

Silverline  
Real Estate

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK OD 1.4.2023 - 31.3.2024**

Silverline Fund SICAV a.s.

**PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

**PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti Silverline Fund SICAV a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za účetní období, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 30.7.2024



---

Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

Silverline Fund SICAV a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

Silverline Fund SICAV a. s.

IČO: 141 77 111

Sídlo: Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27027

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 28. prosince 2021.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 21. ledna 2022. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 4. ledna 2022.

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

### LEI Společnosti

315700QACG9PQBVPN51

### Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 120,- Kč

### Cenné papíry vydávané Společností

<b>Druh cenného papíru</b>	Zakladatelské akcie (Kmenová)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	Zaknihovaná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.3.2024</b>	120
<b>Podíl na zapisovaném základním kapitálu</b>	100 %

Silverline Fund SICAV a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

### Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem představenstva Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

### Statutární orgán Společnosti

#### Představenstvo

Do 30.11.2023

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 10626

Od 1.12.2023

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 1. prosince 2023
	Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 1. prosince 2023
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 1. prosince 2023

#### Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Mgr. Ing. Dan Vaško	Den vzniku členství: 21. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Benroth	Den vzniku členství: 21. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Vojtěch Brix	Den vzniku členství: 21. ledna 2022

### Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu, resp. podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Silverline Consulting s.r.o., se sídlem Ječná 550/1, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 11835877, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 355158.

Silverline Fund SICAV a.s.

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA OBDOBÍ OD 1.4.2023- 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31.3.2024**

## **Základní údaje o Společnosti**

Společnost je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 21. ledna 2022. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 4. ledna 2022.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost vytvořila podfond Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

## **Činnost Společnosti**

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic do nabývání podílů na nemovitostních společnostech a poskytování financování. Investičním cílem Společnosti v účetním období bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

## **Hospodaření Společnosti v účetním období**

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. dubna 2023 do 31. března 2024 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

## **Stav majetku Společnosti**

### **Aktiva**

Společnost k 31.3.2024 evidovala aktiva v celkové výši 120,- Kč, která jsou tvořena vkladem na bankovním účtu.

### **Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 120,- Kč jsou tvořena základním kapitálem ve výši 120,- Kč.

Silverline Fund SICAV a.s.

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA OBDOBÍ OD  
1.4.2023- 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

### **Výhled pro následující účetní období 2024 - 2025**

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření neinvestiční části fondu, tj. Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost, tj. neinvestiční část a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro období 2024 - 2025 činnosti podfondu je popsán v jeho samostatné výroční zprávě.

V Brně dne 30. 7. 2024



---

Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

Silverline Fund SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

### Údaje o ovládnání

Silverline Fund SICAV a. s., IČO: 141 77 111, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27027 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou těmito fyzickými osobami:

Mgr. Ing. Dan Vaško, nar. 8. března 1987, trvale bytem Průkopníků 149/23, Křimice, 322 00 Plzeň, Česká republika, který upsal 50 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 41,66 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Martin Benroth, nar. 18. dubna 1992, trvale bytem Žitná 639, Kostelec, 763 14 Zlín, Česká republika, který upsal 35 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 29,17 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Vojtěch Brix, nar. 15. září 1995, trvale bytem K lukám 650/14, Libuš, 142 00 Praha 4, Česká republika, který upsal 35 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 29,17 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

(dále jen „**Ovládající osoby**“). Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Jediný člen představenstva**“). Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsala Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

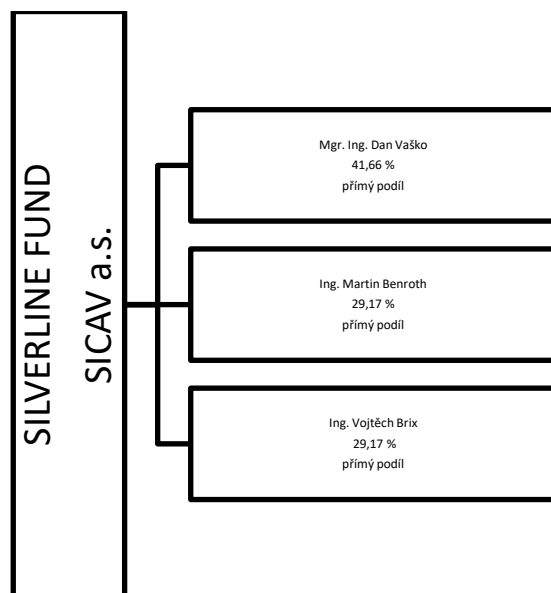
### Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:

Silverline Fund SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024



### **Osoby mimo Společnost ovládané Ovládající osobou**

Kromě Společnosti nejsou žádné osoby ovládané Ovládající osobou.

### **Přehled jednání**

V účetním období nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob taková jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

### **Přehled smluv**

Mezi Společností a Ovládající osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

### **Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání**

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou žádná újma.

### **Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů**

Ze vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou nevyplývají žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu představenstvu, jehož jediný člen je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním



Silverline Fund SICAV a.s.

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

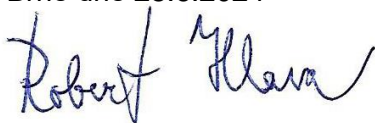
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

### **Prohlášení Statutárního orgánu**

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Člen představenstva prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 28.6.2024



---

Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.

Silverline Fund SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Společnost v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 ZISIF, čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „Nařízení“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „VoBÚP“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů.

### Činnost Společnosti v účetním období

Společnost v průběhu účetního období shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondu Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

### Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Dne 22. 6. 2024 byla do obchodního rejstříku zapsána změna sídla Jediného člena představenstva na Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno a bylo vymazáno sídlo Jediného člena představenstva Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu následujícího období nadále vyvíjet žádnou činnost.

### Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

### Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

### Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Silverline Fund SICAV a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

### **Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP**

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výroční zprávě podfondu.

### **Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve výroční zprávě podfondu.

### **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Mgr. Milan Hanousek

Další identifikační údaje: nar. 12. listopadu 1988

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Fond: od 1. března 2023 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání. Od 1. března 2023 působí ve Společnosti jako manažer správy aktiv. Ve svých předchozích angažmá ve společnostech KPMG Česká republika, s.r.o., Československá obchodní banka, a. s. a APARI Investment s.r.o. se věnoval oblastem finanční analýzy, obchodování na finančních trzích a správy portfolia.

### **Identifikační údaje každého depozitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 000 01 350

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Fond: celé Účetní období

### **Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Silverline Fund SICAV a.s.

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě podfondu. Majetek Společnosti je ze 100 % tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 120 Kč.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Společnost nevydává investiční akcie jinak, než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

**Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Silverline Fund SICAV a.s.

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

**Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

Podkladové investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Silverline Fund SICAV a.s.

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 30.7.2024



---

Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. březnu 2024**

**Silverline Fund SICAV a.s.**

**Praha, červenec 2024**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: Silverline Fund SICAV a.s.  
Sídlo: Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 27027  
IČO fondu: 141 77 111  
Statutární orgán: CODYA investiční společnost, a.s., představenstvo; při výkonu funkce zastupuje pověřený zmocněnec, Ing. Robert Hlava, Martin Pšaidl nebo Ing. Michal Sedlák, MBA  
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Ověřované období: 1. dubna 2023 až 31. března 2024  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 419  
DIČ: CZ09938419  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959





## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům společnosti Silverline Fund SICAV a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Silverline Fund SICAV a.s.** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 3. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Silverline Fund SICAV a.s. k 31. 3. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 3. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

#### Odpovědnost vedení společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku

Vedení společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je vedení společnosti povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů,

kdy vedení společnosti plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat vedení společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31. července 2024



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604

SILVERLINE Fund SICAV a.s.  
Panská 854/2, 110 00 Praha 1

**SILVERLINE FUND SICAV A.S.**  
**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 3. 2024**



## Obsah

1. Rozvaha k 31. 3. 2024 .....	3
2. Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 4. 2023 Do 31. 3. 2024 .....	4
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 3. 2024.....	5
4. Všeobecné informace .....	7
4.1. Vznik a charakteristika Fondu.....	7
4.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	8
5. Uplatněné účetní postupy .....	9
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu .....	9
5.2. Finanční nástroje .....	9
5.3. Oceňování reálnou hodnotou .....	10
5.4. Základní kapitál Fondu .....	10
5.5. Spřízněné strany .....	11
5.6. Následné události .....	11
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazu zisku a ztráty.....	11
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami .....	11
6.2. Základní kapitál .....	12
6.3. Hodnoty předané k obhospodařování.....	12
7. Vzájemné vztahy.....	12
8. Přehled finančních nástrojů k 31.3.2024:.....	12
9. Rizika .....	12
9.1. Měnové riziko .....	12
9.2. Úvěrové riziko.....	12
9.3. Riziko likvidity .....	13
10. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky .....	13
11. Následné události.....	13



## 1. ROZVAHA K 31. 3. 2024

v Kč

Číslo	Aktiva	Poznámka	Stav k 31. 3. 2024	Stav k 31. 3. 2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	120	120
	v tom: a) splatné na požádání		120	120
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>120</b>	<b>120</b>

	Pasiva	Poznámka	Stav k 31. 3. 2024	Stav k 31. 3. 2023
8	Základní kapitál	6.2	120	120
	v tom: a) splacený základní kapitál		120	120
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>120</b>	<b>120</b>

Číslo	Podrozvahové položky	Poznámka	Stav k 31. 3. 2024	Stav k 31. 3. 2023
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.3	120	120



SILVERLINE Fund SICAV a.s.  
Panská 854/2, 110 00 Praha 1

## 2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2023 DO 31. 3. 2024

V běžném období ani v minulém účetním období nebyly vykázány žádné výnosy ani náklady.



