Silverline
Real Estate

Silverline Factsheet

Q2 2025

FACTSHEET Q2 2025 | **VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU**[1]

Silverline Real Estate

~3,989	Aktuální prodejní hodnota realizovaných projektů (GDV), CZK mil.	**~892**	Aktiva pod správou[2] (AuM), CZK mil.	**~624**	Fondová aktiva (CZK mil.)
~36% **~4%**	LTV skupiny Silverline Real Estate LTV fondu	**14**	Projektů v portfoliu	**~450**	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.

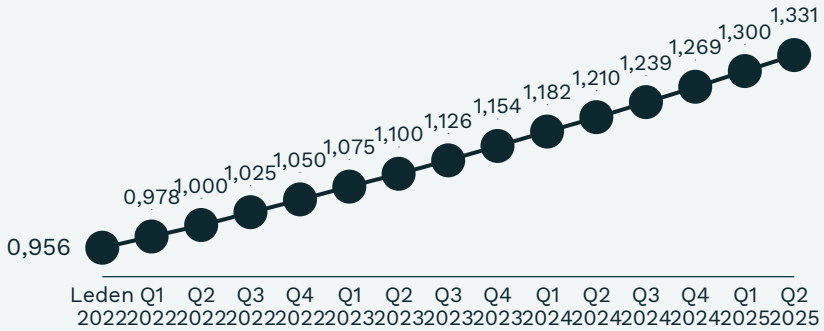
Třída investičních akcií B

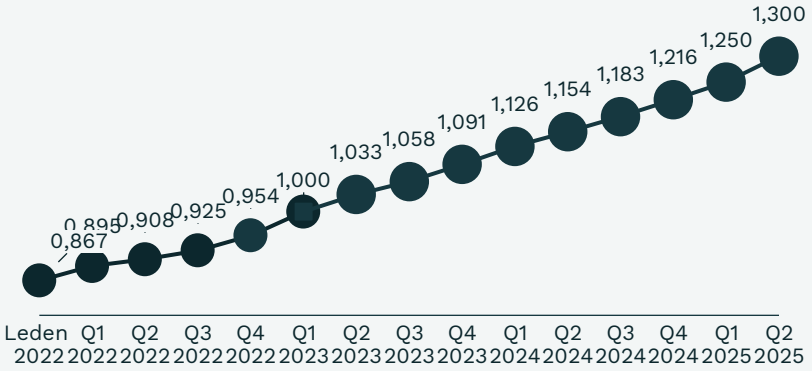
Výkonnost za kvartál	4.01 %
Výkonnost za 12 měsíců	12.66 %
Anualizovaná výkonnost od založení fondu (leden 2022)	12.27 % p.a.

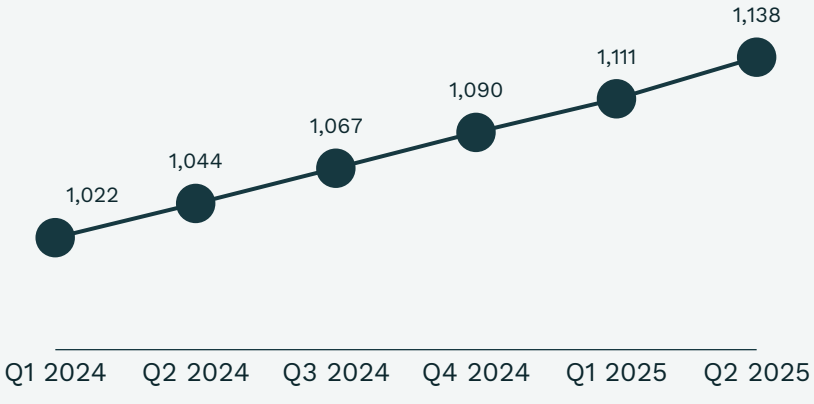
Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.18 %
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

FACTSHEET Q2 2025 | **MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ**

Silverline Real Estate

Vývoj na trhu

K červnu 2025 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~11.3% (zdroj: ČNB). 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 4-6% 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 Jílovišť, pět v segmentu redevelopmentů a nadstaveb bytových domů v centrech krajských měst a to 1x v Praze, 2x v Brně, 1x v Plzni a 1x v Ostravě a dále tři v segmentu greenfield developmentů bytových domů (popř. rekreačních apartmánů), a to v dva projekty v širším centru Prahy a jeden menší v Josefově Dole (Jizerské hory). Posledním akvírovaným projektem je rekonstrukce a nadstavba bytového domu v Brně-Husovicích, kde vznikne 36 malometrážních jednotek vhodných pro nájemní bydlení. Projekt je vzdálen jen necelý kilometr od našeho aktuálně dokončovaného a komerčně úspěšného projektu v Brně-Zábrdovicích..

