

Silverline Factsheet

Q2 2026



FACTSHEET Q2 2026 | VÝKONNOST OD ZALOŽENÍ FONDU¹



~5,267

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

~27%
~4%

LTV skupiny Silverline Real Estate
LTV fondu

~1,388

Aktiva pod správou² (AuM), CZK mil.

10

Projektů v portfoliu

~1,062

Fondová aktiva (CZK mil.)

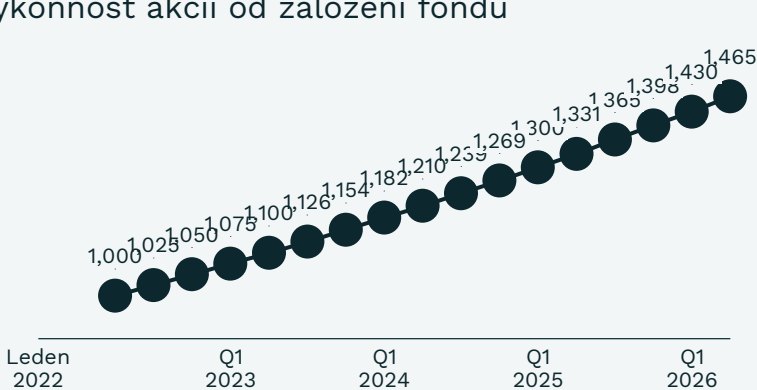
~800

Kvalifikovaných investorů

Třída investičních akcií A

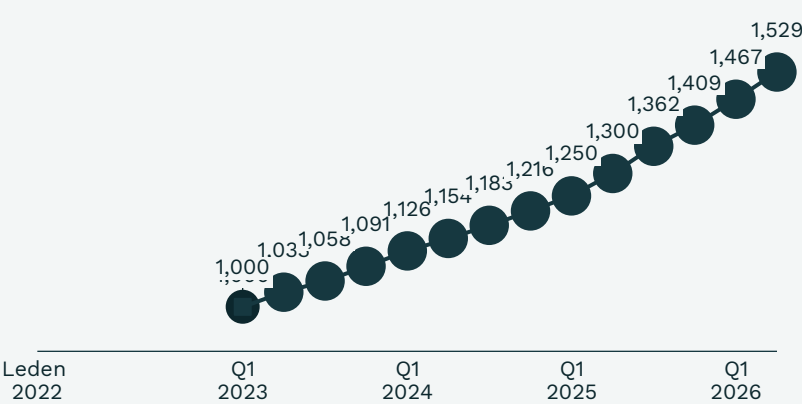
Výkonnost za kvartál	2.5 % ³
Výkonnost za 12 měsíců	10.0 %
Anualizovaná výkonnost ode Dne zahájení vydávání investičních akcií třídy A (30.6.2022)	10 % p.a.

Výkonnost akcií od založení fondu



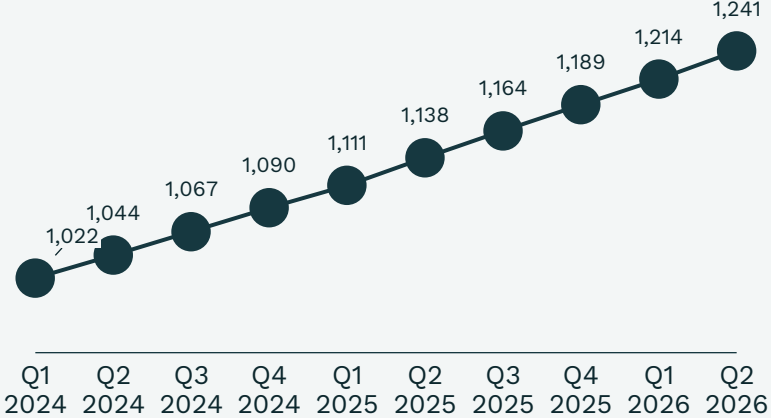
Třída investičních akcií B

Výkonnost za kvartál	4.2 %
Výkonnost za 12 měsíců	17.6 %
Anualizovaná výkonnost Dne zahájení vydávání investičních akcií třídy B (31.3.2023)	14.0 % p.a.



