

Silverline Factsheet

Q4 2025



FACTSHEET Q4 2025 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~4,792

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

~38%
~4.5%

LTV skupiny Silverline Real Estate
LTV fondu

~1,219

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

14

Projektů v portfoliu

~821

Fondová aktiva (CZK mil.)

~600

Kvalifikovaných investorů

Třída investičních akcií A

Výkonnost za kvartál	2.4 % ³
Výkonnost za 12 měsíců	10.1 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10 % p.a.

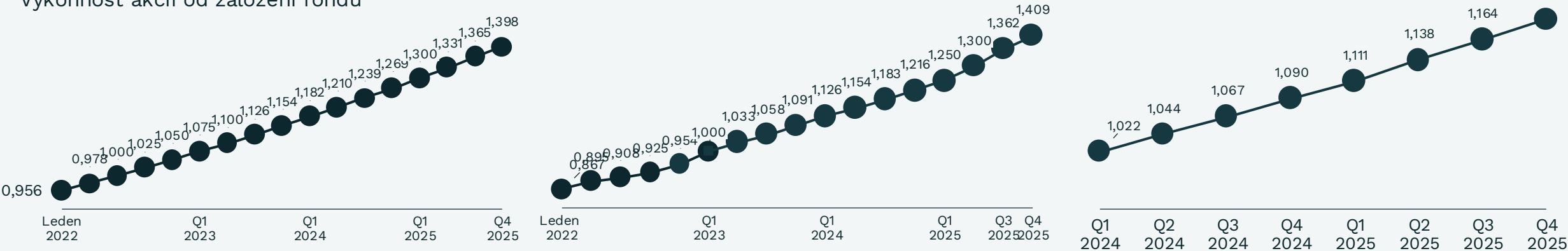
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	3.5 %
Výkonnost za 12 měsíců	15.9 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.9 % p.a.

Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.2 %
Výkonnost za 12 měsíců	9.1 % 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 proporční části výnosu 10 % p.a. dle principů složeného úročení

Vývoj na trhu

K prosinci 2026 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~12.8 % (zdroj: srealty). Pro rok 2026 očekává většina institucí v ČR další růst a to nejčastěji v intervalu 5-10%. Stejně přemýšlení máme i v Silverline RE. Podobně jako ostatní instituce očekáváme ještě další mírné navýšení aktivity na trhu z titulu odložené poptávky a stále velmi vysokých úspor českých domácností. Parametry přispívajícím k růstu cen budou zejména růst nominálních mezd, také ale již mnohokrát opakovaná nedostatečná výstavba v klíčových lokalitách s přibývajícími obyvateli (zejména Praha, také Brno).

V případě příliš vysokého tempa růstu určitě nelze vyloučit znovuzavedení limitů DSTI a DTI od ČNB s následným očekávaným mírným útlumem poptávky (nedostupné hypoteční úvěry pro část zájemců s nižší bonitou).

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).

V roce 2025 již byl úspěšně dokončen jeden projekt (Rezidence Karolinská, Ostrava) a další dva projekty (Rezidence Kardinála Berana v Plzni a Bydlení Pod Platany Brno) budou kolaudovány v lednu 2026. Na jaře 2026 taktéž předkládáme dokončení stavebních prací na dopravní a technické infrastruktuře ve Struhařově u Mnichovic.

Od léta 2026 se naopak začne spouštět celá řada stavebních prací na významně větších projektech: především v Libčicích n. Vltavou (a to výstavby 69 bytových jednotek v první etapě projektu) a taktéž rekonstrukce bytových domů v ul. U Rajské Zahrady (Praha) a ul. Sekaninova (Brno). Věřímě, že se nám do konce roku 2026 podaří také spustit stavební práce na dopravní a technické infrastruktuře na projektu Vily Kolodějská. Taktéž jsme zahájili přípravu dokumentace na výstavbu bytového domu na Praze 11, v tendru zvítězilo studio EDIT! architects.

Významným případným upsidem pro náš fond je potenciální schválení Metropolitního plánu v průběhu letošního roku - pokud dojde ke schválení tohoto plánu v roce 2026, umožní nám na některých vlastněných pozemcích výstavbu **násobně vyššího objemu** oproti aktuálním kalkulacím v přecenění našeho fondu.

