



Silverline Factsheet

Q2 2024



FACTSHEET Q2 2024 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~1,300

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

~370

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

~243

Fondový kapitál (CZK mil.)

~47%

LTV skupiny Silverline

8

Projektů v portfoliu

>110

Kvalifikovaných investorů

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.

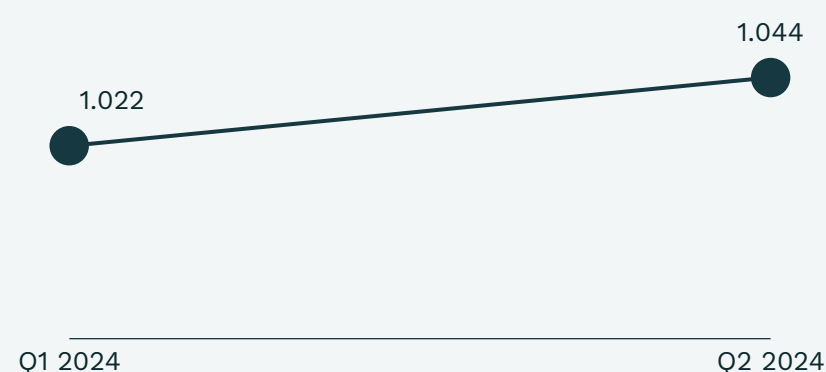
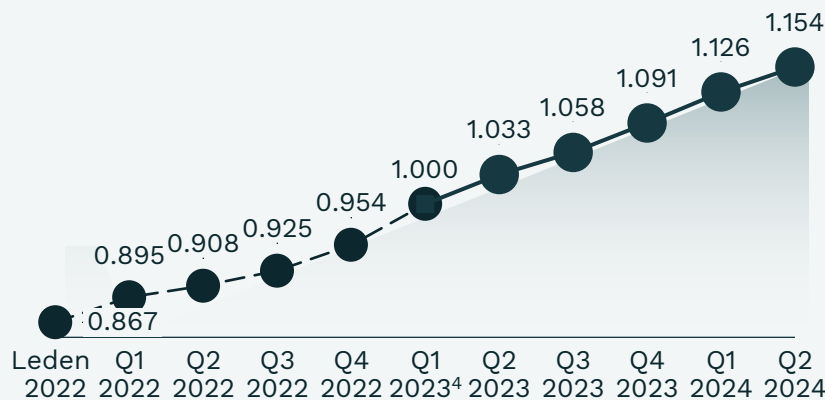
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	2.47 %
Výkonnost za 12 měsíců	11.7 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.1 % p.a.

Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.17 %
Výkonnost za 12 měsíců	n/a
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	9 % 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

K červenci zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o 10.6% a realizovaných cen o 6.7%. V průměru ČR jsou ceny již nyní výše než na předchozím vrcholu v roce 2022. Navíc i počty transakcí na trhu se již dostaly poblíž počtům z předpandemického období. Další nárůst aktivity lze navíc očekávat během podzimních měsíců z důvodu ústupu nejistoty ohledně budoucího ekonomického vývoje a dále poklesu úrokových sazeb (ty by měly klesat z titulu zlevnění zdrojů kapitálu pro banky, tzv. IRS swaps, ale také z titulu nové možnosti bank aplikovat

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 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 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. valuační nemovitostí zůstanou neměnné) a i ČNB předpokládá nárůst cen rezidenčních nemovitostí pro roky 2024-26 tempem 5% p.a., v moment kdy jsou zařazovány 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 fond cílí 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 a 9% v inv. třídě E) je zajištěn fondovým kapitálem připadajícím na třídu investičních akcií Z v držení zakladatelů fondu.

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). Devátým projektem, který je aktuálně v rezervaci, se stane rekonstrukce a nadstavba bytového domu opět v širším centru Brna. Projekt navazuje na podobný a komerčně úspěšný stávající projekt v Brně-Zábřovicích a nabídne 40 malometrážních bytových jednotek.

