

Výroční zpráva

2022/2023

Silverline Real Estate,

podfond Silverline Fund SICAV a.s.

za období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023



## Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Podfondu.....	9
Účetní závěrka k 31. 3. 2023.....	17
Příloha účetní závěrky k 31. 3. 2023.....	19
Zpráva auditora.....	45

**Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 141 77 111, se sídlem Panská 854/2, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27027
<b>Podfond</b>	Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., NID: 751 63 055
<b>Účetní období</b>	Období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

**Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášena pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato Výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Podfondu.

V Praze dne 31. 7. 2023

---

Silverline Real Estate, podfond,  
Silverline Fund SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,  
pověřený zmocněnec

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 141 77 111, se sídlem Panská 854/2, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27027
Podfond	Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., NID: 751 63 055
Účetní období	Období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023

## 1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

Fond byl založen skupinou Silverline, která působila více než šest let na českém trhu v oblasti investic do nemovitostí, vč. rezidenčního developmentu. Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. investuje výhradně do vlastních projektů v rezidenčním developmentu, a to aktuálně v ČR s plánovanou postupnou diverzifikací v rámci Evropy a Severní Ameriky.

V průběhu roku 2022 došlo k výraznému nárůstu počtu projektů i regionální diversifikaci v rámci ČR, a to z úvodních dvou projektů (počátek roku) na pět projektů (konec roku) ve třech různých krajích ČR.

Fond si jasně specifikoval na základě analýz profitabilit a trendů na trhu dva strategické segmenty:

- **Land development: příprava stavebních parcel výstavbou technické a dopravní infrastruktury, a to v blízkosti velkých a dynamicky rostoucích měst:**
  - **Villatown Struhařov:** 8 budoucích stavebních parcel s projektem na rodinné domy, koncem fiskálního roku ve stavebních řízení s již podepsanou plánovací smlouvou s obcí Struhařov;
  - **Vily Vysoký Újezd:** 2 stavební parcely s hotovou dopravní a technickou infrastrukturou a projektem na luxusní vily připraveny koncem fiskálního roku k prodeji;
  - **Vila Trnová:** stavební parcela pro výstavbu luxusní vily, koncem fiskálního roku probíhala výstavba technické a dopravní infrastruktury.
- **Rekonstrukce a rozšíření bytových domů v centrech vybraných krajských měst: v tomto segmentu typicky dochází k budování malometrážního bydlení v centrech měst:**
  - **Rezidence Kardinála Berana:** rekonstrukce a výrazné rozšíření bytového domu v centru Plzně s budoucími 23 bytovými jednotkami a restaurací, koncem fiskálního roku Fondu začaly stavební práce a byly spuštěny prodeje;
  - **Rezidence Karolinská:** rekonstrukce, konverze a rozšíření polyfunkčního domu v centru Ostravy s budoucími 18 bytovými jednotkami a 2 obchodními prostory; koncem fiskálního roku Fondu bylo dokončeno přibližně 10 % stavebních prací a byly spuštěny prodeje.

Na poli distribuce získal v průběhu roku fond Silverline nové partnery, např. obchodníka s cennými papíry Conseq Investment Management, a.s. investičně-zprostředkovatelské sítě Broker Trust, SAB servis či Chytrý Honza. S řadou dalších subjektů z řad investičně-zprostředkovatelských sítí či institucionálních investorů dochází k budování vztahů a jednání o spolupráci.

Z pohledu výnosnosti Fond zhodnotil akcie svých investorů a splnil všechny ze svých dlouhodobých cílů:

- generovat stabilní dvouciferné výnosy pro investory;
- být nejvýnosnějším fondem v ČR v segmentu rezidenčních nemovitostí;
- být systematicky mezi top 3-5 nejvýnosnějšími fondy v ČR v oblasti nemovitostí.

V neposlední řadě buduje Fond také vlastní think-tank v oblasti nemovitostí se zaměřením na rezidenční segment, a to pro maximalizaci současné i budoucí profitability Fondu. Některé analýzy zakladatelů Fondu lze nalézt v uveřejněných publikacích na webu Fondu, LinkedIn nebo v českých médiích.

## 1.1 Hospodaření Podfondu

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční finanční zprávy. Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Podfondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato Výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční finanční zprávě Podfondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -2 726 tis. Kč před zdaněním.