### 3. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 3. 2024

v Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31.3.2023</b>	120	0	120
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.3.2024</b>	120	0	120

SILVERLINE Fund SICAV a.s.  
Panská 854/2, 110 00 Praha 1

# PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024





## 4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

Fond Silverline Fund SICAV, a.s. se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 14177111 (dále jen „**Fond**“) vznikl 21. ledna 2022 zápisem Fondu do obchodního rejstříku. Fond byl zapsán dne 4. ledna 2022 do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. K datu vzniku Fond vytvořil podfond s názvem Silverline Real Estate, podfond (dále jen „**Podfond**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 120,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál Fondu se rovná jejímu fondovému kapitálu.

Depozitář Fondu je k 31. 3. 2024:

Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 00.

Statutární orgán Fondu je k 31. 3. 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

V průběhu účetního období došlo ke změně statutárního orgánu Fondu. Dne 23. 6. 2023 byla na základě konání valné hromady odvolána jako člen představenstva společnost Amista investiční společnost, a.s. z funkce s účinností ke dni 30. 11. 2023. S účinností k 1. 12. 2023 byla jmenována členem představenstva společnost CODYA investiční společnost a.s.



Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem Fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Fond nemá žádné zaměstnance. Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s., která je zároveň administrátorem Fondu. Cílem Fondu je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím realizuje investiční strategii. Investičním cílem Fondu v účetním období bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Fond jako takový neprovádí investiční činnost.

Fond k 31.3.2024 emitoval 120 kmenových akcií v zaknihované formě na jméno.

#### Dozorčí rada Fondu je k 31. 3. 2024:

Mgr. Ing. Dan Vaško narozen 8. 3. 1987 člen dozorčí rady od 21.1.2022  
Ing. Martin Benroth narozen 18. 4. 1992 člen dozorčí rady od 21.1.2022  
Ing. Vojtěch Brix narozen 15. 9. 1995 člen dozorčí rady od 21.1.2022

#### Změny v obchodním rejstříku v průběhu účetního období:

Představenstvo:

Do 30.11.2023 AMISTA investiční společnost, a.s.,  
(vymazáno v OR 29.12.2023) IČ: 274 37 558  
Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Od 1.12.2023 CODYA investiční společnost, a.s.,  
(zapsáno 29.12.2023) IČ: 068 76 897  
Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

#### 4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „**Vyhláška**“).

V souladu s § 4a odst. 1 Vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je



sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v celých korunách (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2024. Srovnatelné minulé účetní období je 21. 1. 2022 – 31.3.2023.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

## 5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

### 5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

### 5.2. FINANČNÍ NÁSTROJE

Dle § 4a Vyhlášky se od vzniku Fondu na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje.

Fond pro ocenění finančních nástrojů používá pouze následující kategorie:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL).

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.



Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

### 5.3. OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik.
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

Pro ocenění finančních nástrojů Fond využívá pouze vstupy na úrovni 3.

- Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

### 5.4. ZÁKLADNÍ KAPITÁL FONDU

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v zaknihované formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladatelům Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.



Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemohou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

#### 5.5. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
- i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
  - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
  - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
  - ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Pokud existují významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami, pak jsou uvedeny v tabulce Vztahy se spřízněnými osobami.

#### 5.6. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## 6. ČÍSELNÉ ÚDAJE O POLOŽKÁCH ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Kč	31. března 2024	31. března 2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	120	120
Celkem	120	



Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zůstatkem na běžném účtu vedeném u ČSOB, a.s. ve výši 120,- Kč (31. březnu 2023: 120,- Kč).

## 6.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Kč		31. března 2024	31. března 2023
<b>Akcionář/podíl na Fondu</b>	<b>ks</b>	<b>Kč</b>	<b>Kč</b>
Martin Benroth 29,17%	35	35	35
Vojtěch Brix 29,17%	35	35	35
Dan Vaško 41,66%	50	50	50
<b>Celkem 100 %</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>

## 6.3. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 120,- Kč k 31. březnu 2024 (31. březnu 2023: 120,- Kč) obhospodařuje Společnost.

## 7. VZÁJEMNÉ VZTAHY

Během účetního období Fond neevidoval žádnou transakci se spřízněnou osobou.

## 8. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.3.2024:

Kč	31. 3. 2024	31. 3. 2023
<b>Pohledávky za bankami</b>	Povinně ve FVTPL	Povinně ve FVTPL
<b>Celkem</b>	<b>120</b>	<b>120</b>

Účetní hodnota se s ohledem na krátkou splatnost pohledávek blíží jejich reálné hodnotě, v průběhu účetního období nedošlo ke změně vstupů ani technik oceňování.

## 9. RIZIKA

### 9.1. MĚNOVÉ RIZIKO

Fond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplývá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči měnovému riziku je nulová.

Všechna aktiva Fondu k 31.3.2024 jsou v měně CZK.

### 9.2. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.



Finanční aktiva v celé výši jsou tvořena pohledávkou za bankou, úvěrové riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Všechna aktiva Fondu jsou na území České republiky.

### 9.3. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31.3.2024 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

## 10. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Společnost posoudila předpoklad nepřetržitého trvání Fondu a vyhodnotila, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31. 3. 2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady geopolitické situace na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

## 11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 22. 6. 2024 byla do obchodního rejstříku zapsána změna sídla Společnosti na Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno a bylo vymazáno sídlo Společnosti Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice.

Do data účetní závěrky dále nenastala žádná další významná událost, která by ovlivnila účetní závěrku k 31. březnu 2024.

Datum sestavení

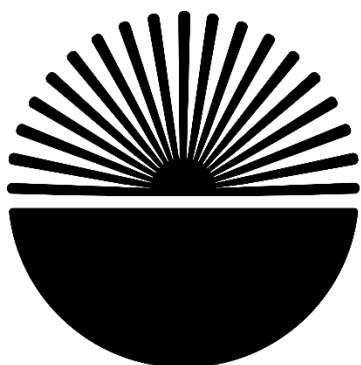
Podpis statutárního zástupce



Silverline Fund SICAV a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

30. 07. 2024





# Silverline Real Estate

**SILVERLINE REAL ESTATE,  
PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK OD 1.4.2023 – 31.3.2024**



**SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.**

**PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

## **PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti Silverline Fund SICAV a.s. označeném Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., o jeho finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za účetní období, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 30.7.2024



---

Silverline Fund SICAV a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

**PROFIL SPOLEČNOSTI****Základní údaje o Společnosti**

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., NID: 751 63 055, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

Silverline Fund SICAV a.s.

IČO: 141 77 111

Sídlo: Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 27027 (dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 31. ledna 2022.

**LEI Podfondu**

31570054F0VERSZ7F875

**Cenné papíry vydávané Podfondem**

<b>Druh cenného papíru</b>	Investiční akcie (všechny třídy)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
Počet investičních akcií třída A (v tis. ks)	28 956
Počet investičních akcií třída B (v tis. ks)	10 775
Počet investičních akcií třída E (v tis. ks)	20
Počet investičních akcií třída Z (v tis. ks)	59 993
<b>Počet emitovaných akcií k 31.3.2024 celkem (v tis. ks)</b>	<b>99 744</b>

**Omezení převoditelnosti**

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem představenstva Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

### Statutární orgány Společnosti

#### Představenstvo

Do 30.11.2023

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

sídlo: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 10626

Od 1.12.2023

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 1. prosince 2023
	Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 1. prosince 2023
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 1. prosince 2023

#### Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Mgr. Ing. Dan Vaško	Den vzniku členství: 21. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Benroth	Den vzniku členství: 21. ledna 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Vojtěch Brix	Den vzniku členství: 21. ledna 2022

### Pověření výkonem některých činností

Člen představenstva Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu resp. podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Silverline Consulting s.r.o., se sídlem Ječná 550/1, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 11835877, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 355158.

SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31.3.2024

### Základní údaje o Společnosti

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Podfond**“) je podfondem Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti, která zároveň vypracovala jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 4. ledna 2022.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

### Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investic do nabývání podílů na nemovitostních společnostech a poskytování financování. Investičním cílem Podfondech v účetním období bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií tedy zejména investování do vlastních projektů Podfondech v rezidenčním developmentu, nejprve v rámci ČR a dále s postupnou diverzifikací v rámci Evropy a Severní Ameriky.

Strategie reaguje na dlouhodobé fundamenty trhu rezidenčních nemovitostí v ČR, tedy velký převis poptávky nad nabídkou, kterým byl trh charakterizován minulou dekadou a stejně tomu tak je i v této dekádě. Poptávka je tažena nejenom potřebou obnovy bytového fondu (ČR má nejstarší bytový fond ze zemí střední a východní Evropy), imigrací, urbanizací, růstem mezd, ale nově také vysokou aktuální mírou úspor (odložená poptávka) či regulatorními povinnostmi pro snižování uhlíkové stopy budov. Na straně nabídky jsme ale bohužel svědky dlouhodobě nízké intenzity výstavby (celou předešlou dekadou byla intenzita výstavby v ČR ~30% pod průměrem EU a i v současnosti je intenzita nízká), která na trhu vytváří deficit nemovitostí a s tím i tlak na růst cen.

V hospodářském roce 2023-24 docházelo postupně k oživení české ekonomiky a s tím i nejprve mírnému oživení trhu rezidenčních nemovitostí, které následně od února 2024 výrazně zesílilo a trh se tak na konci období z pohledu aktivity de facto dostal na úroveň z let před COVID-19.

V Podfondech v průběhu roku vzrostl vklad zakladatelů, a to z hodnoty CZK 72 mil. (31.3.2023) na hodnotu CZK 99 mil. (31.3.2024). Zároveň se za hospodářský rok 2023-24 navýšil významně objem kapitálu, kterým jsou zajištěny výnosy Podfondech, tedy tzv. preferované výnosy (10% p.a. v investiční třídě akcií A, 7% p.a. v investiční třídě akcií B a 9% p.a. v investiční třídě akcií E) a to z CZK ~12 mil. (31.3.2023) na CZK ~31 mil. (31.3.2024), a to na přibližně 10% z celkové hodnoty aktiv, která Podfond vlastní.

