

Zpráva nezávislého auditora

o ověření plnění kovenantů podfondu

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund

SICAV a.s. k 31. 3. 2026, na jehož účet jedná

společnost Silverline Fund SICAV a.s.

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

počet stran: 10



Zpráva nezávislého auditora

o ověření plnění kovenantů podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.
k 31. 3. 2026, na jehož účet jedná společnost Silverline Fund SICAV a.s.

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

na jehož účet jedná společnost

Silverline Fund SICAV a.s.

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

Identifikační číslo: 141 77 111

Úvod

Tato zpráva byla vyhotovena za účelem poskytnutí omezeného ujištění o plnění vybraných kovenantů v rámci emise dle Dluhopisového programu, který byl schválen ČNB č.j. 2025/077994/CNB/650 ze dne 30. 6. 2025, jehož emitentem je podfond Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., (Dále jen „Podfond“ nebo „Emitent“) na jehož účet jedná společnost Silverline Fund SICAV a.s. (Dále jen „Fond“ nebo „Společnost“) k datu 31. 3. 2026. Posouzení kovenantů je založeno na údajích z auditované účetní závěrky Podfondu k uvedenému datu.

Předmětná zakázka byla provedena v souladu s mezinárodním standardem ISAE 3000 – „Zajišťovací zakázky jiné než audity nebo přezkoumání historických finančních informací“, přičemž byla aplikována metodika omezeného ujištění.

V rámci zakázky byly provedeny postupy odpovídající charakteru omezeného ujištění, včetně dodatečného testování a shromáždění relevantní dokumentace.

Povaha práce auditora

V rámci posuzované zakázky bylo provedeno omezené ověření vybraných skutečností týkajících se plnění kovenantů Podfondu. Cílem nebylo získání vysoké míry jistoty, jak je tomu u auditu, ale poskytnutí omezeného ujištění na základě vyhodnocení provedených postupů a předložených dokumentů.



Popis provedených prací a zjištění k jednotlivým kovenantům

1. *Emitent se zavazuje a zajistí, že poměr objemu kapitálu v investičních akcích třídy Z vůči celkovým aktivům Podfondu bude minimálně na úrovni 10 %. Objemem investičních akcií třídy Z se rozumí hodnota všech vyemitovaných akcií v třídě Z, k Rozhodnému dni auditu kovenantu, a celkovou hodnotou aktiv Podfondu se rozumí hodnota veškerých aktiv na rozvaze Podfondu, ke stejnému datu. Vzorec pro výpočet je stanoven takto:*

Postup:

Z auditované účetní závěrky Podfondu k 31. 3. 2026 jsme převzali výši celkových aktiv Podfondu. Hodnotu investičních akcií třídy Z jsme ověřili na základě údajů z auditované přílohy k účetní závěrce, resp. z vnitřní evidence Emitenta, kterou jsme porovnali s účetními záznamy.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Hodnota investičních akcií třídy Z}}{\text{Celková aktiva Podfondu}} \geq 10\%$$

Zjištěné hodnoty:

Hodnota investičních akcií třídy Z: 245 590 849 Kč

Celková aktiva Podfondu: 913 735 358 Kč

Výsledek: 27 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

2. *Emitent se zavazuje a zajistí, že poměr čistých aktiv Podfondu (rozdíl mezi aktivy Podfondu a cizími zdroji Podfondu vyjma závazků plynoucích z nevyemitovaných investičních akcií) vůči celkovým pasivům Podfondu bude minimálně na úrovni 70 %. Celková aktiva Podfondu se rozumí hodnota veškerých aktiv na rozvaze Podfondu k Rozhodnému dni auditu kovenantu. Cizí zdroje Podfondu se rozumí hodnota cizích zdrojů na rozvaze Podfondu k Rozhodnému dni auditu kovenantu vyjma závazků plynoucích z nevyemitovaných investičních akcií. Celková pasiva Podfondu se rozumí hodnota veškerých pasiv na rozvaze Podfondu k Rozhodnému dni auditu kovenantu.*

Postup:

Z auditované účetní závěrky Podfondu k 31. 3. 2026 jsme převzali výši aktiv, cizích zdrojů a celkových pasiv Podfondu. Z konečné hlavní knihy Podfondu k 31. 3. 2026 jsme převzali hodnotu Závazků plynoucích z nevyemitovaných investičních akcií.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Aktiva Podfondu} - \text{Cizí zdroje Podfondu} + \text{Závazky plynoucí z nevyemitovaných investičních akcií}}{\text{Celková pasiva Podfondu}} \geq 70\%$$



Zjištěné hodnoty:

Aktiva Podfondu: 913 735 358 Kč

Cizí zdroje Podfondu: 59 545 584 Kč

Celková pasiva Podfondu: 913 735 358 Kč

Závazky z nevyemitovaných investičních akcií: 17 098 593 Kč

Výsledek: 95 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

3. *Emitent se zavazuje a zajistí, že poměr celkových cizích zdrojů ve Skupině k hodnotě celkových aktiv ve Skupině bude maximálně na úrovni 65 %. Celkové cizí zdroje Skupiny se rozumí součet všech cizích zdrojů třetích stran, tj. subjektů, které nejsou vlastnický propojeny se Skupinou (tzn. Emitentem a jeho dceřinými společnostmi) k Rozhodnému dni auditu kovenantu. Celková aktiva Skupiny se rozumí součet aktiv Emitenta plus celkové cizí zdroje od 3. stran jednotlivých jeho dceřiných společností (tedy cizí zdroje mimo intraskupinové financování) k Rozhodnému dni auditu kovenantů.*

Postup:

Cizí zdroje Skupiny a celková aktiva Skupiny jsme převzali z auditované účetní závěrky Emitenta a účetních závěrek společností ve Skupině k 31. 3. 2026.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Celkové cizí zdroje Skupiny}}{\text{Celková aktiva Skupiny}} \leq 65 \%$$

Zjištěné hodnoty:

Celkové cizí zdroje Skupiny: 391 195 tis. Kč

Celková aktiva Skupiny: 1 266 893 tis. Kč

Výsledek: 31 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

4. *Emitent se zavazuje a zajistí, že poměr nebankovních cizích zdrojů (vyjma Dluhopisů dle tohoto dluhopisového programu, emise dluhopisů Silverline Real Estate 8,5/27 a intra-skupinového financování) ku celkovým cizím zdrojům Skupiny bude maximálně na úrovni 30 %. Nebankovními cizími zdroji se rozumí jakýkoliv dluhový kapitál, který byl poskytnut subjektem bez bankovní licence od ČNB k Rozhodnému dni auditu kovenantů, tento kapitál může zahrnovat např. zápůjčky či dluhopisy. Celkovými cizími zdroji Skupiny se rozumí součet všech cizích zdrojů od třetích stran, tj. subjektů, které nejsou vlastnický propojeny se Skupinou k Rozhodnému dni auditu kovenantů.*



Postup:

Nebankovní cizí zdroje Skupiny a Celkové cizí zdroje Skupiny jsme převzali z auditované účetní závěrky Emitenta a účetních závěrek společností ve Skupině k 31. 3. 2026.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Nebankovní cizí zdroje Skupiny}}{\text{Celkové cizí zdroje Skupiny}} \leq 30 \%$$

Zjištěné hodnoty:

Nebankovní cizí zdroje Skupiny: 61 306 tis. Kč

Celkové cizí zdroje Skupiny: 391 195 tis. Kč

Výsledek: 16 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

5. *Emitent se zavazuje, že nepřijme jiné dluhové financování vyjma Dluhopisů dle dluhopisového programu a úpisu investičních akcií. Nevztahuje se na stávající dluhy Emitenta.*

Postup:

Emitent a jeho dceřiné společnosti poskytly písemné prohlášení o neexistenci jiného dluhového financování Podfondu vyjma Dluhopisů. Současně jsme analyzovali účetní záznamy dle auditované účetní závěrky Podfondu k 31.03.2026, dostupné smlouvy, bankovní úvěry a bankovní výpisy, zda nedošlo k přijetí jiného typu financování.