Aktivity ve fondu

V září 2025 fond překonal první miliardu CZK z pohledu aktiv pod správou (hodnoty vlastněných nemovitostí, tedy sumě fondových aktiv a dluhového financování) a nyní již cílíme na CZK 2 mld., kterých bychom mohli dosáhnout na konci letošního roku.

I dále udržujeme a budeme i v budoucnu udržovat velmi nízkou míru zadlužení pod či okolo hranice 40%, aktuálně se pohybujeme na hodnotě 38% v celé skupině a na hodnotě 4.5% ve fondu.

V letošním roce chystáme spuštění dalšího fondu v právní formě ELTIF (European long-term investment fund), který se bude primárně zaměřovat na hotely a servisované apartmány, sekundárně bude mít pozici i v rezidenčním developmentu. Pro kvalifikované investory budeme opět cílit na výnos 10-12% p.a., fond by měl být připravený pro první investice v průběhu léta.

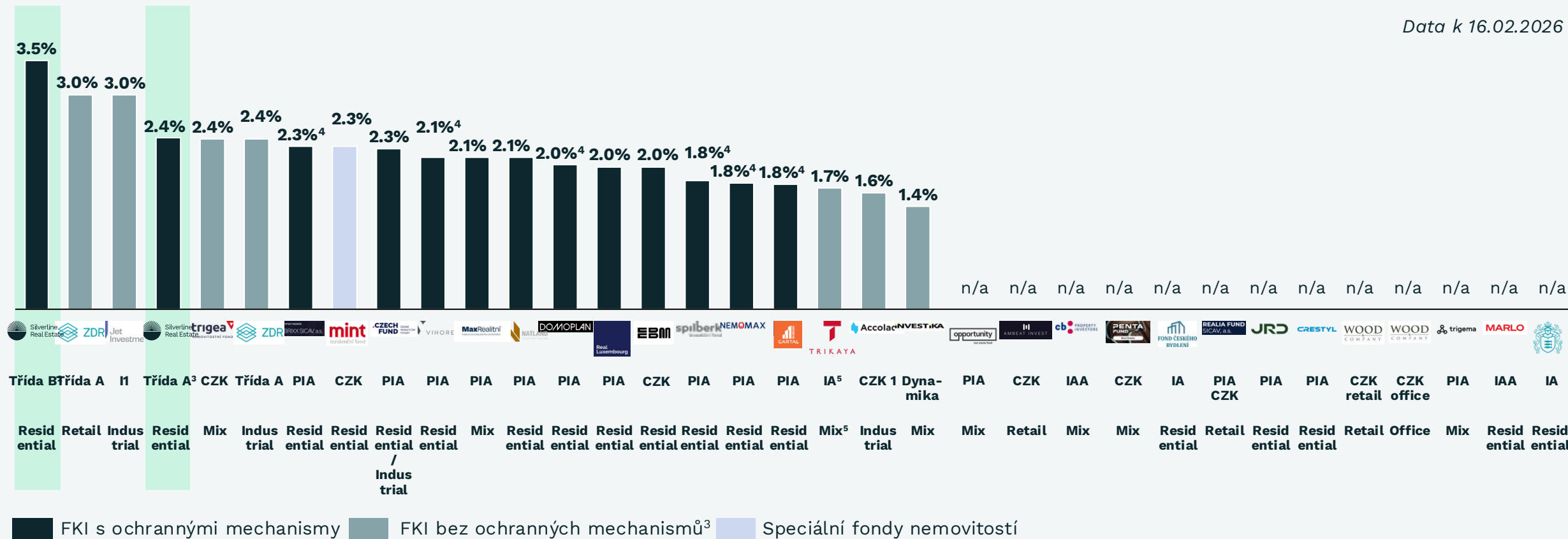
Dan Vaško, Zakladatel Silverline Real Estate



SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q4 2025¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q4 2025 nejvyššího výnosu na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti, zároveň disponuje ochranným mechanismem.

