




Silverline  
Real Estate

# Silverline Real Estate

Dluhopisová emise



# Reality nabízí vysokou návratnost za nízkého rizika.

## Jdete do toho?

Silverline Real Estate je mezinárodní investiční fond realizující projekty v developmentu rezidenčních nemovitostí. Cílem fondu je dosahovat dvouciferného zhodnocení při zachování přiměřeného rizika. Výtěžek z prodeje dluhopisů plánuje využít k financování započatých developerských projektů i akvizici nových.

### Proč investovat do developmentu rezidenčních nemovitostí?

#### 1 Vysoká návratnost

Český trh bude velmi atraktivní pro rezidenční development alespoň do roku 2030. Realitní trh tažený poptávkou realizuje návratnost ve výši okolo 25 %.

#### 2 Nižší riziko

Stavební pozemky patří i v krizích k nejatraktivnějším typům aktiv. Rizika plynoucí z procesu developmentu lze metodicky řídit, a tím minimalizovat.

#### 3 Sociální dopad

Rezidenční development řeší lokální nebo i celospolečenské problémy spojené s nízkou dostupností bydlení a energetickou efektivitou budov.

### Silverline v číslech:

6

probíhajících developerských projektů

550 mil. Kč

prodejní hodnota projektů

300 mil. Kč

aktiva pod správou

100 %

kvartálů, během kterých bylo dosaženo dvouciferného  
anualizovaného zhodnocení

## Do koho investujete

Historie skupiny Silverline Real Estate 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. U jeho zrodu stálo zahájení dvou projektů v hodnotě stovek milionů korun.

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



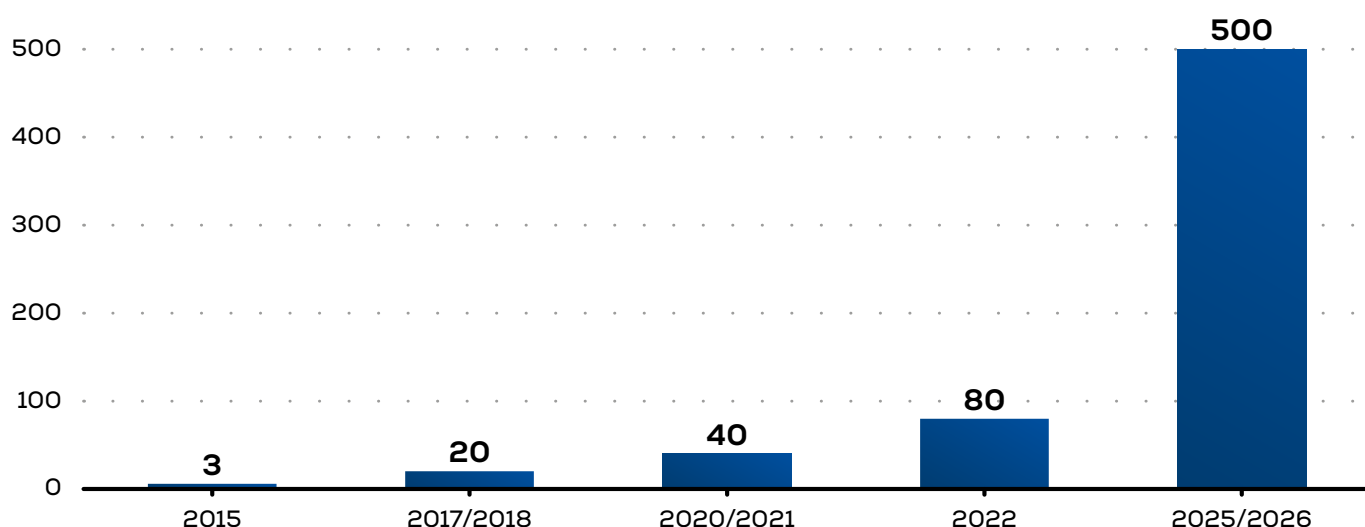
*Rezidenční development je v současnosti vysoce atraktivní příležitostí pro investory z důvodu dlouhodobého deficitu nabídky bydlení, navíc řeší akutní sociální problém. Náš fond pomocí analytického přístupu dokáže vybrat z trhu ty nejzajímavější příležitosti a díky vlastnímu řízení developmentu realizuje na projektech maximální marži.*

**Dan Vaško**

*Spoluzakladatel fondu a výkonný ředitel*

Fond je unikátní ve svém přístupu: investiční tým na měsíční bázi vyhodnocuje nižší desítky investičních příležitostí, aby investoval jen do těch, u nichž 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.

