

Silverline Factsheet

Q3 2023



FACTSHEET Q3 2023 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



550

Prodejní hodnota projektů (GDV),
CZK mil.

~250

Aktiva pod správou² (AuM),
CZK mil.

~107

Čisté jmění fondu³ (NAV),
CZK mil.

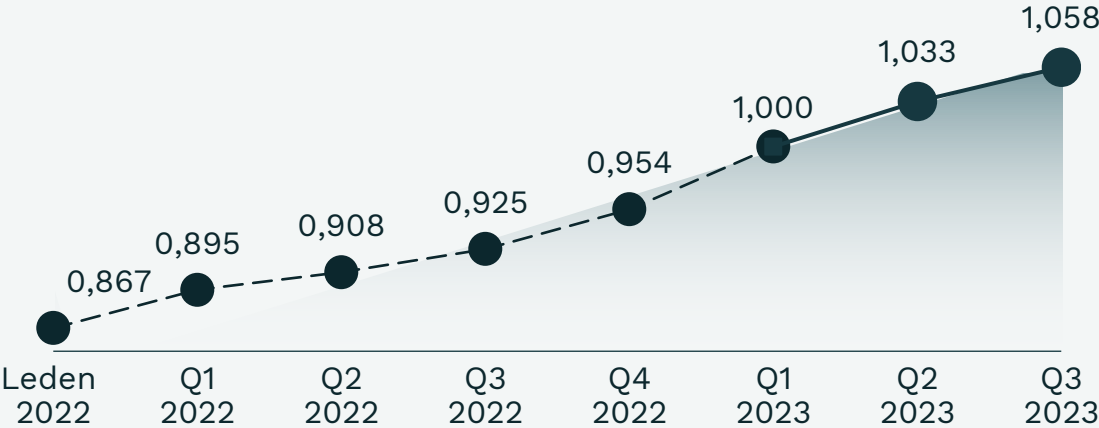
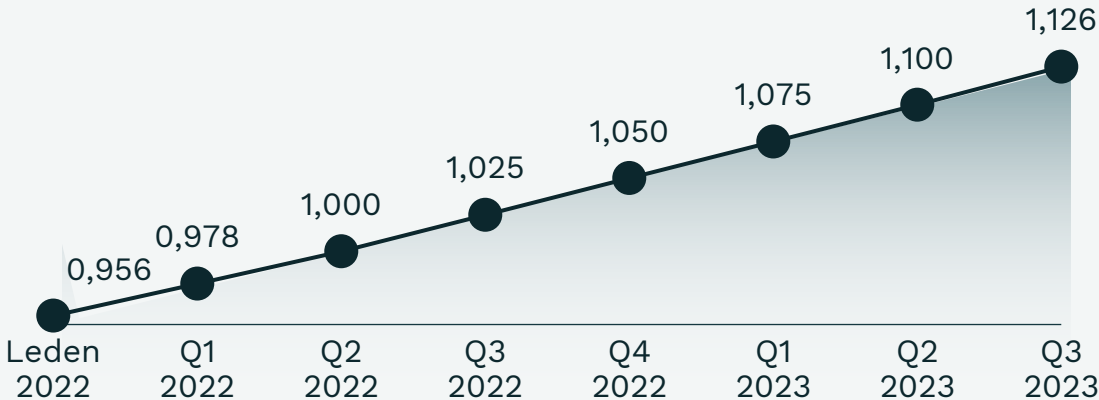
Třída investičních akcií A⁴

Výkonnost za kvartál	2.5 % ⁵
Výkonnost za 12 měsíců	10 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	10.1 % p.a.

Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	2.4 %
Výkonnost za 12 měsíců	n/a %
Anualizovaná výkonnost od spuštění třídy akcií (31.3.2023)	11.9 % p.a.

