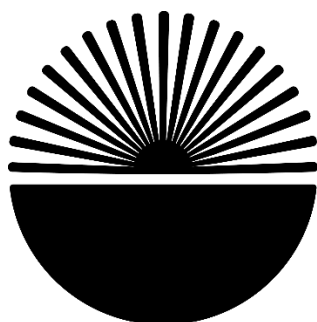




Silverline
Real Estate

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK OD 1. DUBNA 2024 - 31. BŘEZNA 2025

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 30.7.2025



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 společnosti

Silverline Fund SICAV a.s. k 31.03.2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti Silverline Fund SICAV a.s.

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

Identifikační číslo: 141 77 111

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Silverline Fund SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Silverline Fund SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 03. 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 03. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 03. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 03. 2025 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 Společnosti 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.

Jiné skutečnosti

Předchozím auditorem Společnosti v minulém účetním období, tj. v období od 1.4.2023 do 31.03.2024 byla auditorská společnost AUDIT ONE s.r.o, ev. č. 604, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 31.07.2024 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.



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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti Silverline Fund SICAV a.s. 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 představenstvo společnosti Silverline Fund SICAV a.s. povinno posoudit, zda je Společnost 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Společnosti a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 představenstvo a dozorčí radu Společnosti 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 30.07.2025

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

Silverline Fund SICAV a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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

315700T15NACZEUOPB73

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 120,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.3.2025	120
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

Omezení převoditelnosti

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

Statutární orgán Společnosti

Představenstvo

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

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 Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, 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 Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 11835877, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 355158.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA OBDOBÍ OD 1.4.2024- 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31.3.2025

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 2024 do 31. března 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 03716, osvědčení číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31.3.2025 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
1.4.2024- 31.3.2025**

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

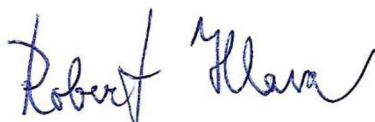
Výkaz zisku a ztráty

Společnost za sledované účetní období nevykázala žádný hospodářský výsledek.

Výhled pro následující účetní období 2025 - 2026

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 2025 - 2026 činnosti podfondu je popsán v jeho samostatné výroční zprávě.

V Brně dne 30. 7. 2025



Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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.

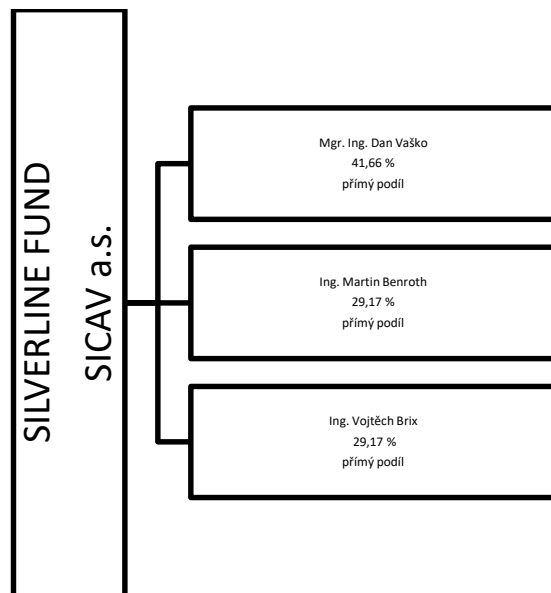
Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, 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:

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025



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 nevyplynou 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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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.

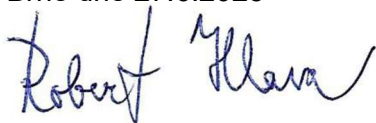
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

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 27.6.2025



Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným 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.

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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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: do 31. července 2025

Od 1. srpna 2025:

Název: CYRRUS, a.s.

IČO: 63907020

Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno

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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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 uvedená 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)

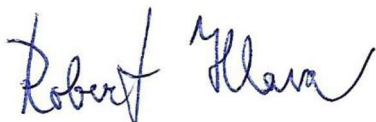
Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují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

Silverline Fund SICAV a.s.

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025
ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025**

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 30.7.2025



Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

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

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

SILVERLINE FUND SICAV A.S.
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 3. 2025

Obsah

1. Rozvaha k 31. 3. 2025	3
2. Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 4. 2024 Do 31. 3. 2025	4
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 3. 2025.....	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	11
5.5. Spřízněné strany	11
5.6. Následné události	11
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazu zisku a ztráty.....	12
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	12
6.2. Základní kapitál	12
6.3. Hodnoty předané k obhospodařování.....	12
7. Vzájemné vztahy.....	12
8. Přehled finančních nástrojů k 31.3.2025:.....	12
9. Rizika	13
9.1. Měnové riziko	13
9.2. Úvěrové riziko.....	13
9.3. Riziko likvidity	13
10. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	13
11. Následné události.....	14

1. ROZVAHA K 31. 3. 2025

v Kč

Číslo	Aktiva	Poznámka	Stav k 31. 3. 2025	Stav k 31. 3. 2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	120	120
	v tom: a) splatné na požádání		120	120
	Aktiva celkem		120	120

	Pasiva	Poznámka	Stav k 31. 3. 2025	Stav k 31. 3. 2024
8	Základní kapitál	6.2	120	120
	v tom: a) splacený základní kapitál		120	120
	Pasiva celkem		120	120

Číslo	Podrozvahové položky	Poznámka	Stav k 31. 3. 2025	Stav k 31. 3. 2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.3	120	120

2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2024 DO 31. 3. 2025

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. 2025

v Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.3.2024	120	0	120
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0
Zůstatek k 31.3.2025	120	0	120

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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 Silverline Fund SICAV a.s. (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. 2025:

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. 2025:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

V průběhu minulého 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 31.3.2025 emitoval 120 kmenových akcií v zaknihované formě na jméno.

Dozorčí rada Fondu je k 31. 3. 2025:

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 minulého 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

Změny v obchodním rejstříku v průběhu běžného účetního období:

Představenstvo (změna sídla):

Od 22.6.2024 CODYA investiční společnost, a.s.,
(zapsáno 22.6.2024) IČ: 068 76 897
Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

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. 2024 – 31. 3. 2025. Srovnatelné minulé účetní období je 1.4.2023 – 31.3.2024.