Výhled aktivit

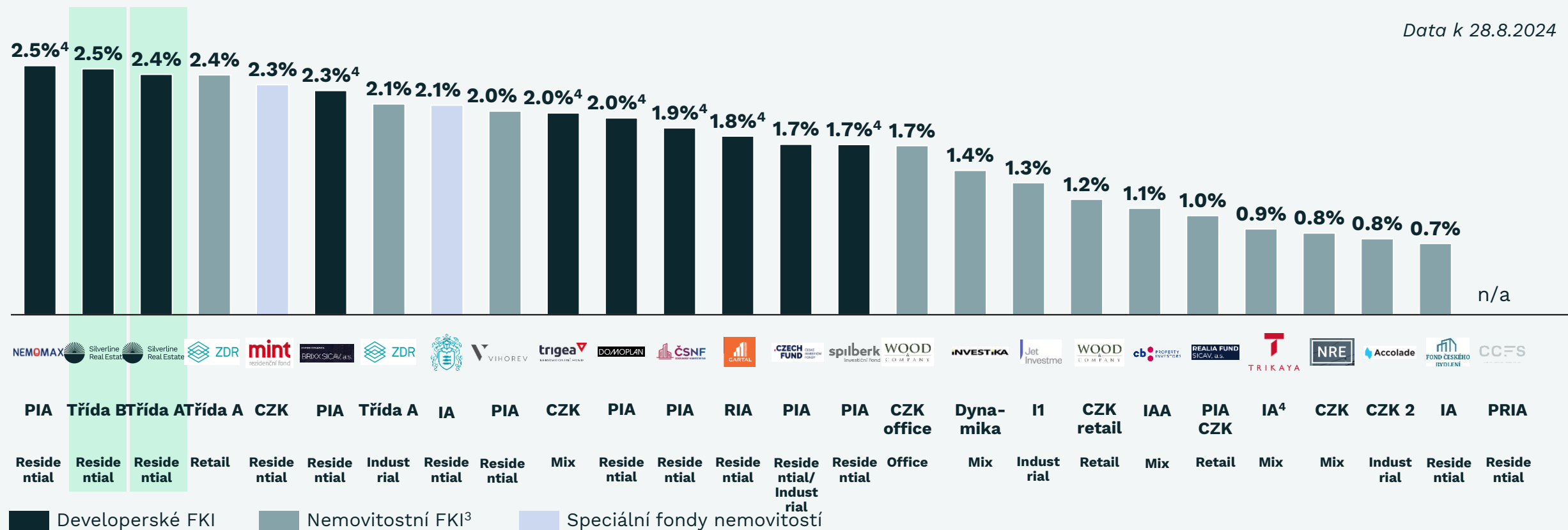
Na podzim se chystáme přidat desátý projekt a tím dokončit diverzifikaci portfolia. Dále se budeme soustředit na otevření nových trhů pro distribuci (nejprve Slovensko, ale později např. také USA či Singapur), dokončování stávajících projektů a s ním nárůst velikosti nových projektů v portfoliu abychom dlouhodobě drželi okolo 10-12 současně běžících projektů. Od září máme ambici stát se v ČR jedním z prvních tzv. světle zelených fondů dle SFDR směrnice, čímž by se fond zavázal k pravidelnému reportování aktivit v oblasti ESG. Od 1.10.2024 jsme se i z důvodu dynamického růstu fondu rozhodli významně rozšířit objem kapitálu, kterým budou zakladatelé ručit za výnosy investorům – nově se namísto veškerého historicky vygenerovaného výnosu (CZK >33 mil. k 30.6.2024) bude jednat o veškerý kapitál zakladatelů ve fondu (CZK >100 mil.).



SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q2 2024¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q2 2024 opět jednoho z nejvyšších výnosů na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a nejvyššího výnosu v rámci developerských fondů.