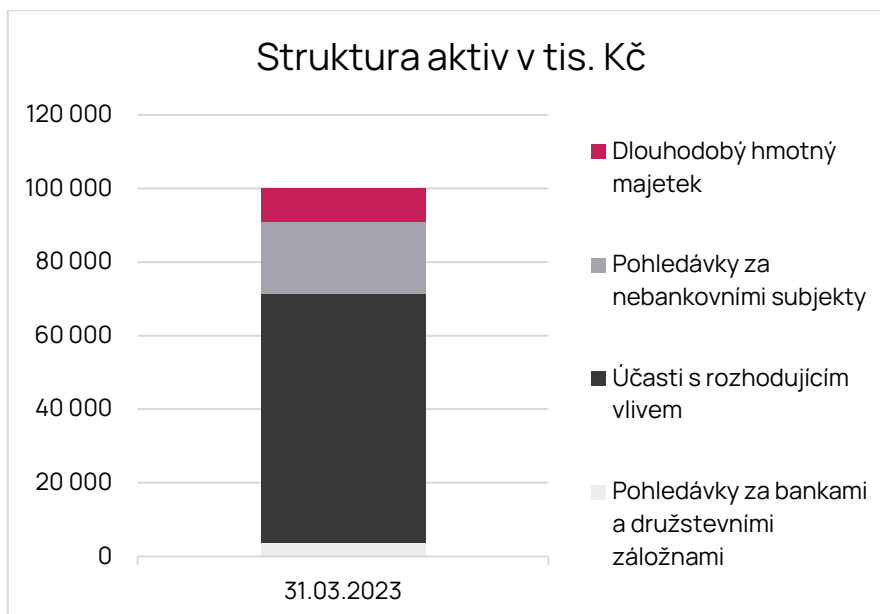
## 1.2 Stav majetku Podfondu

Hodnota portfolia Podfondu ke Dni ocenění byla ve výši 100 135 tis. Kč.

Portfolio Podfondu je financováno z 73,26 % vlastními zdroji, a to Čistými aktivy náležející akcionářům. Z 26,74 % je majetek Podfondu kryt cizími zdroji krátkodobými.

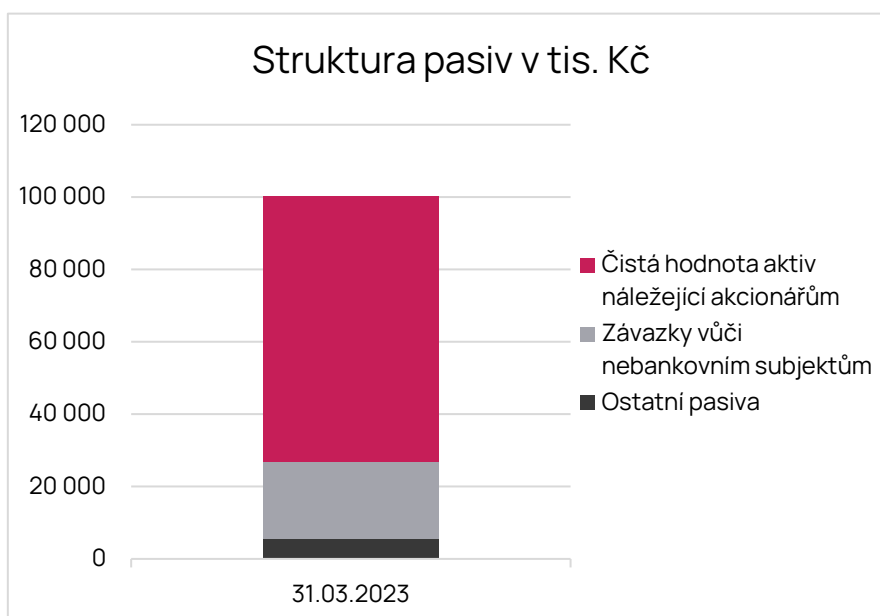
### AKTIVA

Podfond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 100 135 tis. Kč. Ta jsou tvořena především majetkovými účastmi na obchodních společnostech v hodnotě 67 735 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 19 595 tis. Kč, dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 9 148 tis. Kč a vklady na bankovních účtech v hodnotě 3 657 tis. Kč.