Fond za hospodářský rok 2023-24 dosáhl očekávaného zhodnocení, konkrétně bylo dosaženo výnosů 10% v investiční třídě akcií A a 12,6% v investiční třídě akcií B. Dále platí,

**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU****ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

že pro další období očekáváme v investiční třídě akcií A (dle definice) výnos 10% p.a. a v investiční třídě akcií B očekáváme výnos 11-12% p.a.

Naplněn byl také cíl na zdvojnásobení fondového kapitálu, ten vzrostl z hodnoty CZK ~100 mil. (31.3.2023) na hodnotu CZK 199 mil. (31.3.2024).

V průběhu hospodářského roku 2023-24 došlo také k výraznému nárůstu počtu projektů i diversifikaci v rámci ČR, a to z pěti projektů ve třech krajích ČR na počátku roku na sedm projektů v pěti krajích ČR.

V rámci rezidenčního developmentu dále trvá specializace Podfondu na dva strategické segmenty, které vidíme dlouhodobě atraktivní z pohledu převisu poptávky nad nabídkou i robustních maržích projektů:

1. Land development: příprava stavebních parcel výstavbou technické a dopravní infrastruktury, a to v blízkosti velkých a dynamicky rostoucích měst, kde je stavebních parcel nedostatek:
  - a. Panorama Královice: development 20ti stavebních parcel s projektem na RD v MČ Praha-Královice; projekt byl koncem hospodářského roku nastartován akvizicí pozemku;
  - b. Villatown Struhařov: development 8 stavebních parcel s projektem na RD, koncem hospodářského roku dobíhala lhůta pro získání stavebního povolení již na úrovni krajského stavebního úřadu, začátek stavebních prací je předpokládán na léto 2024;
  - c. Vily Vysoký Újezd: dvě zbytkové stavební parcely s hotovou dopravní a technickou infrastrukturou a projektem na luxusní vily připraveny koncem hospodářského roku k prodeji;
  - d. Vila Trnová: jedna stavební parcela pro výstavbu luxusní vily, koncem hospodářského roku probíhala výstavba technické a dopravní infrastruktury a dále přípravné práce na intenzifikaci ČOV nutné pro výstavbu;
2. Rekonstrukce a rozšíření bytových domů v centrech vybraných krajských měst; v tomto segmentu dochází ke kompletní rekonstrukci objektů na konci životnosti spojeným s nadstavbou objektu pro získání větší budoucí prodejní plochy; dochází k budování malometrážního bydlení v centrech velkých krajských měst s převážným využitím na budoucí nájemní bydlení:
  - a. Bydlení Pod Platany: rekonstrukce a nadstavba bytového domu nedaleko centra Brna, kde vznikne 20 malometrážních jednotek a jeden obchodní prostor; akvizice objektu byla dokončena na podzim 2023, koncem hospodářského roku byla podána žádost o stavební povolení;
  - b. Rezidence Kardinála Berana: rekonstrukce a výrazné rozšíření bytového domu v centru Plzně s budoucími 23 bytovými jednotkami a restaurací; koncem fiskálního roku byly stavební práce na první etapě (12 jednotek) již v pokročilém stavu (>50%) a zároveň byla vyjednána dohoda se zastupitelstvem města Plzně ohledně odparkování etapy II (11 jednotek), tedy splněna poslední z podmínek pro získání stavebního povolení pro etapu II; Projekt získal cenu realitního projektu roku v Plzeňském kraji, a to hned trojnásobnou: cenu architektů, odborné poroty i cenu veřejnosti;
  - c. Rezidence Karolínská: rekonstrukce, konverze a rozšíření polyfunkčního domu v centru Ostravy s budoucími 18ti bytovými jednotkami a dvěma obchodními prostory; koncem fiskálního roku bylo dokončeno již >80% stavebních prací, kolaudace objektu je plánována na léto 2024; Projekt také získal cenu realitního projektu roku za Moravskoslezský kraj, konkrétně cenu odborné poroty.

K 1.12.2023 byla realizována změna obhospodařovatele a administrátora.

SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

### ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

Dále byla v průběhu března 2024 zavedena EUR třída investičních akcií s preferovaným výnosem 9% p.a. a cílovými segmenty zákazníků jak v ČR (investoři s příjmy v EUR, investoři s potřebou či preferencí diverzifikovat do EUR), tak v zahraničí, zejména poté na Slovensku.

Na konci hospodářského roku 2023-24 měl již Podfond necelých šest desítek kvalifikovaných investorů, přičemž tempo růstu již přesahuje dvacet nových investorů za čtvrtletí.

V neposlední řadě buduje Podfond také vlastní think-tank v oblasti nemovitostí se zaměřením na rezidenční segment, a to pro maximalizaci současné i budoucí profitability Podfondu. Některé z našich analýz lze nalézt v uveřejněných publikacích na webu či LinkedIn Silverline i v předních českých médiích.

### Hospodaření Podfondu v účetním období

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. dubna 2023 do 31. března 2024 (dále jen „účetní období“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady ve výši 3 636 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 886 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 2 839 tis. Kč, ostatní náklady ve výši 22 tis. Kč a správní náklady ve výši 3 402 tis. Kč.

### Stav majetku Podfondu

#### Aktiva

Podfond k 31. 3. 2024 evidoval aktiva v celkové výši 197 963 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 23 934 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 59 241 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 94 951 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 9 784 tis. Kč, náklady a příjmy příštích období ve výši 16 tis. Kč a dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 10 037 tis. Kč.

#### Vlastní kapitál a závazky

Celkový vlastní kapitál a závazky Podfondu ve výši 197 963 tis. Kč jsou tvořeny závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 20 616 tis. Kč, závazky z dluhových cenných papírů ve výši 16 607 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 21 757 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 71 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 138 912 tis. Kč.

#### Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu ve výši 3 513 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady ve výši 3 636 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 886 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 2 839 tis. Kč, ostatní náklady ve výši 22 tis. Kč a správní náklady ve výši 3 402 tis. Kč.

### Výhled pro rok 2024 - 2025

Podfond bude v roce 2024 - 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do investičních nástrojů a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

## ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

Koncem účetního období jsme byli svědky významného oživení trhu rezidenčních nemovitostí, souvisejícího s poklesem úrokových sazeb, snížení nejistoty ohledně budoucího ekonomického vývoje či zvyšováním mezd.

Jelikož je pro celý kalendářní rok 2024 předpokládán další pokles úrokových sazeb (byť třeba pozvolný), dynamický nárůst mezd o 6-7 %, experti očekávají další návrat odložené poptávky na trh rezidenčních nemovitostí. K tomu přispěje i pozvolné rozpouštění rekordních rezerv, které české domácnosti v průběhu posledních dvou let vytvořili a nyní je již nebudou schopny atraktivně úročit na spořicí účtech.

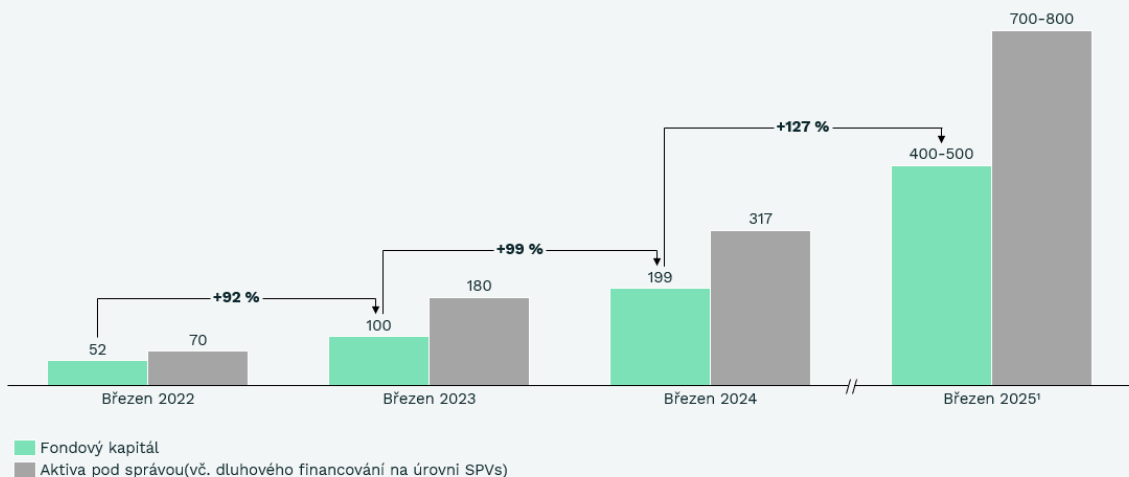
Pro nadcházející období tedy očekáváme, že vzhledem k napjatému trhu rezidenčních nemovitostí z důvodu chronicky nedostatečné nabídky budou valuační rezidenčních nemovitostí přibližně zachovány, tedy budou ceny rezidenčních nemovitostí kopírovat růst mezd. Náš předpoklad je tedy téměř identický s prognózou ČNB, která předpokládá růst cen nemovitostí pro roky 2024-26 tempem 5% p.a.

Nicméně i v této situaci budeme dále pokračovat ve vysoce obezřetným způsobu výběru projektů do Podfondek.

V hospodářském roce 2024-25 se bude Podfond dále zaměřovat na pokračující diverzifikaci růstem počtu projektů v portfoliu, a to především v ČR. Významně také poroste průměrná velikost projektů. Nevylučujeme ani první možnou investici v zahraničí.