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 kategorii:

- 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 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. 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

Zapisovaný 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 2025	31. března 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	120	120
Celkem	120	120

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zůstatkem na běžném účtu vedeném u ČSOB, a.s. ve výši 120,- Kč (31. březnu 2024: 120,- Kč).

6.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Kč		31. března 2025	31. března 2024
Akcionář/podíl na Fondu	ks	Kč	Kč
Martin Benroth 29,17%	35	35	35
Vojtěch Brix 29,17%	35	35	35
Dan Vaško 41,66%	50	50	50
Celkem 100 %	120	120	120

6.3. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 120,- Kč k 31. březnu 2025 (31. březnu 2024: 120,- Kč) obhospodařuje Společnost.

7. VZÁJEMNÉ VZTAHY

Během účetního období Fond neevidoval žádnou transakci se spřízněnou osobou.

8. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.3.2025:

Kč	31. 3. 2025	31. 3. 2024
Pohledávky za bankami	Povinně ve FVTPL	Povinně ve FVTPL
Celkem	120	120

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 31.3.2025 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.

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 31.3.2025 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. 2025 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

Do data účetní závěrky dále nenastala žádná významná událost, která by ovlivnila účetní závěrku k 31. březnu 2025.

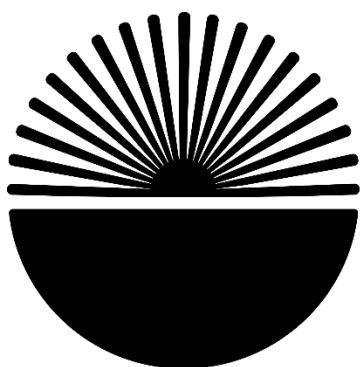
Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



30.07.2025

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



Silverline Real Estate

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK OD 1.4.2024 – 31.3.2025

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 30.7.2025



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 podfondu

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund

SICAV a.s. k 31. 03. 2025

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

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

Náhradní identifikační číslo: 751 63 055

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 03. 2025, výkazu zisku a ztráty a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za rok končící 31. 03. 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 03. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 03. 2025 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 Podfondu 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.

Jiné skutečnosti – předchozí auditor

Předchozím auditorem Podfondu v minulém účetním období, tj. v období od 1.4.2023 do 31.03.2024 byla auditorská společnost AUDIT ONE s.r.o., ev. č. 604, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 31.07.2024 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.



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 představenstvo Podfondu.

Náš výrok ke 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Podfondu za účetní závěrku

Představenstvo Podfondu 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 představenstvo Podfondu povinno posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy člen představenstva plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Podfondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Podfondu a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 představenstvo a dozorčí radu Podfondu 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 30.07.2025

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet investičních akcií třída A (v tis. ks)	76 846
Počet investičních akcií třída B (v tis. ks)	79 969
Počet investičních akcií třída E (v tis. ks)	332
Počet investičních akcií třída Z (v tis. ks)	66 051
Počet investičních akcií třída C (v tis. ks)	60 000
Počet emitovaných akcií k 31.3.2025 celkem (v tis. ks)	223 198

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 2025

Statutární orgány Společnosti

Představenstvo

CODYA investiční společnost, a.s.

IČO: 068 76 897

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno

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 Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondu 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 Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 11835877, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 355158.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31.3.2025**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 Podfondu 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.

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

Činnost Podfonde

Cílem Podfonde je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investic do nabývání podílů na nemovitostních společnostech a poskytování financování. Investičním cílem Podfonde 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 Podfonde 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 dekádu 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 dekádu 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 účetním období docházelo postupně k oživení české ekonomiky a s tím i zvyšování aktivity na trhu rezidenčních nemovitostí, včetně růstu cen. Za období duben 2024 – březen 2025 vzrostly nabídkové ceny rezidenčních nemovitostí v ČR o 15% (zdroj: sreality), realizované ceny poté o ~7% (zdroj: sreality na základě dat z katastru nemovitostí).

V Podfondu v průběhu roku vzrostl významně vklad zakladatelů, a to z hodnoty CZK 99 mil. (31.3.2024) na hodnotu CZK 127 mil. (31.3.2025), přičemž zakladatelé od 1.10.2024 celým objemem tohoto kapitálu ručí za tzv. preferované výnosy vybraných tříd investičních akcií (preferované výnosy: 10% p.a. ve třídě A, 7% p.a. ve třídě B, 9% p.a. ve třídě E a 7.5% p.a. ve třídě I). Pro představu tedy výše kapitálu, kterým zakladatelé ručí za preferované výnosy činí téměř 25% z celkové hodnoty aktiv podfonde a více než 15% z celkové hodnoty aktiv skupiny Silverline. Muselo by tedy logicky dojít tedy k bezprecedentnímu poklesu cen

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

nemovitostí na českém trhu aby za této situace investoři nerealizovali alespoň výše zmíněné preferované výnosy.

Fond za účetním obdobím naplnil cílové výnosy, konkrétně bylo dosaženo výnosů 10.0% v investiční třídě akcií A (CZK) a 11.0% v investiční třídě akcií B (CZK) a 9.0% v investiční třídě akcií E (EUR). Dále platí, že pro další období očekáváme v investiční třídě akcií A (dle definice) výnos 10% p.a., v investiční třídě akcií B očekáváme výnos 11-12% p.a. ve třídě E (EUR) výnos 9% p.a. a konečně v nově zavedené třídě I (CZK) výnos 7.5% p.a.

Naplněn, resp. dokonce překonán, byl také cíl na zdvojnásobení fondových aktiv, ta vzrostla z hodnoty CZK ~199 mil. (31.3.2024) na hodnotu CZK 523 mil. (31.3.2025).

V průběhu účetním období došlo také k výraznému nárůstu počtu projektů i diversifikaci v rámci ČR, a to ze sedmi projektů na jedenáct projektů.