Výstavba v Ostravě (Rezidence Karolinská) byla již dokončena a nyní probíhají doprodeje a předávání jednotek novým vlastníkům. Aktuálně probíhají stavební práce v Plzni (nadstavba, resp. druhá etapa Rezidence Kardinála Berana) a Brně (Rezidence Pod Platany). Předprodeje na obou těchto projektech pokračují úspěšně a jsou vzhledem k harmonogramu dokončení staveb (konec roku 2025) na plánované trajektorii (předprodány ~4/5 jednotek v Brně a téměř 1/2 jednotek v Plzni). Dále se podařilo získat stavební povolení na výstavbu dopravní a technické infrastruktury ve Struhařově – v nejbližší době se zde tedy rozběhnou stavební práce na zasíťování osmi stavebních pozemků. Ostatní projekty jsou v povolovacích řízeních, nicméně i zde dochází k pozitivním posunům – například v Libčicích n. Vltavou očekáváme vydání stavebního povolení v nejbližších měsících.

Aktivity ve fondu

I v druhé polovině roku budeme take **dále rozšiřovat portfolio**, očekáváme navýšení počtu realizovaných projektů na 15-16.

Dále také samozřejmě platí, že ve vybraných třídách investičních akcií (A/B/E/I) zakladatelé ručí celým objemem kapitálu ve fondu (CZK 146 mil. k 30.6.2025) za tzv. preferované výnosy.

K **1.6.2025 jsme zavedeli novou třídu inv. akcií (“I”), která je orientovaná primárně na municipality/církve**, nicméně je otevřená i např. pro fyzické osoby. Výhodou této třídy inv. akcií je vyšší flexibilita, resp. **nulový výstupní poplatek po 12ti měsících v pozici**.

Od **1.7.2025 probíhá přeceňování fondu na měsíční bázi.**

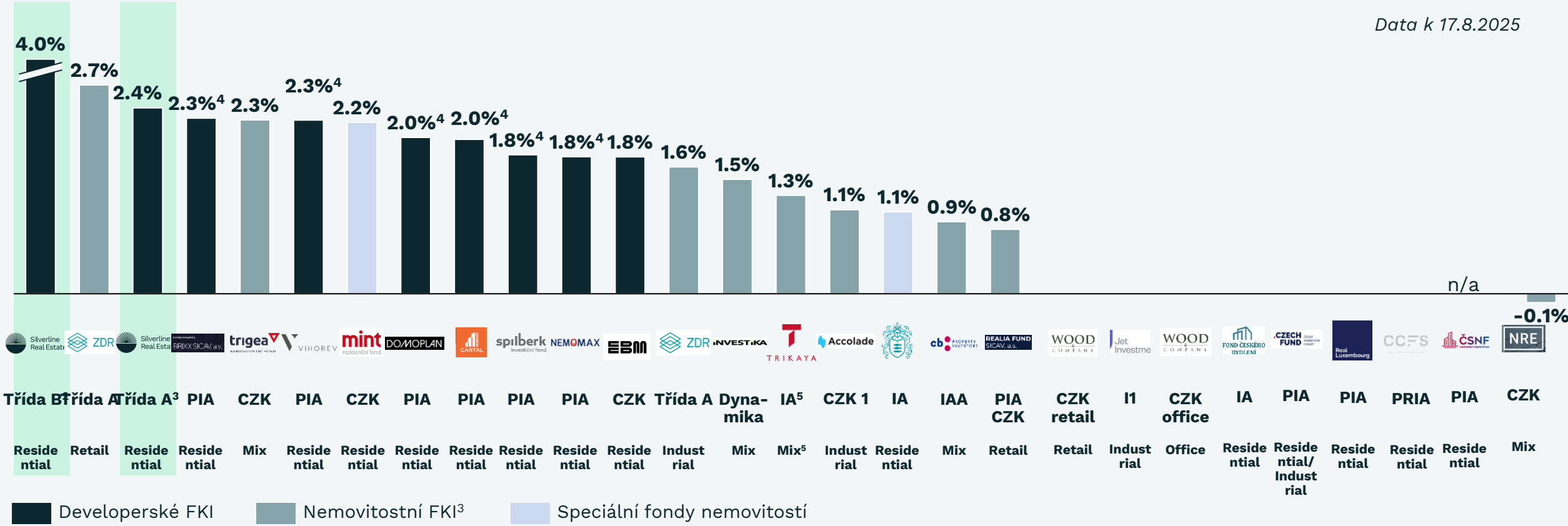
Dan Vaško, Zakladatel Silverline Real Estate

