Silverline
Real Estate

Silverline Factsheet

Q1 2024

FACTSHEET Q1 2024 | **VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU**[1]

Silverline Real Estate

~1,300	Aktuální prodejní hodnota realizovaných projektů (GDV), CZK mil.
~317	Aktiva pod správou[2] (AuM), CZK mil.
~198.5	Fondový kapitál (CZK mil.)

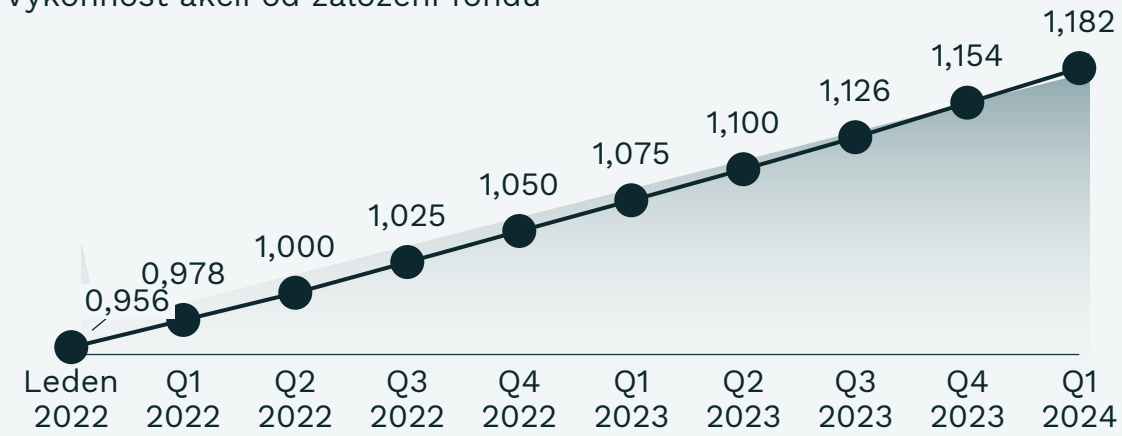
Třída investičních akcií A

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	3.23 %
Výkonnost za 12 měsíců	12.63 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.3 % 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

FACTSHEET Q1 2024 | **MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ**

Silverline Real Estate

Vývoj na trhu

Od února 2024 lze na trhu rezidenčních nemovitostí pozorovat plnohodnotné oživení aktivity, a to jak na trhu se staršími byty, tak u novostaveb. V plné míře se oživení dotklo již menších nemovitostí, zejména malometrážních bytů. Postupně se oživení také přelívá i do segmentu větších nemovitostí, tedy velkých bytů, stavebních pozemku či RD.

Jen za období leden-duben 2024 zaznamenali nabídkové ceny v krajských městech ČR růst o 5.3%, tedy vyšší nárůst než předpokládala např. ČNB na celý letošní rok. Podobný nárůst bylo možné vidět i v realizovaných cenách na základě dat z KN.

Z dlouhodobého pohledu zůstává na trhu novostaveb rezidenčních nemovitostí v ČR velký převis poptávky na nabídkou a nejinak tomu bude i v nadcházejících letech. 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 tlak na růst cen. Ačkoliv předpokládáme, že dlouhodobě bude růst cen nemovitostí přibližně kopírovat růst mezd (tzn. valuace nemovitostí zůstanou neměnné) a i ĆNB předpokládá nárůst cen rezidenčních nemovitostí pro roky 2024-26 tempem 5% p.a., v moment kdy zařazujeme nové projekty do fondu, z opatrnostního pohledu vždy tvoříme základní scénář business case s předpokladem budoucí nominální stagnace cen dané nemovitosti.

I dále platí, že cílíme na čistý výnos pro investory v intervalu 10-12% p.a. a ten z velké míry (10% v inv. třídě A, 7% v inv. třídě B) kryjeme kapitálem zakladatelů.

Progres v realizaci projektů

Fond aktuálně realizuje osm developerských projektů, pět v segmentu land developmentu (výstavba technické a dopravní infrastruktury a prodeje stavebních parcel v Praze-Královicích, Praze-Kolodějích, Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště), tři v segmentu rekonstrukcí a nadstaveb bytových domů v centrech krajských měst (Brno, Plzeň, Ostrava). Novými projekty jsou land development v Praze-Královicích, kde vznikne až 20 řadových domů či dvojdomů a v Praze-Kolodějích, kde vznikne 14 stavebních parcel pro solitérní rodinné domy.