V rámci rezidenčního developmentu se specializujeme na tři strategické segmenty, které vidíme dlouhodobě atraktivní z pohledu převisu poptávky nad nabídkou i robustních maržích projektů:

1. Land development a následný development souborů rodinných domů v blízkosti dynamicky rostoucích měst:
 - a. Riverside Libčice: development 117 bytových jednotek v 39 objektech v obci Libčice n. Vltavou s okamžitou návazností do centra Prahy železnicí; projekt bude realizován alespoň ve dvou etapách; žádost o stavební povolení již byla podána
 - b. Vily Kolodějská: development 14ti soliterních rodinných domů v obci Sibřina-Stupice, poblíž MČ Praha-Koloděje; projektová dokumentace byla vyhotoven a byla podána žádost o stavební povolení
 - c. Panorama Královice: development 15ti řadových rodinných domů a 4 soliterních rodinných domů v MČ Praha-Královice; projektová dokumentace byla vyhotovena a byla podána žádost o stavební povolení
 - d. Villatown Struhařov: development 8 stavebních parcel s projektem na RD; po odvolání v rámci stavebního řízení předpokládáme získání pravomocného stavebního povolení na technickou a dopravní infrastrukturu v průběhu roku 2025
 - e. Vily Vysoký Újezd: dvě zbytkové stavební parcely s hotovou dopravní a technickou infrastrukturou a projektem na luxusní vily připraveny k prodeji
 - f. Vila Trnová: jedna stavební parcela pro výstavbu luxusní vily k prodeji
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; v únoru 2025 bylo získáno stavební povolení na nadstavbu objektu, stavební práce probíhají dle harmonogramu a jejich dokončení je plánováno na konec roku 2025; předprodeje k 31.3.2025 činil téměř 2/3 celkového počtu jednotek
 - 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 de facto hotové (>90%) a zároveň byla po získání stavebního povolení na nadstavbu již v běhu hrubá stavba nadstavby (11 jednotek); stavební práce by měly být dokončeny koncem roku 2025, předprodeje k 31.3.2025 činili >1/3 celkového počtu jednotek

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

- c. Rezidence Karolínská: rekonstrukce, konverze a rozšíření polyfunkčního domu v centru Ostravy s budoucími 18ti bytovými jednotkami a dvěma obchodními prostory; koncem roku 2024 došlo k dokončení stavebních prací a kolaudaci objektu; k 31.3.2025 probíhalo předávání bytových jednotek a doprodeje posledních 4 bytových jednotek v projektu
3. Greenfield development bytových domů, zejména ve vybraných univerzitních krajských městech s rostoucím počtem obyvatel
- a. Urban oasis Holešovice: kompletní rekonstrukce a nadstavba bytového domu v lukrativní pražské části Praha-Holešovice, ul. U Průhonu a greenfield development dalších dvou bytových domů na rozsáhlém pozemku původního bytového domu; V projektu vznikne budoucí prodejní plocha 2.1 tis. m² bytových jednotek a projekt má již pravomocné územní rozhodnutí; žádost o stavební povolení cílíme podat do konce roku 2025
- b. Apartmány Josefův Důl: greenfield development dvou bytových domů, každého s šesti horskými apartmány v CHKO Jizerské hory, obci Josefův Důl; studie záměru byla již odsouhlasena odborem územního plánování, CHKO i obcí, žádost o stavební povolení plánujeme podávat po vyprojektování záměru do konce roku 2025

V průběhu účetním období získal Podfond také řadu nových partnerů v oblasti distribuce i přímých institucionálních investorů, například fond Naše Česko ze skupiny J&T. Na konci účetním období měl již fond ca. 300 kvalifikovaných investorů, ať již bonitních fyzických osob, tak fondů fondů, obcí či obchodních společností.

Hospodaření Podfonde v účetním období

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. dubna 2024 do 31. března 2025 (dále jen „účetní období“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Stav majetku Podfonde

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 03716, osvědčení číslo 451.

Aktiva

Podfond k 31. 3. 2025 evidoval aktiva v celkové výši 522 981 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 119 822 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 231 907 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 160 519 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 552 tis. Kč, náklady a příjmy příštích období ve výši 10 tis. Kč a dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 10 171 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Podfonde ve výši 522 981 tis. Kč jsou tvořena závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 18 237 tis. Kč, závazky z dluhových cenných papírů ve výši 25 343 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 81 663 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 397 738 tis. Kč.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk ve výši 8 309 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 18 081 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 2 003 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 937 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 1 254 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 32 tis. Kč, správní náklady ve výši 5 109 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 437 tis. Kč.

Výhled pro rok 2025 - 2026

Podfond bude v roce 2025 - 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Tedy konkrétně investicemi do skupinou řízených rezidenčně developerských projektů v ČR, popř. zahraničí v rámci stanoveného perimetru (Evropa/ Severní Amerika).

Na českém rezidenčně developerském trhu panují příznivé podmínky:

Úrokové sazby – ať již na financování koupí novostaveb pomocí hypotečních úvěrů, tak na seniorní developerské úvěry developerům – jsou na přijatelných úrovních, přičemž ve výhledu na dalších 12 měsících očekáváme v souladu s prognózou ČNB budť stabilitu, nebo ještě další velmi mírný pokles.

Počet transakcí je přibližně na úrovni před COVID-19, tzn. poptávka se po slabších obdobích mezi polovinou roku 2022 a koncem roku 2023 dostala zpět do plné síly, přičemž strana nabídky je dále omezena relativně pomalým povolováním staveb. Po velmi silném oživení z posledního roku a s tím souvisejícími nárůsty cen nemovitostí očekáváme ve výhledu na dalších 12 měsících zpomalení tempa růstu cen rezidenčních nemovitostí (vč. novostaveb) na střední jednociferné hodnoty, přibližně kopírující tempo růstu nominálních mezd. Nutno dodat, že toto očekávání je v souladu s prognózami ČNB a dalších významných institucí na českém trhu a dále, že cílový výnos investorů na úrovních 10-12% p.a. (inv. třídy A/B) je opřen o developerskou marži, nikoliv o růst cen nemovitostí na trhu. V hospodářském roce 2025-26 se bude Podfond dále zaměřovat na pokračující diverzifikaci růstem počtu projektů v portfoliu, a to především v ČR, kde očekáváme navýšení počtu projektů minimálně na 15. Dále pokračovat bude také růst průměrné velikosti projektů (tzn. počty realizovaných jednotek a celková budoucí prodejní hodnota projektu). Nevylučujeme ani první možnou investici v zahraničí.