Data k 16.02.2026

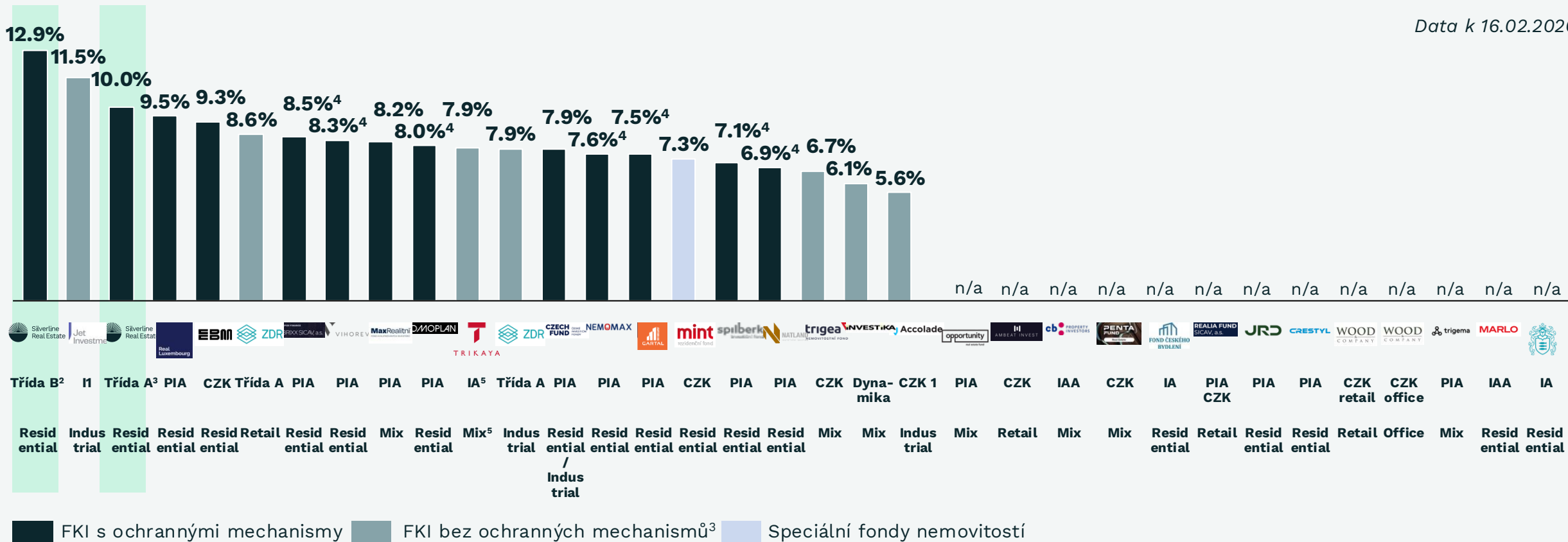


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporční části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
3. Selektce 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 – prosinec 2025) dodává Silverline Real Estate konstantně dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI. Navíc má ochranný mechanismus.

