

Silverline
Real Estate



**BUDUJEME
BOHATSTVÍ
NA PEVNÝCH
ZÁKLADECH.**

O ZAKLADATELÍCH

Zakladatelé investičního fondu Silverline Real Estate jsou bývalými poradci pro management v oblasti fondů privátního kapitálu, kteří se poznali v globální poradenské společnosti.

Roky zkušeností práce s top managementem předních zahraničních, ale i českých fondů, stejně tak jako předchozí podnikatelské aktivity ukovaly společné rysy všech třech zakladatelů: vysoká ambice, důraz na analytiku a rigoróznost v analýzách či schopnost i vůle pracovat v mezinárodním prostředí.

Tyto rysy se tak postupně dostaly i do DNA investičního fondu Silverline Real Estate a budou tvarovat i jeho budoucí cestu.



PŘEDSTAVENÍ FONDU



SILVERLINE REAL ESTATE je mezinárodní investiční fond realizující projekty v developmentu rezidenčních nemovitostí. Cílem fondu je přinést investorům v rámci bezpečného produktu, tedy s ochranným mechanismem, stabilní dvouciferný výnos.

Fond je unikátní ve svém přístupu: investiční tým na měsíční bázi vyhodnocuje nižší desítky investičních příležitostí, aby zainvestoval jen výjimečné příležitosti, kde jsou rizika známá a přiměřená a naproti tomu marže výjimečné. Investiční tým také přímo řídí veškeré developerské projekty, a tedy má plně pod kontrolou rozpočty i časové harmonogramy.

Historie skupiny sahá do roku 2015, kdy byly nastartovány investiční aktivity v rezidenčních nemovitostech, které se v průběhu let rozrůstaly. V roce 2020 se společnost začala výhradně soustředit na rezidenční development a na přelomu let 2021 a 2022 byl založen fond kvalifikovaných investorů.

Střednědobým cílem skupiny je stát se jedním z nejvýznamnějších developerů na českém trhu a následně vybudovat plně diverzifikované portfolio projektů v metropolích střední a východní Evropy a případně USA. Do dlouhodobé vize Silverline patří i nastartování fondu privátního kapitálu orientovaného na výkup a tvorbu hodnoty v menších a středně velkých společnostech napříč odvětvími.

PILÍŘE INVESTIČNÍ STRATEGIE



Vily Vysoký Újezd



REKONSTRUKCE A DOSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

Na základě rigorózních analýz a předchozích zkušeností hledáme vhodné nemovitosti pro výstavbu moderních rezidenčních bytů v centrech velkých měst v regionu střední a východní Evropy. Optimálními nemovitostmi jsou např. bytové domy před rekonstrukcí nebo druhořadé kanceláře.

Kromě samotné rekonstrukce u nemovitostí hledáme příležitosti pro vytvoření přidané hodnoty pomocí výrazného rozšíření původní podlahové plochy, a to např. nadstavbou či přístavbou na přilehlých pozemcích a zlepšení energetické efektivity budovy.



NOVÁ VÝSTAVBA V OKOLÍ ROSTOUCÍCH METROPOLÍ

Vyhledáváme pozemky již schválené v územním plánu pro rezidenční výstavbu. Soustředíme se na okolí Prahy a další české i zahraniční metropole s rostoucí populací a omezenými možnostmi výstavby uvnitř města.

Po akvizici v první fázi developmentu získáváme postupně potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizujeme výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů. V případné druhé fázi realizujeme samotnou výstavbu rodinných či bytových domů.

PROČ INVESTOVAT DO DEVELOPMENTU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

01

VYSOKÁ NÁVRATNOST

Developeři mohou na růstových trzích tažených poptávkou systematicky realizovat návratnost vůči vlastnímu kapitálu ve výši okolo 25 % p.a. před zdaněním, která zajišťuje výrazně vyšší návratnost než u pronájmů nemovitostí či jiných tříd aktiv.

Český trh bude velmi atraktivní pro rezidenční development alespoň do roku 2030, a to z důvodu dlouhodobě nízké intenzity výstavby v minulé dekádě, která vedla k vytvoření vysokého deficitu novostaveb.

02

NÍZKÉ RIZIKO

Z titulu dlouhodobě omezené nabídky a silné poptávky dané přírůstkem obyvatel a klesajícím průměrným počtem členů domácnosti je komerční riziko nízké.

Developeři navíc vlastní na rozvaze především stavební pozemky, které patří i v krizích k nejatraktivnějším typům aktiv. Rizika plynoucí z procesu developmentu lze metodicky řídit a tím minimalizovat.