## PASIVA

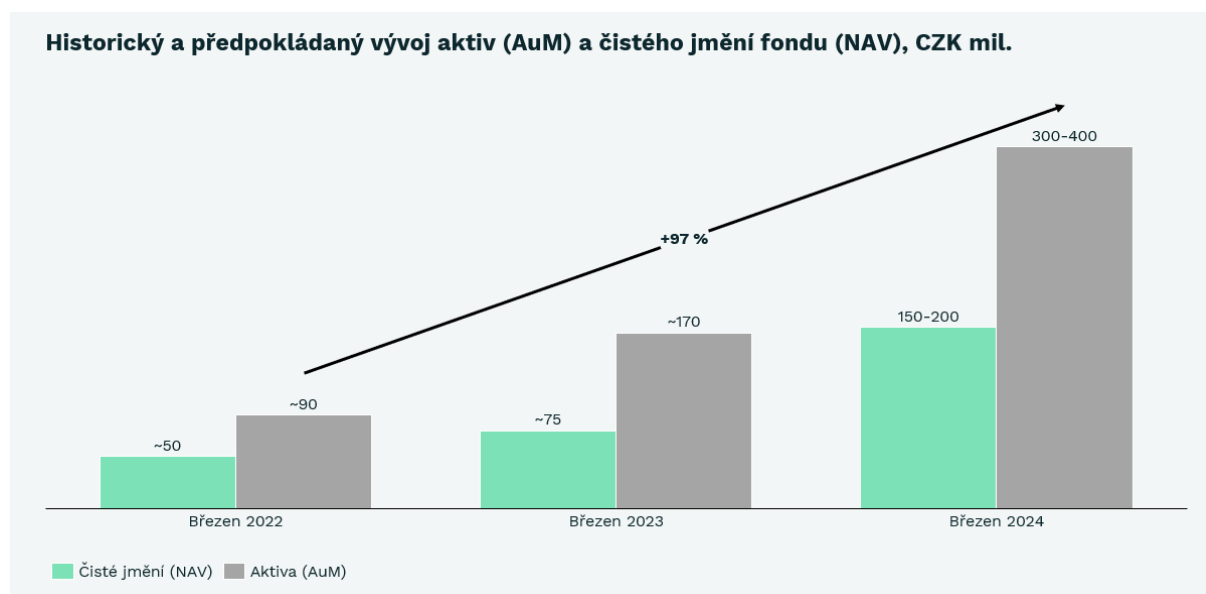
Celková pasiva investiční části Podfondu jsou ve výši 100 135 tis. Kč. Ta jsou tvořena zejména Čistou hodnotou aktiv náležející akcionářům ve výši 73 357 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 21 159 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 5 619 tis. Kč.



## 2. Výhled na následující období

V následujícím období se bude Podfond dále zaměřovat na pokračující diverzifikaci růstem počtu projektů v portfoliu, a to především v ČR, nicméně vážně bude zvažována i první investice v zahraničí. Dále bude Podfond prohlubovat vztahy se stávajícími partnery v oblasti distribuce: chystají se nová partnerství s významnými investičně-zprostředkovatelskými sítěmi a institucionálními investory (fondy fondů, popř. bankami a pojišťovnami). Rozvoj distribuce bude ještě stále zaměřený primárně na ČR, sekundárně v druhé polovině období také na Slovensko.

Vzhledem k očekávanému postupnému růstu poptávky na trhu rezidenčních nemovitostí z titulu poklesu úrokových sazeb i postupnému přesunu investorských prostředků zpět z instrumentů peněžního trhu do fondů, plánuje Podfond minimálně pokračovat v již nastavené růstové trajektorii NAV a AUM, ale spíše ji dále akcelarovat:



Zdroj: zakladatelé Fondu

Na základě analýz jednotlivých segmentů trhu rezidenčního developmentu Podfond očekává i v následujícím období pokračování v rozvoji obou současných strategických segmentů:

- land developmentu,
- rekonstrukcí a rozšíření bytových domů.

V segmentu land developmentu (příprava stavebních parcel výstavbou technické a dopravní infrastruktury) se bude Podfond i dále primárně soustředit na lokality v blízkosti Prahy, a to vždy s dobrou dostupností i občanskou vybaveností v dané obci. Ke zvážení bude tento typ projektů také v okolí Brna či Bratislavy. Podfond bude dále pokračovat v investování do pozemků, které jsou již schválené v územním plánu pro výstavbu, a to pro minimalizaci politických rizik.