I vzhledem k očekávanému postupnému přesunu investorských prostředků zpět z instrumentů peněžního trhu do fondů (vč. FKI) plánujeme v hospodářském roce 2024-25 pokračovat v již nastavené růstové trajektorii fondového kapitálu a aktiv pod správou.

## Historický a předpokládaný vývoj aktiv pod správou a fondového kapitálu, CZK mil.



Na straně projektů očekáváme i v nadcházejícím roce rozvoj obou současných strategických segmentů i) land developmentu a ii) rekonstrukcí a rozšíření bytových domů. Nově budeme selektivně zvažovat také greenfield výstavby bytových domů v širších centrech univerzitních krajských měst ČR.

V segmentu land developmentu se budeme i dále primárně soustředit na lokality v Praze či v blízkosti Prahy, a to vždy s dobrou dostupností i občanskou vybaveností v dané obci. Zvažovat budeme tento typ projektů také v okolí Brna či Bratislavy. Aktuálně máme již například připravený projekt k investici v oblíbené okrajové části města Prahy, jedná se o pozemek s výměrou ~16 tis. m<sup>2</sup> určený pro 14 stavebních parcel.

V segmentu rekonstrukcí a rozšíření bytových domů i dále předpokládáme zaměření na úplná centra měst s alespoň 100 tis. obyvateli a z pohledu cílové skupiny klientů primárně

**SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.**

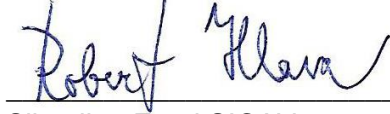
**ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

investory fyzické osoby a domácnosti řešící potřebu bydlení. Aktuálně máme již například připravený projekt kompletní rekonstrukce a nadstavby bytového domu v městské čtvrti Brno-Husovice s budoucí podlahovou plochou bytů ~1,500 m<sup>2</sup> – jednalo by se o návazný projekt na již komerčně úspěšný projekt Silverline v lokalitě Brno-Zábřovice (Bydlení Pod Platany).

V každém z těchto segmentů je cílem spustit v hospodářském roce 2024-25 alespoň dva nové projekty.

V Brně dne 30.7.2024



Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.



SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Podfond**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora.

### **Činnost Podfondu v účetním období**

Podfond v průběhu hospodářského roku shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondu uvedenou ve statutu Podfondu.

### **Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### **Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu**

Podfond bude v roce 2024 - 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic nemovitostního charakteru a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

### **Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)**

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### **Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

### **Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

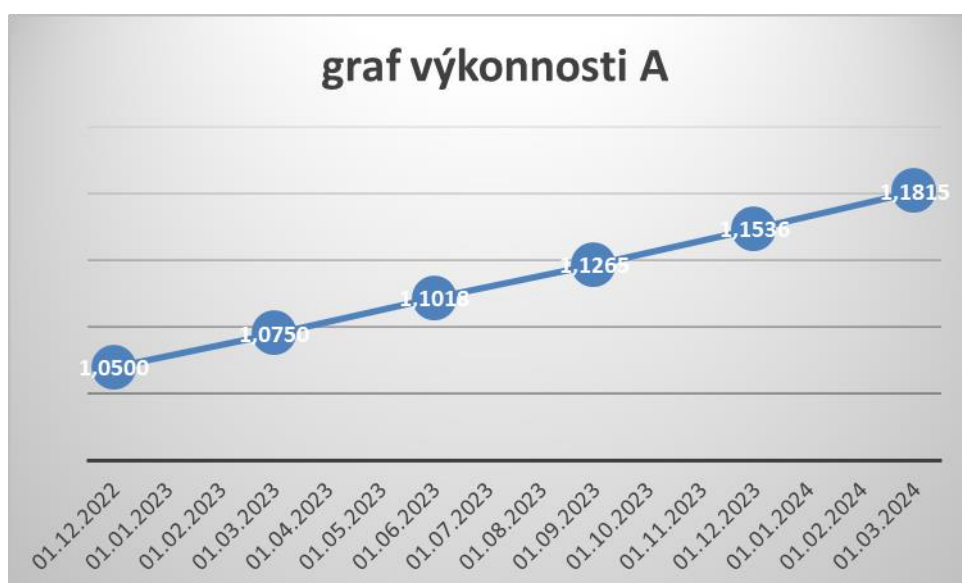
Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

### **Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

**Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP**

Třída A



Třída B



Třída Z



**Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)**

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za hospodářský rok.

**Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Mgr. Milan Hanousek

Další identifikační údaje: nar. 12. listopadu 1988

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Fond: od 1. března 2023 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1. března 2023 působí ve Společnosti jako manažer správy aktiv. Ve svých předchozích angažmá ve společnostech KPMG Česká republika, s.r.o., Československá obchodní banka, a. s. a APARI Investment s.r.o. se věnoval oblastem finanční analýzy, obchodování na finančních trzích a správy portfolia.

SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024

**Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

Název: Československá obchodní banka, a.s.  
IČO: 000 01 350  
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
Výkon činnosti depozitáře pro Fond: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚ**

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

Označení	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota/ocenění	Podíl na NAV
SPV	Big Smash (SPV)	25 630 000,00 Kč	21 717 000,00 Kč	15,63%
SPV	Silverline Ventures (SPV)	21 590 000,00 Kč	35 972 000,00 Kč	25,90%
SPV	Pozemek Trnová	8 330 000,00 Kč	10 037 000,00 Kč	7,23%
SPV	Silver Development (SPV)	6 601 000,00 Kč	24 219 000,00 Kč	17,43%
SPV	Landmark Real Estate (SPV)	3 393 000,00 Kč	12 564 000,00 Kč	9,04%
Zápujčka	Landmark Real Estate (ZAP)	12 650 000,00 Kč	13 709 770,49 Kč	9,87%
Zápujčka	Silver Development (ZAP)	26 500 000,00 Kč	28 476 756,42 Kč	20,50%
Zápujčka	Silverline Ventures (ZAP)	16 430 000,00 Kč	17 054 492,70 Kč	12,28%
Běžný účet		2 871 750,00 Kč	2 871 750,00 Kč	2,07%
Termínovaný účet		19 000 000,00 Kč	19 000 000,00 Kč	13,68%
Ostatní pohledávky		9 648 648,59 Kč	9 648 648,59 Kč	6,95%

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Podfondu.

**Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci 1 817 tis. Kč

Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů 653 tis. Kč

Úplata auditora 111 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních 821 tis. Kč

**Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období nebyly provedeny žádné podstatné změny statutu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

statutárního orgánu Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

statutárního orgánu Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutárního orgánu Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	58 236,18 Kč
Pohyblivá složka odměn	16 321,63 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	36
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

**SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND SILVERLINE FUND SICAV A.S.**


**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2023 – 31.3.2024**

**ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2024**

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 30.7.2024



---

Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. březnu 2024**

**Silverline Real Estate, podfond  
Silverline Fund SICAV a.s.**

**Praha, červenec 2024**





### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.
Sídlo:	Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
IČO fondu:	141 77 111
NID podfondu:	751 63 055
Statutární orgán:	CODYA investiční společnost, a.s., představenstvo; při výkonu funkce zastupuje pověřený zmocněnec, Ing. Robert Hlava, Martin Pšaidl nebo Ing. Michal Sedlák, MBA
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. dubna 2023 až 31. března 2024
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	<a href="mailto:info@auditone.cz">info@auditone.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora pro investory podfondu

### Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.** (dále také „účetní jednotka“ nebo „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2024, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 3. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. k 31. 3. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 3. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

#### Odpovědnost vedení společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku

Vedení společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.



Při sestavování účetní závěrky je vedení společnosti povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení společnosti plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat vedení společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31. července 2024



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959

AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604

**Silverline Fund SICAV a.s.**

**Silverline Real Estate, podfond**

NID: 751 63 055,

se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

**SILVERLINE REAL ESTATE, PODFOND  
SILVERLINE FUND SICAV A.S.**

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 3. 2024**

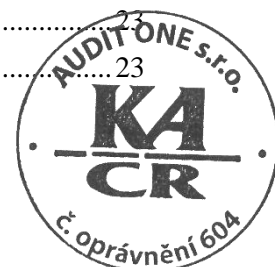


**Silverline Fund SICAV a.s.**  
**Silverline Real Estate, podfond**

NID: 751 63 055,  
se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Obsah**

<b>1. Rozvaha</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 3. 2024</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 3. 2024</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Všeobecné informace</b> .....	<b>8</b>
Vznik a charakteristika Podfondu .....	8
Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	9
<b>5. Uplatněné účetní postupy</b> .....	<b>10</b>
Okamžik uskutečnění účetního případu .....	10
Cizí měny .....	10
Finanční nástroje .....	10
Daň z příjmu a odložená daň .....	15
Sprízněné strany .....	15
Emitované investiční akcie .....	15
Použití odhadů .....	17
Výnosy z úroků a podobné výnosy .....	17
Výnosy/Náklady na poplatky a provize .....	17
Zisk/ztráta z finančních operací .....	17
Ostatní provozní výnosy/náklady .....	17
Správní náklady .....	17
Následné události .....	17
Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	17
<b>6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazU zisků a ztrátY</b> .....	<b>19</b>
6.1 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami .....	19
6.2 Pohledávky za nebankovními subjekty .....	19
6.3 Účasti s rozhodujícím vlivem .....	20
6.4 Ostatní aktiva .....	21
6.5 Náklady a příjmy příštích období .....	21
6.6 Dlouhodobý hmotný majetek .....	21
6.7 Závazky vůči nebankovním subjektům .....	21
6.8 Závazky z dluhových cenných papírů .....	22
6.9 Ostatní pasiva .....	22
6.10 Výnosy a výdaje příštích období .....	23
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií .....	23