03

SILNÝ SOCIÁLNÍ DOPAD

Rezidenční development řeší lokální, nebo i celospolečenské problémy spojené s nízkou dostupností bydlení. Málokterá jiná činnost má tak přímý a široký dopad na společnost, či třeba i váš region.

PORTFOLIO PROJEKTŮ

Diverzifikované portfolio z pohledu segmentu i regionu



● Segment stavebních pozemků / rodinných domů ● Segment bytových domů



Vily Vysoký Újezd

Příprava stavebních parcel a případná výstavba luxusních vil ve Vysokém Újezdu u Prahy

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2023

PRODEJNÍ HODNOTA
70 mil. CZK



Zahrady Struhařov

Development stavebních pozemků a případná výstavba 8 rodinných domů ve Struhařově u Prahy

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2024

PRODEJNÍ HODNOTA
145 mil. CZK



Vila Trnová

Development stavebního pozemku a případná následná výstavba luxusní vily v obci Trnová u Jíloviště nedaleko Prahy

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2024

PRODEJNÍ HODNOTA
25 mil. CZK



Rezidence Kardinála Berana

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Plzně, kde vznikne 23 bytových jednotek a restaurace

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2024

PRODEJNÍ HODNOTA
150 mil. CZK



Rezidence Karolinská

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Ostravy, kde vznikne 18 bytových a 2 nebytové jednotky

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2024

PRODEJNÍ HODNOTA
85 mil. CZK



Apartmány Bratislavská

Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Brna, kde vznikne 17 bytových a 1 nebytová jednotka

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2025

PRODEJNÍ HODNOTA
75 mil. CZK

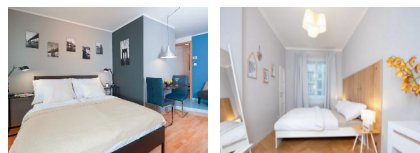
HISTORIE SKUPINY

Více než 8 let na trhu rezidenčního developmentu



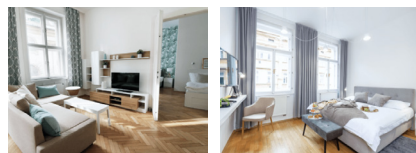
2015

Rekonstrukce jednotlivých bytů



2017/2018

Konverze a rekonstrukce souborů bytů



2020/2021

Zahájení realizace developerských projektů



2022

Založení FKI
Zahájení 2 nových projektů v hodnotě stovek mil. CZK
Výnos investorům 10 % p.a.

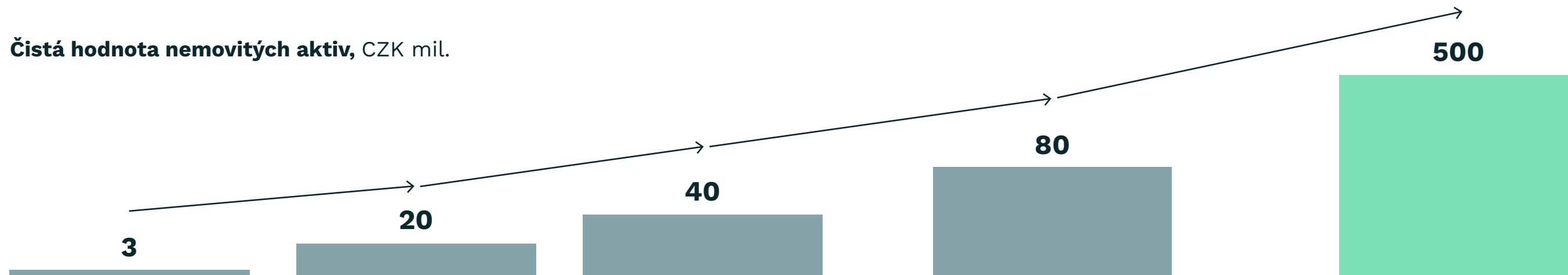


2025/2026

Mezinárodní fond realizující středně významné projekty v rámci Evropy a Severní Ameriky



Čistá hodnota nemovitých aktiv, CZK mil.



NAŠE *HODNOTY*

AMBICE

Jen ti, kteří si vytyčí,
že změní svět, můžou
takového cíle dosáhnout



INTEGRITA

Úspěch se cení jen pokud
cesta k němu byla dle
všech pravidel



TRANSPARENTNOST

Budování a udržování kredibility
je možné jen s vysokou mírou
transparentnosti



SPOLUPRÁCE

Talent může pomoci vyhrát
jeden zápas, ale jen týmovou
spoluprací lze vyhrát celé
mistrovství



NAŠE *MISE* & *VIZE*

Usilujeme o nalezení investičních příležitostí, které maximalizují výnosy pro investory a zároveň přinášejí pozitivní hodnotu širší společnosti.