Výkonnost akcií od založení fondu



1. Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.
2. Aktiva pod správou v celé skupině Silverline Real Estate (tzn. fond a vlastněné portfoliové společnosti)
3. NAV k 1.10.2023, tzn. vč. vyemitovaných inv. akcií upsaných v období 30.6.2023-30.9.2023
4. Třída investičních akcií A byla otevřena v první polovině roku 2022 a poprvé zainvestována k 30.6.2022, předběžné výsledky na základě znaleckých posudků, pro validaci od auditora
5. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10 % p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporční části výnosu 10 % p.a. dle principů složeného úročení; výkonnost investičních akcií třídy A na základě reálné výkonnosti fondu

FACTSHEET Q3 2023 | MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ

Vývoj na trhu

Od jara 2023 lze na trhu rezidenčních nemovitostí pozorovat opětovné oživení aktivity, a to jak na trhu se staršími byty, tak u novostaveb. S tím přišla i stabilizace cen a objemu nabídky nemovitostí na trhu.

V první polovině roku 2024 očekáváme pokračující oživování aktivity, podpořené zejména poklesem úrokových sazeb a růstem mezd, ale třeba také růstem nájemného či pozvolným rozpouštěním aktuálně vysokých úspor na zboží dlouhodobé spotřeby (nemovitosti). Oživování čekáme ale jen pozvolné a to z důvodu zotavování se domácností z poklesu reálných mezd z předešlých období a také možnou přetrvávající nejistotou panující ohledně ekonomického a geopolitického vývoje. Na trhu starších bytů tedy konzervativně očekáváme spíše stagnaci cen, na trhu novostaveb přeci jen z důvodu bezprecedentního deficitu na straně nabídky (snížení již tak nízké intenzity výstavby) očekáváme pozvolný růst cen kvalitních projektů od jara 2024, alespoň zpočátku ale stále spíše nižším tempem oproti tempu růstu nominálních mezd.

Z dlouhodobého pohledu zůstává na trhu novostaveb rezidenčních nemovitostí v ČR velký převis poptávky na nabídkou a nejenak tomu bude i v této dekádě. Poptávka je tažena nejenom potřebou obnovy starého bytového fondu, 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), která na trhu vytváří deficit nemovitostí a s tím i velký tlak na růst cen.

I dále platí, že cílíme na čistý výnos pro investory v intervalu 10-12% p.a., kterého jsme schopni dosáhnout bez růstu cen nemovitostí.

Progres v realizaci projektů

Fond aktuálně realizuje šest developerských projektů, tři v segmentu land development (výstavba technické a dopravní infrastruktury a prodeje stavebních parcel ve Vysokém Újezdu u Berouna, Struhařově u Mnichovic a Trnové u Jíloviště), tři v segmentu rekonstrukcí a nadstavěb bytových domů v centrech krajských měst (Brno, Plzeň, Ostrava). Stavební práce aktuálně probíhají u třech projektů (Plzeň, Ostrava, Trnová), přičemž u všech předpokládáme dokončení v průběhu jara 2024. U projektu ve Struhařově bylo získáno územní rozhodnutí a stavební povolení a zahájení stavby předpokládáme na jaro 2024. V Brně jsme dokončili akvizici bytového domu a studii na rekonstrukci a nadstavbu (vč. získání souhlasů od dotčených orgánů) a nyní již probíhá rozpracování projektové dokumentace. Projekt ve Vysokém Újezdu je již dokončen a v prodeji.