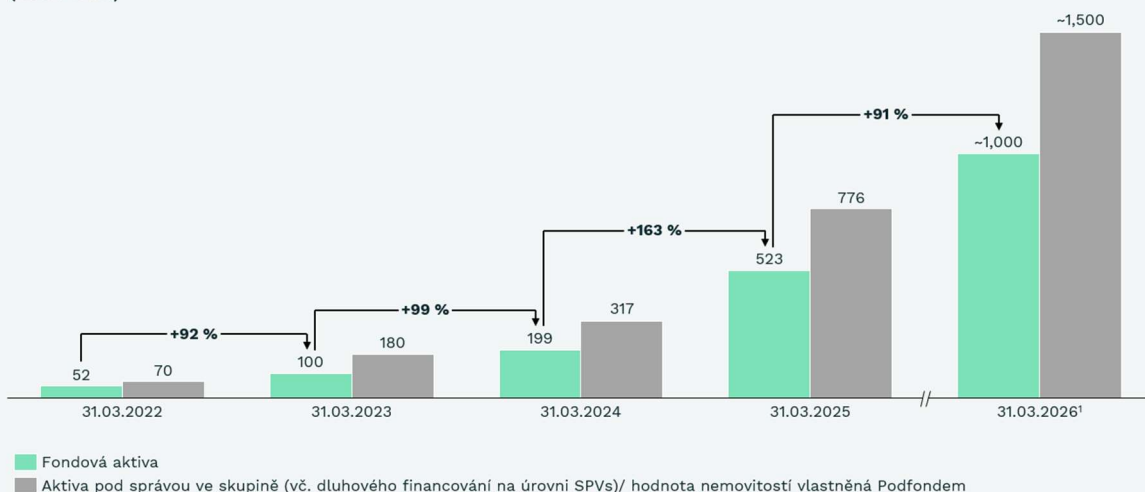
Z pohledu zaměření na jednotlivé segmenty neočekáváme změny v investiční strategii: Podfond se bude tedy dále soustředit příležitosti v oblastech i) greenfield výstavby souborů rodinných domů v okolí velkých a rostoucích měst, zejména Prahy ii) greenfield výstavby souborů bytových domů v univerzitních krajských městech, zejména v Praze a Brně a iii) redevelopments bytových domů v centrech univerzitních krajských měst.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

Historický a předpokládaný vývoj fondových aktiv a aktiv pod správou

(CZK mil.)



Silverline
Real Estate

1. Odhady zakladatelů na základě aktuálního tempa růstu fondu a skupiny Silverline a na základě probíhajících jednání s distribučními partnery či přímými investory
Zdroj: Silverline Real Estate

1

Díky silícímu zájmu institucionálních investorů (posílené spuštěním investiční třídy akcií C v hospodářském roce 2024-25) i pokračujícímu zájmu z řad kvalifikovaných investorů fyzických osob očekáváme mírnou akceleraci již dynamického historického tempa růstu fondových aktiv, resp. celkových aktiv pod správou ve skupině Silverline.

V Brně dne 30.7.2025

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 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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 2025 - 2026 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)

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

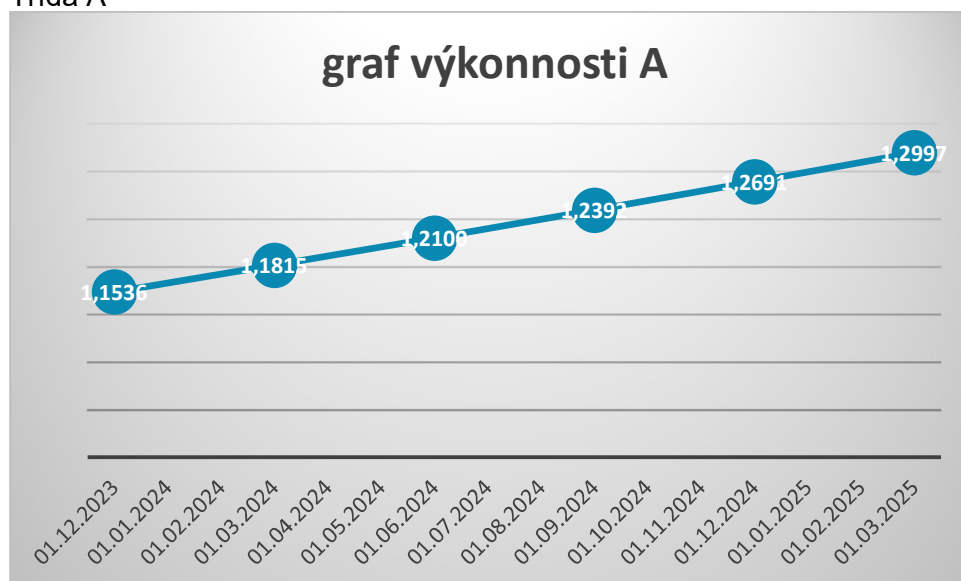
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

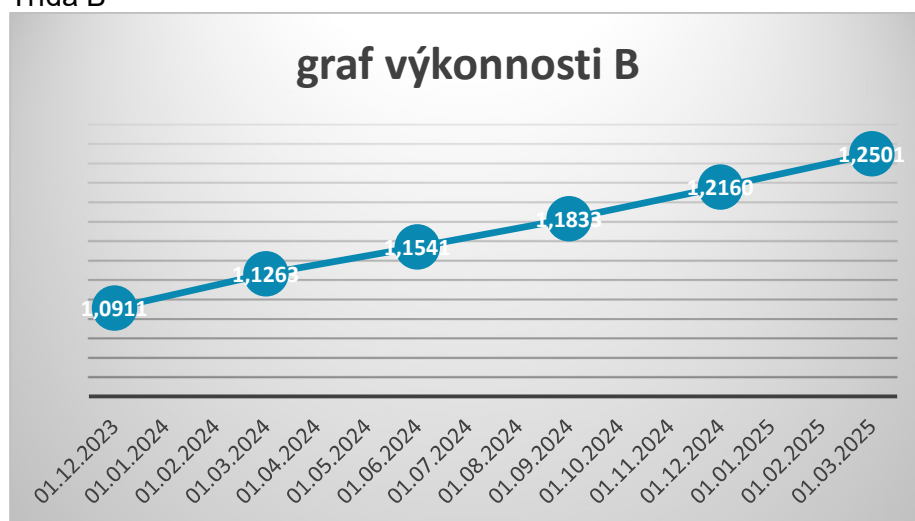
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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



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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

Třída Z



Třída E



Třída C byla emitována v průběhu účetního období, nelze tedy zhodnotit její vývoj.