Data k 28.8.2024

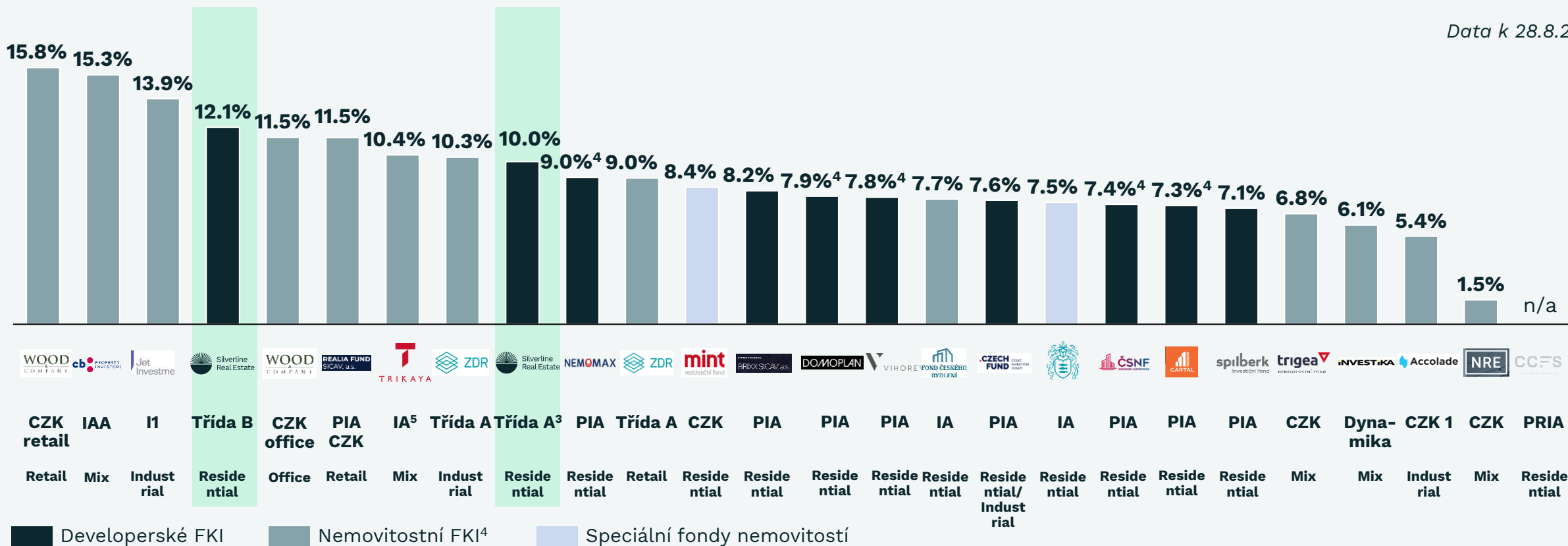


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
 2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporční části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
 3. Selekce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti
 4. Investuje vedle podílů v nemovitostních společnostech skupiny Trikaya také do dluhopisů v oblasti nemovitosti
 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 VÝKONNOSTI FONDŮ¹

Za období leden 2022 (založení Silverline) – 30.6.2024 dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory.