Zdroje:

Prohlášení Emitenta a jeho dceřiných společností

Auditovaná účetní závěrka Podfondu

Emisní podmínky (čl. 5.4)

Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že Emitent přijal jiné dluhové financování, než připouští emisní podmínky.

Závěr: Kovenant byl splněn.

6. *Emitent se zavazuje a zajistí, že bude poskytovat úvěry pouze ve prospěch společností ve Skupině výhradně za účelem financování projektů Skupiny a refinancování stávajících dluhů společností ve Skupině*



Postup:

Emitent a jeho dceřiné společnosti poskytly písemné prohlášení o tom, že poskytoval úvěry ve prospěch společností ve Skupině výhradně za účelem financování projektů Skupiny a refinancování stávajících dluhů společností ve Skupině. Vyžádali jsme si detailní přehled poskytovaných úvěrů Emitentem a jeho dceřinými společnostmi a podpůrné dokumenty: smlouvy o poskytnutí úvěrů a zápůjček, případně refinancování stávajících dluhů. Informace z této dokumentace jsme prověřili v návaznosti na plnění kovenantů a dále jsme porovnali tuto dokumentaci s bankovními výpisy a účetní evidencí.

Zdroje:

Prohlášení Emitenta a jeho dceřiných společností

Emisní podmínky (čl. 5.4)

Smlouvy o poskytnutí úvěrů a zápůjček, refinancování stávajících dluhů

Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že došlo k poskytnutí úvěrů Emitentem za jiným účelem, než financování projektů Skupiny nebo refinancování stávajících dluhů společností ve Skupině.

Závěr: Kovenant byl splněn.

7. Emitent se zavazuje použít výtěžek z emise Dluhopisů pouze na financování nemovitostních projektů vlastněných Podfondem a jeho dceřinými společnostmi.

Postup:

Emitent poskytl písemné prohlášení o tom, že použil výtěžek z emise Dluhopisů pouze na financování nemovitostních projektů vlastněných Podfondem a jeho dceřinými společnostmi. Současně jsme si vyžádali relevantní dokumentaci v rámci projektů, a to významné smlouvy, faktury, dále detailní přehled čerpání prostředků z emise, smlouvy o poskytnutí úvěrů a zápůjček a podklady k akvizici nových aktiv. Informace z této dokumentace jsme prověřili v návaznosti na plnění kovenantů a dále jsme porovnali tuto dokumentaci s bankovními výpisy a účetní evidencí.

Zdroje:

Emisní podmínky (čl. 5.4)

Prohlášení Emitenta

Smlouvy o poskytnutí úvěrů a zápůjček, přehled čerpání prostředků z emise

Interní rozpočty a faktury, smlouvy v rámci projektů



Zjištění:

Na základě provedených postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že prostředky z emise dluhopisů byly použity jiným způsobem než na financování nemovitostních projektů vlastněných Podfondem a jeho dceřinými společnostmi.

Závěr: Kovenant byl splněn.

8. *Emitent se zavazuje a zajistí, že nedojde k takovému převodu investičních akcií Z, jehož důsledkem by byla ztráta kontroly nad Podfondem.*

Postup:

Provedli jsme revizi smluvní dokumentace a písemného prohlášení Emitenta, kde jsme ověřili, že k 31. 3. 2026 nedošlo k převodu investičních akcií třídy Z, jehož důsledkem by byla ztráta kontroly nad Podfondem.

Zdroje:

Emisní podmínky (čl. 5.4)
Prohlášení Emitenta

Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že k 31. 3. 2026 došlo k převodu investičních akcií třídy Z, jehož důsledkem by byla ztráta kontroly nad Podfondem.

Závěr: Kovenant byl splněn.

9. *Pro Emitenta platí zákaz přijetí ručení a obdobných závazků za dluhy jiných osob (vyjma ručení za bankovní úvěry poskytnuté dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů).*

Postup:

Na základě poskytnutých smluv a písemného prohlášení Emitenta a jeho dceřiných společností jsme ověřili, že k 31. 3. 2026 nedošlo k přijetí ručení a obdobných závazků za dluhy jiných osob (vyjma ručení za bankovní úvěry poskytnuté dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů).