Třída investičních akcií E

Výkonnost za kvartál	2.2 %
Výkonnost za 12 měsíců	9.0 % p.a.
Anualizovaná výkonnost Dne zahájení vydávání investičních akcií třídy E (31.3.2024)	9 % p.a.



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 červnu 2026 zaznamenal trh meziroční nárůst nabídkových cen bytů v krajských městech ČR o ~8.2 % (zdroj: srealty, data za 06/2026). Pro rok 2026 očekávala většina institucí v ČR (např. ČNB Prognóza zima/jaro 2026 či Komerční banka – House Price Monitor duben 2026) další růst a to nejčastěji v intervalu 5-10%. Ve zbytku roku očekáváme nicméně buďto stejnou, nebo již mírně nižší dynamiku temp růstu cen a jejich konvergenci k tempu růstu nominálních mezd. Důvodem je především neudržitelnost příliš vysokých temp růstu z pohledu koupěschopnosti poptávky a vyšší úrokové sazby hypoték způsobené mj. stále trvajícím konfliktem na Blízkém Východě.

V Silverline samozřejmě 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 **deset developerských projektů v aktivní fázi příprav či výstavby**, čtyři v segmentu land developmentu/ developmentu rodinných domů a to v Libčicích n. Vltavou, Praze-Královicích, Praze-Kolodějích a Struhařově u Mnichovic, dva v segmentu redevelopmentů a nadstaveb bytových domů v centrech krajských měst a to v Praze-Žižkově a Brně-Husovicích a dále čtyři v segmentu greenfield developmentů bytových domů (popř. rekreačních apartmánů), a to tři projekty v Praze (Holešovice, Libeň a Háje) a jeden menší v Josefově Dole (Jizerské hory).

Stavební práce nyní probíhají na projektech Zahrady Struhařov (po dokončení výstavby technické infrastruktury pokračujeme výstavbou dopravní infrastruktury) a Rezidence Sekaninova (probíhají bourací práce pro rekonstrukce stávajících jednotek bytového domu; zároveň probíhá stavební řízení na nadstavbu objektu).

Aktuálně probíhají tendery generálních dodavatelů u projektu v Libčicích n. Vltavou (a to výstavby 69 bytových jednotek v první etapě projektu) a na projektu Vily Kolodějská.

U projektů Oáza Holešovice a Apartmány Nad Jezem (Josefův Důl) jsme úspěšně nasbírali veškeré nutná vyjádření dotčených orgánů státní správy a tím postoupili do samostatného stavebního řízení.

Významným a pozitivním milníkem pro náš fond je schválení Metropolitního plánu ke kterému došlo 28.5.2026 – dle nově schváleného Metropolitního plánu restartujeme kompletně přípravné práce na projektech Dock Libeň a Královický Háj, přičemž na obou projektech násobně vzroste objem zástavby. Tím se samozřejmě také zvýší hodnota těchto projektů na rozvaze Silverline. Metropolitní plán byl zastupiteli hl. m. Praha **schválen v květnu 2026** a datum účinnosti nového Metropolitní plánu je **1.9.2026**.

Aktivity ve fondu

V červnu 2026 fond překonal první miliardu CZK z pohledu fondových aktiv. I dále udržujeme a budeme i v budoucnu udržovat velmi nízkou míru zadlužení – ta aktuálně činí pouhých 28.8% v celé skupině a na hodnotě 3.9% ve fondu.