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

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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 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: do 31. července 2025

Od 1. srpna 2025:

Název: CYRRUS, a.s.

IČO: 63907020

Sídlo: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno

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

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

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 v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč
SPV	Silverline Ventures s.r.o.	21 590	31 355
SPV	BIG SMASH s.r.o.	12 294	5 014
SPV	Landmark Real Estate s.r.o.	3 393	5 758
Nem	Pozemek Trnová	8 330	10 171
SPV	Silver Development s.r.o.	20 001	81 889
SPV	Silverline Development II s.r.o.	21 001	22 838
SPV	Big Smash II, s.r.o.	13 338	13 476
Zápůjčka	Landmark Real Estate s.r.o.	16 187	17 180
Zápůjčka	Silver Development s.r.o.	82 500	89 236
Zápůjčka	Silverline Development II s.r.o.	85 400	93 741
Zápůjčka	Silverline Ventures s.r.o.	30 100	31 749

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	1 970 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	653 tis. Kč
Úplata auditora	159 tis. Kč

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

Údaje o dalších nákladech či daních

2 327 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)

Změnou statutu Podfondu ke dni 19.3.2025 byly stanoveny specifické náklady třídy Z, které upravuje odst. 6.1.4 statutu a zní:

- a) Max.3 % jednorázově z výše realizované investice do tříd A, B a E. Konkrétní sazby a podmínky jsou uvedeny v příslušné smlouvě mezi Společností a Fondem.
- b) Max. 1 % z hodnoty Fondového kapitálu všech tříd investičních akcií vyjma třídy Z k poslednímu dni kalendářního roku. Konkrétní sazby a podmínky jsou uvedeny v příslušné smlouvě mezi Společností a Fondem.

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.

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 uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn

245 525,50 Kč

Pohyblivá složka odměn

104 415,50 Kč

Odměny za zhodnocení kapitálu

0 Kč

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.4.2024 – 31.3.2025

ZA HOSPODÁŘSKÝ ROK KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

Počet odměněných zaměstnanců	43
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, vyplacených 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.

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 30.7.2025



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.

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. 2025

Obsah

1.	Rozvaha	4
2.	Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 3. 2025	5
3.	Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 3. 2025	6
4.	Všeobecné informace	8
4.1.	Vznik a charakteristika Podfondu	8
4.2.	Východiska pro přípravu účetní závěrky	9
5.	Uplatněné účetní postupy	10
5.1.	OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	10
5.2.	CIZÍ MĚNY	10
5.3.	FINANČNÍ NÁSTROJE	10
5.4.	DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ	15
5.5.	SPŘÍZNĚNÉ STRANY	15
5.6.	EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE	15
5.7.	POUŽITÍ ODHADŮ	17
5.8.	VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY	17
5.9.	VÝNOSY/NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE	17
5.10.	ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ	17
5.11.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY	17
5.12.	SPRÁVNÍ NÁKLADY	17
5.13.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	17
5.14.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY	17
6.	Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazu zisku a ztrát	19
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	22
6.7.	ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM	22
6.8.	ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ	22
6.9.	OSTATNÍ PASIVA	23

6.10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	23
6.11. ČISTÁ AKTIVA PŘÍŘADITELNÁ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ	23
6.12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	25
6.13. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY	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	26
6.16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ	27
6.17. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	27
6.18. SPRÁVNÍ NÁKLADY	27
6.19. DAŇ Z PŘÍJMŮ	28
7. Vztahy se spřízněnými osobami	28
8. Reálná hodnota aktiv a závazků	29
8.1. TECHNIKY OCEŇOVÁNÍ A VSTUPNÍ VELIČINY	29
9. Přehled finančních nástrojů k 31.3.2025	32
10. Rizika	32
10.1. Tržní riziko	32
10.2. Citlivostní analýza	33
10.3. Úvěrové riziko	36
10.4. Měnové riziko	37
10.5. Riziko likvidity	37
11. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	39
12. Následné události	40

1. ROZVAHA

tis. Kč

Č.	Aktiva	Poznámka	31. 3. 2025	31. 3. 2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	119 822	23 934
	v tom: a) splatné na požádání		14 722	4 934
	b) ostatní pohledávky		105 100	19 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	6.2	231 907	59 241
	v tom: b) ostatní pohledávky		231 907	59 241
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.3	160 519	94 951
11	Ostatní aktiva	6.4	552	9 784
13	Náklady a příjmy příštích období	6.5	10	16
	Dlouhodobý hmotný majetek	6.6	10 171	10 037
	Aktiva celkem		522 981	197 963
	Pasiva	Poznámka	31. 3. 2025	31. 3. 2024
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	6.7	18 237	20 616
	v tom: b) ostatní závazky		18 237	20 616
3	Závazky z dluhových cenných papírů	6.8	25 343	16 607
4	Ostatní pasiva	6.9	81 663	21 757
5	Výnosy a výdaje příštích období	6.10	0	71
	Cizí zdroje celkem		125 243	59 050
8	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	6.11	397 738	138 912
	v tom: a) obdoba kapitálových fondů		325 004	105 779
	v tom: b) oceňovací rozdíly		70 651	39 359
	v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-6 226	-2 713
	v tom d) zisk/ztráta za účetní období		8 309	-3 513
	Pasiva celkem		522 981	197 963

Č.	Podrozvahové položky	Poznámka	31. 3. 2025	31. 3. 2024
	Podrozvahová aktiva			
2	Poskytnuté zástavy	6.13	400	400
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.12	522 981	197 963

2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 3. 2025

tis. Kč

Č.	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	1. 4. 2024-31. 3. 2025	1.4. 2023-31. 3. 2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	6.14	18 081	3 748
2	Náklady na úroky a podobné výnosy	6.14	-2 003	-113
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		-2 003	-113
5	Náklady na poplatky a provize	6.15	-937	-886
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.16	-1 254	-2 839
8	Ostatní provozní náklady	6.17	-32	-22
9	Správní náklady	6.18	-5 109	-3 402
	v tom: b) ostatní správní náklady		-5 109	-3 402
	<i>Výnosy celkem</i>		26 626	3 748
	<i>Náklady celkem</i>		-17 880	-7 261
19	<i>Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>		8 746	-3 513
23	<i>Daň z příjmů</i>	6.19	-437	0
24	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i>		8 309	-3 513

