

Silverline Factsheet

Q3 2025



FACTSHEET Q3 2025 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~4,792 Aktuální prodejní hodnota realizovaných projektů (GDV), CZK mil.

~38%
~5% LTV skupiny Silverline Real Estate
LTV fondu

~1,090 Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

14 Projektů v portfoliu

~740 Fondová aktiva (CZK mil.)

~545 Kvalifikovaných investorů

Třída investičních akcií A

Výkonnost za kvartál	2.5 % ³
Výkonnost za 12 měsíců	10 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10 % p.a.

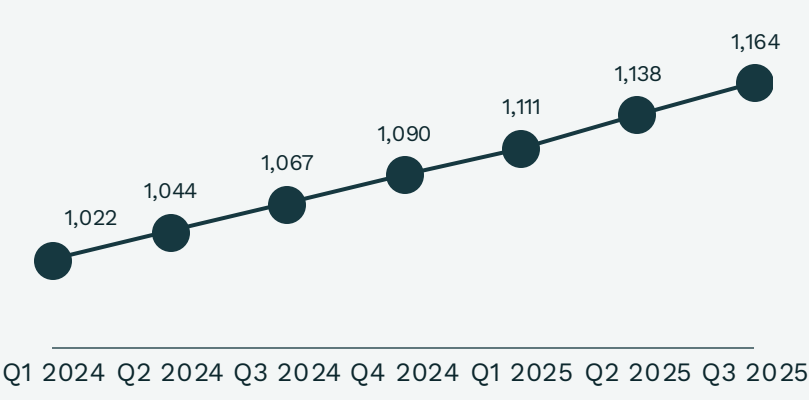
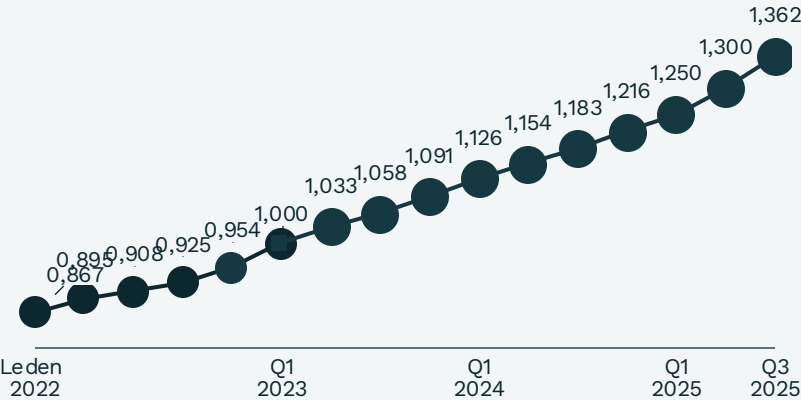
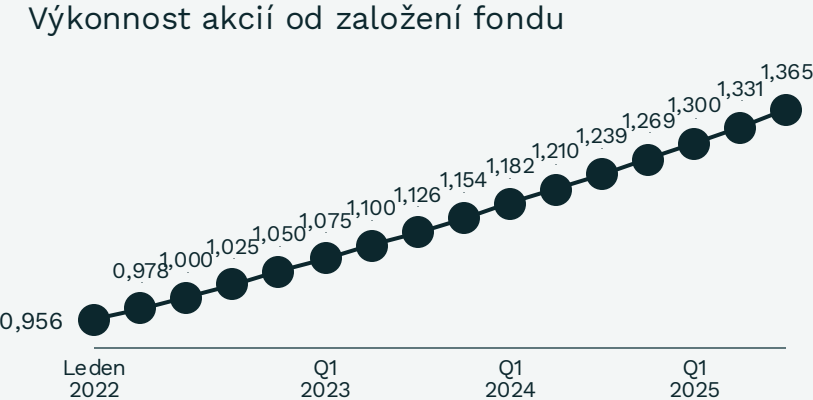
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	4.7 %
Výkonnost za 12 měsíců	15.1 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.8 % p.a.

Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.2 %
Výkonnost za 12 měsíců	9 % p.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

Vývoj na trhu

K září 2025 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~14 % (zdroj: srealty), nicméně v posledních několika měsících již bylo možné na měsíčních datech sledovat mírné zpomalení tempa růstu směrem k jednociferným anualizovaným hodnotám. Pro zbytek roku 2025 a především v letech 2026-27 očekáváme zachování současné vysoké aktivity na trhu nemovitostí, nicméně již postupné zpomalování tempa růstu cen nemovitostí přibližně na úroveň **tempa růstu nominálních mezd, tedy do intervalu 4-7 % p.a.**

Nicméně stále platí, že v moment kdy zařazujeme nové projekty do fondu, **z opatrnostního pohledu vždy tvoříme základní scénář business case s předpokladem budoucího růstu cen nemovitostí pouze s očekávanou inflací, tzn. tempem 2 % p.a..** V takto konzervativním scénáři cílíme na čistý výnos pro investory v intervalu 10-12 % p.a. který je tedy generován jen z marže developera (nikoliv nadinflačního růstu cen na trhu). Cílený výnos navíc z velké míry (10 % v inv. třídě A, 7 % v inv. třídě B, 9 % v inv. třídě E a 7.5 % ve třídě I) kryjeme kapitálem zakladatelů.

Projektové portfolio

Fond aktuálně realizuje **čtrnáct developerských projektů**, šest v segmentu land developmentu/ developmentu rodinných domů a to v Libčicích n. Vltavou, Praze-Královicích, Praze-Kolodějích, Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště, čtyři v segmentu redevelopmentů a nadstaveb bytových domů v centrech krajských měst a to 1x v Praze, 2x v Brně a 1x v Plzni a dále čtyři v segmentu greenfield developmentů bytových domů (popř. rekreačních apartmánů), a to tři projekty v Praze a jeden menší v Josefově Dole (Jizerské hory). Posledním akvírovaným projektem je demolice stávajícího starého komerčního prostoru na Praze-Hájích a výstavba bytového domu o až 12ti patrech na předmětném pozemku, s komerčními prostory (zejména potravinami) v parteru. Pozemek je v pohodlné docházkové vzdálenosti od stanice metra Praha-Háje a předběžně zde předpokládáme c. 4 tis. m2 podlahových ploch bytových jednotek.

Aktuálně probíhají stavební práce v Plzni (nadstavba, resp. druhá etapa Rezidence Kardinála Berana) a Brně (Rezidence Pod Platany), přičemž u obou projektů předpokládáme dokončení stavebních prací a kolaudaci v lednu 2026. Dále se podařilo získat pravomocné stavební povolení na projektu ve Struhařově a zároveň zahájit stavební práce na výstavbě dopravní a technické infrastruktury s generálním dodavatelem, společností BARACOM, a.s.. Ostatní projekty jsou v povolovacích řízeních, nicméně i zde dochází až k nadstandardním posunům – například v Libčicích n. Vltavou jsme již získali stavební povolení, přičemž aktuálně běží lhůta pro možná odvolání (pozemek v Libčicích byl akvírován na jaře 2025).

Další pozitivní impuls přichází ze strany Metropolitního plánu v Praze a to z důvodu, že pokud dojde ke schválení tohoto plánu v roce 2026, umožní nám na některých vlastněných pozemcích výstavbu vyššího objemu hmoty oproti aktuálním kalkulacím v přecenění našeho fondu.

Aktivity ve fondu

V roce 2025 již byl úspěšně dokončen jeden projekt (Rezidence Karolinská, Ostrava) a další dva projekty budou dokončeny a předány klientům na přelomu 2025/26. Z tohoto důvodu dále analyzujeme nové investiční příležitosti, aktuálně jsme blízko akvizic u jednoho většího bytového domu v Praze-Vinohradech (kompletní redevelopment s půdní vestavbou) a stavebního pozemku o výměře c. 20 tis. m2 v jednom z velkých pražských rozvojových území (na tento pozemek by bylo možné umístit až 20 tis. m2 hrubé podlažní plochy bytových jednotek).