V segmentu rekonstrukcí a rozšíření bytových domů se budou preferovat úplná centra měst s alespoň 100 tis. obyvateli a z pohledu exitu budou projekty ještě více orientovány na nájemní bydlení, přičemž klienti budou z řad institucionálních investorů i fyzických osob.

V každém z těchto dvou segmentů je cílem spustit alespoň dva nové projekty, přičemž aktuálně byly přes veškeré prověrky kladně vyhodnoceny tři příležitosti a řada dalších je v různých fázích due diligence.

V druhé polovině období 2023/2024 bude také provedena aktualizace podrobné analýzy dalších trhů střední Evropy a Severní Ameriky pro zvážení vstupu na další trh(y) nad rámec Česka a Slovenska.



# Profil Podfondu

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název:

Obchodní firma: **Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.**

Identifikační údaje:

NID: 751 63 055

Sídlo:

Ulice: Panská 854/0

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 28.12.2021 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27027 dne 21. 1. 2022. Právní forma Fondu je akciová společnost. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou <https://www.amista.cz/silrea>. Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 24. 1. 2022 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 31. 1. 2022.

### Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie): 1 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie): 58 869 376 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 73 357 tis. Kč

### Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 31. 1. 2022)

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 31. 1. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Mgr. Ing. Dan Vaško** (od 31. 1. 2022)  
narozen: 8. 3. 1987  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Martin Benroth** (od 31. 1. 2022)  
narozen: 18. 4. 1992  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Vojtěch Brix** (od 31. 1. 2022)  
narozen: 15. 9. 1995  
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Podfondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů volených valnou hromadou.

## **2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období**

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční finanční zprávy Fondu.

## **3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Podfond**

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Podfond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. B) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních

fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. O vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### **Portfolio manažer**

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

Narozen: 1976

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

**Ing. Robert Mocek**

Narozen: 1961

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

**Vojtěch Ruffer, MSC.**

Narozen: 1995

Vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. Na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

**Ing. Karolína Kostecká**

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

## **4. Údaje o depozitáři Podfondu**

Obchodní firma:

**Československá obchodní banka, a.s.**

(od 4. 2. 2022)

Sídlo:

Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57

IČO:

000 01 350

## 5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

## 6. Údaje o osobách, které byly deponitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu.

## 7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční finanční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Podfond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

## 8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Podfondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

## 9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen majetkovými účastmi s rozhodujícím vlivem v obchodních společnostech v reálné hodnotě 67 735 tis. Kč (67,64 %), pohledávkami za nebankovními subjekty v reálné hodnotě 19 595 tis. Kč (19,57 %), dlouhodobým majetkem v reálné hodnotě 9 148 tis. Kč (pozemek Trnová) (9,14 %) a pohledávkami za bankami v reálné hodnotě 3 657 tis. Kč (3,65 %)

- Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost	IČO	Podíl v %	Hodnota k 31. 3. 2023 v tis. Kč
Landmark Real Estate s.r.o.	116 98 241	100	6 238
Big Smash s.r.o.	091 13 380	100	24 438
Silverline Ventures s.r.o.	052 81 105	100	21 412
Silverline Development s.r.o.	108 09 040	100	15 647
<b>Celkem</b>			<b>67 735</b>

- Pohledávky za nebankovními subjekty

Společnost	IČO	Hodnota k 31. 3. 2023 v tis. Kč
Landmark Real Estate s.r.o.	116 98 241	10 338
Silverline Ventures s.r.o.	052 81 105	889
Silverline Development s.r.o.	108 09 040	8 368
<b>Celkem</b>		<b>19 595</b>

## 10. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

Podfond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

## 11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Podfond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 12. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.

Vzhledem k obchodnímu modelu AMISTA IS a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje AMISTA IS v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a AMISTA IS. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti AMISTA IS identifikovala především následující typy souvisejících rizik:

- environmentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
- sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
- rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu.

Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti AMISTA IS zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých AMISTA IS obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

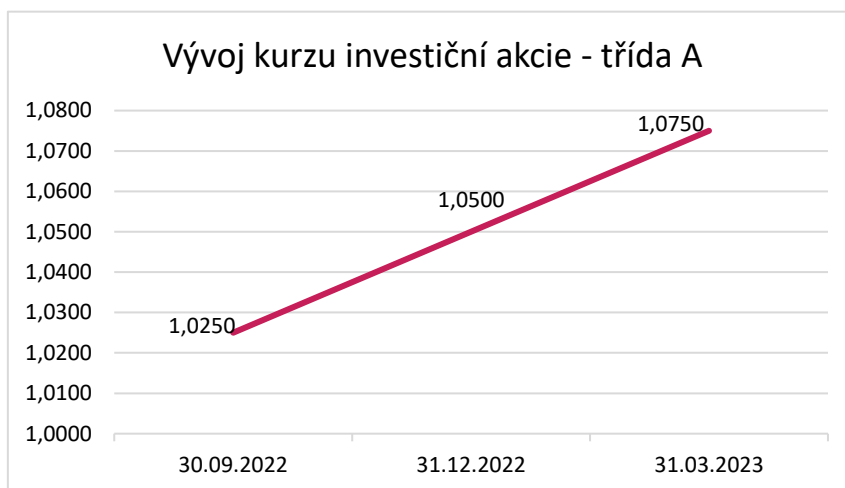
### 13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

### 14. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

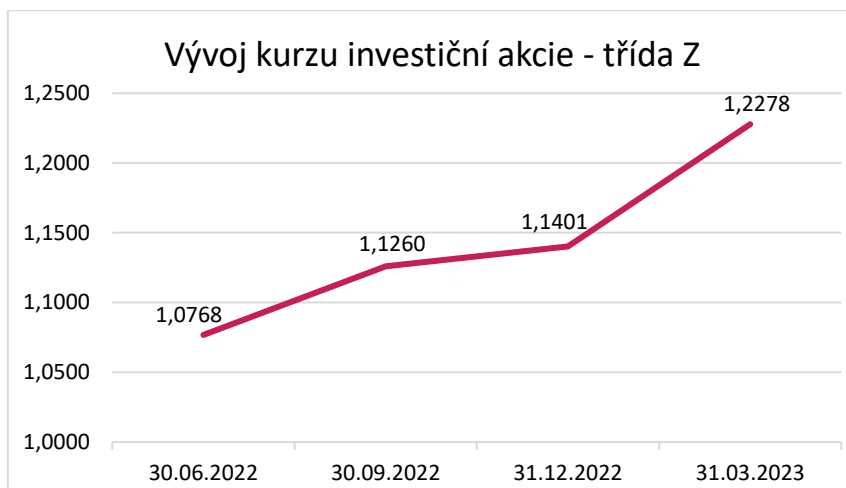
Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie třídy A:

K datu:	31. 3. 2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	1 075 000
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	1 000 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	1 000 000
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii (Kč):	1,0750



Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie třídy Z:

K datu:	31. 3. 2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	72 281 618
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	58 869 376
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	58 869 376
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii (Kč):	1,2278



## 15. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

S účinností ode dne 31. 3. 2023 došlo ve Statutu Podfondu k následujícím změnám:

- úprava odst. 2.2.3 Nemovité věci,
- úprava odst. 2.10.2 Limity pro investice do majetkových hodnot dle § 17b zákona o dani z příjmu,
- úprava odst. 6.1 Přehledová tabulka k investičním akciím, konkrétně Možnost plnění vkladové povinnosti po částech, Typ vkladů.

S účinností ode dne 3. 3. 2023 došlo ve Statutu Podfondu k následujícím změnám:

- úprava Základní informace o Podfondu, konkrétně Údaje o investičních akciích Podfondu,
- úprava odst. 7.1 Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Podfondu, konkrétně Náklady a poplatky účtované jednotlivým třídám,
- úprava odst. 7.3.1 Výkonnostní odměna ve formě poplatků nebo specifických výkonnostních nákladů.

S účinností ode dne 30. 9. 2022 došlo ve Statutu Podfondu k následujícím změnám:

- úprava odst. 6.8 Vydávání investičních akcií.