Výhled aktivit

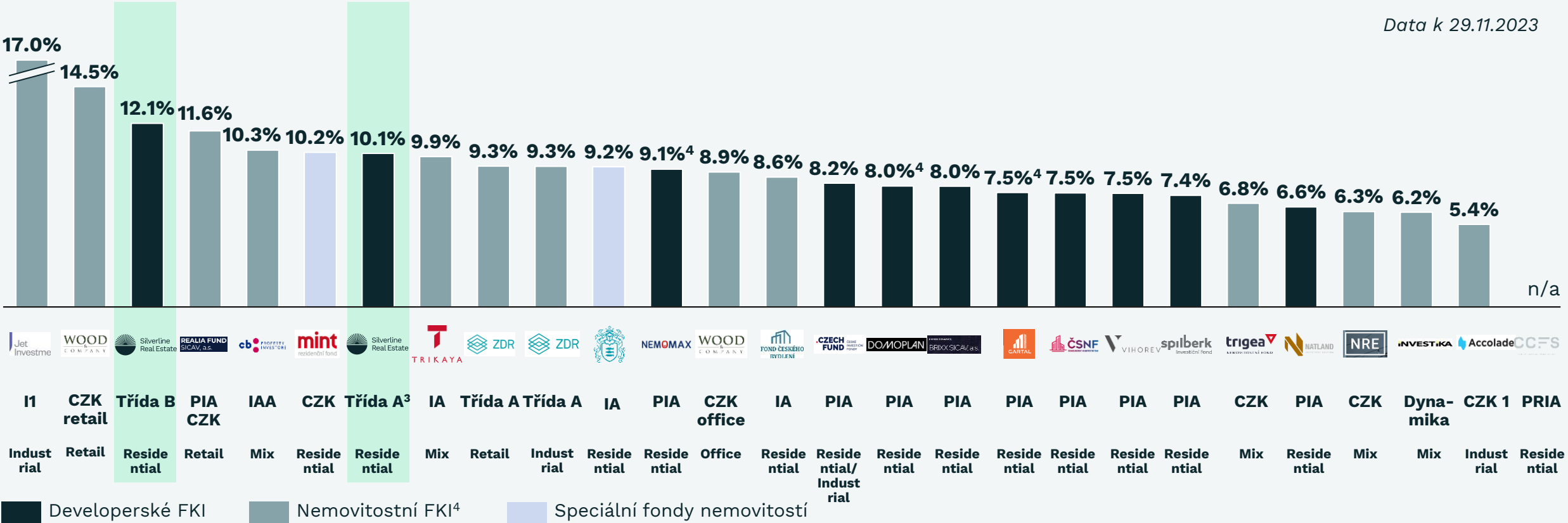
V následujících měsících se chystáme rezervovat dva nové projekty, oba stále ještě v ČR. Jedná se totiž o ideální načasování pro start projektů: stále lze uskutečnit akvizice za zajímavé ceny, přičemž v tyto měsíce spuštěné projekty půjdou do prodeje v letech 2025-26, kdy již předpokládáme nižší úrokové sazby a poptávku v plné síle.



SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ¹

Od založení (leden 2022 – září 2023) dodává Silverline Real Estate dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI s ochranným mechanismem pro investory