**Silverline Fund SICAV a.s.**  
**Silverline Real Estate, podfond**

NID: 751 63 055,  
se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

6.12	Hodnoty předané k obhospodařování .....	25
6.14	Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady .....	25
6.15	Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize .....	25
6.16	Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	26
6.17	Ostatní provozní náklady .....	26
6.18	Správní náklady .....	26
6.19	Daň z příjmů .....	27
<b>7.</b>	<b>Vztahy se spřízněnými osobami .....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Reálná hodnota aktiv a závazků .....</b>	<b>28</b>
	Techniky oceňování a vstupní veličiny Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3	29
<b>9.</b>	<b>Přehled finančních nástrojů k 31.3.2024:.....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Rizika.....</b>	<b>31</b>
	Tržní riziko .....	31
	Citlivostní analýza .....	32
	Úvěrové riziko .....	34
	Měnové riziko .....	35
	Riziko likvidity .....	36
<b>11.</b>	<b>Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky .....</b>	<b>37</b>
<b>12.</b>	<b>Následné události.....</b>	<b>38</b>



## 1. ROZVAHA

tis. Kč

Č.	Aktiva	Poznámka	31. 3. 2024	31. 3. 2023
3	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	6.1	<b>23 934</b>	<b>3 657</b>
	v tom: a) splatné na požádání		4 934	3 657
	b) ostatní pohledávky		19 000	0
4	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	6.2	<b>59 241</b>	<b>19 595</b>
	v tom: b) ostatní pohledávky		59 241	19 595
8	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6.3	<b>94 951</b>	<b>67 735</b>
11	<b>Ostatní aktiva</b>	6.4	<b>9 784</b>	<b>0</b>
13	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	6.5	<b>16</b>	<b>0</b>
	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	6.6	<b>10 037</b>	<b>9 148</b>
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>197 963</b>	<b>100 135</b>
	<b>Pasiva</b>	<b>Poznámka</b>	<b>31. 3. 2024</b>	<b>31. 3. 2023</b>
2	<b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>	6.7	<b>20 616</b>	<b>21 159</b>
	v tom: b) ostatní závazky		20 616	21 159
3	<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	6.8	<b>16 607</b>	<b>0</b>
4	<b>Ostatní pasiva</b>	6.9	<b>21 757</b>	<b>5 619</b>
5	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	6.10	<b>71</b>	<b>0</b>
	<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>59 050</b>	<b>26 778</b>
8	<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	6.11	<b>138 912</b>	<b>73 357</b>
	v tom: a) obdoba kapitálových fondů		105 779	60 893
	v tom: b) oceňovací rozdíly		39 359	15 190
	v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-2 713	0
	v tom d) zisk/ztráta za účetní období		-3 513	-2 726
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>197 963</b>	<b>100 135</b>

Č.	Podrozvahové položky	Poznámka	31. 3. 2024	31. 3. 2023
	<b>Podrozvahová aktiva</b>			
2	Poskytnuté zástavy	6.13	400 000	400 000
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.12	197 963	100 135

## 2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 3. 2024

tis. Kč

Č.	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	1. 4. 2023-31. 3. 2024	31. 1. 2022-31. 3. 2023
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	6.14	3 748	0
2	Náklady na úroky a podobné výnosy	6.14	-113	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		-113	0
5	Náklady na poplatky a provize	6.15	-886	-11
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.16	-2 839	167
8	Ostatní provozní náklady	6.17	-22	0
9	Správní náklady	6.18	-3 402	-2 882
	v tom: b) ostatní správní náklady		-3 402	-2 882
	<i>Výnosy celkem</i>		3 748	167
	<i>Náklady celkem</i>		-7 261	-2 893
19	<i>Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>		-3 513	-2 726
23	<i>Daň z příjmů</i>	6.19	0	0
24	<b><i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i></b>		<b>-3 513</b>	<b>-2 726</b>



### 3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 3. 2024

tis. Kč

	1. 4. 2023-31. 3. 2024
<b>Zůstatek k 1.4.2023</b>	<b>73 357</b>
<b>Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>	<b>65 555</b>
v tom:	
<b>Emise investičních akcií</b>	39 875
<b>Odkup investičních akcií</b>	0
<b>Oceňovací rozdíly</b>	39 359
<b>Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia</b>	-10 166
<b>Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>	-3 513
<b>Zůstatek k 31.3.2024</b>	<b>138 912</b>
<b>Počet investičních akcií třída A (v tis. ks)</b>	28 956
<b>Počet investičních akcií třída B (v tis. ks)</b>	10 775
<b>Počet investičních akcií třída E (v tis. ks)</b>	20
<b>Počet investičních akcií třída Z (v tis. ks)</b>	59 993

	31. 1. 2022-31. 3. 2023
<b>Zůstatek k 31.1.2022</b>	<b>0</b>
<b>Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>	<b>73 357</b>
v tom:	
<b>Emise investičních akcií</b>	60 893
<b>Odkup investičních akcií</b>	0
<b>Oceňovací rozdíly</b>	15 190
<b>Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia</b>	0
<b>Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií</b>	-2 726
<b>Zůstatek k 31.3.2023</b>	<b>73 357</b>
<b>Počet investičních akcií třída A (v tis. ks)</b>	1 000
<b>Počet investičních akcií třída B (v tis. ks)</b>	0
<b>Počet investičních akcií třída E (v tis. ks)</b>	0
<b>Počet investičních akcií třída Z (v tis. ks)</b>	59 893



# PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. BŘEZNU 2024



## 4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

Fond Silverline Fund SICAV, a.s. se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 14177111 (dále jen „**Fond**“) vznikl 21. ledna 2022 zápisem Fondu do obchodního rejstříku. Fond byl zapsán dne 4. ledna 2022 do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Ke dni 24. ledna 2022 Fond vytvořil Podfond s názvem Silverline Real Estate, podfond (dále jen „**Podfond**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF. Podfond byl založen na dobu neurčitou.

Činností Podfondek je investování v souladu s §17b ZDP více než 90% hodnoty svého majetku především do nemovitostních společností a developerských projektů. Dále investuje do doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji peněžního trhu.

#### Statutární orgán Fondu je k 31. 3. 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl, Ing. Michal Sedlák, MBA.

Společnost zastupuje vždy jediný člen správní rady prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Může-li být pověřených zmocněnců i více, může každý jednat samostatně.

Fond nemá žádné zaměstnance. Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem Fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Podfondek účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

#### Dozorčí rada Fondu je k 31. 3. 2024:

Mgr. Ing. Dan Vaško	narozen 8.3.1987	člen dozorčí rady od 21.1.2022
Ing. Martin Benroth	narozen 18.4.1992	člen dozorčí rady od 21.1.2022
Ing. Vojtěch Brix	narozen 15.9.1995	člen dozorčí rady od 21.1.2022



Informace o depozitáři

Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 00.

VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „**Vyhláška**“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „**mezinárodní účetní standardy**“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2024.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.



## 5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

### OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

### CIZÍ MĚNY

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

### FINANČNÍ NÁSTROJE

Dle § 4a Vyhlášky se od vzniku Podfondu na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Podfond člení finanční nástroje do dvou kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě, kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:



## Silverline Real Estate Podfond

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVPL)
- Pohledávky za nebankovními subjekty (FVPL)
- Účasti s rozhodujícím vlivem (FVOCI)
- Ostatní aktiva (FVPL)
- Závazky z dluhových cenných papírů (FVPL)
- Ostatní pasiva (FVPL)
- Výdaje příštích období (FVPL)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
  - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".
  - o kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC).

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

- Majetkové účasti

Podfond se rozhodl využít možnosti vykazovat všechna kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje tak aktiva neurčená k obchodování jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření (dále také jako „FVOCI“). Důvodem pro klasifikaci je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování, který přihlíží ke skutečnosti, že kapitálová finanční aktiva nejsou držena za účelem obchodování a účetní jednotka má v úmyslu je držet, inkasovat a prodat.

U finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou FVOCI jsou následné změny reálné hodnoty účtovány do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát**

Aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

Pohledávky za nebankovními subjekty Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“). Zásady Podfondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Všechna ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních

## Silverline Real Estate Podfond

peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Finanční aktiva jsou oceňována reálnou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva, jejichž je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj. Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vyazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

### **Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát**

Závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Závazky z dluhových cenných papírů
- Ostatní pasiva
- Výdaje příštích období

Podfond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty, naběhlém příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

Krátkodobá aktiva se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.





## Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik.
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot použitá pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

Pro ocenění finančních nástrojů Podfondu jsou použity pouze vstupy na úrovni 2 a 3.

Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky

- Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty

Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek

- Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
  - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
  - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
  - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
  - tržně podpořené vstupy.

Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou na regulovaném trhu nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje.



## Silverline Real Estate Podfond

### DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023-2024 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

### SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
  - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
  - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
  - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku
  
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
  - i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
  - ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

### EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

Dle IAS 32 Podfond vykazuje emitované investiční akcie jako „Podřízený závazek – čistá aktiva, připadající na držitele investičních akcií“. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání reálné hodnoty čistých aktiv Podfondu připadajících na Investiční akcie každé třídy. Hodnota čistých aktiv Podfondu připadajících na investiční akcii je spočítána dělením čistých aktiv připadajících na držitele každé třídy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných odkupitelných investičních akcií příslušné třídy. Investiční akcie jsou vydávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.



## Silverline Real Estate Podfond

Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfonde za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení závazku vůči držitelům investičních akcií.

Podfond k 31.3.2024 vydává čtyři třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované pro třídu A,B a Z měně CZK pro třídu E v měně EUR. Nabyvatel investičních akcií Podfonde může být kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfonde. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, 16A a 16B. Finanční nástroj však nesplňuje 16A, c) tedy s finančními nástroji ve třídě nejsou spojeny stejné znaky.