3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 3. 2025

tis. Kč

	1. 4. 2023-31. 3. 2024
Zůstatek k 1.4.2023	73 357
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	65 555
v tom:	
Emise investičních akcií	39 875
Odkup investičních akcií	0
Oceňovací rozdíly	39 359
Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia	-10 166
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	-3 513
Zůstatek k 31.3.2024	138 912
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

	1.4. 2024-31. 3. 2025
Zůstatek k 31.3.2024	138 912
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	258 826
v tom:	
Emise investičních akcií	183 455
Odkup investičních akcií	0
Oceňovací rozdíly	70 651
Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia	-3 589
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	8 309
Zůstatek k 31.3.2025	397 738
Počet investičních akcií třída A (v tis. ks)	76 846
Počet investičních akcií třída B (v tis. ks)	79 969
Počet investičních akcií třída E (v tis. ks)	332
Počet investičních akcií třída C (v tis. ks)	60 000
Počet investičních akcií třída Z (v tis. ks)	66 051

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. BŘEZNA 2025

4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „**Podfond**“) vznikl zápisem údajů o Podfondech do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů, (dále „ZISIF“). Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností Silverline Fund SICAV a.s. se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 14177111 (dále jen „**Fond**“).

Podfond podléhá regulačním požadavkům ZISIF.

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond je podfondem fondu 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.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Činností Podfondech 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. 2025:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá pole, 602 00 Brno, 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 Podfondech účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Dozorčí rada Fondu je k 31. 3. 2025:

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.

4.2. 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. 2024 – 31. 3. 2025. Rozvaha obsahuje srovnávací údaje k 31. 3. 2024. Výkaz zisku a ztrát obsahuje údaje za období 1. 4. 2023 – 31. 3. 2024.

Účetní závěrka Podfondu 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 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.

5.2. 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.

5.3. 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 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. Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVPL)

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

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

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

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 vykazuje přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj. Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vykazuje 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 kotované 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 kotovaných cen pro podobné nástroje.

5.4. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykazaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2024-2025 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.

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.

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

5.6. 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.

Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost

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

o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení závazku vůči držitelům investičních akcií.

Podfond k 31.3.2025 vydává pět tříd 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, C a Z měně CZK pro třídu E v měně EUR. Nabyvatel investičních akcií Podfondu může být kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfondu. 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 Podfondu, 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 Podfondu za účetní období z běžné činnosti.

Vykazování fondového kapitálu Podfondu 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 Podfondu. 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 Podfondu. 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.

V souladu se statutem Podfondu 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 zálohy za Investiční akcie jsou vykázány na řádku Ostatní pasiva a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk nebo ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných cenných papírů.

5.7. 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.

5.8. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

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

5.12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

5.13. 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.

5.14. 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

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

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 2025	31. března 2024
Nemovitostní zástava MÚ Landmark real estate s.r.o.	200	200
Nemovitostní zástava MÚ Silverline Ventures s.r.o.	200	200
Celkem	400	400

6. ČÍSELNÉ ÚDAJE O POLOŽKÁCH ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT

6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	119 822	23 934
v tom: a) splatné na požádání	14 722	4 934
b) ostatní pohledávky	105 100	19 000
Celkem	119 822	23 934

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 2025	31. března 2024
Pohledávky za nebankovními subjekty	231 907	59 241
Celkem	231 907	59 241

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 214 187 tis. Kč a naběhlém příslušenství ve výši 19 699 tis. Kč. Následně poskytnuté úvěry byly přeceněny na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření. Celkový dopad z přecenění v období končícím 31.3.2025 je ve výši -1 979 tis. Kč.

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

Protistrana v tis. Kč	Splatnost	31. března 2025	31. března 2024
Landmark real estate s.r.o.	31.3.2026	17 180	17 055
Silverline Ventures s.r.o.	31.3.2026	31 750	13 709
Silverline Development s.r.o.	30.6.2026	89 236	28 477
Silverline Development II, s.r.o.	30.11.2025	93 741	0
Celkem		231 907	59 241

Obchodní firma	Nominální hodnota (v tis. Kč)	Naběhlé příslušenství (v tis. Kč)
Landmark real estate s.r.o.	16 187	3 394
Silverline Ventures s.r.o.	30 100	4 148
Silverline Development s.r.o.	82 500	10 653
Silverline Development II, s.r.o.	85 400	1 504
Celkem	214 187	19 699

Tabulka uvádí členění pohledávek na základě zbytkové splatnosti pohledávek:

Obchodní firma	Pohledávka (v tis. Kč)	Splatné do
Landmark real estate s.r.o.	19 581	31.3.2026
Silverline Ventures s.r.o.	34 248	31.3.2026
Silverline Development s.r.o.	93 153	30.6.2026
Silverline Development II, s.r.o.	86 903	30.11.2025

6.3. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	160 519	94 951
Celkem	160 519	94 951

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	Pořizovací 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 %	3 393
Silverline Development s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	1 000	CZK	100 %	100 %	20 001

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

Silverline Ventures s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000	CZK	100 %	100 %	21 590
Silverline Development II s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Správa vlastního majetku	1 000	CZK	100 %	100 %	21 001
BIG SMASH s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	200 000	CZK	100 %	100 %	12 294
Big Smash II s.r.o.	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	2 000	CZK	100 %	100 %	13 338
Celkem							91 617
Přecenění na Reálnou Hodnotu							68 902
Celkem hodnota účastí							160 519

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 91 617 tis. Kč byla k 31. 3. 2025 přeceněna dle znaleckého posudku o 68 902 tis. Kč. Reálná hodnota účastí k 31. 3. 2025 je 160 519 tis. Kč.

Všechny účasti s rozhodujícím vlivem k 31.3.2025 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 2025	31. března 2024
Ostatní pohledávky – příjmy z emise dluhopisů	0	9 649
Záloha na správu	477	135
Záloha na poradce	75	0
Celkem	552	9 784

6.5. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Náklady a příjmy příštích období	10	16
Celkem	10	16

Příjmy příštích období představují časové rozlišení úroků z TV ve výši 10 tis. Kč.