Data k 28.8.2024

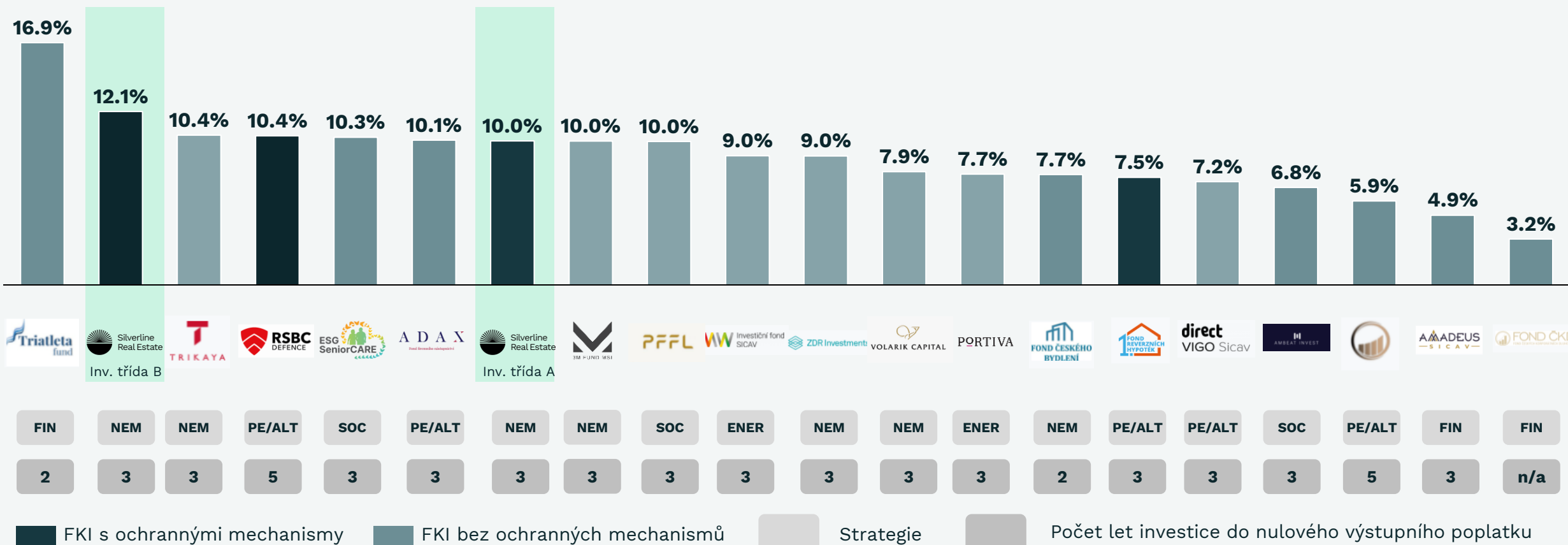


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
 2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a 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. Selektce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společnosti
 5. Investuje vedle podílů do nemovitostních společností skupiny Tri kaya také do dluhopisů v oblasti nemovitostí
 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

SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI FONDŮ CODYA IS¹

V rámci fondu u Codya IS² máme také jednu z nejlepších výkonností. Navíc jsme také jedním z mála FKI, které u Codya IS mají ochranný mechanismus pro investory.

