

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: 7



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 dluhopisů s názvem Silverline Real Estate 8,5/27, ISIN: CZ0003559452, LEI 315700T15NACZEUOPB73, 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

a) *Hodnota všech investičních akcií třídy Z vůči fondovému kapitálu (min. 15 %).*

Postup:

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

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Hodnota investičních akcií třídy Z}}{\text{Celkový fondový kapitál}} \geq 15\%$$

Zjištěné hodnoty:

Hodnota investičních akcií třídy Z: 245 590 849 Kč

Fondový kapitál: 854 189 774 Kč

Výsledek: 29 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

b) *Poměr hodnoty investičních akcií třídy Z k maximálnímu objemu emise dluhopisů (min. 2,5násobek).*

Postup:

Maximální objem emise jsme ověřili na základě poskytnutých emisních podmínek. Hodnotu investičních akcií třídy Z jsme převzali z auditovaných účetních výkazů. Na základě těchto údajů jsme provedli výpočet poměru.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Hodnota investičních akcií třídy Z}}{\text{Maximální objem emise dluhopisů}} \geq 2,5$$

Zjištěné hodnoty:

Hodnota investičních akcií třídy Z: 245 590 849 Kč

Maximální objem emise dluhopisů: 24 500 000 Kč

Výsledek: 10,02

Závěr: Kovenant byl splněn, protože vypočtený poměr 10,02 je vyšší než požadovaná hodnota 2,5.



c) *Poměr fondového kapitálu k celkovým pasivům (min. 70 %).*

Postup:

Obě hodnoty – fondový kapitál i celková pasiva jsme převzali přímo z auditované rozvahy Podfondu k 31. 3. 2026.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Fondový kapitál}}{\text{Celková pasiva}} \geq 70\%$$

Zjištěné hodnoty:

Fondový kapitál: 854 189 774 Kč

Celková pasiva: 913 735 358 Kč

Výsledek: 93 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

d) *Investiční akcie třídy Z nevlastní jiné osoby než zakladatelé.*

Postup:

Na základě výpisu z evidence akcionářů investičních akcií třídy Z, který byl Emitentem poskytnut k 31. 3. 2026, jsme ověřili, že tyto akcie vlastní výhradně zakladatelé Podfondu (Dan Vaško, Martin Benroth, Vojtěch Brix). Nejistili jsme žádné převody akcií na třetí osoby.

Zdroje:

Aktuální výpis z evidence akcionářů

Porovnání s osobami uvedenými jako zakladatelé ve statutu Podfondu

Závěr: Kovenant byl splněn.

e) *Využití prostředků z emise dluhopisů pouze na nemovitostní projekty.*

Postup:

Vyžádali jsme si detailní přehled čerpání prostředků z emise a podpůrné dokumenty: faktury, rozpočty, smlouvy s dodavateli, projektovou dokumentaci a další interní podklady. Porovnali jsme tyto informace s bankovními výpisy a účetní evidencí.

Zdroje:

Emisní podmínky (čl. 4.8)

Projektová a účetní dokumentace

Interní rozpočty a faktury



Zjištění:

Na základě provedených postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že prostředky z emise dluhopisů byly použity jiným způsobem než na financování nemovitostních projektů.

Závěr: Kovenant byl splněn.

f) Zatíží zástavním právem k zajištění jakéhokoliv dluhu jakékoliv osoby maximálně 70 % jím vydaných investičních akcií třídy Z.

Postup:

Získali jsme a přezkoumali zástavní smlouvy, výpisy ze zástavního rejstříku a související dokumenty k 31. 3. 2026. Na jejich základě jsme ověřili počet investičních akcií třídy Z zatížených zástavním právem a porovnali jej s celkovým počtem vydaných investičních akcií třídy Z uvedeným v auditované účetní závěrce k 31. 3. 2026.

Použitý vzorec:

$$\frac{\text{Počet zastavených investičních akcií třídy Z}}{\text{Celkový počet vydaných investičních akcií třídy Z}} \leq 70\%$$

Zdroje:

Zástavní smlouvy

Výpisy ze zástavního rejstříku

Auditovaná účetní závěrka k 31.03.2026

Zjištěné hodnoty:

Počet vydaných investičních akcií třídy Z: 65 490 867 ks

Počet zastavených investičních akcií třídy Z: 38 306 797 ks

Výsledek: 58 %

Závěr: Kovenant byl splněn.

g) Nebude zřízeno Emitentem, Společností ani žádnou z jejich dceřiných společností žádné zajištění dluhů třetích osob zástavním nebo jiným podobným právem, které by omezilo právo Emitenta, Společnosti nebo jejich dceřiných společností k jejich současnému nebo budoucímu majetku, s výjimkou poskytnutí zajištění za bankovní úvěry poskytnutých Společnosti nebo jejím dceřiným společností za účelem financování nemovitostních projektů.



Postup:

Emitent poskytl písemné prohlášení k 31. 3. 2026, že Emitent, Společnost, ani jejich dceřiné společnosti nezřídily žádné zajištění dluhů třetích osob zástavním nebo jiným obdobným právem k jejich současnému ani budoucímu majetku, s výjimkou zajištění poskytnutých za bankovní úvěry Společnosti, nebo jejich dceřiných společností za účelem financování nemovitostních projektů. Současně jsme analyzovali dostupnou úvěrovou, zajišťovací a další související smluvní dokumentaci za účelem ověření, že nebylo zřízeno žádné zástavní ani jiné obdobné právo k majetku Emitenta, Společnosti nebo jejich dceřiných společností ve prospěch dluhů třetích osob nad rámec uvedené výjimky.

Zdroje:

Prohlášení Emitenta

Úvěrová dokumentace

Zajišťovací dokumentace

Zjištění:

Na základě provedených postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že bylo zřízeno zajištění dluhů třetích osob zástavním ani jiným obdobným právem k majetku Emitenta, Společnosti nebo jejich dceřiných společností nad rámec stanovené výjimky.

Závěr: Kovenant byl splněn.

h) Emitent, Společnost ani žádná z jejich dceřiných společností se nestane ručitelem ve vztahu k jakémukoliv dluhu třetí osoby, ani neposkytne žádnou finanční záruku nebo slib odškodnění ve vztahu k jakémukoliv dluhu třetí osoby, s výjimkou poskytnutí ručení nebo jiného zajištění za bankovní úvěry poskytnuté Společnosti nebo jejím dceřiným společností za účelem financování nemovitostních projektů.

Postup:

Emitent poskytl písemné prohlášení k 31. 3. 2026, že Emitent, Společnost, ani jejich dceřiné společnosti neposkytly ručení, finanční záruky ani slib odškodnění ve vztahu k dluhům třetích osob, s výjimkou ručení nebo jiného zajištění poskytnutých za bankovní úvěry Společnosti, nebo jejich dceřiných společností za účelem financování nemovitostních projektů. Současně jsme analyzovali dostupnou úvěrovou, zajišťovací a další související smluvní dokumentaci za účelem ověření, že nebylo poskytnuto žádné ručení, finanční záruky ani slib odškodnění ve vztahu k dluhům třetích osob nad rámec uvedené výjimky.

Zdroje:

Prohlášení Emitenta

Úvěrová dokumentace

Zajišťovací dokumentace



Zjištění:

Na základě provedených postupů jsme nezjistili žádné skutečnosti nasvědčující tomu, že Emitent, Společnost nebo jejich dceřiné společnosti poskytly ručení, finanční záruky ani slib odškodnění ve vztahu k dluhům třetích osob nad rámec stanovené výjimky.

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