V září fond překonal první miliardu CZK z pohledu aktiv pod správou (hodnoty vlastněných nemovitostí, tedy sumě fondových aktiv a dluhového financování), přičemž očekáváme, že již na jaře 2026 se budeme pohybovat okolo CZK 1.5 mld. I dále udržujeme a budeme i v budoucnu udržovat velmi nízkou míru zadlužení max. do 50%; aktuálně se pohybujeme na hodnotě 38% v celé skupině.

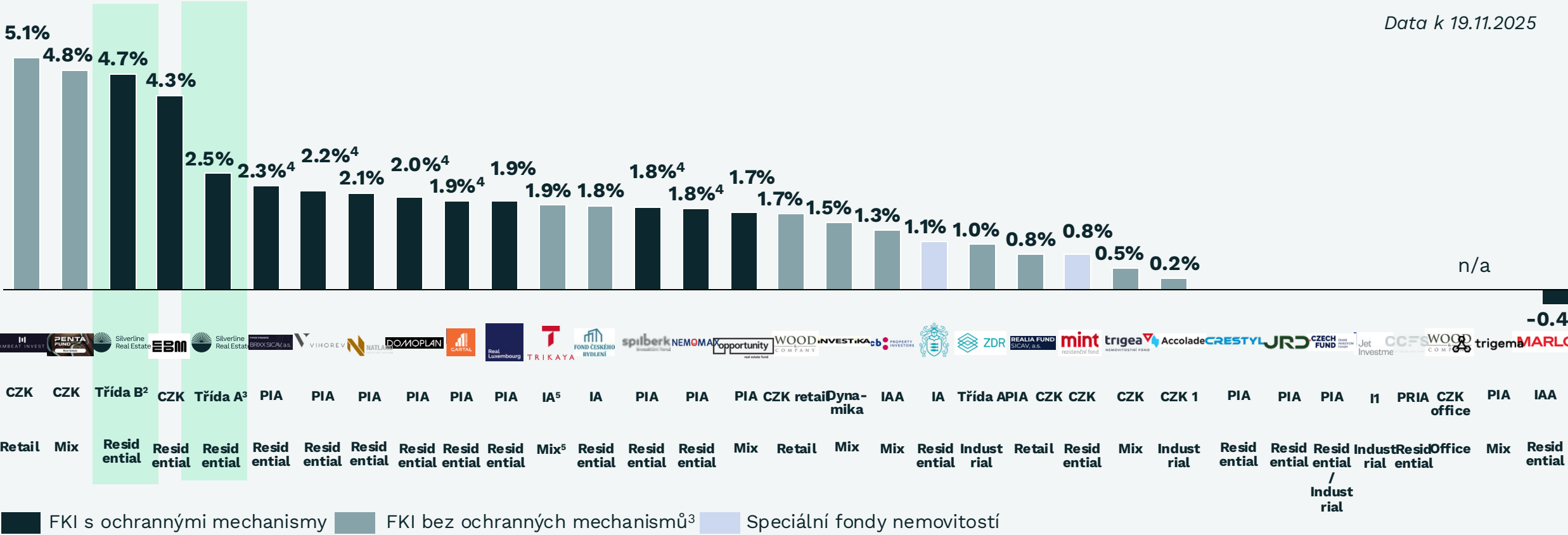
Dan Vaško, Zakladatel Silverline Real Estate



SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q3 2025¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q3 2025 třetího nejvyššího výnosu na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a zároveň nejvyššího výnosu v rámci fondů s ochranným mechanismem.