S účinností ode dne 23. 6. 2022 došlo ve Statutu Podfondu k následujícím změnám:

- úprava odst. 6.1 Přehledová tabulka k investičním akciím, konkrétně Lhůta pro zpětný odkup investičních akcií,
- úprava odst. 6.6 Stanovení aktuální hodnoty investičních akcií,
- úprava odst. 7.1 Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Podfondu, konkrétně Výstupní srážka,
- úprava odst. 7.3.1 Výkonnostní odměna ve formě poplatků nebo specifických výkonnostních nákladů.

S účinností ode dne 10. 5. 2022 došlo ve Statutu Podfondu k následujícím změnám:

- úprava odst. 6.1 Přehledová tabulka k investičním akciím, konkrétně Minimální vstupní investice.

S účinností ode dne 4. 5. 2022 došlo ve Statutu Podfondu k následujícím změnám:

- úprava odst. 7.1 Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Podfondu, konkrétně Náklady a poplatky účtované jednotlivým třídám investičních akcií,
- úprava odst. 7.3.1 Výkonnostní odměna ve formě poplatků nebo specifických výkonnostních nákladů,
- úprava odst. 7.3.2. Ostatní specifické náklady tříd.

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

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## **17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni**

Nedošlo k žádným takovým skutečnostem.

## **18. Komentář k přílohám**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách čistých aktiv náležejících akcionářům obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.



# Účetní závěrka k 31. 3. 2023

Účetní jednotka: Silverline  
Real Estate, podfond  
Silverline Fund SICAV a.s.

Sídlo: Panská 854/2, 110 00  
Praha 1

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky:

31. 7. 2023

## Rozvaha k 31. 3. 2023

tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2023	
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	3 657
	v tom: a) splatné na požádání		3 657
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	19 595
	v tom: b) ostatní pohledávky		19 595
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	67 735
10	Dlouhodobý hmotný majetek	7	9 148
<b>Aktiva celkem</b>			<b>100 135</b>

tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2023		
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	8	21 159	
	v tom: b) ostatní závazky		21 159	
4	Ostatní pasiva	9	5 619	
Cizí zdroje celkem			26 778	
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům			10	73 357
<b>Pasiva celkem</b>			<b>100 135</b>	

### Podrozvahové položky k 31. 3. 2023

tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2023
Podrozvahová aktiva		
2	Poskytnuté zástavy	400 000
8	Hodnoty předané k obhospodařování	100 135

### Výkaz zisku a ztráty od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023

tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2023
5	Náklady na poplatky a provize	-11
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	167
9	Správní náklady	-2 882
	z toho b) ostatní správní náklady	-2 882
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-2 726
23	Daň z příjmů	0
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>-2 726</b>

### Přehled o změnách čistých aktiv náležejících akcionářům za období do 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023

tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 31. 1. 2022	0
Emise investičních akcií	60 893
Vliv oceňovacích rozdílů	15 190
Zisk nebo ztráta za účetní období	-2 726
<b>Zůstatek k 31. 3. 2023</b>	<b>73 357</b>

## Příloha účetní závěrky k 31. 3. 2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 141 77 111, se sídlem Panská 854/2, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27027
Podfond	Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., NID: 751 63 055
Účetní období	Období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

# 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

## Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 141 77 111, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

## Údaje o vzniku

Podfond byl vytvořen dne 24. 1. 2022 rozhodnutím statutárního orgánu fondu kvalifikovaných investorů Silverline Fund SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 31. 1. 2022. Byl založen na dobu neurčitou.

## Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních podfondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“) zodpovědná za obhospodařování majetku ve Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

## Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

## Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost Československá obchodní banka, a. s. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

## Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Podfondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena AMISTA IS z majetku Podfondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

## Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie třídy A (investiční akcie):	1 000 000 ks
Akcie třídy Z (investiční akcie):	58 869 376 ks
Forma:	zaknihovaný cenný papír na jméno



## Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2022/001644/CNB/570 ze dne 5. 1. 2022.

### Sídlo Podfondu

Panská 854/2  
Praha 1  
PSČ 110 00  
Česká republika

### Identifikační údaje:

NID: 751 63 055

### Orgány Podfondu

Představenstvo: **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 31. 1. 2022)  
IČO 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 31. 1. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady: **Mgr. Ing. Dan Vaško** (od 31. 1. 2022)  
narozen: 8. 3. 1987  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Martin Benroth** (od 31. 1. 2022)  
narozen: 18. 4. 1992  
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Vojtěch Brix** (od 31. 1. 2022)  
narozen: 15. 9. 1995  
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů volených valnou hromadou.