Data k 29.11.2023

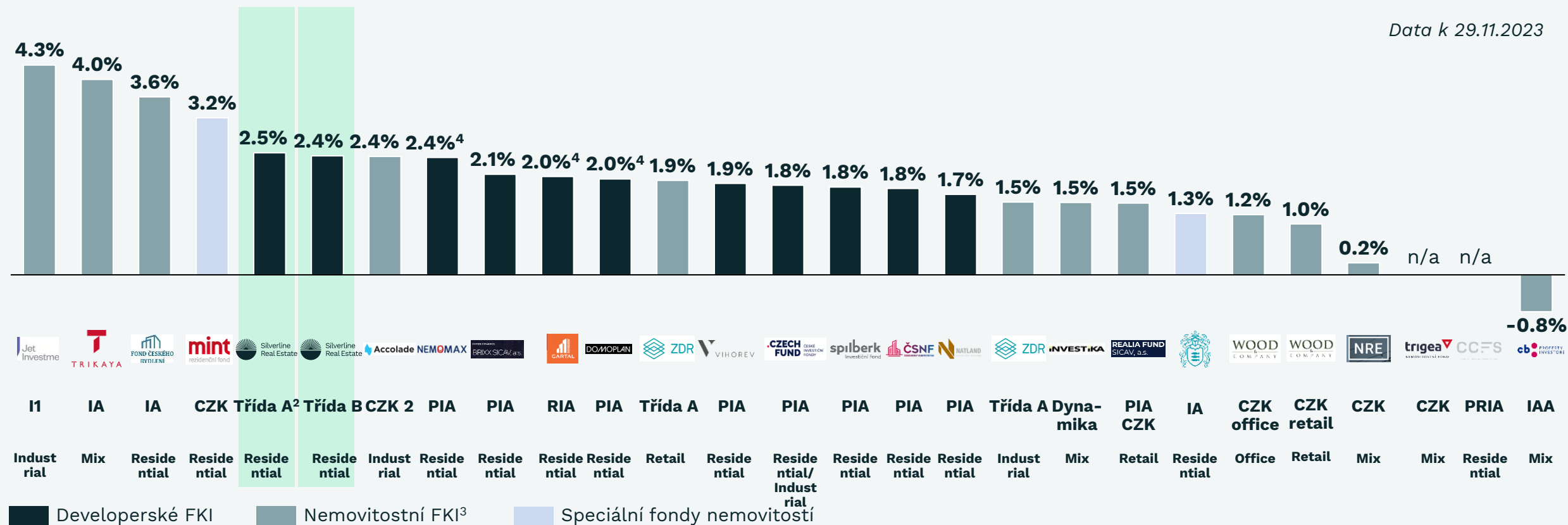


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez, tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a poprvé zainvestována k 31.3.2023
3. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcíální 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
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 ZA Q3 2023¹

Silverline Real Estate dosáhl v Q3 2023 opět nejvyššího výnosu mezi developerskými FKI a dále patří k TOP-5 FKI zaměřených na nemovitosti.

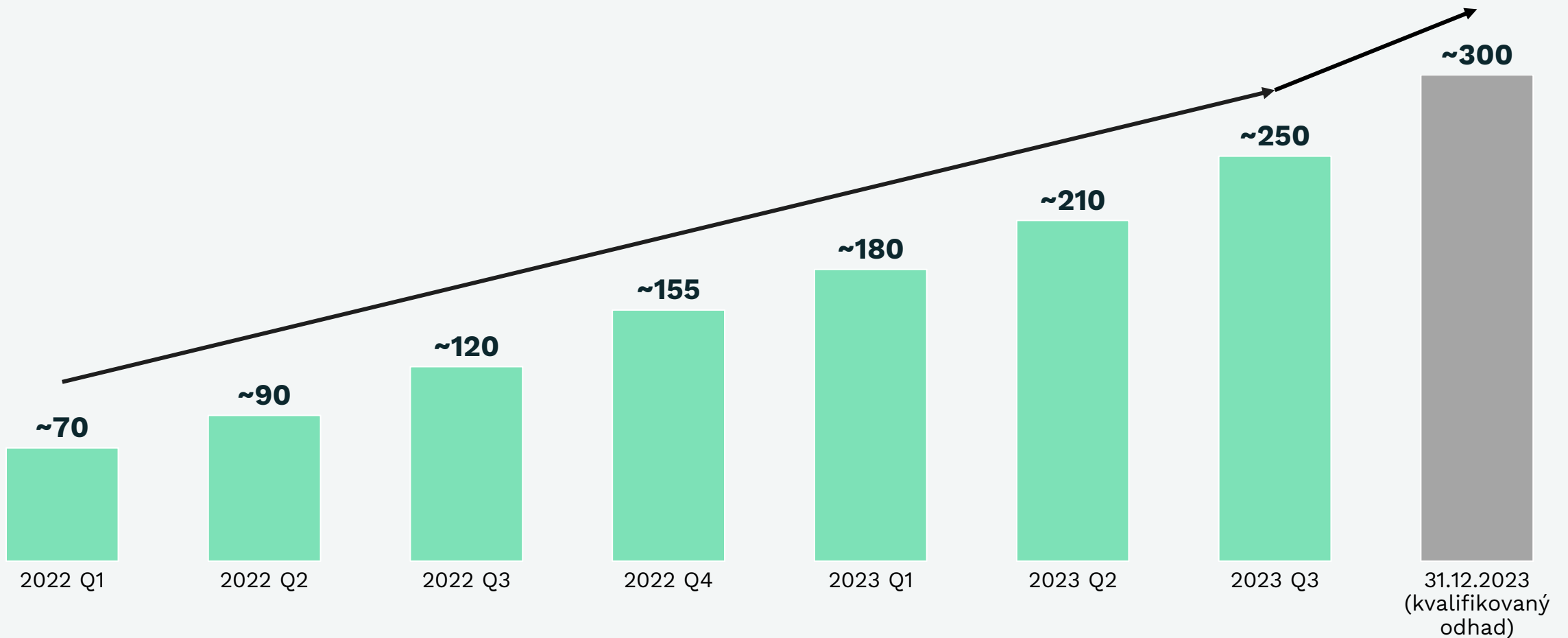
Data k 29.11.2023



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
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

