

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

(Pod)fond Silverline Real Estate je součástí širší vize skupiny Silverline: stát se přední mezinárodní investiční skupinou s aktivy pod správou ve výši 500+ mil. EUR s diverzifikací investic mezi různé strategie v oblasti nemovitostí s přidanou hodnotou a atraktivní marží.

PILÍŘE INVESTIČNÍ STRATEGIE



Pozemky Vysoký Újezd



VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

Vyhledáváme vhodné příležitosti pro výstavbu moderních bytů v centrech velkých měst regionu střední Evropy.

Optimální nemovitosti jsou například starší bytové domy v centru či druhořadé kanceláře, u kterých provádíme generální rekonstrukce, nebo nevyužité proluky, pro které navrhujeme výstavbu nových bytových domů.

U každého projektu navrhujeme výstavbu na míru danému místu, optimálně využíváme možnosti pro rozšíření podlahových ploch a dbáme na energetickou efektivitu budov.



DEVELOPMENT STAVEBNÍCH POZEMKŮ

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 postupně získáváme potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizujeme výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů, které později můžeme i realizovat.

PROČ INVESTOVAT DO DEVELOPMENTU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

01

VYSOKÁ NÁVRATNOST

Developeři mohou na růstových trzích tažených poptávkou systematicky realizovat návratnost vůči vlastnímu kapitálu ve výši až 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. Development kromě dostupnosti bydlení řeší i energetickou neefektivitu starších budov. U generálních rekonstrukcí bytových domů například vždy cílíme alespoň na úroveň PENB C, tj. “úsporná”, a to i u starších budov, které jsou “mimořádně neúsporné” a mají úpravy omezeny památkovou péčí.

SELEKCE PROJEKTŮ

Diverzifikované portfolio z pohledu segmentu i regionu



Vily Kolodějská

Development 14 stavebních pozemků s fakultativní výstavbou rodinných domů na východní hranici hl. města Prahy.

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2026/2027

PRODEJNÍ HODNOTA
380 mil. CZK



Oáza Holešovice

Greenfield development dvou bytových domů a redevelopment jednoho domu vč. nadstavby na Praze 7

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2028

PRODEJNÍ HODNOTA
410 mil. CZK



Královický Háj

Development stavebních pozemků a případná výstavba 19 vil v MČ Praha-Královice

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2026/2027

PRODEJNÍ HODNOTA
450 mil. CZK



Projekt Praha 11

Greenfield výstavba bytového domu v docházkové vzdálenosti stanice metra C

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2031

PRODEJNÍ HODNOTA
800 mil. CZK



Zahrady Struhařov

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

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2026

PRODEJNÍ HODNOTA
145 mil. CZK



Dock Libeň

Výstavba bytového domu s luxusními jednotkami na břehu Vltavy v Libeňském docku

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2029

PRODEJNÍ HODNOTA
až 700 mil. CZK



Park Cihelka

Výstavba 117 bytových jednotek v 39 rodinných domech a parku o přibližné rozloze 4ha

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2030

PRODEJNÍ HODNOTA
1.4 mld CZK



Apartmány Nad Jezem

Development 12 bytových jednotek (horských apartmánů) ve 2 bytových domech v Josefově Dole

PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
2029

PRODEJNÍ HODNOTA
140 mil. CZK

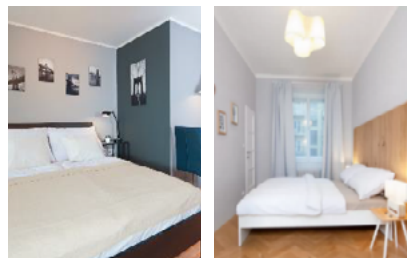
HISTORIE SKUPINY

Více než 10 let na trhu rezidenčního developmentu



2015-2017

Rekonstrukce jednotlivých bytů, postupný růst k desítkám jednotek.



Hodnota aktiv:

3 mil. CZK



2018-2020

Konverze a rekonstrukce souborů bytů. Zahájení realizace developerských projektů.



Hodnota aktiv:

30 mil. CZK



2022

Založení fondu Silverline Real Estate, zahájení 2 nových projektů, dodání výnosu 10 % p.a. investorům.



Hodnota aktiv:

80 mil. CZK

SOUČASNOST A DALŠÍ SMĚŘOVÁNÍ



2023-24

Nárůst počtu realizovaných projektů ze dvou na devět a tím významný posun v diverzifikaci z pohledu lokalit i typů projektů.



Hodnota aktiv:

Růst o 200+ mil. CZK ročně



2025

Rozšíření portfolia projektů na 10-12, významný nárůst velikosti projektů. Zahájení mezinárodní diverzifikace. Cílené výnosy 10-12% p.a.



Hodnota aktiv:

500-1000 mil. CZK



2026+

Mezinárodní fond realizující významné projekty především (ale nejen) v ČR.



Hodnota aktiv:

>1 mld. CZK

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 a privátní společnosti.

PROČ INVESTOVAT *SE SILVERLINE*

01

ZHODNOCENÍ A OCHRANA VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

Výnos fondu cílíme na 10-12 % p.a. Konzervativní investiční strategii naplňujeme prostřednictvím důsledné diverzifikace portfolia z pohledu typu a geografie projektů. Dodržujeme také bezpečnou míru zadluženosti na úrovni 30-40 % LTV.

02

ANGAŽOVANOST A MOTIVACE ZAKLADATELŮ

Investujeme pouze do projektů pod vlastní manažerskou kontrolou, každý developerský projekt je řízen jedním ze zakladatelů. Zakladatelé jsou vysoce kapitálově angažováni a odměněni až po dosažení cílového výnosu pro investory.

03

PŘEHLED O TRHU A FLEXIBILITA BUSINESS MODELU

Máme dokonale zmapované segmenty trhu díky vlastním pravidelným analýzám. Soustředíme se projekty s krátkým investičním cyklem, což nám umožňuje rychle reagovat na tržní trendy a využít vzniklých příležitostí.

PROPOZICE PRO *INVESTORY*

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 ²
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 FKI obhospodařovaných u Codya IS; 2. V případě, že investiční třídy akcií A/B/E/I nedosáhnou preferovaného výnosu dle statutu (10 % v třídě A), bude použit veškerý objem kapitálu v investiční třídě zakladatelů (Z) pro naplnění stanoveného preferovaného výnosu 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 více o *Silverline Real Estate*, ozvěte se nám:



Dan Vaško

Zakladatel, Partner a Výkonný ředitel

dan.vasko@silverlinere.com

+420 601 576 328

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.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.