Na základě výše uvedeného Investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazku podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Podfonde, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" Fondový kapitál je oceněn odkupní hodnotou, položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu Podfonde za účetní období z běžné činnosti.

Vykazování fondového kapitálu Podfonde v rámci položky rozvahy "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií", resp. jeho zhodnocení v rámci položky výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" je v souladu s požadavky IFRS a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o odkup podané investorem. Podfond je povinen odkupovat Investiční akcie za podmínek uvedených ve statutu Podfonde. Investiční akcie jsou vykazovány v částce hrazené za Investiční akcie, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo odkoupit investiční akcii na účet Podfonde. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání reálné hodnoty čistých aktiv Podfonde připadajících na Investiční akcie každé třídy. Hodnota čistých aktiv Podfonde připadajících na investiční akcii je spočítána dělením čistých aktiv připadajících na držitele každé třídy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných odkupitelných investičních akcií příslušné třídy.

V souladu se statutem Podfonde jsou investiční pozice přeceňovány na reálnou hodnotu jednou ročně k poslednímu dni účetního období za účelem stanovení hodnoty čistých aktiv na investiční akcii pro úpis a zpětný odkup. V položce Čistých aktiv se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování a administraci. Přijaté peníze za Investiční akcie jsou vykázány na řádku Ostatní pasiva a oceňovány v pořizovací ceně, která je



## Silverline Real Estate Podfond

upravena o dohadnou položku představující zisk nebo ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných cenných papírů.

### POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

### VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

### VÝNOSY/NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

Ostatní výnosové poplatky a výnosové provize jsou zaúčtovány do období, kdy na ně Podfond získává dle smluvních podmínek nárok.

### ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Přecenění finančních aktiv a derivátů na reálnou hodnotu (FVTPL) včetně kurzových zisků a ztrát je účtováno do zisku/ztráty z finančních operací.

### OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

Ostatní náklady a výnosy spojené s provozem Podfondu, nezařaditelné do jiných položek VZZ.

### SPRÁVNÍ NÁKLADY

Náklady na administrace, obhospodařování, odborné a daňové poradenství, depozitářské služby a audit jsou účtovány do správních nákladů Podfondu.

### NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období. Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady.



### Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

### Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou. Reálná hodnota je stanovena pomocí výnosové metody ocenění majetku. Výnosový princip vychází z dosahovaného ročního nájemného sníženého o případné roční náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti při použití kapitalizační míry.

### Přijaté a poskytnuté zástavy

Informace o případných zástavách obchodních podílů jsou uvedeny ve veřejných rejstřících, přístupných veřejnosti. Viz také tabulka níže.

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Nemovitostní zástava MÚ Landmark real estate s.r.o.	200	200
Nemovitostní zástava MÚ Silverline Ventures s.r.o.	200	200
<b>Celkem</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

## Silverline Real Estate Podfond

Protistrana v tis. Kč	Splatnost	31. března 2024	31. března 2023
Landmark real estate s.r.o.	31.3.2024	17 055	10 338
Silverline Ventures s.r.o.	31.3.2024	13 709	889
Silverline Development s.r.o.	30.6.2024	28 477	8 368
<b>Celkem</b>		<b>59 241</b>	<b>19 595</b>

## 6. ČÍSELNÉ ÚDAJE O POLOŽKÁCH ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 6.1 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	23 934	3 657
v tom: a) splatné na požádání	4 934	3 657
b) ostatní pohledávky	19 000	0
<b>Celkem</b>	<b>23 934</b>	<b>3 657</b>

Pohledávky za bankami – splatné na požádání jsou tvořeny zůstatky běžných účtů Podfondu. Ostatní pohledávky jsou zcela tvořeny termínovanými bankovními vklady. Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 3. Hodnota rozdílu z přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

### 6.2 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	59 241	19 595
<b>Celkem</b>	<b>59 241</b>	<b>19 595</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty představují dlouhodobé půjčky poskytnuté vlastním společenstvem. Tyto úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za obvyklých podmínek a úrokových sazeb. Podle názoru vedení Společnosti žádná z poskytnutých půjček nepředstavovala vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovala jiné nepříznivé ukazatele.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou evidovány v nominální hodnotě 55 580 tis. Kč a naběhlém příslušenství ve výši 4 471 tis. Kč. Následně poskytnuté úvěry byly přeceněny na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření. Celkový dopad z přecenění v období končícím 31.3.2024 je ve výši -810 tis. Kč.



## Silverline Real Estate Podfond

Protistrana v tis. Kč	Splatnost	31. března 2024	31. března 2023
Landmark real estate s.r.o.	31.3.2025	17 055	10 338
Silverline Ventures s.r.o.	31.3.2025	13 709	889
Silverline Development s.r.o.	30.6.2025	28 477	8 368
<b>Celkem</b>		<b>59 241</b>	<b>19 595</b>

Obchodní firma	Nominální hodnota (v tis. Kč)	Naběhlé příslušenství (v tis. Kč)
Landmark real estate s.r.o.	12 650	1 911
Silverline Ventures s.r.o.	16 430	670
Silverline Development s.r.o.	26 500	1 890
<b>Celkem</b>	<b>55 580</b>	<b>4 471</b>

Tabulka uvádí členění pohledávek na základě zbytkové splatnosti pohledávek:

Obchodní firma	Pohledávka (v tis. Kč)	Splatné do
Landmark real estate s.r.o.	14 561	31.3.2025
Silverline Ventures s.r.o.	17 100	31.3.2025
Silverline Development s.r.o.	28 390	30.6.2025

### 6.3 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Účasti s rozhodujícím vlivem	94 951	67 735
<b>Celkem</b>	<b>94 951</b>	<b>67 735</b>

Jednotlivé majetkové účasti s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Landmark real estate s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000	CZK	100 %	100 %	13 416
Silverline Development s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	1 000	CZK	100 %	100 %	24 132
Silverline Ventures s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000	CZK	100 %	100 %	36 017



## Silverline Real Estate Podfond

BIG SMASH s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000	CZK	100 %	100 %	21 386
<b>Celkem</b>							<b>94 951</b>

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 57 214 tis. Kč byla k 31. 3. 2024 přeceněna dle znaleckého posudku o 37 258 tis. Kč. Reálná hodnota účastí k 31. 3. 2024 je 94 951 tis. Kč.

Všechny účasti s rozhodujícím vlivem k 31.3.2024 jsou oceňované metodou FVOCI dle IFRS 9. Ocenění majetkových účastí je k rozvahovému dni stanoveno na základě znaleckých posudků.

### 6.4 OSTATNÍ AKTIVA

v tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Ostatní pohledávky – příjmy z emise dluhopisů	9 649	0
Záloha na správu	135	0
<b>Celkem</b>	<b>9 784</b>	<b>0</b>

### 6.5 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Náklady a příjmy příštích období	16	0
<b>Celkem</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

Příjmy příštích období představují časové rozlišení úroků z TV ve výši 16 tis. Kč.

### 6.6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Nemovitost v katastrálním území Trnová		
Pořizovací cena	8 330	8 330
Oceňovací rozdíl	1 707	818
<b>Celkem</b>	<b>10 037</b>	<b>9 148</b>

Podfond eviduje ve svém majetku investici do nemovitosti v katastrálním území Trnová ve výši 10 037 tis. Kč.

### 6.7 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Závazky z úvěrů	20 616	21 159





## Silverline Real Estate Podfond

<b>Celkem</b>	<b>20 616</b>	<b>21 159</b>
---------------	---------------	---------------

Všechny závazky vůči nebankovním subjektům k 31.3.2024 jsou oceňovány FVTPL dle IFRS 9. Podfond ve sledovaném období uhradil část jistiny ve výši 1 100 tis. Kč. Zbývající část jistiny ve výši 18 400 tis. Kč, byla dodatkem smlouvy prodloužena splatnost do 31.3.2025.

### 6.8 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
<b>Závazky v NH</b>	15 900	0
<b>Naběhlé AUV</b>	113	0
<b>Přecenění na RH</b>	595	0
<b>Celkem</b>	<b>16 607</b>	<b>0</b>

Závazky představují vydané dluhové cenné papíry s následujícími parametry. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003559452. Název Emise je Silverline Real Estate 8,5/27.

Jmenovitá hodnota každého z dluhopisů je 50.000,- Kč.

Dluhopisy jsou evidovány v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489.

Emisní kurz Dluhopisu vydávaného k datu emise první tranše (1. 3. 2024) činí 100 % jeho jmenovité hodnoty, tedy 50 000 Kč za jeden dluhopis.

Počet emitovaných kusů: 318 ks, nominální hodnota: 15 900 000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,5 % p. a. Dluhopisy byly k 31. 3. 2024 přeceněny na reálnou hodnotu o 594 625,11 CZK, konečná hodnota k 31. 3. 2024 činí 16 607 250,11 CZK včetně naběhlého neuhrazeného AÚV ve výši 112 625 CZK.

### 6.9 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
<b>Dodavatelé</b>	834	0
<b>Závazky – neemitované investiční akcie</b>	20 423	4 500
<b>Závazky z prodeje – vstupní poplatky</b>	90	0
<b>Poplatek odbornému poradci</b>	0	13
<b>Dohadná položka obhospodařování + administrace fondu, distribuce</b>	97	140
<b>Dohadné účty pasivní a Ostatní závazky</b>	227	167
<b>Odložený daňový závazek</b>	85	799



## Silverline Real Estate Podfond

<b>Celkem</b>	<b>21 757</b>	<b>5 619</b>
---------------	---------------	--------------

Dodavatelé představují zejména fakturaci od společnosti Cyrrus za umístění a administraci investičních nástrojů v souvislosti s vydanými dluhopisy. Závazky za nevyemitované investiční akcie jsou k rozhodnému dni ve výši 7 426 tis. Kč pro třídu A, 5 598 tis. Kč pro třídu B a 7 400 tis. Kč pro třídu Z. Dohadné účty pasivní a ostatní závazky představují zejména dohad na audit ve výši 97 tis. Kč, daňové a ostatní poradenství ve výši 130 tis. Kč.