Data k 19.11.2025



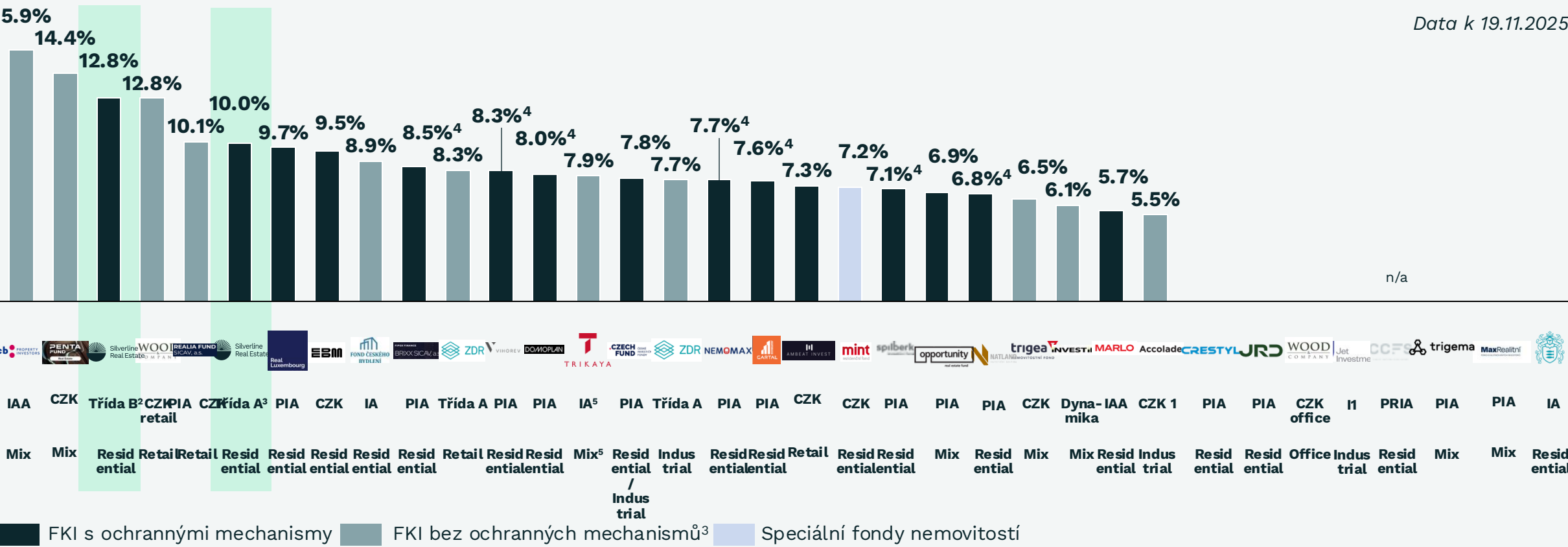
■ FKI s ochrannými mechanismy ■ FKI bez ochranných mechanismů³ ■ Speciální fondy nemovitostí

1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
2. Zjednodušené vyjádření analýzovaného 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. Fond také poskytuje financování developerských projektů pomocí dluhopisů
5. Fond také poskytuje financování developerských projektů pomocí dluhopisů
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

Od založení (leden 2022 – září 2025) dodává Silverline Real Estate konstantně dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory.

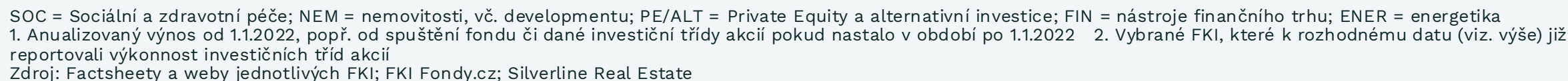
Data k 19.11.2025



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. Fond také poskytuje financování developerských projektů pomocí dluhopisů.
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