## Čistá hodnota nemovitých aktiv skupiny (v mil. Kč)



## Cíle skupiny Silverline

**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, případně USA.

**Dlouhodobou vizí** investičního fondu Silverline je stát se přední mezinárodní investiční skupinou s aktivy pod správou ve výši 500+ mil. EUR s diverzifikací investic mezi nemovitostí, privátní společností a start-upy.

Během 8 let podnikání v rezidenčním developmentu se vyprofilovaly **2 segmenty** projektů, kterým se Silverline Real Estate systematicky věnuje:

### Rekonstrukce a výstavba bytových domů

Vyhledává vhodné příležitosti pro výstavbu moderních bytů v centrech velkých měst regionu střední a východní Evropy. Optimální nemovitosti jsou například starší bytové domy v centru či druhořadé kanceláře, u kterých provádí generální rekonstrukce, nebo nevyužité proluky, pro které navrhuje výstavbu nových bytových domů. U každého projektu navrhuje výstavbu na míru danému místu, optimálně využívá možnosti pro rozšíření podlahových ploch a dbá na energetickou efektivitu budov.

### Nová výstavba v okolí rostoucích metropolí

Vyhledává pozemky již schválené v územním plánu pro rezidenční výstavbu. Soustředí se na okolí Prahy a další české i zahraniční metropole s rostoucí populací a omezenými možnostmi výstavby uvnitř města. Po akvizici postupně získává potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizuje výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů, kterou později mohou i realizovat.





# Portfolio projektů

V současné době realizuje skupina 3 projekty přestavby bytových domů a 3 projekty přípravy stavebních parcel. K akvizici má připraveny 2 projekty v okolí Prahy, kde se jedná o nákup pozemků o celkové výměře 28,5 tis. m<sup>2</sup>.



## Rezidence Karolinská

*Ostrava*

18 bytových jednotek na podlah. ploše 915 m<sup>2</sup>

2 komerční jednotky na podlah. ploše 180 m<sup>2</sup>

Očekávané dokončení: konec roku 2024

Předpokládané tržby: 80 mil. Kč



## Rezidence Kardinála Berana

*Plzeň*

23 bytových jednotek na podlah. ploše 1 650 m<sup>2</sup>

1 komerční prostor

Očekávané dokončení: konec roku 2024

Předpokládané tržby: 160 mil. Kč



## Rezidence pod Platany

*Brno*

20 bytových jednotek na podlah. ploše 750 m<sup>2</sup>

1 komerční prostor na podlah. ploše 70 m<sup>2</sup>

Očekávané zahájení: Q1 2024

Předpokládané tržby: 85 mil. Kč



## Zahrady Struhařov

*okres Praha-východ*

8 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů

Rozloha: 8 060 m<sup>2</sup>

Prodejní hodnota parcel: 56 mil. Kč

# DLUHOPISOVÝ PROGRAM SILVERLINE REAL ESTATE

## Parametry dluhopisu

<b>Emitent:</b>	Silverline Real Estate na jehož účet jedná společnost Silverline Fund SICAV a.s.; IČO: 141 77 111
<b>Název emise:</b>	Silverline Real Estate 8,5/27
<b>Objem emise:</b>	24 000 000 CZK
<b>Nominální hodnota 1 dluhopisu:</b>	50 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschovna:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003559452
<b>Datum emise:</b>	1. 3. 2024
<b>Splatnost:</b>	3 roky (1. 3. 2027)
<b>Výnos:</b>	8,5 % p. a.
<b>Frekvence výplaty:</b>	2× ročně (vždy k 1. 3., 1. 9.)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

### Agent pro zajištění

Za splacení emise nese plnou odpovědnost Emitent. Splacení emise dluhopisů je také zajištěno zástavou akcií třídy Z, které drží zakladatelé fondu. Jako zajišťovací nástroj bude zástava akcií fungovat společně s kovenantem omezujícím poměr investičních akcií třídy Z vůči celkovému fondovému kapitálu a kovenantem omezujícím převod akcií třídy Z jako prostředek k udržení angažovanosti zakladatelů ve fondu.

Spolu se směnkou, kterou Emitent vydal pro posílení pozice věřitele, se jedná o zajišťovací mechanismy, které budou realizovány na Emitentovi nezávislým subjektem. Směnka je avalována na fyzické osoby všech tří jednatelů. Podrobné informace o mechanismu zajištění a o funkci agenta pro zajištění naleznete v [Emisních podmínkách](#). Podrobné informace o zajišťovací směnce naleznete ve [Smlouvě s agentem pro zajištění](#).