### 6.10 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	71	0
<b>Celkem</b>	<b>71</b>	<b>0</b>

Výdaje příštích období představují zejména poplatek depozitáři ve výši 54 tis. Kč.

### 6.11 ČISTÁ AKTIVA PŘÍŘADITELNÁ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Podfondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Podfondu a nespĺňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
<b>Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií</b>	138 912	73 357
<b>Celkem</b>	<b>138 912</b>	<b>73 357</b>

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.3.2024
<b>Třída A</b>	28 956 075	1,1815 CZK	34 211 678,01 CZK
<b>Třída B</b>	10 774 634	1,1263 CZK	12 135 388,57 CZK
<b>Třída E</b>	20 000	1,0218 EUR	(20 435,56 EUR) (kurz 25,305) 517 121,94 CZK
<b>Třída Z</b>	59 992 959	1,5343 CZK	92 047 919,05 CZK
<b>Celkem</b>	<b>99 743 668</b>		<b>138 912 107,60 CZK</b>

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akci této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.



## Silverline Real Estate Podfond

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2023	1 000 000	1 075
Prodané investiční akcie	27 956 075	
Odkoupené investiční akcie	0	
<b>Celkem</b>	<b>28 956 075</b>	<b>1 075</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		33 137
<b>Celkem k 31. březnu 2024</b>	<b>28 956 075</b>	<b>34 212</b>
Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2023	0	0
Prodané investiční akcie	10 774 634	
Odkoupené investiční akcie	0	
<b>Celkem</b>	<b>10 774 634</b>	<b>12 135</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		12 135
<b>Celkem k 31. březnu 2024</b>	<b>10 774 634</b>	<b>12 135</b>
Třída E	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2023	0	0
Prodané investiční akcie	20 000	
Odkoupené investiční akcie	0	
<b>Celkem</b>	<b>20 000</b>	<b>517</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		517
<b>Celkem k 31. březnu 2024</b>	<b>20 000</b>	<b>517</b>
Třída Z	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2023	58 869 376	72 282
Prodané investiční akcie	1 123 583	
Odkoupené investiční akcie	0	
<b>Celkem</b>	<b>59 992 959</b>	<b>72 282</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		19 765
<b>Celkem</b>	<b>59 992 959</b>	<b>92 047</b>



## Silverline Real Estate Podfond

### 6.12 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 197 963 tis. Kč k 31. březnu 2024 (31. březnu 2023: 100 135 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

### 6.13 POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Nemovitostní zástava MÚ Landmark real estate s.r.o.	200	200
Nemovitostní zástava MÚ Silverline Ventures s.r.o.	200	200
<b>Celkem</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

### 6.14 VÝNOSY Z ÚROKU A PODOBNÉ VÝNOSY A NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Úroky z poskytnutých půjček	3 602	0
Úroky z běžných a termínovaných vkladů	146	0
<b>Celkem výnosy</b>	<b>3 748</b>	<b>0</b>
Náklady na dluhové cenné papíry	-113	0
<b>Celkem náklady</b>	<b>-113</b>	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 636</b>	<b>0</b>

### 6.15 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
<b>Celkem výnosy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Poplatky za správu účtu	12	11
Ostatní poplatky trhy	867	0
Ostatní náklady	7	0
<b>Celkem náklady</b>	<b>886</b>	<b>11</b>
<b>Celkem</b>	<b>-886</b>	<b>-11</b>

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky hrazené za administraci a provizi za umístění emitovaných dluhopisů společností Cyrrus ve výši 863 tis. Kč.



## 6.16 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Výnosy z finančních operací	592	999
<b>Celkem výnosy</b>	<b>592</b>	<b>999</b>
Ztráty z finančních operací	3 431	832
<b>Celkem náklady</b>	<b>3 431</b>	<b>832</b>
<b>Celkem</b>	<b>-2 839</b>	<b>167</b>

Výnosy z finančních operací tvoří zejména přecenění úvěrů na reálnou hodnotu ve výši 591 tis. Kč  
Ztráty z finančních operací tvoří náklady na přecenění úvěrů na reálnou hodnotu ve výši 2 785 tis. Kč  
a přecenění vydaných dluhopisů na reálnou hodnotu ve výši 595 tis. Kč.

## 6.17 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Ostatní náklady	22	0
Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>

## 6.18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Odborné poradenství	300	288
Poplatek za obhospodařování – odborné poradenství a administraci fondu	1 817	1 556
Poplatek depozitářů a za úschovu CP	653	653
Právní poradenství	21	24
Účetní a daňové poradenství	258	210
Náklady na znalecké posudky	24	0
Náklady na audit	111	107
Náklady ostatní	218	44
<b>Celkem</b>	<b>3 402</b>	<b>2 882</b>

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Ostatní náklady jsou především tvořeny jednorázovým smluvním poplatkem za převzetí fondu novým obhospodařovatelem ve výši 182 tis. Kč.

Veškeré náklady a výnosy jsou dle geografické příslušnosti přiřazené do České republiky.



## Silverline Real Estate Podfond

### 6.19 DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. března 2024	31. března 2023
Splatný daňový základ	- 3 513	-2 726
Úprava daňového základu z minulého období	0	36
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-3 513	-2 690
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	0
Zaplacené zálohy	0	0
Nedoplatek DPPO	0	0
<b>Celková splatná daň</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Splatná daň:** Podfond v období končícím 31.3.2024 neúčtoval o splatné dani z důvodu vykázání daňové ztráty.

**Odložená daň:** Podfond v období končícím 31.3.2024 eviduje odložený daňový závazek ve výši 85 tis. Kč.

## 7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Pohledávky za spřízněnými osobami jsou zveřejněny v bodě 6.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 3. 2024	31. 3. 2023
Landmark Real Estate s.r.o.	13 709	10 338
Silverline Ventures s.r.o.	17 055	889
Silverline Development s.r.o.	28 477	8 368
Big Smash s.r.o.	0	0
Silverline Consulting s.r.o.	0	0
<b>Celkem</b>	<b>59 241</b>	<b>19 595</b>

Závazky ke spřízněným osobám	31. 3. 2024	31. 3. 2023
Landmark Real Estate s.r.o.	0	0
Silverline Ventures s.r.o.	0	0
Silverline Development s.r.o.	0	0
Big Smash s.r.o.	20 616	21 159
Silverline Consulting s.r.o.	0	13
<b>Celkem</b>	<b>20 616</b>	<b>21 172</b>

Výnosy od spřízněných osob	2023/2024	2022/2023
Landmark Real Estate s.r.o.	1 312	600
Silverline Ventures s.r.o.	1 324	130
Silverline Development s.r.o.	966	270
Big Smash s.r.o.	0	0
Silverline Consulting s.r.o.	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 602</b>	



## Silverline Real Estate Podfond

Náklady od spřízněných osob	2023/2024	2022/2023
Landmark Real Estate s.r.o.	0	0
Silverline Ventures s.r.o.	0	0
Silverline Development s.r.o.	0	0
Big Smash s.r.o.	1 751	796
Silverline Consulting s.r.o.	300	288
<b>Celkem</b>	<b>2 051</b>	<b>1 084</b>

## 8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	23 934	0	23 934
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	59 241	59 241
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	94 951	94 951
Dlouhodobý majetek	0	0	10 037	10 037
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	9 800	9 800
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>23 934</b>	<b>174 029</b>	<b>197 963</b>
Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	20 616	20 616
Závazky z dluhových CP	0	0	16 607	16 607
Ostatní pasiva a závazky	0	0	21 827	21 827
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 050</b>	<b>59 050</b>

V průběhu roku 2023-2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.



Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

### TECHNIKY OCEŇOVÁNÍ A VSTUPNÍ VELIČINY POPIS OCEŇOVACÍ TECHNIKY A VSTUPNÍCH VELIČIN ÚROVNĚ 2 A 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem (tam, kde je to možné a vhodné, se použijí i metody tržní komparace, a to minimálně jako podpora výnosového ocenění). Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody. Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.



Silverline Real Estate Podfond

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
<b>Pohledávky za bankami</b>	23 934		Reálné zůstatky účtů, kurzové sazby ke konci účetního období dle ČNB.
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	59 241	DCF	Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD) se pohybují se od 9,74 % p. a. do 4,50 % p. a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), použitá výše sazby se odvíjí od vyhodnocené bonity jednotlivých subjektů. V případě zápůjček v měně EUR se využívá identický zdroj, tzn. tržní data ze statistik ČNB.
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	94 951	Substanční metoda	Finanční výkazy k datu 31.3.2024, ceny za m <sup>2</sup> v příslušném regionu, tržní data.
<b>Závazky</b>			
<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	16 607	Přecenění na reálnou hodnotu	Sazby PRIBOR dle ČNB.
<b>Závazky za nebankovními subjekty</b>	20 616	DCF	Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD) se pohybují se od 9,74 % p. a. do 4,50 % p. a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), použitá výše sazby se odvíjí od vyhodnocené bonity jednotlivých subjektů. V případě zápůjček v měně EUR se využívá identický zdroj, tzn. tržní data ze statistik ČNB.

Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností:

- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem



## 9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.3.2024:

tis. Kč	31.3.2024			31.3.2023		
	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje
<b>Pohledávky za bankami</b>	0	23 934	0	0	3 657	0
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	0	59 241	0	0	19 595	0
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	0	0	94 951	0	0	67 735
<b>Závazky z dluhových CP</b>	16 607	0	0	0	0	0
<b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>	20 616	0	0	21 159	0	0

V období nedocházelo k reklasifikacím a přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

## 10. RIZIKA

## TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

Cílem řízení tržního rizika je ochrana investičního portfolia Podfondu a omezení případné ztráty, která může vzniknout změnou podmínek na trhu. Tyto změny mohou být způsobeny zvýšenou volatilitou vybraných aktiv, a to na základě výskytu např. neočekávané tržní situace. Řízení tržního rizika usiluje o dosažení nejlepšího možného výnosu při akceptovatelné úrovni rizika. Oddělení risk managementu může stanovit interní limity ve formě investičních matic, povolených investičních nástrojů a operací na základě kvalitativního a kvantitativního vyhodnocení.

Mezi zásady a postupy pro řízení tržního rizika patří identifikace, měření, omezení, řízení, monitorování a kontrola a zátěžové testování. Identifikace tržních rizik je zaměřena na identifikaci a hodnocení příslušných faktorů, které mohou ovlivnit vývoj trhu a představovat případné riziko pro investory d



## Silverline Real Estate Podfond

daného sektoru. Pro měření tržních rizik se využívají metody a nástroje, včetně kvantitativních analýz, modelování rizik, hodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika a jeho dopadu na investice. Důležitým prvkem měření tržních rizik je průběžné sledování trhu a jeho trendů tak, aby bylo možné rychle reagovat na změny a minimalizovat riziko ztráty kapitálu. Omezením v procesu řízení tržních rizik je myšleno dodržování zejména právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie Společnosti. Řízením tržních rizik je myšlena zpětnovazební reakce na aktuální tržní situace v kontextu s identifikovanými riziky. Monitoring řízení tržních rizik je proces průběžného sledování rizikových faktorů, které byly identifikovány a monitorování efektivity implementovaných opatření na minimalizaci těchto rizik. Hlavním cílem tohoto procesu je zajištění toho, že rizika jsou správně řízena a že jsou k dispozici všechny potřebné informace. Zátěžové testování je prováděno analýzou dopadu vybraných scénářů na celkovou hodnotu investičního portfolia Podfondu.

Mezi metody pro ohodnocení tržního rizika je používáno metody Value at Risk a metody zátěžového testování. Pomocí metody Value at Risk se odhaduje nejhorší ztráta, ke které může dojít s předepsanou pravděpodobností ve stanoveném budoucím období. Používá se stanovená hladina spolehlivosti (zpravidla 99 %). Pro výpočet hodnoty Value at Risk se využívá metoda vycházející z modelů matice variance-kovariance nebo na základě historických dat. Zátěžovým testováním se zjišťuje zranitelnost investičního portfolia vůči dopadům nepříznivých tržních podmínek, což vypovídá o skutečné velikosti možných ztrát. Pro tento účel jsou oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu.

### Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	Ostatní	Celkem
<b>Pohledávky za bankami</b>	23 934	0	<b>23 934</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	94 951	0	<b>94 951</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	59 241	0	<b>59 241</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	10 037	0	<b>10 037</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	9 800	0	<b>9 800</b>
Zůstatek k 31.3.2024	<b>197 963</b>	<b>0</b>	<b>197 963</b>

### CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

#### Citlivostní analýza

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	94 951 * 15 %	0	14 243
Úrokové riziko úvěrů	59 241 * 1 %	592	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.



## Silverline Real Estate Podfond

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

Následující tabulka vyjadřuje k 31. 3. 2024 citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Podfondu na změny v příjmech z pronájmů ve výnosové míře nemovitostí.

Hodnoty ve sloupci RH k 31.3.2024 jsou vyjádřením hodnot ze znaleckého posudku k 31.3.2024 a zohledněním přecenění zápůjček.

### Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Druh investice/závazku	RH k 31.3.2024	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významné ho nepozorovatelného vstupu
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Ventures s.r.o.	13 709	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	11,39 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Ladmark Real Estate s.r.o.	17 055	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	11,39 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Development s.r.o.	28 477	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	11,39 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Landmark Real Estate s.r.o.	13 416	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	39 097 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota



## Silverline Real Estate Podfond

		ocenění pozemků			nemovitosti zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v BIG SMASH s.r.o.	21 386	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	8 550 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m2 zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Ventures s.r.o.	36 017	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	68 649 tis..Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota podílu zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Development s.r.o.	24 132	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí Silverline Development Beta s.r.o.	25 180 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m2 zvýšila
Dlouhodobý majetek – pozemky Trnová u Jiloviště	10 037	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena Kč/m2	7 763 Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m2 zvýšila
Závazky vůči nebankovním subjektům – přijatý úvěr od BIG SMASH s.r.o.	20 616	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	8,87 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila

### ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Společnost se snaží různými investičními technikami, kreditní riziko investic Podfondu omezit v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.



## Silverline Real Estate Podfond

Podfond nevyužívá žádné úrokové deriváty.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou o zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondek vůči úvěrovému riziku.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	23 934	0	0	0	0	23 934
Pohledávky za nebankovními subjekty	28 477	30 764	0	0	0	59 241
Ostatní aktiva	9 800	0	0	0	0	9 800
Dlouhodobý majetek	0	0	0	0	10 037	10 037
Zůstatek k 31.3.2024	33 734	0	0	0	0	197 963

Podfond neeviduje pohledávky po splatnosti.

### MĚNOVÉ RIZIKO

Podfond provádí transakce v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí v rámci parametrů schválených zásad pomocí měnových forwardů.

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s měnou EUR.

Cílem řízení měnového rizika je minimalizace negativních dopadů fluktuací kurzů měn na výkonnost jednotlivých investic Podfondek a s tím související dopad na výslednou aktuální hodnotu investiční akcie příslušné třídy Podfondek.

Mezi zásady a postupy pro řízení měnového rizika patří identifikace faktorů, které by mohly mít negativní dopad na aktiva vedené v cizí měně, jejich monitoring a řízení. V rámci eliminace měnového rizika Společnost může při obhospodařování majetku Podfondek používat finanční deriváty, a to zpravidla v souvislosti se zajištěním proti úrokovým nebo měnovým rizikům (např. forward, swap). Obchody s finančními deriváty se uskutečňují zpravidla na měnových trzích.

Pro ohodnocení měnového rizika společnost využije zátěžového testování a použije scénáře související se změnou kurzu měn. Scénáře navrhuje oddělení risk managementu.

V tabulce je uvedena účetní hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Podfondek denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

Měna	Aktiva (tis. Kč)	Závazky (tis. Kč)
Měna EUR	521	0



### RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31. 3.2024 neevduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

Metodika pro řízení rizika likvidity definuje ucelený přístup Společnosti k problematice řízení likvidity Podfondu jako celku – tzn. v kontextu likvidity jednotlivých aktiv i v kontextu likvidity celého Podfondu směrem k investorům. Cílem implementace metodiky řízení rizika likvidity je zajištění kontinuity obchodování s investičními akciemi Podfondu a zajištění bezproblémové realizace odkupů investičních akcií Podfondu dle statutem stanovených pravidel.

Mezi zásady a postupy pro řízení rizika likvidity patří Společností zavedený kontrolní mechanismus a dodržování interních likvidních limitů. Součástí kontrolního mechanismu je průběžná analýza likvidity aktiv Podfondu, kdy dochází ke kontrole likvidity jednotlivých aktiv nabytých v majetku Podfondu. Kontrola probíhá buď automaticky, a to v případě takových aktiv, které automatickou kontrolu umožňují nebo je prováděna kvalitativně oddělením risk managementu. Likvidita může být analyzována na základě maximálních lhůt stanovených smlouvami případně emisními podmínkami v kombinaci a expertním odhadem. Na pravidelné bázi dochází ke kontrole historického a budoucího inflow/outflow Podfondu z důvodu identifikace případných nových trendů. Je analyzována struktura a koncentrace investorů fondu s cílem určení „stáří“ kapitálu, a to primárně pro predikci případného outflow Podfondu. Na pravidelné bázi jsou monitorovány zůstatky (likvidní prostředky) na účtech Podfondu. Kontrola interních likvidních limitů u Podfondu probíhá na pravidelné bázi ve stanoveném časovém horizontu nebo ad hoc na základě rozhodnutí oddělení risk managementu. Statutem stanovená minimální hodnota likvidních prostředků může být dočasně zvýšena (doporučená likvidita) na základě rozhodnutí oddělení risk managementu a to např. na základě výskytu neočekávané situace.

Řízení likvidity spočívá ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve statutem předpokládaných lhůtách, za tím účelem se pro fondové portfolio pravidelně provádí zátěžové testy, způsobem uvedeným v příslušné metodice zátěžového testování likvidity. Pro tento účel jsou oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu. Cílem této analýzy je získání informace a likviditě fondu pro definovaná časová období.

S ohledem na povahu významné části majetku Podfondu, jež může být tvořena nemovitostními společnostmi, probíhá jeho oceňování v souladu se statutem Podfondu, nejméně vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota investiční akcie Podfondu, stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku v majetku nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí, postupuje Fond, resp. Společnost v souladu s příslušným ustanovením statutu Podfondu.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Nespecifikováno	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	20 616	0	0	0	20 616
Závazky z IA neemitovaných	20 423	0	0	0	0	20 423
Ostatní pasiva	1 334	0	0	0	0	1 334
Závazky z dluhových CP	0	0	16 607	0	0	16 607
Výnosy a výdaje příštích období	71	0	0	0	0	71
Zůstatek k 31.3.2024						59 050

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. V průběhu účetního období nedošlo k porušení smluvních splatností u dluhů, tj. všechny závazky byly placeny řádně a včas.

## 11. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.3.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Podfondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Podfondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.






## 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data účetní závěrky nenastala žádná významná událost, která by ovlivnila účetní závěrku k 31. březnu 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



Silverline Fund SICAV a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

30. července 2024