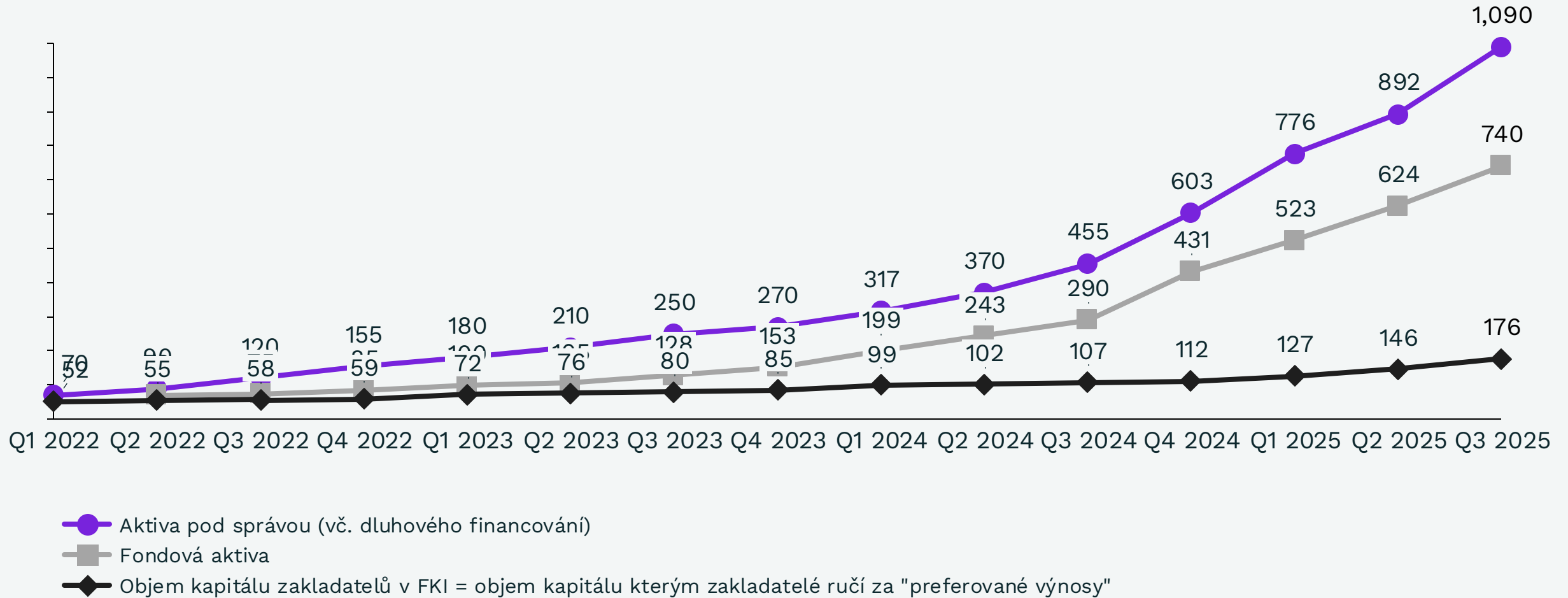
Silverline
Real Estate

Data k 18.11.2025



Meziročně jsme téměř ztrojnásobili fondová aktiva a pro dalších 12 měsíců cílíme zhruba na další zdvojnásobení.

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY - REKONSTRUKCE



Redevelopment bytových domů v centrech krajských měst¹



REZIDENCE KARDINÁLA BERANA (PLZEŇ)



APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ (BRNO)



RAJSKÁ ZAHRADA (PRAHA)



REZIDENCE SEKANINOVA (BRNO)

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 Brna, kde vznikne 20 bytových a 1 nebytová jednotky	Kompletní rekonstrukce a rozsáhlá půdní vestavba v bytovém dome v prémiové lokalitě ul. Rajská Zahrada, Praha 3, kde vznikne 32-34 jednotek s plochou 2.1 tis. m2	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v Brně - Husovicích, kde vznikne 44 bytových jednotek a jeden komerční prostor
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~100 mil. CZK	~375 mil. CZK	~210 mil. CZK
Plánované dokončení	2025 (konec roku)	2025 (konec roku)	2028	2028
Klíčoví partneři	Allchitecture s.r.o. (architekt) SILBA-Elstav s.r.o. (generální dodavatel)	Idealist s.r.o. (architekt) Zerastav s.r.o. (gen. dodavatel)	Allchitecture (architekt) n/a (generální dodavatel)	Allchitecture (architekt) n/a (generální dodavatel)
Web	www.kardinalaberana.cz	www.podplatany.cz	V přípravě	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)
Postup prací stavebních (k 09/2025)	Hrubé stavební práce hotové, probíhají dokončovací práce, kolaudace a předání jednotek plánováno na leden 2026	Hrubé stavební práce dokončeny, probíhají dokončovací práce, kolaudace objektu předpokládána na leden 2026, příprava kolaudace již probíhá	Akvizice dokončena, probíhají práce na hmotové studii, zejména s ohledem navýšení budovy a cílový tvar střechy	Akvizice dokončena, studie hmoty sladěna s odborem územního rozvoje, probíhají práce na dokončení studie (dispozice bytů atd.)
Předprodeje k 09/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	10/25 restaurace v suterénu pronajata	18/20 bytových jednotek 0/1 komerční prostor	0/32-34 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/44 (prodej zatím nebyl spuštěn)