### Kovenanty

**Omezení poměru investičních akcií Z vůči celkovému fondovému kapitálu** minimálně na úrovni 15 %.

**Omezení poměru investičních akcií Z vůči dluhopisové emisi** minimálně na úrovni 2,5násobku.

**Omezení poměru celkového fondového kapitálu vůči celkovým pasivům** minimálně na úrovni 70 %.

**Omezení převodu investičních akcií Z zákaz ztráty či převodu kontroly nad podfondem.**

**Účelové využití výtěžku z emise dluhopisů** – omezení použití prostředků pouze na financování nemovitostních projektů vlastněných podfondem a jeho dceřinými společnostmi.

**Zákaz přijetí ručení a obdobných závazků za dluhy jiných osob** vyjma ručení za bankovní úvěry poskytnuté dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů.

**Zákaz zajištění majetku fondu a dceřiných společností** vyjma zajištění bankovních úvěrů poskytnutých dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů.

**Informační povinnost a stanovení agenta pro kontrolu kovenantů (auditor)**, který vydá minimálně jednou ročně zprávu o plnění kovenantů.

## Rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

**Kreditní riziko** – Důsledkem nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se Emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy, včetně těch z dluhopisů.

**Tržní riziko** – Emitent investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních nemovitostí, z nichž má být dluhy, včetně mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory.

**Riziko konkurence** – Emitent je malá společnost. V současné době na trhu s nemovitostmi působí mnoho obdobných projektů a panuje tak značná konkurence. Pokud by Emitent nebyl v této konkurenci schopen obstát, může to negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky a tím také schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů.

**Riziko ztráty klíčových osob** – Činnost Emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit může mít nepříznivý vliv na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu.

## Rizika spojená s dluhopisy:

**Dluhopisy jako závazky** – Dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy.

**Riziko úrokové** – Vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

**Riziko inflace** – Dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný.

**Riziko likvidity** – Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu až do jejich splatnosti.

**Riziko zdanění** – Příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku toho může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Více informací o rizicích naleznete v **Obchodních podmínkách**. Schválení Základního prospektu Emitenta příslušným orgánem by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete **[zde](#)**.





# Investujte. CYRRUS

## ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha [tomas.pfeiler@cyrrus.cz](mailto:tomas.pfeiler@cyrrus.cz)

## TRADING & SALES

MICHAL PŘIKRYL Praha [prikryl@cyrrus.cz](mailto:prikryl@cyrrus.cz)



**800 297 787**  
bezplatná infolinka



[www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)



**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost je členem Burzy cenných papírů Praha, a. s. a Frankfurt Stock Exchange (FWB) – Deutsche Börse. Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument je určen pouze pro reklamní účely a není nabídkou ani návrhem k uzavření smlouvy. Společnost dále upozorňuje, že v rámci sdělení nebyl zohledněn cílový trh ani znalosti, zkušenosti a investiční cíle klienta. Sdělení se tak může pohybovat mimo cílový trh klienta, případně také v negativním cílovém trhu. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních produktů v současné nabídce. Dokument nenahrazuje odborné poradenství k finančním nástrojům v něm uvedeným, ani nenahrazuje komplexní poučení o rizicích. Dokument je určen výhradně pro počáteční informační účely a společnost důrazně doporučuje investorům podstoupit investiční a/nebo právní a/nebo daňové poradenství před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za radu k jednotlivé investici, ani za daňovou nebo právní radu. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není, pokud v textu dokumentu není uvedeno jinak, zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Tento dokument obsahuje příklady vytvořené na základě analýzy scénářů vývoje podkladových instrumentů. Očekávání a predikce analytiků a strategií nejsou spolehlivým indikátorem budoucího vývoje tržního kurzu dotčených investičních nástrojů. Příklady jsou založeny pouze na hypotetických předpokladech a neumožňují jakýkoli závěr o budoucím vývoji ceny investičního nástroje. Pro investiční nabídku dle zjištěných parametrů klienta nás prosím kontaktujte.

Za tento dokument nese odpovědnost výhradně společnost CYRRUS, jakožto distributor investičního nástroje. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti nenesou žádnou odpovědnost za spolehlivost, přesnost a úplnost obsahu tohoto dokumentu, ani za jakákoli zde uvedená vyjádření, za výkonnost nástroje a za způsob propagace nástroje, zahrnující dodržování platných zákonů, předpisů a pravidel upravujících reklamu a propagaci investičních nástrojů. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti se výslovně vzdávají jakékoli odpovědnosti za jakékoli přímé, nepřímé, následné nebo jiné škody, včetně ztráty zisku, která může investorovi nebo kterékoli třetí straně vzniknout na základě spoléhání se na informace uvedené v tomto dokumentu.

Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora a podléhá zákonným předpisům a dohledu příslušných úřadů. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovně nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací v tomto dokumentu není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://www.cyrrus.cz) v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenesie odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.