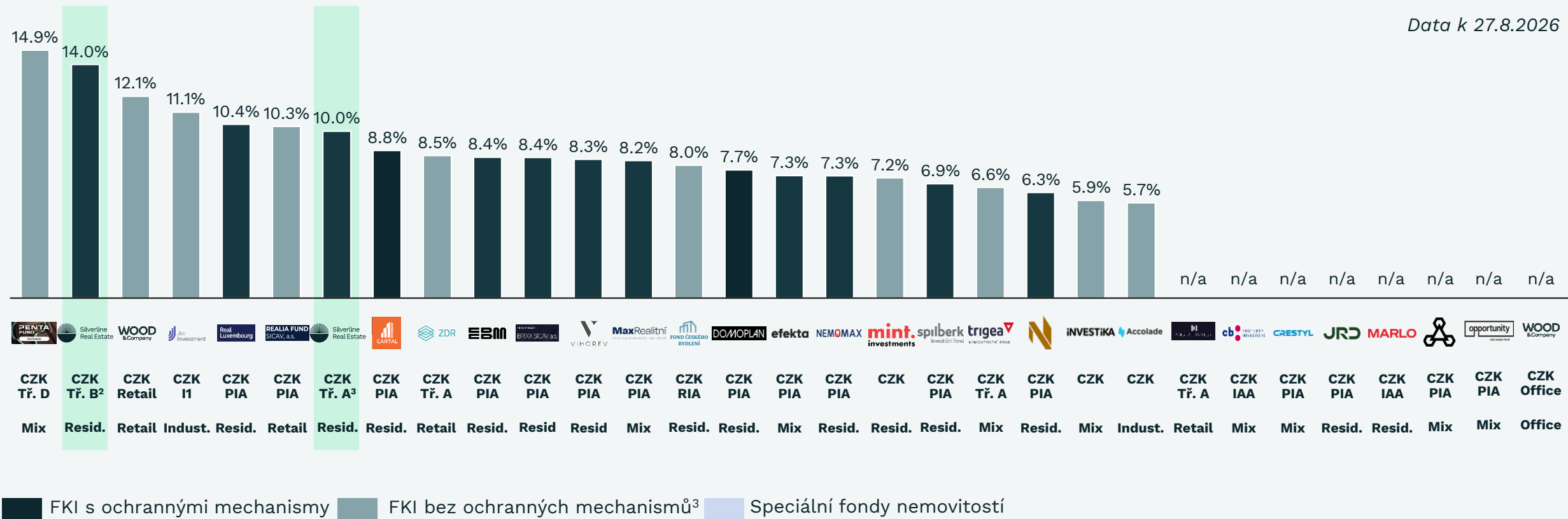
Na konci letošního roku chystáme spuštění dalšího fondu v právní formě ELTIF (European long-term investment fund), který se bude mít širší zaměření – vedle rezidenčního developmentu také segment hotelů a servisovaných apartmánů.



DLOUHODOBÉ SROVNÁNÍ ANUALIZOVANÉ VÝKONNOSTI FONDŮ¹

Od založení (leden 2022 – červen 2026) dodává Silverline Real Estate konstantně dvouciferné výnosy, díky kterým má nejlepší výkonnost mezi FKI. Navíc má ochranný mechanismus.