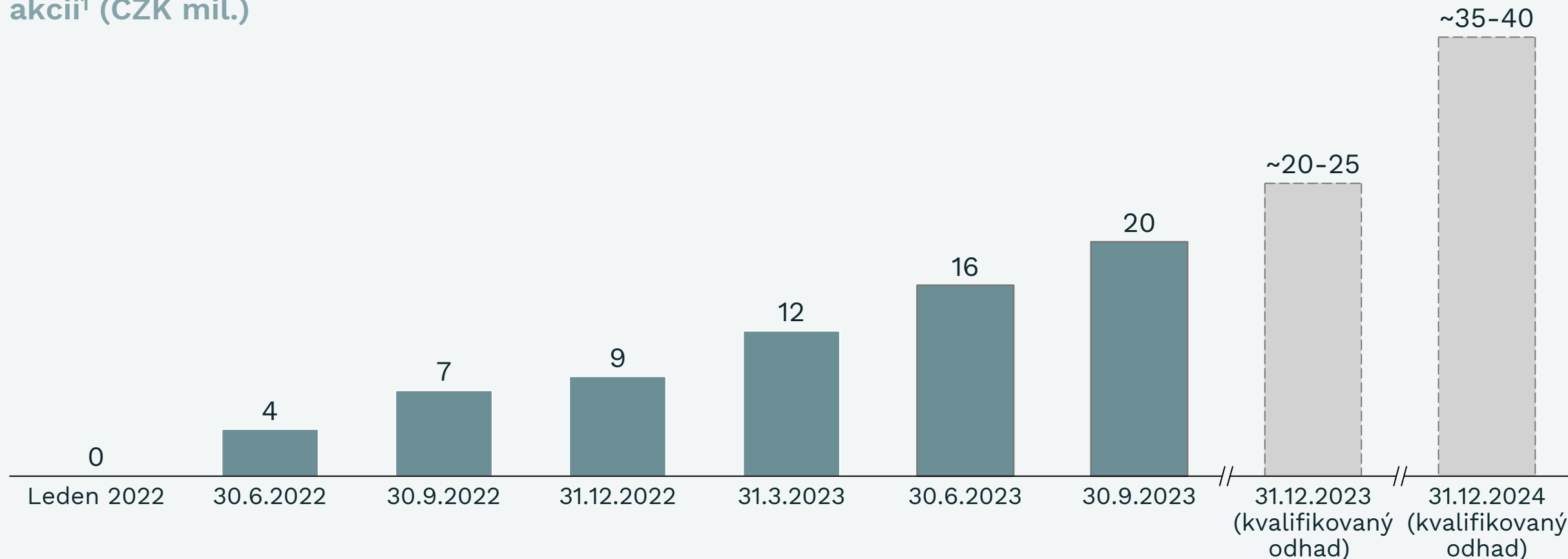
Za 1.5 roku Silverline Real Estate ztrojnásobil aktiva pod správou.

Aktiva pod správou¹ (CZK mil.)



Investice se Silverline je také jednou z nejbezpečnějších na trhu – za preferované výnosy investorům ručíme veškerým historicky vygenerovaným ziskem fondu, k 30.9.2023 se jedná o CZK 19.6 mil.

Vývoj objemu kapitálu který slouží ke krytí preferovaných výnosů investorských tříd akcií¹ (CZK mil.)