SROVNÁNÍ VÝKONNOSTI ZA Q2 2025[1]

Silverline Real Estate

Silverline Real Estate dosáhl v Q2 2025 nejvyššího výnosu na trhu FKI v ČR zaměřených na nemovitosti a zároveň nejvyššího výnosu v rámci developerských fondů.

Data k 17.8.2025



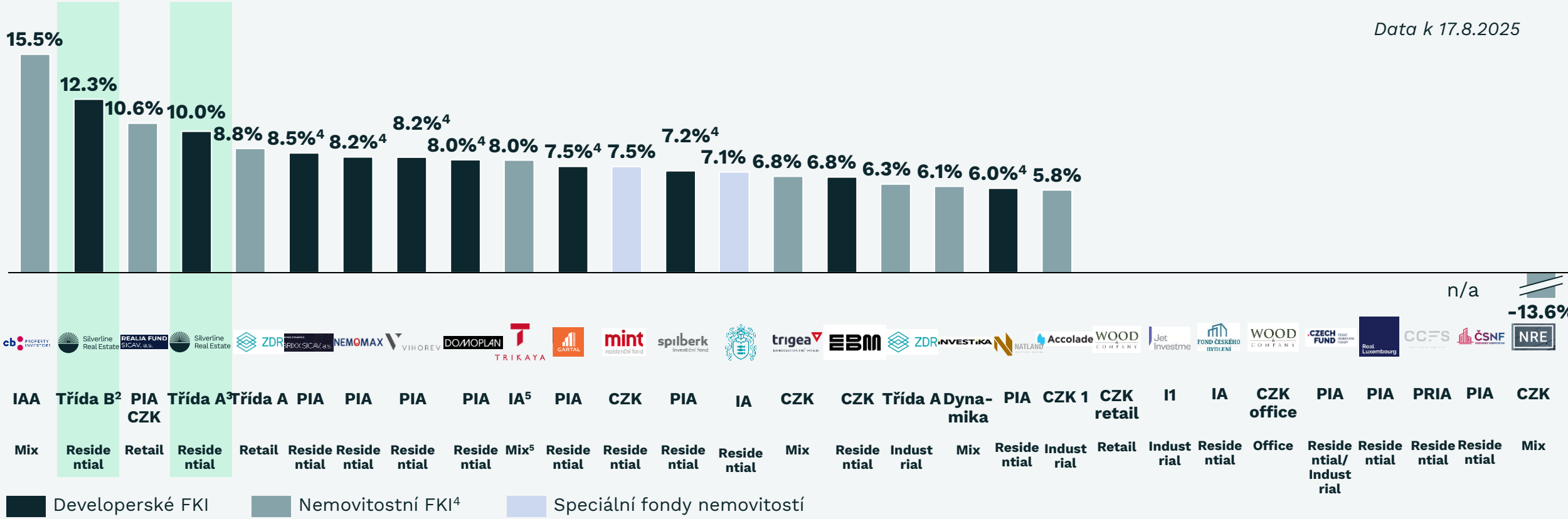
1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez. tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií)
2. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporciální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného 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 FONDŮ[1]