6.6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Nemovitost v katastrálním území Trnová		
Pořizovací cena	8 330	8 330
Oceňovací rozdíl	1 841	1 707
Celkem	10 171	10 037

Podfond eviduje ve svém majetku investici do nemovitosti v katastrálním území Trnová ve výši 8 330 tis. Kč. Přecenění pozemku ve výši 1 841 tis. Kč, celková hodnota pozemku po přecenění na reálnou hodnotu je 10 171 tis. Kč.

6.7. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Závazky z úvěrů	18 237	20 616
Celkem	18 237	20 616

Všechny závazky vůči nebankovním subjektům k 31.3.2025 jsou oceňovány FVTPL dle IFRS 9. Podfond ve sledovaném období uhradil část jistiny ve výši 2 450 tis. Kč. Zbývající část jistiny ve výši 15 950 tis. Kč, byla dodatkem smlouvy č.3 prodloužena splatnost do 31.3.2026.

6.8. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Závazky v NH	24 400	15 900
Naběhlé AUV	173	113
Přecenění na RH	770	595
Celkem	25 343	16 607

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.

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

Počet emitovaných kusů: 318 ks, nominální hodnota: 24 400 000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,5 % p. a. Dluhopisy byly k 31. 3. 2025 přeceněny na reálnou hodnotu o 769 855 CZK, konečná hodnota k 31. 3. 2024 činí 25 342 688 CZK včetně naběhlého neuhrazeného AÚV ve výši 172 833 CZK.

6.9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Dodavatelé	392	834
Závazky – neemitované investiční akcie	78 737	20 423
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	550	90
Dohadná položka obhospodařování + administrace fondu, distribuce	1 164	97
Dohadné účty pasivní a Ostatní závazky	728	227
Odložený daňový závazek	92	85
Celkem	81 663	21 757

Dodavatelé představují zejména fakturaci za úplatu za emitaci v souvislosti s vydanými dluhopisy. Závazky za nevyemitované investiční akcie jsou k rozhodnému dni ve výši 26 675 tis. Kč pro třídu A, 24 736 tis. Kč pro třídu B, 225 tis. Kč pro třídu Z a 27 101 tis. Kč pro třídu E. Dohadné účty pasivní a ostatní závazky představují zejména dohad na audit ve výši 92 tis. Kč, daňové a ostatní poradenství ve výši 674 tis. Kč.

6.10. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Výnosy a výdaje příštích období	0	71
Celkem	0	71

Výdaje příštích období k 31.03.2025 nebyly evidovány.

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 nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií	397 738	138 912
Celkem	397 738	138 912

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

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.3.2025
Třída A	76 846 128	1,2997 CZK	99 874 811,84 CZK
Třída B	79 969 733	1,2501 CZK	99 967 614,25 CZK
Třída C	60 000 000	1,0307 CZK	61 839 031,36 CZK
Třída E	331 865	1,1137 EUR	(369 603,35 EUR) (kurz 24,965) 9 227 147,62 CZK
Třída Z	66 050 957	1,9202 CZK	126 829 185,36 CZK
Celkem	223 198 683		397 737 790,43 CZK

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.

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 2024	28 956 075	34 212
Prodané investiční akcie	47 890 053	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	76 846 128	99 875
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		65 663
Celkem k 31. březnu 2025	76 846 128	99 875
Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2024	10 774 634	12 135
Prodané investiční akcie	69 195 099	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	79 969 733	99 967
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		87 832
Celkem k 31. březnu 2025	79 969 733	99 967
Třída E	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2024	20 000	517
Prodané investiční akcie	311 865	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	331 865	9 227

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

Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		8 710
Celkem k 31. březnu 2025	331 865	9 227
Třída Z	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2024	59 992 959	92 047
Prodané investiční akcie	6 057 998	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	66 050 957	126 829
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		34 782
Celkem k 31. březnu 2025	66 050 957	126 829
Třída C	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč
Začátek období k 1. dubnu 2024	0	0
Prodané investiční akcie	60 000 000	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	60 000 000	61 839
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		61 839
Celkem k 31. březnu 2025	60 000 000	61 839

6.12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 522 981 tis. Kč k 31. březnu 2025 (31. březnu 2024: 197 963 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

6.13. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Nemovitostní zástava MÚ Landmark real estate s.r.o.	200	200
Nemovitostní zástava MÚ Silverline Ventures s.r.o.	200	200
Celkem	400	400

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

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Úroky z poskytnutých půjček	15 915	3 602
Úroky z běžných a termínovaných vkladů	2 166	146
Celkem výnosy	18 081	3 748
Náklady na dluhové cenné papíry	-2 003	-113
Celkem náklady	-2 003	-113
Celkem	16 078	3 636

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

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Celkem výnosy	0	0
Poplatky za správu účtu	-28	-12
Ostatní poplatky trhy	-904	-867
Ostatní náklady	-5	-7
Celkem náklady	-937	-886
Celkem	-937	-886

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky hrazené za administraci a provizi za umístění emitovaných dluhopisů společností Cyrrus ve výši 480 tis. Kč.

6.16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Výnosy z finančních operací	8 545	592
Celkem výnosy	8 545	592
Ztráty z finančních operací	-9 799	-3 431
Celkem náklady	-9 799	-3 431
Celkem	-1 254	-2 839

Výnosy z finančních operací tvoří zejména přecenění úvěrů na reálnou hodnotu ve výši 8 211 tis. Kč. Ztráty z finančních operací tvoří zejména náklady na přecenění úvěrů na reálnou hodnotu ve výši 9 451 tis. Kč a přecenění vydaných dluhopisů na reálnou hodnotu ve výši 175 tis. Kč.

6.17. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Ostatní náklady	-32	-22
Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Celkem	-32	-22

6.18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Odborné poradenství	300	300
Poplatek za obhospodařování – odborné poradenství a administraci fondu	1 970	1 817
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	653	653
Právní poradenství	0	21
Účetní a daňové poradenství	74	258
Náklady na znalecké posudky	24	24
Náklady na audit	159	111
Náklady na distribuci, nabízení investic a úpisy	1 900	0
Náklady ostatní	29	218
Celkem	5 109	3 402

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

Náklady na distribuci zahrnují distribuci fondu ve výši 1 314 tis. Kč, poplatek za úpisy IA ve výši 488 tis. Kč a náklady za nabízení třídy Z ve výši 98 tis. Kč.