Data k 27.8.2026

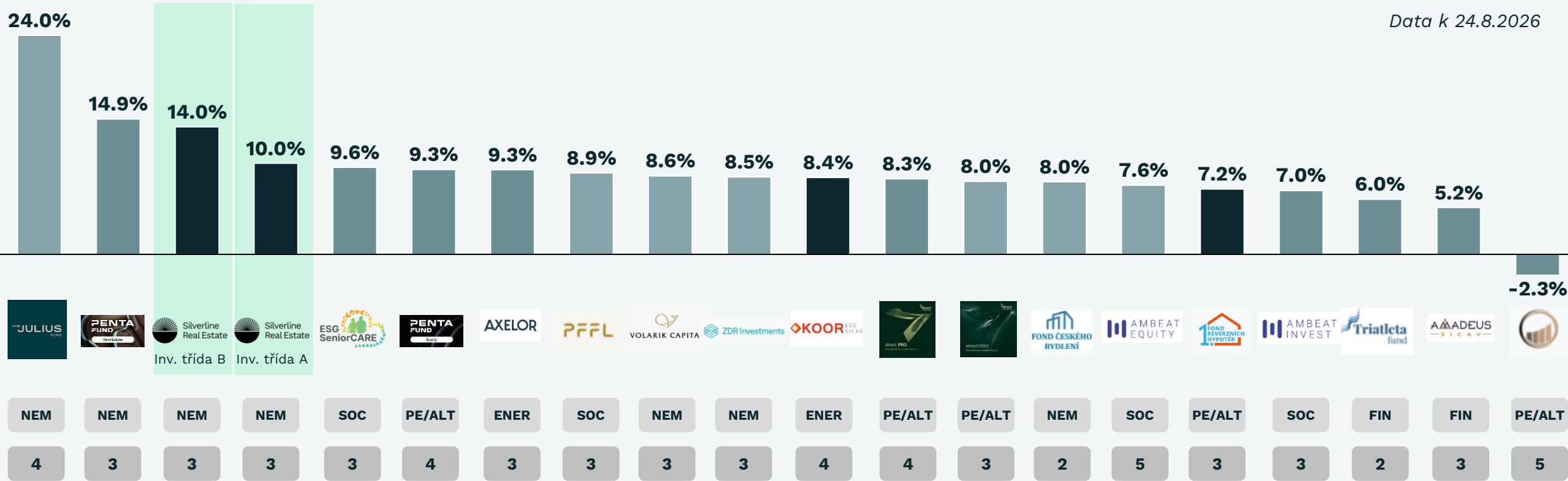


1. Srovnání jen pro investiční akcie kótované v CZK; srovnání základních tříd investičních akcií (bez tzv. prémiových/VIP tříd investičních akcií) od Q1 2022
2. Simulovaná výkonnost investiční třídy akcií B na základě reálné výkonnosti FKI v období Q1 2022-Q1 2023; Investiční třída B byla spuštěna a poprvé zainvestována k 31.3.2023
3. Zjednodušené vyjádření anualizovaného výnosu 10% p.a.; faktický účetní výnos odpovídá proporcionální části výnosu 10% p.a. za 3 měsíce dle principů složeného úročení
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 patří Silverline dlouhodobě mezi nejvýkonnější fondy. Mezi FKI s ochranný mechanismem jsme na prvním místě.

Data k 24.8.2026



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

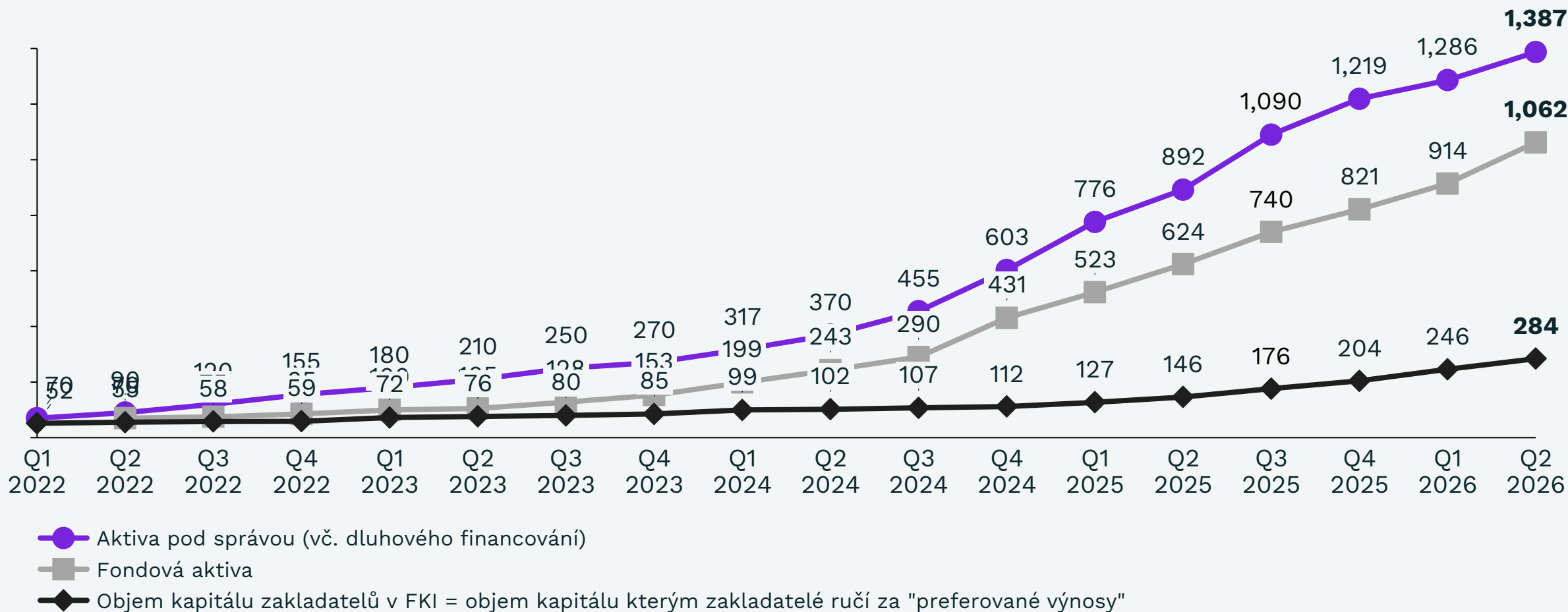
SOC = Sociální a zdravotní péče; NEM = nemovitosti, vč. developmentu; PE/ALT = Private Equity a alternativní investice; FIN = nástroje finančního trhu; ENER = energetika