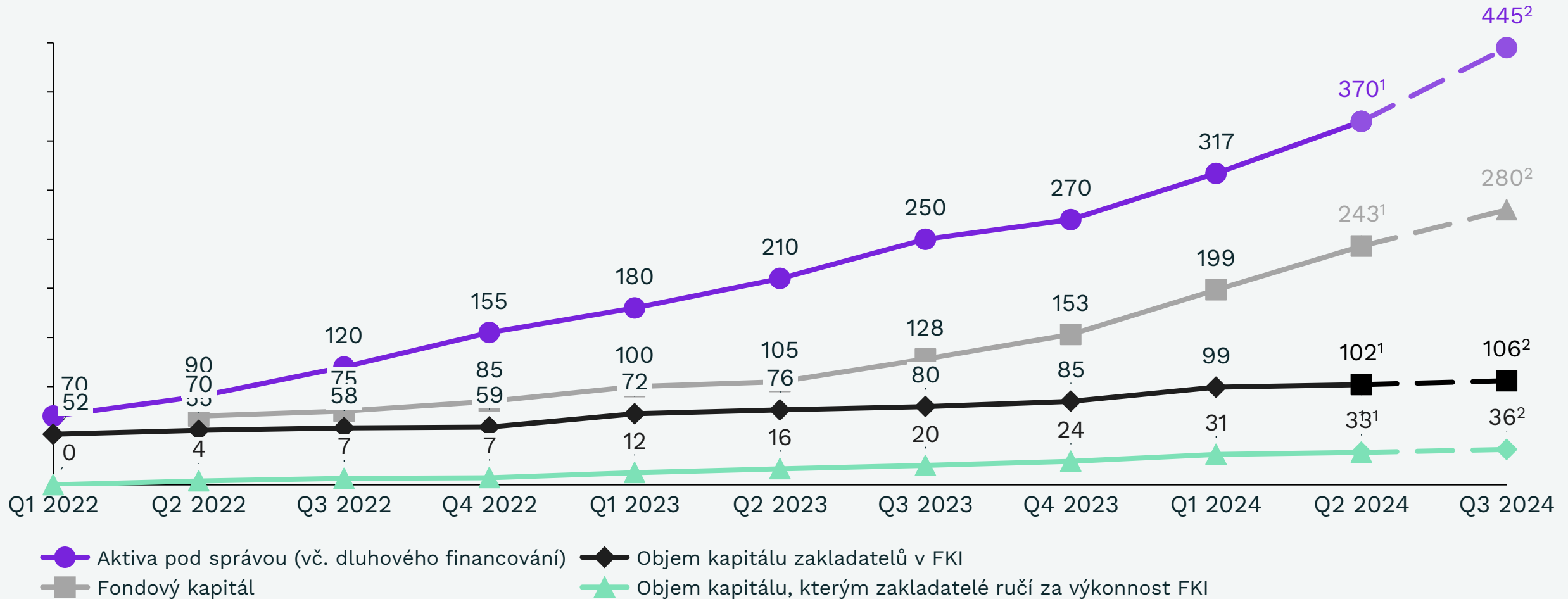
Data k 19.8.2023



SOC = Sociální a zdravotní péče; NEM = nemovitosti, vč. developmentu; PE/ALT = Private Equity a alternativní investice; FIN = nástroje finančního trhu; ENER = energetika
 1. Anualizovaný výnos od 1.1.2022, popř. od spuštění fondu či dané investiční třídy akcií pokud nastalo v období po 1.1.2022 2. Vybrané FKI, které k rozhodnému datu (viz. výše) již reportovali výkonnost investičních tříd akcií
 Zdroj: Factsheety a weby jednotlivých FKI; FKI Fondy.cz; Silverline Real Estate

Meziročně jsme více než zdvojnásobili fondový kapitál a pro dalších 12 měsíců cílíme na další zdvojnásobení.

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT BYTOVÝCH DOMŮ



Rekonstrukce a rozšíření bytových domů v centrech krajských měst



REZIDENCE KARDINÁLA BERÁNA



REZIDENCE KAROLINSKÁ



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ



REZIDENCE SEKANINOVA

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	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v širším centru Brna, kde vznikne ~40 bytových jednotek
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~85 mil. CZK	~100 mil. CZK	~175 mil. CZK
Plánované dokončení	2025 (polovina roku)	2025 (jaro)	2025 (konec roku)	2026
Klíčovní 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.	Allchitecture s.r.o.
Web	www.kardinalaberana.cz	www.karolinska.cz	www.podplatany.cz	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Investown)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Česká spořitelna)
Postup prací stavebních (k 06/2024)	Etapa I (12 bytů): ~80% (hrubé stavební práce hotové, fasáda hotova, probíhají dokončovací práce) Etapa II (nadstavba 11ti bytů): získáno stavební povolení, stavební práce zahájeny	Stavba hotova, probíhá příprava kolaudace	Zahájeny stavební práce rekonstrukce stávajících pater Probíhá stavební řízení pro získání povolení na nadstavbu domu	V rezervaci, probíhají práce na dokončení akvizice
Předprodeje k 06/2024 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	2/25 (prodeje plánovány do léta-podzimu 2025)	9/20 (prodeje plánovány do jara 2025)	9/21 (prodeje spuštěny k 03/2024 a plánovány c. do podzimu 2025)	0/40 (prodeje budou spuštěny v průběhu podzimu 2024)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO¹ | 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)	Anderle architekti	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 06/2024	Akvizice dokončena, probíhá jednání se zastupitelstvem ohledně variant budoucí zástavby území	Uzemní studie na 14 stavebních parcel pro RD schválena zastupitelstvem a odborem územního plánování	Řízení bylo vrácena krajským stavebním úřadem na okresní stavební úřad pro dopracování specifikovaných detailů v projektové dokumentaci
Předprodeje k 06/2024 (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 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)	2.6% p.a.

DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI



REGULÁTOR



OBHOSPODAŘOVATEL
A ADMINISTRÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



AUDITOR



DISTRIBUČNÍ
PARTNEŘI



ZNALECKÁ KANCELÁŘ
(OCEŇOVÁNÍ)

1. Investice 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKI obhospodařovaných u CODYA IS v rámci nástroje CODYA MIX; 2. Preferovaný výnos slouží jako ochrana pro investory: pokud výkon fondu v daném období nedosáhne výše preferovaného výnosu, použije se všechny historicky vygenerovaný zisk fondu na redistribuci investorům až do úrovně preferovaného výnosu; preferovaný výnos je již po odečtení manažerského poplatku 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 se **stáváme na základě SFDR směrnice tzv. “světle zeleným” fondem**, čímž se fond zavazuje **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 redevelopments byly v maximální možné míře energeticky efektivní i vybavené moderními technologiemi a tím šetrné vůči životnímu prostředí.



100%

staveb v energetickém standardu “úsporná” či lepší

100

vysazených stromů v roce 2024

1

podpořená vzdělávací akce v roce 2024

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.