Silverline Real Estate

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

Data k 17.8.2025



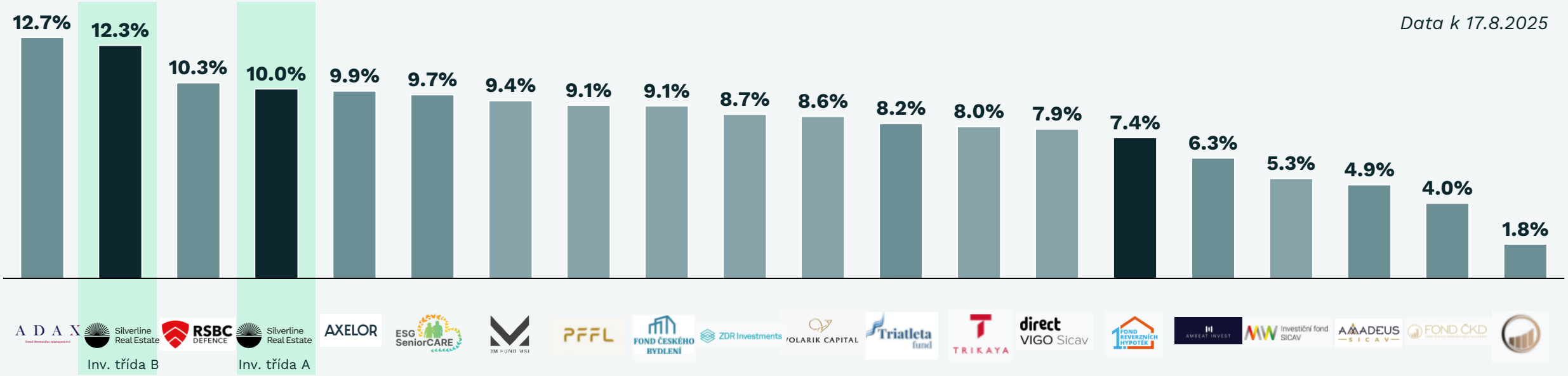
1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez. tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a 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. Selekce populárních nemovitostních FKI; 4. Odhad na základě dopočtu maximálního výnosu definovaného ve statutu společností
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 IS[1]

Silverline Real Estate

V rámci ostatních fondů u stejné IS[2] má náš fond druhou nejlepší výkonnost. Mezi FKI, které u naší IS mají ochranný mechanismus pro investory, jsme na prvním místě.

Data k 17.8.2025



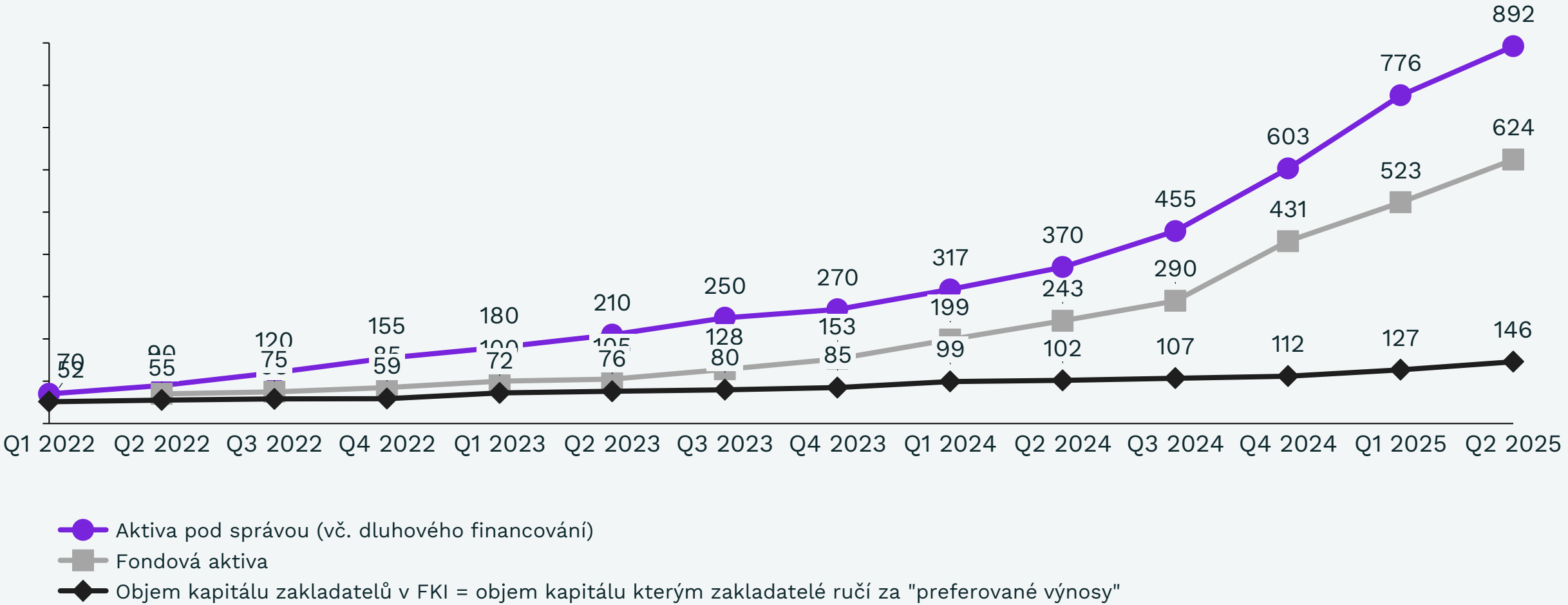
PE/ALT	NEM	PE/ALT	NEM	ENER	SOC	NEM	SOC	NEM	NEM	NEM	FIN	NEM	PE/ALT	PE/ALT	SOC	ENER	FIN	FIN	PE/ALT
3	3	5	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	3	3	n/a	5