Data k 16.02.2026

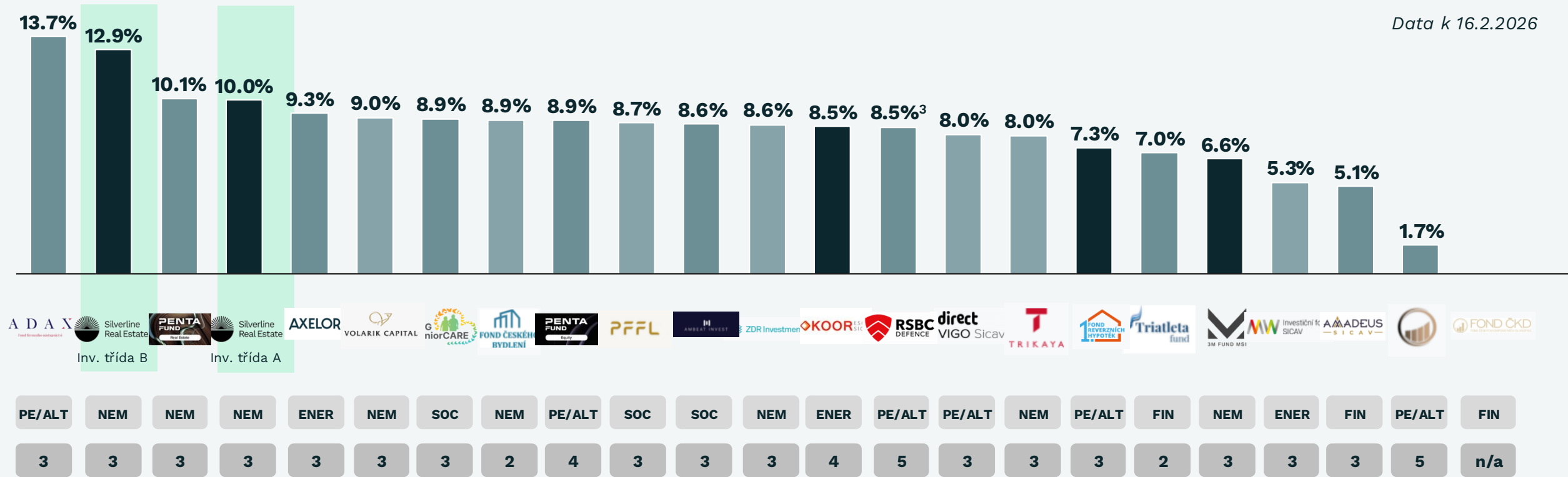


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a poprvé zainvestována k 31.3.2023
3. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcionalní části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
4. Selektce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě počtu 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

SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI VYBRANÝCH FONDŮ V RÁMCI IS¹

V rámci ostatních fondů u stejné IS² má náš fond druhou nejlepší výkonnost. Mezi FKI, které u naší IS mají ochranný mechanismus pro investory, jsme na prvním místě.

Data k 16.2.2026



■ FKI s ochrannými mechanismy ■ FKI bez ochranných mechanismů ■ Strategie ■ Počet let investice do nulového výstupního poplatku

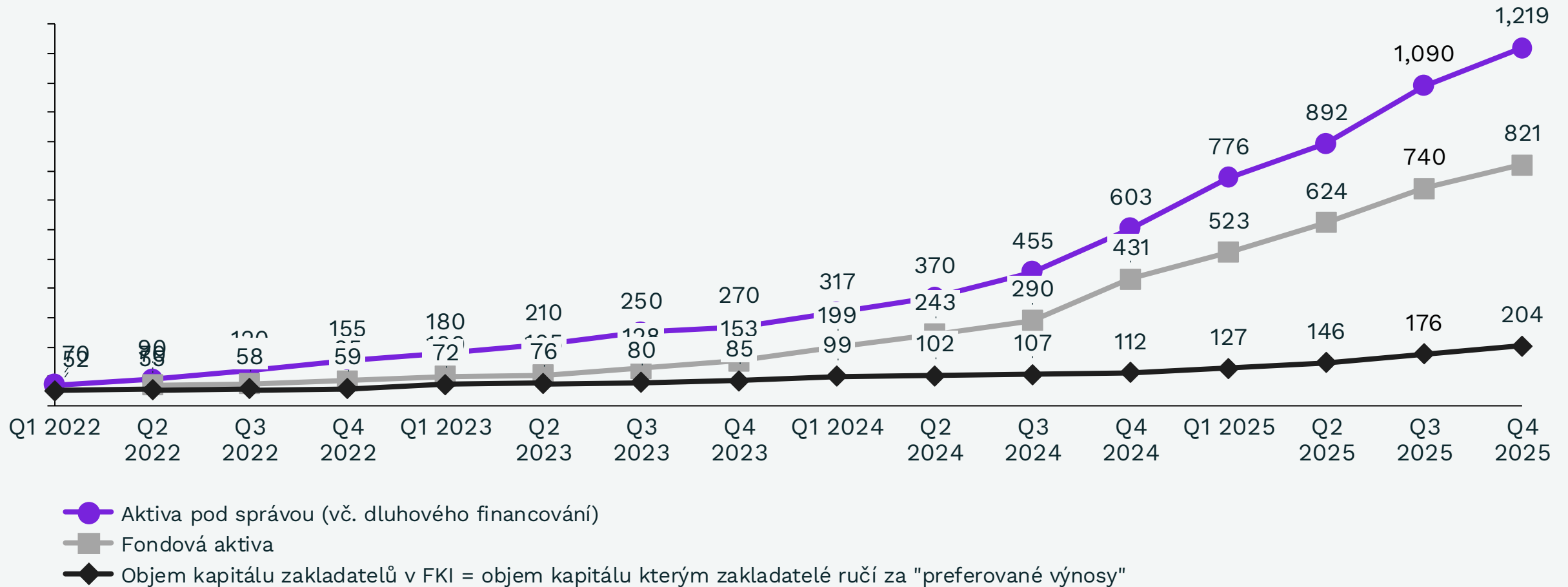
SOC = Sociální a zdravotní péče; NEM = nemovitosti, vč. developmentu; PE/ALT = Private Equity a alternativní investice; FIN = nástroje finančního trhu; ENER = energetika