1. Kapitál, který slouží pro krytí výnosů v třídách akcií externích investorů (A a B) se generuje i) výnosy ze z kapitálu zakladatelů (hodnota CZK 80.86 mil. k 30.9.2023) a ii) realizovanými nadvýnosy z investičních tříd akcií A a B.
Zdroj: Silverline Real Estate

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Development souborů pozemků, tzn. výstavba technické a dopravní infrastruktury s možným pokračováním výstavby rodinných domů



ZAHRADY STRUHAŘOV



VILY VYSOKÝ ÚJEZD



VILA TRNOVÁ

Popis	Development stavebních pozemků a případná výstavba 8 rodinných domů ve Struhařově u Prahy	Příprava dvou stavebních parcel a případná výstavba luxusních vil ve Vysokém Újezdu u Prahy	Development stavebního pozemku a případná následná výstavba vily v obci Trnová u Jíloviště nedaleko Prahy
Cílová hodnota	~145 mil. CZK v případě dokončení RD	~70 mi. CZK v případě dokončení RD	~25 mil. CZK v případě výstavby vily
Plánované dokončení	2024	2024	2024
Klíčoví partneři	Allchitecture s.r.o. (architekt)	Allchitecture s.r.o. (architekt)	-
Web	https://zahrady-struharov.cz/	n/a (prodej přes portál sreality)	n/a (prodej bude probíhat přes sreality)
Stav	Plně zafinancováno V 07/2023 bylo získáno územního rozhodnutí a stavebního povolení	Plně zafinancováno Prodeje spuštěny (zasíťované pozemky se stavebním povolením)	Plně zafinancováno Probíhá výstavba
Postup prací k 09/2023	Probíhá tendr dodavatele pro výstavbu sítí a komunikace	Pravomocné stavební povolení na výstavbu luxusních vil o podlahové ploše ~320 m2 získáno	Výstavba technické infrastruktury dokončena Probíhá výstavba dopravní infrastruktury a připravuje se projekt na nutnou intenzifikaci ČOV

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | SEGMENT BYTOVÝCH DOMŮ

Rekonstrukce a rozšíření bytových domů v centrech krajských měst



REZIDENCE KARDINÁLA BERANA



REZIDENCE KAROLINSKÁ



**Nový
projekt
2023**

APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ

Popis	Kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v centru Plzně, kde vznikne 23 bytových jednotek a restaurace	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 15 bytových a 1 nebytová jednotky
Cílová hodnota	~150 mil. CZK	~85 mil. CZK	~75 mil. CZK
Plánované dokončení	2024	2024	2025
Klíčoví 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.
Web	www.kardinalaberana.cz	www.karolinska.cz	V přípravě
Stav	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny, kolaudace v plánu na Q2 2024	Plně zafinancováno Stavební práce zahájeny, kolaudace v plánu na Q2 2024	Plně zafinancováno Akvizice objektu dokončena
Postup prací k 09/2023	Etapa I (12 bytů): probíhají stavební práce, spuštěny prodeje Etapa II (nadstavba 11ti bytů): probíhá získávání stanovisek pro zahájení stavebního řízení	Probíhají stavební práce (>40% prací dokončeno) Spuštěny prodeje	Studie dokončena Probíhá příprava projektové dokumentace pro rekonstrukci a nadstavbu objektu

INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Minimální investice	1,000,000 Kč (při rozložení investice i 100,000 Kč ¹)
Doporučený investiční horizont	5 let
Investiční akcie třída A	10 % p.a. preferovaný výnos ²
Investiční akcie třída B	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu
Vstupní poplatek	0-5 % z investice, dle ziskatele ³
Výstupní poplatek⁴	Od 1.12.2023: 1. rok – 8 %, 2. rok – 6 %, 3. rok – 4 %, po 36 měsících – 0 %
Manažerský poplatek	1,6 % ⁵
Frekvence stanovení hodnoty akcie a úpisu	Kvartální báze

1. Investice 100,000 Kč je možná při rozložení investice ve výši alespoň 1 mil. Kč mezi více FKl obhospodařovaných u AMISTA IS; 2. Preferovaný výnos: zakladatelé jsou odměněni až po dosažení 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.

DOHLED, KONTROLA A PARTNEŘI



REGULÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



DISTRIBUČNÍ
PARTNER



OD 1.12.2023

OBHOSPODAŘOVATEL A
ADMINISTRÁTOR



AUDITOR



ARCHITEKTONICKÁ
STUDIA

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.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.