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

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

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



Zdroj: Silverline Real Estate

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY - REKONSTRUKCE

Rekonstrukce a rozšíření či greenfield výstavba bytových domů v centrech krajských měst[1]

	REZIDENCE KARDINÁLA BERANA	REZIDENCE KAROLINSKÁ	APARTMÁNY BRATISLAVSKÁ	RAJSKÁ ZAHRADA
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 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
Cílová hodnota	~160 mil. CZK	~85 mil. CZK	~100 mil. CZK	~375 mil. CZK
Plánované dokončení	2025 (konec roku)	2025 (léto)	2025 (konec roku)	2028
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. (architekt) Zerastav s.r.o. (gen. dodavatel)	Allchitecture (architekt) n/a (generální dodavatel)
Web	www.kardinalaberana.cz	www.karolinska.cz	www.podplatany.cz	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + Raiffeisen)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Probíhá tendr na výběr financující banky
Postup prací stavebních (k 06/2025)	Hrubé stavební práce hotové, probíhají dokončovací práce, kolaudace a předání jednotek plánováno na přelom 2025 a 2026	Stavba hotova, objekt kolaudován, probíhá předávání jednotek novým vlastníkům	Hrubé stavební práce téměř hotové (probíhají práce na střeše objektu), již spuštěny dokončovací práce v nižších patrech, předání jednotek plánováno na přelom 2025 a 2026	KS na bytový dům podepsána, probíhá dokončení akvizice (vypořádání a přepis na KN)
Předprodeje k 06/2025 ***(rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)***	8/25 restaurace v suterénu pronajata	14/18 bytových jednotek komerční prostory v parteru pronajaté	16/20 bytových jednotek 0/1 komerční prostor	0/32-34 (prodej zatím nebyl spuštěn)

1. V létě 2025 byla dále podepsána SoSBK na bytový dům ul. Sekaninova (Brno-Husovice) – rekonstrukce a nadstavba bytového domu s budoucím počtem 36ti jednotek; projekt bude součástí factsheet za Q3 2025

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY – GREENFIELD VÝSTAVBA

Rekonstrukce a rozšíření či greenfield výstavba bytových domů v centrech krajských měst

	REZIDENCE U PRŮHONU	DOCK LIBEŇ	APARTMÁNY JOSEFŮV DŮL
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
Cílová hodnota	~390 mil. CZK	300-700 mil. CZK (dle územního plánu)	~100 mil. CZK
Plánované dokončení	2028 (konec roku)	2029-31	2029
Klíčoví partneři	Studio Acht (architekt)	Ivan Kroupa architects (architekt) Bude specifikováno (generální dodavatel)	Andrle architekti n/a (generální dodavatel)
Web	V přípravě	V přípravě	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka – probíhá schvalování a čerpání úvěru)	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem
Postup prací stavebních (k 06/2025)	Akvizice dokončena, probíhají práce na dokumentace pro stavební povolení, žádost o stavební povolení bude podána 09-10/2025	Probíhá přizpůsobování studie dle požadavků komise MČ Praha 8	Studie odsouhlaseno od CHKO, stavebního úřadu a obce; probíhá detailizace do projektové dokumentace a bude následovat žádost o stavební povolení
Předprodeje k 06/2025 ***(rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)***	0/34 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/7 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/12 (prodeje zatím nebyly spuštěny)