## Změny v obchodním rejstříku

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

## Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b ZDP více než 90 % hodnoty svého majetku především do nemovitostních společností a developerských projektů a dále do doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

## Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. 3. 2023. Běžné účetní období je od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023. Minulé účetní období nebylo, jelikož Podfond vznikl v roce 2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. Cenných papírů, den provedení platby, popř. Inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

## B. Finanční aktiva a finanční závazky

### ▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. Reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

### ▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.





Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

### Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii/podílový list.

### Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

### Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.





## ▪ Odúčtování

### Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

### Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

## ▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

### Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.



## Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

### ▪ Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

### ▪ Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. Úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. Vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

### ▪ Znehodnocení

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Podfond o znehodnocení neúčtuje.

### ▪ Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

#### Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

#### Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo



- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

### C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

### D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

#### ▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

### E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Podfond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořizován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

### F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

### G. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

## H. Přepočtení cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočtení provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přečíslováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

## I. Splatná a odložená daň

### ▪ Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

### ▪ Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

## J. Spřízněné strany

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládnutím s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A



a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

#### K. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

#### L. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo 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.

### 3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

#### A. Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

#### B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023 nezměnily.

### 4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

#### A. Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31. 3. 2023
Běžné účty u bank	3 657
<b>Celkem</b>	<b>3 657</b>

#### B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31. 3. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	3 657
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>3 657</b>

Všechny pohledávky za bankami k 31. 3. 2023 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

## 5. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. 3. 2023
Ostatní pohledávky	19 595
<b>Celkem</b>	<b>19 595</b>

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 3. 2023 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek.

tis. Kč	Splatnost	31. 3. 2023
Landmark real estate s.r.o.	31. 3. 2024	10 338
Silverline Ventures s.r.o.	31. 3. 2024	889
Silverline Development s.r.o.	30. 6. 2024	8 368

## 6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Následující tabulka uvádí přehled majetkových účastí Podfondu k 31. 3. 2023:

tis. Kč	31. 3. 2023
<b>Landmark real estate s.r.o. – reálná hodnota</b>	<b>6 238</b>
Pořizovací cena	2 943
Oceňovací rozdíl	3 295
<b>Silverline Development s.r.o. – reálná hodnota</b>	<b>15 647</b>
Pořizovací cena	2 401
Oceňovací rozdíl	13 246
<b>Silverline Ventures s.r.o. – reálná hodnota</b>	<b>21 412</b>
Pořizovací cena	21 590
Oceňovací rozdíl	-178
<b>BIG SMASH s.r.o. – reálná hodnota</b>	<b>24 438</b>
Pořizovací cena	25 630
Oceňovací rozdíl	-1 192
<b>Celkem</b>	<b>67 735</b>

Všechny účasti s rozhodujícím vlivem k 31. 3. 2023 jsou oceňované ve FVOCI dle IFRS 9. Ocenění majetkových účastí je k rozvahovému dni stanoveno na základě znaleckých posudků.

## 7. Dlouhodobý hmotný majetek

tis. Kč	31. 3. 2023
<b>Nemovitost v katastrálním území Trnová - reálná hodnota</b>	<b>9 148</b>
Pořizovací cena	8 330
Oceňovací rozdíl	818
<b>Celkem</b>	<b>9 148</b>

Podfond eviduje ve svém majetku investici do nemovitosti v katastrálním území Trnová ve výši 9 148 tis. Kč.

## 8. Závazky vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům dle druhu

tis. Kč	31. 3. 2023
Závazky z úvěrů	21 159
<b>Celkem</b>	<b>21 159</b>

Všechny závazky vůči nebankovním subjektům k 31. 3. 2023 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9. Podfond ve sledovaném období přijal úvěr od společnosti Big Smash s.r.o. se splatností do 31. 3. 2024.

## 9. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 3. 2023
Odložený daňový závazek	799
Dohadné účty pasivní	320
Závazky vůči akcionářům	4 500
<b>Celkem</b>	<b>5 619</b>

Dohadné účty pasivní zahrnují zejména dohad na audit (107 tis. Kč), obhospodařování a administraci fondu (125 tis. Kč), depozitáře (54 tis. Kč), účetnictví (15 tis. Kč), odborného poradce (13 tis. Kč) a právní služby a bankovní confirmace (6 tis. Kč).