1. Projekt Rezidence Karolinská v Ostravě byl již dokončen (zkolaudován)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO¹ | RODINNÉ DOMY



Výstavba technické a dopravní infrastruktury vč. parcelace území a (případná) následná výstavba rodinných domů/viladomů



**PARK CIHELKA
(LIBČICE, OKOLÍ PRAHY)**



**KRÁLOVICKÝ HÁJ
(PRAHA)**



**VILY KOLODĚJSKÁ
(PRAHA)**



**ZAHRADY STRUHAŘOV
(STRUHAŘOV, OKOLÍ PRAHY)**

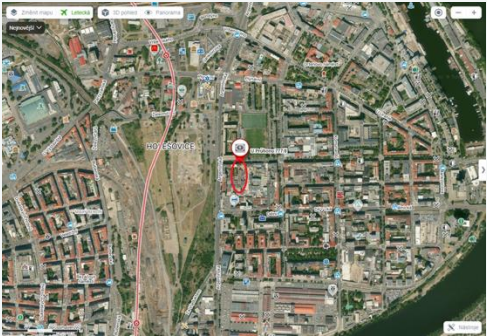
Popis	Development 117 bytových jednotek v 39 rodinných domech v Libčicích nad Vltavou	Development 19ti stavebních pozemku, popř. návazně RD v MČ Praha-Královice	Development 14ti stavebních pozemku, popř. návazně RD/vil v blízkosti MČ Praha-Koloděje	Development osmi stavebních pozemků ve Struhařově u Prahy
Cílová hodnota	~1.3 mld. CZK (prodej bytových jednotek)	~450 mil. CZK (prodej RD)	~280 mil. CZK (prodej RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
Plánované dokončení	2028 (I. etapa), 2030 (II. etapa)	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2025 (konec roku)
Klíčoví partneři	Expert architects	Anderle architekti	Anderle architekti	Allchitecture s.r.o. (architekt) BARACOM, a.s. (gen. dodavatel)
Web	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	n/a (ve výstavbě)	https://zahrady-struharov.cz/
Financování	Zafinancováno vlastním kapitálem	Plně zafinancováno (fond + skupina Creditas)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
Postup povolování a stavebních prací k 09/2025	Stavební povolení získáno, probíhá lhůta pro nabytí právní moci (popř. odvolání)	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Získáno pravomocné stavební povolení, stavba technické a dopravní infrastruktury v běhu, dokončení stavby očekáváno na konec roku 2025
Předprodeje k 09/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného ÚR+SP)	0/8

1. Selektce z portfolia (celkem v portfoliu 6 projektů v segmentu stavebních pozemků; vyjma vyjmenovaných se jedná o doprodeje pozemků v obci Vysoký Újezd u Berouna a Trnové u Jíloviště)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY – GREENFIELD VÝSTAVBA



Greenfield výstavba bytových domů v centrech krajských měst



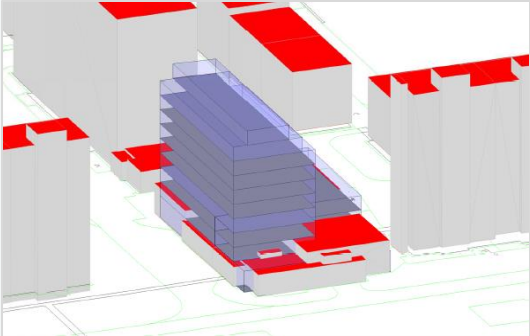
REZIDENCE U PRŮHONU
(PRAHA)



DOCK LIBEŇ
(PRAHA)



APARTMÁNY JOSEFŮV DŮL
(JIZERSKÉ HORY)