PROJEKTOVÉ PORTFOLIO[1] | RODINNÉ DOMY

Výstavba technické a dopravní infrastruktury vč. parcelace území a případná následná výstavba rodinných domů

	RIVERSIDE LIBČICE (OKOLÍ PRAHY)	**KRÁLOVICKÝ HÁJ (PRAHA)**	**VILY KOLODĚJSKÁ (PRAHA)**	**ZAHRADY 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.
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 06/2025	Žádost o stavební povolení byla doplněna o pozitivní jednotné environmentální stanovisko, očekává se vydání stavebního povolení v dalších měsících	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Plánovací smlouva podepsána, již byla podána žádost o stavební povolení	Získáno pravomocné stavební povolení, probíhá jednání s generálním dodavatelem o termínu spuštění stavby
Předprodeje k 06/2025 ***(rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)***	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání ÚR+SP)	0/8 (prodej spuštěn po získání ÚR a SP k 08/2025)

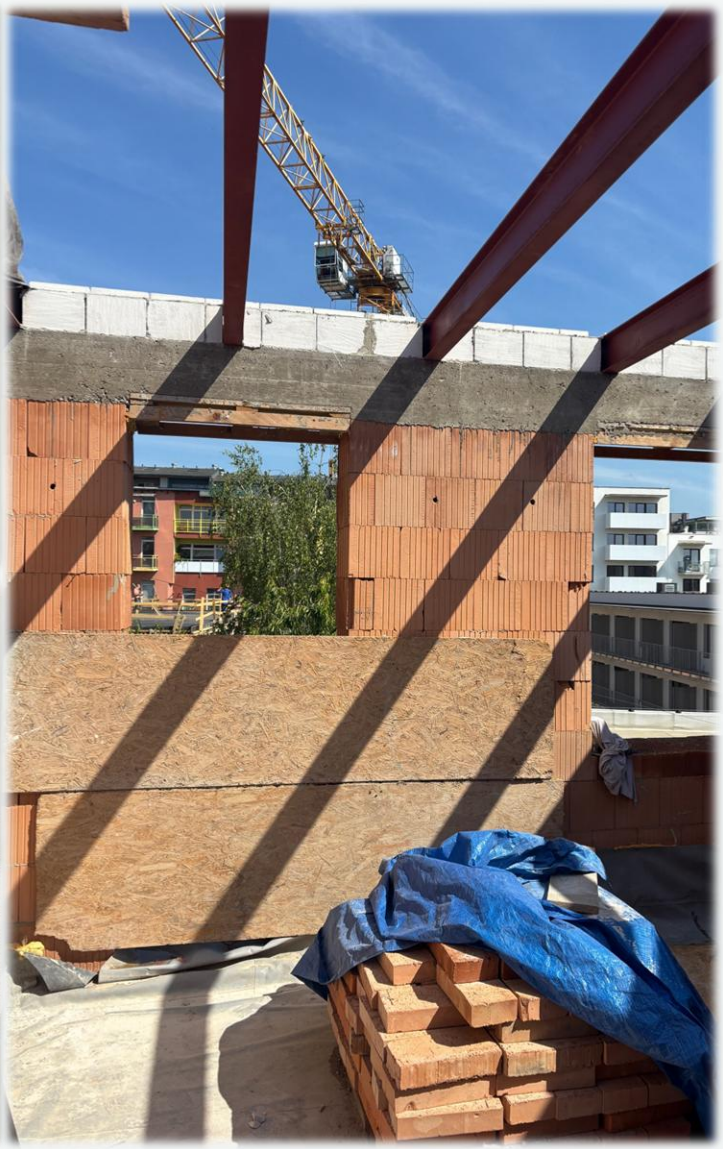
1. Selekce z portfolia (celkem v portfoliu 6 projektů v segmentu stavebních pozemků; vyjma vyjmenovaných se jedná o doprodeje pozemků v obci Vysoký Újezd u Berouna a Trnové u Jíloviště)