Podfond Silverline Real Estate je součástí širší vize investičního fondu Silverline: stát se přední mezinárodní investiční skupinou s aktivy pod správou ve výši 500+ mil. EUR s diversifikací investic mezi nemovitosti, privátní společnosti a start-upy.

ZÁKLADNÍ *PRINCIPY* *FUNGOVÁNÍ*

01

OCHRANA VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

Diverzifikujeme, nyní v rámci ČR a chystáme se již i mezinárodně, ale vždy jen ve státech s vyspělým právním systémem (Evropa + S. Amerika)

Dodržujeme bezpečnou míru zadluženosti, a to i pro možná krizová období (max. LTV 50-60 %)

02

VYSOKÁ ANGAŽOVANOST ZAKLADATELŮ

Investuje jen do projektů pod vlastní manažerskou kontrolou

Každý projekt je řízen jedním ze zakladatelů

Zakladatelé jsou vysoce kapitálově angažováni a odměněni až poté, co je dosažen cílový výnos pro investory

03

PERFEKTNÍ PŘEHLED O TRHU A FLEXIBILITA BUSINESS MODELU

Dokonale zmapované segmenty trhu díky pravidelným a kvalitním analýzám

Krátké investiční cykly a vysoká míra flexibility pro rychlé reakce na tržní situace a možnost uchopení vzniklých příležitostí

PROPOZICE PRO *INVESTORY*

Právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ZISIF (právní forma “SICAV”)
Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice od 100,000 Kč) ¹
Domicil	Česká republika
Název společnosti	Silverline Fund SICAV, a.s.
Investiční horizont	5 let
Investiční akcie třída A	Preferovaný ² výnos 10 % p.a. , již po odečtení manažerského poplatku
Investiční akcie třída B	Preferovaný ² výnos 7 % p.a. + 50 % p.a. z nadvýnosu, vše již po odečtení manažerského poplatku
Vstupní poplatek	0-5 % z investice, dle ziskatele ³
Výstupní poplatek ⁴	1. rok – 30 %, 2. rok – 15 %, 3. rok – 10 %, následně – 0 %
Manažerský poplatek	1,6 % p.a. ⁵
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Kvartální báze

1. Investice od 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKI obhospodařovaných u AMISTA IS; 2. Preferovaný výnos slouží jako ochrana pro investory: jakýkoliv zisk může být distribuován zakladatelům fondu až po dosažení plné výše výnosu pro investory; 3. 0 % při investici přímo přes zakladatele fondu; 4. Kalkulováno z aktuální hodnoty investiční akcie; 5. Manažerský poplatek 1,6 % p.a. dle statutu je účtován z hrubého výnosu fondu před distribucí investorům a nesnižuje následně preferovaný výnos pro investory.



Vily Vysoký Újezd



PROČ INVESTOVAT SE *SILVERLINE*

01 DOZOR ČNB

Každý Fond Kvalifikovaných Investorů v právní formě SICAV, tedy i Silverline Real Estate, podléhá dozoru České národní banky. Z tohoto dozoru vyplývá povinnost všech FKI dodržovat přísnou regulaci a na pravidelné bázi reportovat požadované informace ČNB.

02 DALŠÍ ÚROVNĚ *DOHLEDU A KONTROLY*

FKI v České republice ze zákona podléhají striktnímu dohledu depozitáře, který kontroluje a autorizuje každou transakci, a pravidelným kontrolám nezávislého auditora. V případě fondu Silverline navíc máme obhospodařovatele fondu AMISTA IS přímo zastoupeného v naší Investiční komisi zajišťující nezávislé posouzení u každé investice.

03 DAŇOVÉ *VÝHODY*

Investice fyzických osob do FKI jsou oproštěny od daně z příjmu po splnění investičního testu 3 let, což přináší výraznou výhodu oproti alternativním investičním nástrojům. Zároveň daní FKI pouze sazbou 5% daně z příjmu právnických osob.

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

**Dan Vaško**

Spoluzakladatel, Partner a Výkonný ředitel

dan.vasko@silverlinere.com

+420 601 576 328

**Martin Benroth**

Spoluzakladatel a Investiční ředitel

martin.benroth@silverlinere.com

+420 606 175 819

**Vojtěch Brix**

Spoluzakladatel a Investiční manažer

vojtech.brix@silverlinere.com

+420 731 748 854

www.silverlinere.com

in

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.amista.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.