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 3. Třídy PIA, EIA - výkonnost odpovídá modelu garance výnosu

Zdroj: Factsheety a weby jednotlivých FKI; FKI Fondy.cz; Silverline Real Estate

Meziročně jsme přibližně zdvojnásobili 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	2026 Q1	2026 Q1	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 12/2025)	Stavební práce de facto, kolaudace ke konci ledna 2026, probíhá předávání jednotek vlastníkům	Stavební práce de facto, kolaudace ke konci ledna 2026, probíhá předávání jednotek vlastníkům	Studie nadstavby a rekonstrukce projednána s MC P3 a útvary pam. ochrany s pozitivními ohlasy, předpoklad zahájení stavebních (bouracích) prací v létě 2026	Studie rekonstrukce a nadstavby projednána s odborem územního rozvoje s pozitivními ohlasy, předpoklad zahájení stav. (bouracích) prací v létě 2026
Předprodeje k 12/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	13/25 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)**



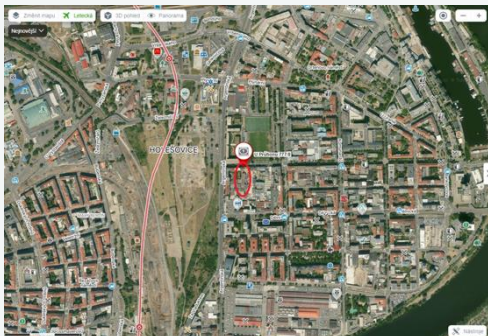
**ZAHRADY STRUHAŘOV
(STRUHAŘOV, OKOLÍ PRAHY)**

Popis	Development 117 bytových jednotek v 39 rodinných domech v Libčicích nad Vltavou	Development 19ti stavebních pozemků, popř. návazně RD v MČ Praha-Královice	Development 14ti stavebních pozemků, 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	2026
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	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + skupina Creditas)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)	Plně zafinancováno (fond + Trinity bank)
Postup povolování a stavebních prací k 12/2025	Pravomocné stavební povolení získáno, v únoru 2026 proběhnou kácecí práce, poté tendr generálního dodavatele, zahájení výstavby očekáváme na léto 2026	Plánovací smlouva podepsána, žádost o SP podána, aktuálně téměř již se všemi pozitivními vyjádřeními dotčených orgánů státní správy	Plánovací smlouva podepsána, žádost o SP podána, aktuálně již se všemi pozitivními vyjádřeními dotčených orgánů státní správy	Stavba dopravní a technické infrastruktury zahájena, dokončení plánováno na jaro 2026
Předprodeje k 12/2025 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného UR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného UR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného UR+SP)	1/8

1. Selekce 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



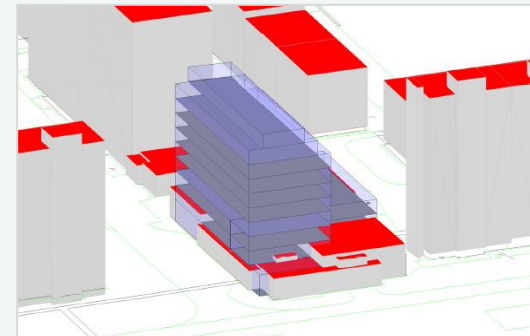
**OÁZA HOLEŠOVICE
(PRAHA)**



**DOCK LIBEŇ
(PRAHA)**



**APARTMÁNY NAD JEZEM
(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)	EDIT! architects
Web	V přípravě	V přípravě	V přípravě	n/a
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem	Plně zafinancováno (fond + FIO banka – zatím úvěr neřerpán)
Postup prací stavebních (k 12/2025)	Dokumentace pro povolení záměru dokončena, probíhá sběr vyjádření dotčených orgánů státní správy	Záměr odsouhlasen komisí MČ Praha 8, probíhá sběr vyjádření dotčených orgánů státní správy	Žádost o stavební povolení podána, aktuálně probíhají vyjádření dotčených orgánů státní správy	Podepsáno SoSBK, podpis KS a vypořádání plánováno na Q1 2026
Předprodeje k 12/2025 (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 – BYDLENÍ POD PLATANY