Výhled aktivit

V průběhu léta 2024 plánujeme přidat již devátý projekt a tím by měla být diverzifikace z pohledu počtu projektů de facto dokončena. V budoucnu bude narůstat tedy spíše již velikost projektů než jejich počet. V březnu 2024 jsme zavedli EUR třídu investičních akcií se záměrem rozšířit distribuci fondu také na Slovensko. Notifikační řízení mezi ČNB a SNB, které nám toto umožní je aktuálně již ve finální fázi. Zároveň se od července 2024 stáváme v ČR jedním z prvních tzv. světle zelených fondu dle SFDR směrnice a tím se zavazujeme k pravidelnému reportování aktivit v oblasti ESG. Nicméně i tak pro nás dále zůstává výnos pro investory na prvním místě.

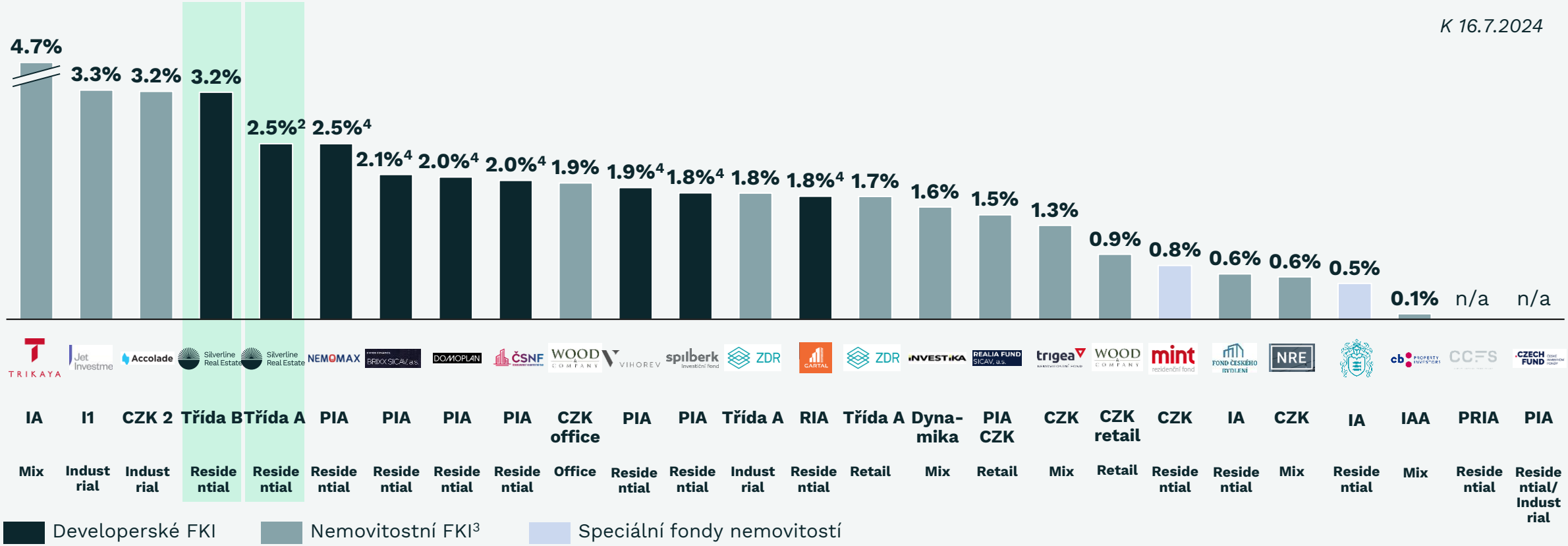
Dan Vaško, Zakladatel Silverline Real Estate

SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q1 2024[1]

Silverline Real Estate

Silverline Real Estate dosáhl v Q1 2024 opět jednoho z nejvyšších výnosů na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a nejvyššího výnosu v rámci developerských fondu.