REZIDENCE MENDLOVA
(PRAHA-HAJE)

Popis	Redevelopment s nadstavbou jednoho stávajícího bytového domu a greenfield výstavby dvou dalších bytových domů v Praze-Holešovicích	Development bytového domu v prémiové lokalitě Libeňských Docků. Objem výstavby, resp. počet bytových jednotek bude závislý i na případném schválení Metropolitního územního plánu	Development 12 bytových jednotek (horských apartmánů) ve 2 bytových domech v Josefově Dole	Development bytového domu o až 12ti patrech s komerčním prostorem v parteru; Očekává Hrubá podlahová plocha: ~5.6 tis. m2
Cílová hodnota	~390 mil. CZK	300-700 mil. CZK (dle územního plánu)	~100 mil. CZK	~800 mil. CZK
Plánované dokončení	2028 (konec roku)	2029-31	2029	2031
Klíčoví partneři	Studio Acht (architekt)	Ivan Kroupa architects (architekt) Bude specifikováno (generální dodavatel)	Andrle architekti n/a (generální dodavatel)	n/a (probíhá tendr na výběr architekta)
Web	V přípravě	V přípravě	V přípravě	n/a
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem
Postup prací stavebních (k 09/2025)	Dokumentace pro povolení záměru dokončena, probíhá sběr vyjádření dotčených orgánů státní správy	Záměr ústně odsouhlasen komisí MČ Praha 8, probíhá sběr vyjádření dotčených orgánů státní správy	Studie odsouhlaseno od CHKO, stavebního úřadu a obce; probíhá detailizace do projektové dokumentace a bude následovat žádost o stavební povolení	Podepsáno SoSBK, podpis KS a vypořádání plánováno na Q1 2026
Předprodeje k 09/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	0/34 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/8 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/12 (prodeje zatím nebyly spuštěny)	0/xxx (počet bytových jednotek zatím nebyl definován, prodeje zatím nebyly spuštěny)

FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KARDINÁLA BERANA

demántáž lešení, pokládka podlah, obsazení dveří a další dokončovací práce

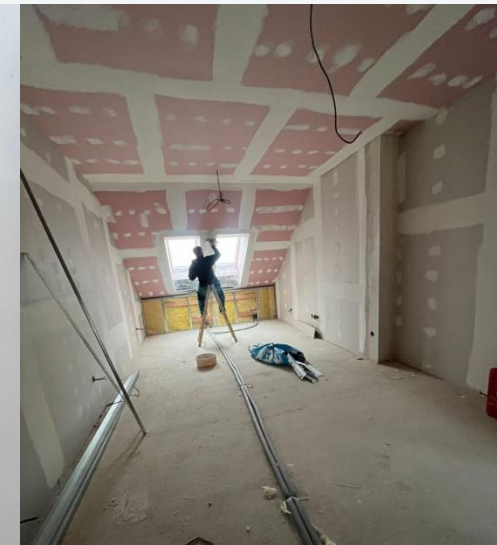


FOTO ZE STAVEB – BYDLENÍ POD PLATANY

(rekonstrukce bytového domu – dokončení hrubé stavby nadstavby, dokončení podhledů, instalace obkladů, zahájení prací na zateplení a fasádě)