(přípravné práce na kolaudaci – kolaudační prohlídka plánována na únor 2026)



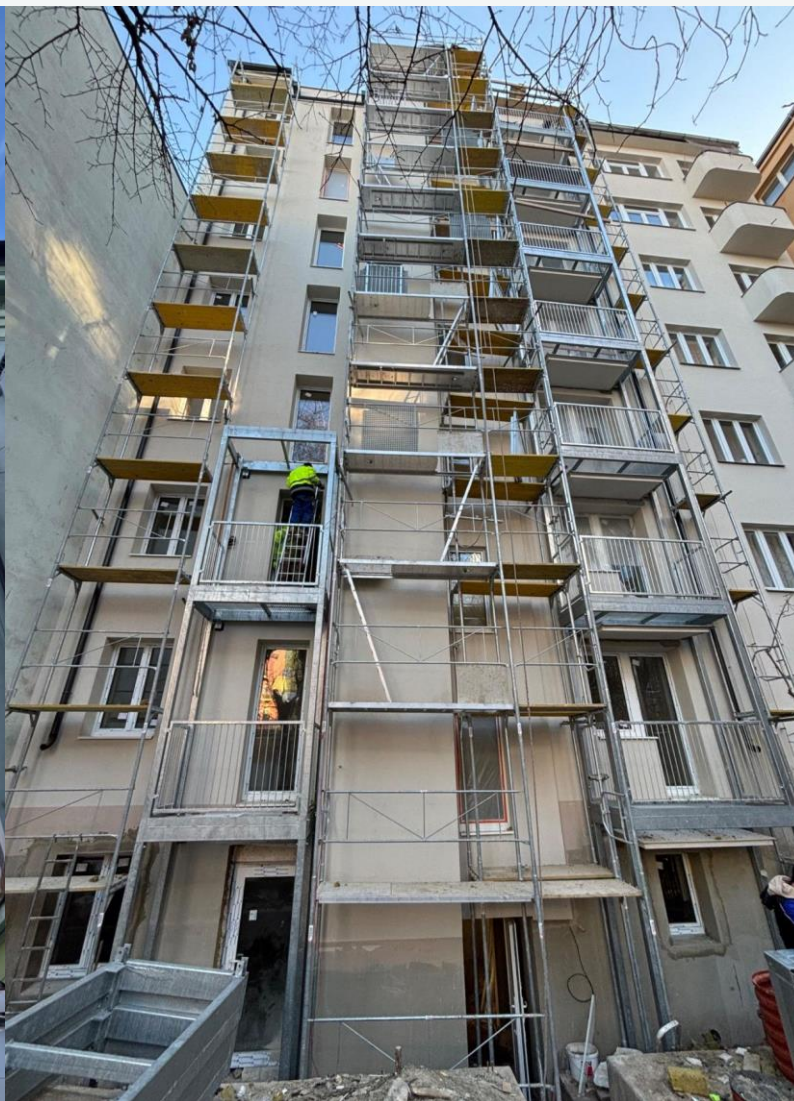
FOTO ZE STAVEB – ZAHRADY STRUHAŘOV

(stavba je zasmluvněna, poslední přípravy vč. záborů a souhlasů obce s napojením na kanalizační a vodovodní sítě zajištěny, čeká se jen na teplejší počasí)



FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KARDINÁLA BERANA

(přípravné práce na kolaudaci – kolaudační prohlídka plánována na 10.2.2026)



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.			

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

DOHLED A PARTNEŘI



REGULÁTOR



OBHOSPODAŘOVATEL
A ADMINISTRÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



AUDITOR



DISTRIBUČNÍ
PARTNEŘI



ZNALECKÁ KANCELÁŘ
(OCEŇOVÁNÍ)

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 a
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.