Zdroje:

Emisní podmínky (čl. 5.4)
Prohlášení Emitenta a jeho dceřiných společností



Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly tomu, že Emitent k 31. 3. 2026 přijal ručení nebo obdobné závazky za dluhy jiných osob, s výjimkou ručení za bankovní úvěry poskytnuté dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů, které emisní podmínky připouštějí.

Závěr: Kovenant byl splněn.

10. Pro Emitenta platí zákaz zajištění majetku fondu a Dceřiných společností (vyjma zajištění bankovních úvěrů poskytnutých Dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů).

Postup:

Emitent a jeho dceřiné společnosti poskytli písemné prohlášení o neexistenci zajištění majetku svého a majetku dceřiných společností k 31.03.2026. Současně jsme provedli revizi dostupné smluvní dokumentace a projektové dokumentace za účelem ověření, zda neobsahují ujednání o zajištění majetku.

Zdroje:

Emisní podmínky (čl. 5.4)

Prohlášení Emitenta a jeho dceřiných společností

Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že k 31. 3. 2026 došlo k zajištění majetku Emitenta nebo jeho dceřiných společností, s výjimkou zajištění bankovních úvěrů poskytnutých dceřiným společností pro financování nemovitostních projektů, které emisní podmínky připouštějí.

Závěr: Kovenant byl splněn.

11. Emitent se zavazuje a zajistí, že agentem pro kontrolu kovenantů bude vždy osoba v podobě auditora Emitenta. Audit kovenantů bude prováděn agentem vždy ke konci účetního období Emitenta („Rozhodný den auditu kovenantů“).

Postup:

Na základě auditované výroční zprávy k 31. 3. 2026, smlouvy o provedení auditu a písemného prohlášení Emitenta jsme ověřili, že audit kovenantů za hospodářský rok 2025/2026, resp. k 31. 3. 2026, provedl auditor Emitenta jako agent pro kontrolu kovenantů.



Zdroje:

Emisní podmínky (čl. 5.4)

Prohlášení Emitenta

Auditovaná výroční zpráva k 31. 3. 2026

Smlouva o provedení auditu k 31. 3. 2026

Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že audit kovenantů za hospodářský rok 2025/2026 provedla jiná osoba než auditor Emitenta jako agent pro kontrolu kovenantů.

Závěr: Kovenant byl splněn.

12. Emitent se zavazuje, že bude zveřejňovat výroční zprávu a zprávu agenta pro kontrolu kovenantů vždy do 4 měsíců po skončení účetního období Emitenta, a to na svých internetových stránkách.

Postup:

Na základě internetových stránek Emitenta jsme ověřili, že pravidelně zveřejňuje výroční zprávy. Současně jsme obdrželi písemné prohlášení Emitenta o potvrzení plnění včasného zveřejnění výroční zprávy a zprávy pro kontrolu kovenantů za hospodářský rok 2025/2026.

Zdroje:

Internetové stránky Emitenta

Prohlášení Emitenta

Zjištění:

Na základě provedených auditorských postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že výroční zpráva a zpráva agenta pro kontrolu kovenantů za hospodářský rok 2025/2026 nebyly zveřejněny na internetových stránkách Emitenta ve lhůtě do 4 měsíců po skončení účetního období.

Závěr: Kovenant byl splněn.



Závěr

Na základě provedených postupů v souladu s mezinárodním standardem ISAE 3000 a na základě analýzy auditované účetní závěrky Podfondu k datu 31. 3. 2026, jakož i přezkoumání dodatečně poskytnutých dokumentů a informací, jsme nezjistili skutečnosti, které by naznačovaly nesplnění vybraných kovenantů ke sledovanému datu.

Tato zpráva poskytuje omezené ujištění a nevztahuje se na jiné skutečnosti než ty, které byly výslovně ověřovány. Nejedná se o audit účetní závěrky ani přezkum v plném rozsahu. Zpráva není určena pro jiné účely než pro potřeby zadavatele.

V Praze dne 31. 7. 2026

**Auditorská společnost:**

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451

**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