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

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

Dynamický růst fondu pokračuje. Koncem roku 2026 očekáváme již aktiva pod správou okolo hranice CZK 2 mld.

Aktiva pod správou a jejich složky (CZK mil.)



PROGRES V REALIZACI PROJEKTŮ

Akvizice

Příprava a projednání studie

Bytový dům
Praha 11, Háje

~800

2031



Dock Libeň

~600

2030



Královický Háj

~640

2029



Příprava projekt. dokumentace

Rezidence
Rajská
Zahrada

~420

2028



Vyjádření DOSS

Apartmány
Nad Jezem

~140

2029



Rezidence
Sekaninova

~280

2028



Stavební řízení

Oáza
Holešovice

~420

2028



Stavba

Zahrady
Struhařov

~60

2026



Park Cihelka

~1500

2028



Vily
Kolodějská

~380

2027



Doprodeje

Rezidence
Kardinála
Berana

~160

2026



Bydlení Pod
Platany

~110

2026



Rezidence
Karolinská

~85

2025



PROJEKTOVÉ PORTFOLIO | BYTOVÉ DOMY - REKONSTRUKCE

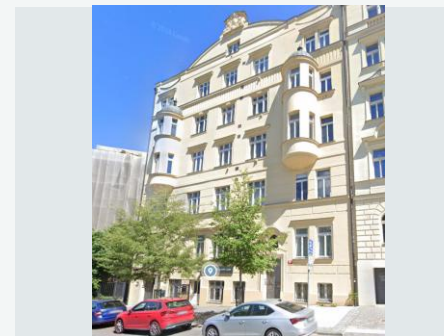
Redevelopment bytových domů v centrech krajských měst¹



**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 domě v prémiové lokalitě ul. Rajská Zahrada, Praha 3, kde vzniknou bytové jednotky 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	~110 mil. CZK	~415 mil. CZK	~240 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), celý úvěr již splacen	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)
Postup prací stavebních (k 06/2026)	Kolaudace objektu proběhla v únoru 2026, nyní probíhají již jen doprodeje	Kolaudace objektu proběhla v březnu 2026, nyní probíhají již jen doprodeje	Studie odsouhlaseno od MČ Praha 3, probíhá příprava dokumentace pro stavební povolení a zároveň již prováděcí dokumentace pro rozběhnutí rekonstrukcí stávajících jednotek	Dokumentace pro stavební povolení pro nadstavbu dokončena, probíhá sběr vyjádření DOSS; již byly zahájeny bourací práce pro rekonstrukce stávajících jednotek
Předprodeje k 06/2026 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	15/23 restaurace v suterénu pronajata 1 další komerční prostor v suterén prodán	20/20 bytových jednotek 0/1 komerční prostor	0/XX (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 řadových rodinných domů 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	~1.4 mld. CZK (prodej bytových jednotek)	~600 mil. CZK (prodej RD)	~380 mil. CZK (prodej RD)	~60 mil. CZK (prodej zasíťovaných stavebních pozemků se stavebním povolením na RD)
Plánované dokončení	2028 (I. etapa), 2030 (II. etapa)	2029	2026 (konec roku), v případě výstavby domů 2027	2026
Klíčoví partneři	Expert architects	Andrle architekti	Andrle architekti	Allchitecture s.r.o. (architekt) BARACOM, a.s. (gen. dodavatel)
Web	V přípravě	V přípravě	https://vilykolodejska.cz/	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 06/2026	Probíhá tender generálního dodavatele, předpokládané zahájení stavby: podzim 2026	Na základě schválení Metropolitního plánu došlo k restartu příprav projektu s významně vyšším objemem výstavby; aktuálně probíhá zpracování nové studie pro dané území	Probíhá tender na výběr generálních dodavatelů, rozběhnutí stavebních prací předpokládáme na léto/podzim 2026	Stavba dopravní a technické infrastruktury zahájena, dokončení plánováno na konec léta 2026
Předprodeje k 06/2026 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	0/119 (prodej zatím nebyl spuštěn)	Prodej zatím nebyl spuštěn (je možné zahájit až po získání pravomocného ÚR+SP)	Prodeje nově spuštěny; 0/14	Prodeje spuštěny; 0/8

