravní infrastruktury a dokončuje se projekt na nutnou intenzifikaci ČOV
Prodejní ceny dle znaleckých posudků k 31/12/2023	6,750,-/m ² zasíťovaného stavebního pozemku	8,341,-/m ² zasíťovaného stavebního pozemku	8,220,-/m ² zasíťovaného stavebního pozemku
Předprodeje k 31/12/2023 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	Rezervace je možno zahajovat až získání pravomocného ÚR a SP (jaro 2024)	0/2	0/1

INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč ¹)
Doporučený investiční horizont	5 let (bez výstupního poplatku po 3 letech)
Investiční akcie třída A (CZK)	10 % p.a. preferovaný výnos ²
Investiční akcie třída B (CZK)	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu (CZK)
Investiční akcie třída E (EUR)	9% p.a. preferovaný výnos ²
Vstupní poplatek	Max. 5 % z investice
Výstupní poplatek³	1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %
Manažerský poplatek	Max. 1.6 % ⁴
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Kvartální báze
Souhrnný ukazatel rizik (SRI)	6
Celková roční nákladovost (TER)	1.6% p.a.

1. Investice 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKI obhospodařovaných u CODYA IS; 2. Preferovaný výnos: zakladatelé jsou odměněni až po dosažení výnosu pro investory; Pokud by fond v daném období nedosáhl na preferovaný výnos, byl by dle statutu použit veškerý historicky vygenerovaný zisk fondu od jeho založení na redistribuci vůči investorům; 3. Kalkulováno vždy z aktuální hodnoty investiční akcie; 4. Manažerský poplatek je dle statutu účtován z hrubého výnosu fondu před distribucí investorům a nesnižuje následně preferovaný výnos pro investory.

DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI



REGULÁTOR



OBHOSPODAŘOVATEL A
ADMINISTRÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



AUDITOR



DISTRIBUČNÍ
PARTNEŘI



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

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.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.