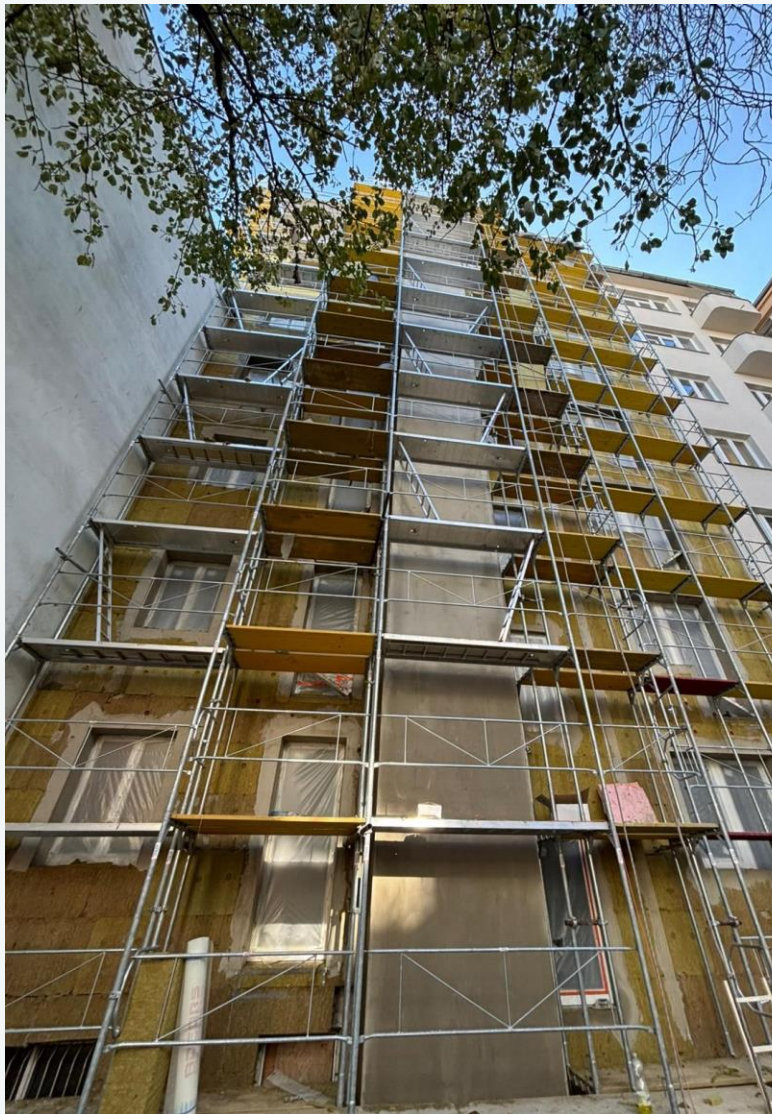


FOTO ZE STAVEB – ZAHRADY STRUHAŘOV

(Podpis smlouvy a převzetí pozemku s generálním dodavatelem na technickou a dopravní infrastrukturu, společností Baracom, a.s.)



INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Investiční třída akcií	Třída A (CZK)	Třída B (CZK)	Třída E (EUR)	Třída I (CZK)
Propozice	10 % p.a. preferovaný výnos ²	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu	9 % p.a. preferovaný výnos ²	7.5 % p.a. preferovaný výnos
Výstupní poplatek ³	1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %			1. Rok 4 %, po 12 měsících 0 %
Subjekt	Silverline Fund SICAV, a.s., podfond Silverline Real Estate			
Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč ¹)			
Vstupní poplatek	Max. 5 % z investice			
Manažerský poplatek	Max. 1.6 % ⁴			
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Měsíční báze			
Likvidita	~8 týdnů od konce měsíce ve kterém byla podána žádost o odkup (za standardní situace; vyjma auditovaného období) ⁵			
Souhrnný ukazatel rizik (SRI)	6			
Celková roční nákladovost (TER)	2.16 % p.a.			

DOHLED 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 FKl obhospodařovaných u CODYA IS; 2. . V případě, že investiční třídy akcií A/B/E nedosáhnou preferovaného výnosu dle statutu (10% p.a. ve třídě A, 7% p.a. ve třídě B a 9% p.a. ve třídě E), bude použit veškerý objem kapitálu v investiční třídě zakladatelů (Z) pro naplnění stanoveného preferovaného výnosu 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. 5. Dle statutu možnost zadržet výplaty zpětných odkupů v případě krizové situace až na max. 6 měsíců od konce měsíce ve kterém byla podána žádost o odkup

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



Anna Kreizová

Senior Key
Account Manager

+420 604 994 241

Anna.Kreizova@SilverlineRE.com



Dan Vaško

Zakladatel fondu
(Výkonný ředitel
skupiny)

+420 601 576 328

Dan.Vasko@SilverlineRE.com

Více na: silverlinere.com

[linkedin.com/company/
silverline-real-estate](https://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.