

PROČ SI VYBRAT *FKI SILVERLINE REAL ESTATE* DO PORTFOLIA?

01 – VYSOKÁ BEZPEČNOST A TO VŽDY NA PRVNÍM MÍSTĚ

Bezpečnost investice je v Silverline Real Estate vždy první prioritou, a to i z důvodu, že zakladatelé mají ve fondu veškerý investiční majetek. Investici se Silverline lze dle našeho názoru považovat za vysoce bezpečnou, především z důvodů:

- **Ochranného mechanismu pro investory a vysoké angažovanosti:** patříme k minoritě fondu na českém trhu, kde jsou výnosy do úrovně tzv. “preferovaných výnosů” u každé investiční třídy akcií kryty kapitálem zakladatelů. Ochranný mechanismus se aktivuje v případě, kdy fond v daném období dosáhne nižšího výnosu než jsou tzv. “preferované výnosy” u každé z investičních tříd akcií a dojde k redistribuci kapitálu zakladatelů ve prospěch investorů až do naplnění “preferovaných výnosů” (více info viz. dokument „Interpretace ochranného mechanismu“ v sekci “ke stažení” na silverlinere.com);
- **Diverzifikace portfolia:** portfolio Silverline je aktuálně diverzifikováno mezi devět projektů v pěti různých krajích ČR. Cílovým počtem projektů v portfoliu je 10-12. Při takto vysoké diverzifikaci by i případný výpadek výnosu z jednoho projektu, který je i tak nepravděpodobný, ovlivnil celkový výkon fondu jen minimálně.
- **Nízké zadluženosti:** Dlouhodobě je pro vyvážení minimalizace rizik a maximalizace výnosu záměrem pohybovat se okolo 50% LTV na úrovni celé skupiny. V současnosti LTV fondu činí mírně pod 20% a LTV celé skupiny mírně pod 50%.
- **Typu aktiv na rozvaze:** na rozvahu Silverline Real Estate se mohou dostat jen již schválené pozemky v územním plánu pro rezidenční development či objekty určené k rekonstrukci, vždy ve velmi dobrých lokalitách; Tyto typy nemovitostí patří z pohledu cenové volatility k nejrobustnějším; tedy tato aktiva i bez uvážení developmentu, který je pro Silverline primárním zdrojem marže, vykazují dlouhodobě mírný růst ceny s minimální volatilitou
- **Plné regulace:** vybrali jsme si fungování ve struktuře plně regulovaného fondu s řadou orgánů dohledu, zejména investiční společností (Codya IS) která za

fond nese odpovědnost vůči ČNB a dále také depozitářem (ČSOB), který kontroluje každou finanční transakci či znaleckou kancelář (Forvis Mazars), která každý kvartál aktualizuje znalecké posudky. Každý rok prochází fond také auditem.



02 – STABILNÍ DVOUCIFERNÝ VÝNOS

Maximalizace výnosu je hned druhou prioritou. Dlouhodobě cílíme a také dosahujeme výnosu v intervalu 10-12% p.a. v investičních třídách akcií v CZK. Všechny třídy investičních akcií jsou reinvestiční, tedy je na výnos aplikováno složené úročení. Po pěti letech je v investiční třídě akcií A očekáván čistý výnos ~61%. V investiční třídě akcií B výnos ~69-76%. To již činí podstatný rozdíl oproti očekávanému výnosu ze standardních akciových indexů/ETF či průměrně výkonných FKI, kde se typicky jedná o ~8% p.a., tedy ~47% v pětiletém horizontu. Burzovně obchodovatelné investice se navíc pojí s významně vyšší volatilitou, která dále snižuje časový prostor pro úspěšný exit z investice. Na výše zmíněný výnos navíc cílí Silverline při uvážení cenové stagnace na trhu nemovitostí. V případě růstu cen nemovitostí, který je pro trh přirozený z titulu inflace i růstu ekonomiky, může dojít i k nadvýnosům oproti zmíněnému intervalu.

03 – PEŇEŽNÍ PROSTŘEDKY ZPĚT I DO DVOU MĚSÍCŮ

Úpisy a případné odkupy investičních akcií probíhají v Silverline Real Estate na kvartální bázi. V případě, že investor požádá o zpětný odkup investičních akcií, vyčká se na výsledek přecenění k poslednímu dni daného kvartálu, ve kterém investor žádost zaslal. Výsledek je typicky znám za dva měsíce po skončení daného kvartálu (u prvního kvartálu kalendářního roku poté do max. čtyř měsíců, jelikož je potřeba dokončit každoroční audit). Následně jsou peněžní prostředky investora vyplaceny. Tedy od podání žádosti o odkup do získání peněžních prostředků standardně uplyne 2-5 měsíců v závislosti na tom, kdy v průběhu kvartálu investor žádost zaslal.

04 – ODPOVĚDNOST VŮČI ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ I SPOLEČNOSTI

Usilujeme o odpovědnost v podnikání a z toho důvodu jsme také tzv. „světle zeleným“ fondem na základě SFDR směrnice. Tímto jsme se jako jeden z pěti FKI v ČR v oblasti nemovitostí (z celkově více než třiceti fondů) zavázali mj. ke zvažování aspektů ESG u každé investice a také k pravidelnému reportování aktivit v oblasti ESG.