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

6.19. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. března 2025	31. března 2024
Splatný daňový základ	8 746	- 3 513
Úprava daňového základu z minulého období	0	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	8 746	-3 513
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	437	0
Zaplacené zálohy	0	0
Nedoplatek DPPO	0	0
Celková splatná daň	437	0

Splatná daň: Podfond v období končícím 31.3.2025 účtoval o splatné dani ve výši 437 tis. Kč.

Odložená daň: Podfond v období končícím 31.3.2025 eviduje odložený daňový závazek ve výši 92 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. 2025	31. 3. 2024
Landmark Real Estate s.r.o.	17 180	13 709
Silverline Ventures s.r.o.	31 750	17 055
Silverline Development s.r.o.	89 236	28 477
Silverline Development II s.r.o.	93 741	0
Celkem	231 907	59 241

Závazky ke spřízněným osobám	31. 3. 2025	31. 3. 2024
Big Smash s.r.o.	18 237	20 616
Celkem	18 237	20 616

Výnosy od spřízněných osob	2024/2025	2023/2024
Landmark Real Estate s.r.o.	2 170	1 312
Silverline Ventures s.r.o.	3 479	1 324
Silverline Development s.r.o.	8 763	966
Silverline Development II s.r.o.	1 503	0
Celkem	15 915	3 602

Náklady od spřízněných osob	2024/2025	2023/2024
Big Smash s.r.o.	1 530	1 751
Silverline Consulting s.r.o.	0	300
Celkem	1 530	2 051

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	119 822	0	119 822
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	231 907	231 907
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	160 519	160 519
Dlouhodobý majetek	0	0	10 171	10 171
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	562	562
Celkem	0	119 822	403 159	522 981
Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	18 237	18 237
Závazky z dluhových CP	0	0	25 343	25 343
Ostatní pasiva a závazky	0	0	81 663	81 663
Celkem	0	0	125 243	125 243

V průběhu roku 2024-2025 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.

8.1. 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 finanční 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 Silverline Fund SICAV a.s.

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	119 822		Reálné zůstatky účtů, kurzové sazby ke konci účetního období dle ČNB.
Pohledávky za nebankovními subjekty	231 907	DCF	Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD), 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.
Účasti s rozhodujícím vlivem	160 519	Substanční metoda	Finanční výkazy k datu 31.3.2025, ceny za m ² v příslušném regionu, tržní data.
Závazky			
Závazky z dluhových cenných papírů	25 343	Přecenění na reálnou hodnotu	Sazby PRIBOR dle ČNB.
Závazky za nebankovními subjekty	18 237	DCF	Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD), 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 31.3.2025

tis. Kč	31.3.2025			31.3.2024		
Finanční aktiva:	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje
Pohledávky za bankami	0	119 822	0	0	23 934	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	231 907	0	0	59 241	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	160 519	0	0	94 951
Závazky z dluhových CP	25 343	0	0	16 607	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	18 237	0	0	20 616	0	0

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

10. RIZIKA

10.1. 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, monitoring 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 do 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
Pohledávky za bankami	119 822	0	119 822
Účasti s rozhodujícím vlivem	160 519	0	160 519
Pohledávky za nebankovními subjekty	231 907	0	231 907
Dlouhodobý hmotný majetek	10 171	0	10 171
Ostatní aktiva	562	0	562
Zůstatek k 31.3.2025	522 981	0	522 981

10.2. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

Citlivostní analýza

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	160 519 * 15 %	0	24 078
Úrokové riziko úvěrů	231 907 * 1 %	2 319	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.

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

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

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. 2025 citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Podfondu na změny v příjmech z pronájmů ve výnosové míře nemovitostí.

Hodnoty ve sloupci RH k 31.3.2025 jsou vyjádřením hodnot ze znaleckého posudku k 31.3.2025 a zohledněním přecenění zápůjček.

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Druh investice/závazku	RH k 31.3.2025	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Hodnota nepozorovatelné vstupní veličiny	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Ventures s.r.o.	31 750	Diskontová ní peněžních toků	Diskontní sazba	5,52 % 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.	17 180	Diskontová ní peněžních toků	Diskontní sazba	5,52 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Development s.r.o.	89 236	Diskontová ní peněžních toků	Diskontní sazba	5,57 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Development II s.r.o.	93 741	Diskontová ní peněžních toků	Diskontní sazba	5,57 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila

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

Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Landmark Real Estate s.r.o.	5 758	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	34 820 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitosti zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v BIG SMASH s.r.o.	5 014	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	8 659 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.	31 355	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	48 648 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.	81 889	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí Silverline Development Beta s.r.o.	72 509 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m2 zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Development II s.r.o.	22 838	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	67 208 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m2 zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Big Smash II s.r.o.	13 476	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro	Hodnota společností vlastněných nemovitostí	13 474 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m2 zvýšila

		ocenění pozemků			
Dlouhodobý majetek – pozemky Trnová u Jíloviště	10 171	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena Kč/m2	7 867 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.	18 237	Diskontová ní peněžních toků	Diskontní sazba	5,52 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila

10.3. 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.

Podfond nevyužívá žádné úrokové deriváty.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou o zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondu 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	119 822	0	0	0	0	119 822

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

družstevními záložkami						
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 699	212 208	0	0	0	231 907
Účasti s rozhodným vlivem	0	0	0	0	160 519	160 519
Ostatní aktiva	562	0	0	0	0	562
Dlouhodobý majetek	0	0	0	0	10 171	10 171
Zůstatek k 31.3.2025	140 083	212 208	0	0	170 690	522 981

Podfond neneviduje pohledávky po splatnosti.

10.4. 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 Podfondu a s tím související dopad na výslednou aktuální hodnotu investiční akcie příslušné třídy Podfondu.

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 Podfondu 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 Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

Měna	Aktiva (tis. Kč)	Závazky (tis. Kč)
Měna EUR	164	1 085

10.5. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31. 3.2025 eviduje závazky vůči nebankovnímu subjektu a závazek z dluhových cenných papírů.

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 zvýšená (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 statutu 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	18 237	0	0	0	18 237
Závazky z IA neemitovaných	78 537	0	0	0	0	78 537
Ostatní pasiva	3 126	0	0	0	0	3 126
Závazky z dluhových CP	0	0	25 343	0	0	25 343
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.3.2024	81 663	18 237	25 343	0	0	125 243

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 31.3.2025 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 2025.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



30. července 2025

Silverline Fund SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

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