K 16.7.2024



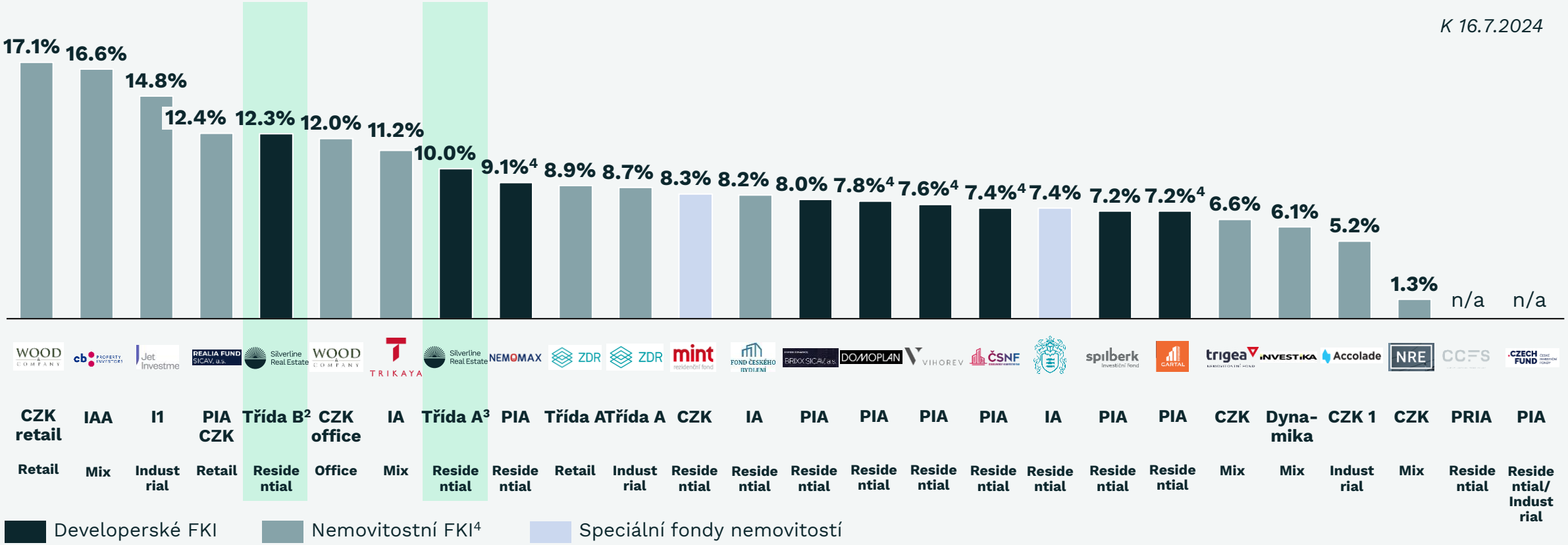
1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez. tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporciální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
3. Selekce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společností
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 ANULIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ[1]

Silverline Real Estate

Za období 1.1.2022 (založení fondu) – 31.3.2024 dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory

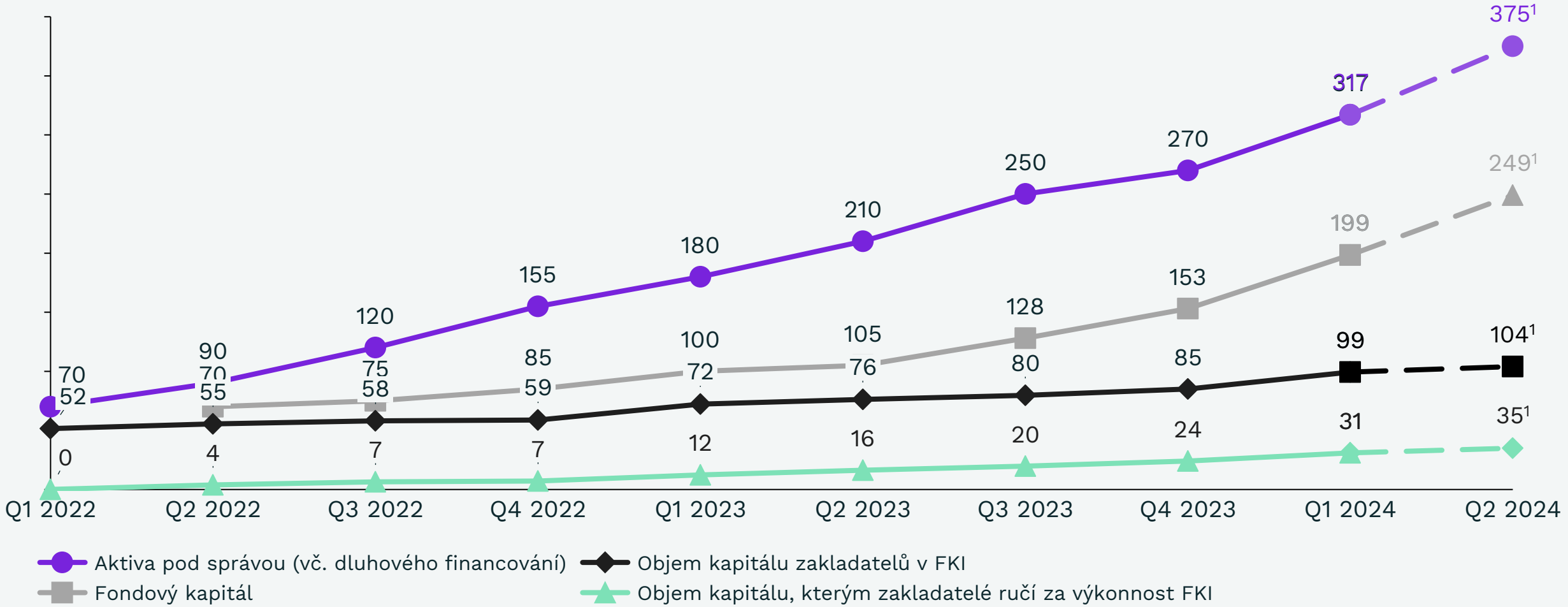
K 16.7.2024



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. 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 proporciální 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 společností
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 zdvojnásobil svůj fondový kapitál. Koncem letošního roku cílíme na aktiva pod správou CZK >500 mil.