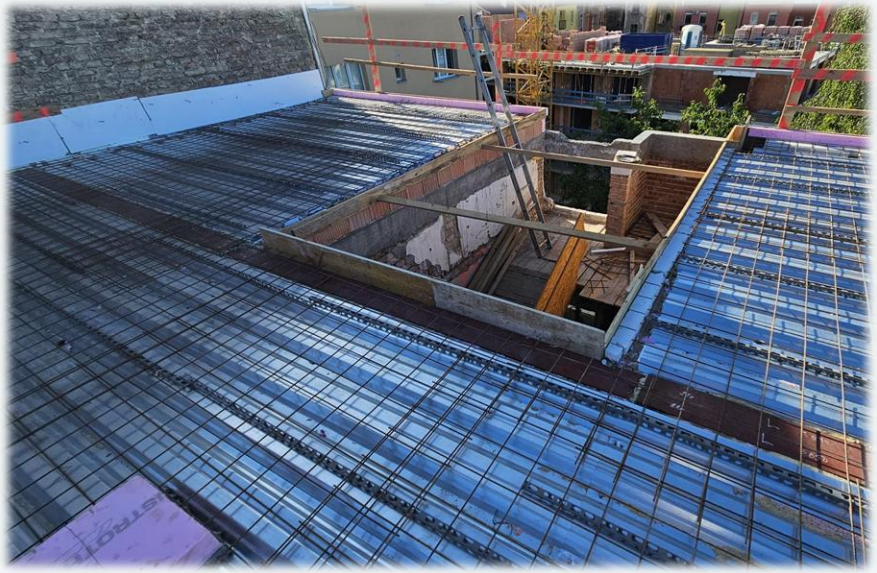
FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KARDINÁLA BERANA

hrubá stavba nadstavby bytového domu

FOTO ZE STAVEB – BYDLENÍ POD PLATANY

(rekonstrukce bytového domu – bourání střechy a nadstavba bytového domu, práce na rozvodech a omítkách)





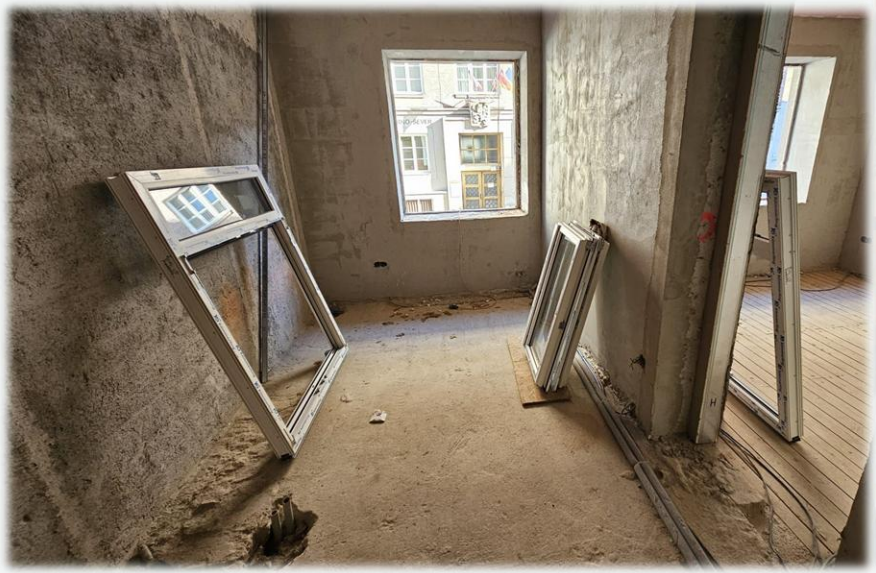


FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE KAROLINSKÁ

(finální stav po kolaudaci)

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

CNB CZECH NATIONAL BANK

REGULÁTOR

CODYA INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

OBHOSPODAŘOVATEL A ADMINISTRÁTOR

CYRRUS

DEPOZITÁŘ FONDU

PKF APOGEO

AUDITOR

CONSEQ

CODYA INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

DISTRIBUČNÍ PARTNEŘI

forvis mazars

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; 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

PROFITABILNĚ I UDRŽITELNĚ

Čisté a zdravé životní prostředí a prosperující společnost jsou pro nás důležité.

Proto jsme se **rozhodli stát se na základě SFDR směrnice tzv. “světle zeleným” fondem** a tím jsme se zavázali 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 redevelopmenty 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

150
vysazených stromů v roce 2024

1
podpořená vzdělávací akce v roce 2024

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

Anna Kreižová
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

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.