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)**



**BYTOVÝ DŮM PRAHA 11
(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	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. m ²
Cílová hodnota	~410 mil. CZK	600 mil. CZK	~140 mil. CZK	~800 mil. CZK
Plánované dokončení	2028 (konec roku)	2030	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	V přípravě
Financování	Plně zafinancováno (fond + FIO banka)	Profinancováno vlastním kapitálem	Profinancováno vlastním kapitálem	Plně zafinancováno (fond + FIO banka – zatím úvěr nečerpán)
Postup prací stavebních (k 06/2026)	Pozitivní vyjádření dotčených orgánů státní správy získány, probíhá stavební řízení	Na základě schválení Metropolitního plánu došlo k restartu příprav projektu s významně vyšším objemem výstavby; aktuálně probíhá zpracování nové studie pro dané území	Pozitivní vyjádření dotčených orgánů státní správy získány, probíhá stavební řízení	Úvodní verze studie hmoty dokončena, rozbíhají se konzultace s MČ, stavebním úřadem a dalšími dotčenými orgány
Předprodeje k 06/2026 (rezervováno jednotek/celkově jednotek k prodeji)	0/36 (prodej zatím nebyl spuštěn)	0/xx (prodej zatím nebyl spuštěn, počet jednotek nebyl definován)	0/12 (prodeje zatím nebyly spuštěny)	0/xxx (počet bytových jednotek zatím nebyl definován, prodeje zatím nebyly spuštěny)

FOTO ZE STAVEB – ZAHRADY STRUHAŘOV

(technická infrastruktura zkompletována, zahájení výstavby dopravní infrastruktury)



FOTO ZE STAVEB – REZIDENCE SEKANINOVA

(bourací práce)



INVESTIČNÍ PODMÍNKY

Investiční třída akcií	Třída A (CZK)	Třída B (CZK)	Třída D (CZK)	Třída E (EUR)	Třída I (CZK)
Propozice	10 % p.a. preferovaný výnos ²	7 % p.a. preferovaný výnos ² + 50 % z nadvýnosu	8 % p.a. preferovaný výnos ² (dividenda vyplácená 1x ročně)	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	Max. do 6 měsíců od nejbližšího stanovení aktuální hodnoty investiční akcie				
Souhrnný ukazatel rizik (SRI)	6				
Celková roční nákladovost (TER)	2.01 % p.a. (inv. třída B)				

DOHLED A PARTNEŘI



REGULÁTOR



OBHOSPODAŘOVATEL
A ADMINISTRÁTOR



DEPOZITÁŘ
FONDU



AUDITOR



DISTRIBUČNÍ
PARTNEŘI



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/D/E/I nedosáhnou preferovaného výnosu dle statutu (10% p.a. ve třídě A, 7% p.a. ve třídě B a, 8% ve třídě D, 9% p.a. ve třídě E, 7.5% ve třídě I), 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.

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



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.