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



1. Odhady zakladatelů fondu
Zdroj: Silverline Real Estate

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)	2025 (jaro)	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
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Investown)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)
Postup prací stavebních (k 03/2024)	Etapa I (12 bytů): ~60% (hrubé stavební práce hotové, probíhá práce na fasádě, na podlahách a obkladech) Etapa II (nadstavba 11ti bytů): získána souhlasná stanoviska pro stavební povoleni	~90% stavebních prací dokončeno, příprava kolaudace na léto 2024 (pravděpodobně srpen)	Příprava projektové dokumentace dokončena, získána souhlasná stanoviska a podána žádost o stavební povoleni
Předprodeje k 03/2024 ***(rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)***	2/25 (prodeje plánovány do léta-podzimu 2025)	9/20 (prodeje plánovány do jara 2025)	7/21 (prodeje spuštěny k 03/2024 a plánovány c. do podzimu 2025)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO[1] | SEGMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

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

	PANORAMA KRÁLOVICE	VÝHLEDY KOLODĚJE	ZAHRADY STRUHAŘOV
Popis	Development až 20ti stavebních pozemku, popř. návazně RD/vil v MČ Praha-Královice	Development 14ti stavebních pozemku, popř. návazně RD/vil v blízkosti MČ Praha-Koloděje	Development osmi stavebních pozemků ve Struhařově u Prahy
Cílová hodnota	~110 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)	~100 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
Plánované dokončení	2026	2026	2025 (jaro)
Klíčoví partneři	Anderle architekti (architekt)	Probíhá tender	Allchitecture s.r.o. (architekt)
Web	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	https://zahrady-struharov.cz/
Stav	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
Postup povolování a stavebních prací k 03/2024	Probíhá dokončování akvizice pozemku a příprava studie území ve variantách	Uzemní studie na 14 stavebních parcel pro RD schválena zastupitelstvem a odborem územního plánování	Ministerstvo zdravotnictví a krajský stavební úřad vydali zamítavý postoj k odvolání jednoho ze sousedů a směřují k vydání stavebního povoleni
Předprodeje k 03/2024 ***(rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)***	Rezervace je možno zahajovat až po získání pravomocného ÚR a SP (~léto/podzim 2025)	Rezervace je možno zahajovat až po získání pravomocného ÚR a SP (~léto/podzim 2025)	Rezervace je možno zahajovat až po získání pravomocného ÚR a SP (~léto 2024)

1. Selekce z portfolia (celkem v portfoliu 5 projektů v segmentu stavebních pozemků)

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 poplatek[3]	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.

DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI

REGULÁTOR

OBHOSPODAŘOVATEL A ADMINISTRÁTOR

DEPOZITÁŘ FONDU

AUDITOR

DISTRIBUČNÍ PARTNEŘI

PŘECEŇOVÁNÍ

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.

PROFITABILNĚ I UDRŽITELNĚ

Čisté a zdravé životní prostředí a prosperující společnost jsou pro nás důležité.

Proto jsme se jako jeden z ***prvních FKI na českém trhu rozhodli stát se od 1.7.2024 na základě SFDR směrnice tzv. “světle zeleným” fondem*** *a tím jsme se zavázali k pravidelnému reportování našich aktivit v oblasti ESG.*

Primárním cílem sice i nadále zůstává maximalizace výnosu pro investory, nicméně vždy s ohledem na jednotlivé dimenze ESG*. Zejména vyvíjíme silné úsilí aby naše novostavby či redevelopmenty byly v maximální možné míře energeticky efektivní i vybavené moderními technologiemi a tím šetrné vůči životnímu prostředí.*

Pokud byste se rádi dozvěděli o Silverline více, ozvěte se zakladatelům:

Dan Vaško +420 601 576 328

Výkonný ředitel Dan.Vasko@SilverlineRE.com

Martin Benroth +420 606 175 819

Investiční ředitel Martin.Benroth@SilverlineRE.com

Vojtěch Brix +420 731 748 854

Investiční manažer 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.