## 10. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazek, který nespĺňuje výjimky dle IAS 32.16.A-B a je vykazován v položce Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům jako finanční závazek.

Hodnota vykazována v položce Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům se k 31. 3. 2023 skládá z 1 000 000 ks investičních akcií třídy A a 58 869 376 ks investičních akcií třídy Z.

Podfond nemá základní kapitál.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše fondového kapitálu Podfondu. Ve fondovém kapitálu Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti



depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše fondového kapitálu Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě kvartálně stanovené hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

v ks	Třída A	Třída Z
Zůstatek k 31. 1. 2022	0	0
Vydané během účetního období	1 000 000	58 869 376
Odkoupené během účetního období	0	0
Zůstatek k 31. 3. 2023	1 000 000	58 836 376

Vývoj Čistých aktiv náležející akcionářům Podfondu:

tis. Kč	Třída A	Třída Z
Zůstatek k 31. 1. 2022	0	0
Emise investičních akcií	1 000	59 893
Vliv oceňovacích rozdílů	235	14 955
Zisk nebo ztráta za účetní období	-42	-2 684
Ostatní změny*	-118	118
Zůstatek k 31. 3. 2023	1 075	72 282

\*Položka ostatních změn se skládá ze specifických nákladů třídy A, které jsou specifickým výnosem třídy Z.

Položka Čistých aktiv náležející akcionářům se skládá z kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů a hospodářského výsledku za účetní období.

## 11. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

### A. Použití zisku nebo úhrada ztráty za aktuální účetní období

Podfond za sledované účetní období vykázal ztrátu ve výši -2 726 tis. Kč. Ztráta bude pravděpodobně převedena na účet Neuhrazené ztráty minulých let.

## 12. Poskytnuté zástavy

tis. Kč	31. 3. 2023
Nemovitostní zástava MÚ Landmark real estate s.r.o.	200
Nemovitostní zástava MÚ Silverline Ventures s.r.o.	200
<b>Celkem</b>	<b>400</b>



### 13. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31. 3. 2023
Hodnoty předané k obhospodařování	100 135
<b>Celkem</b>	<b>100 135</b>

Podfond vykazoval k 31. 3. 2023 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

### 14. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	31. 3. 2023
Bankovní poplatky CZK	-11
<b>Celkem</b>	<b>-11</b>

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 11 tis. Kč.

### 15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

#### A. Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

tis. Kč	31. 3. 2023
Zisk/ztráta z přecenění úvěrů	167
<b>Celkem</b>	<b>167</b>

Zisk z přecenění úvěrů je tvořen z nákladů na úroky u přijatého úvěru ve výši 796 tis. Kč, záporného přecenění ve výši 36 tis. Kč a výnosů z úroků u poskytnutých úvěrů ve výši 999 tis. Kč.

### 16. Správní náklady

tis. Kč	od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023
Náklady na obhospodařování	633
Náklady na depozitáře	653
Náklady na odborné poradenství	288
Náklady na audit	107
Náklady na administraci	923
Účetní a daňové poradenství	210
Právní služby	24
Ostatní správní náklady	44
<b>Celkem</b>	<b>2 882</b>

Ostatní správní náklady se skládají především z poplatků za služby FATCA, GATCA, bankovní konfirmace a poplatků za přidělení LEI, ISIN.

## 17. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-2 726
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	36
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-2 690
Snižovaný základ daně	-2 690
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-2 690
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0
Celková daňová povinnost	0

Podfond za sledované období vykázal hospodářský výsledek před zdaněním ve výši -2 726 tis. Kč.

### B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfond eviduje k 31. 3. 2023 odložený daňový závazek ve výši 799 tis. Kč.

## 18. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika
	Od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023
Náklady na poplatky a provize	-11
Zisk z finančních operací	167
Správní náklady	-2 882

## 19. Transakce se spřízněnými osobami

Podfond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
tis. Kč				
Landmark Real Estate s.r.o.	10 338	0	600	0
Silverline Ventures s.r.o.	889	0	130	0
Silverline Development s.r.o.	8 368	0	270	0
Big Smash s.r.o.	0	21 159	0	796
Silverline Consulting s.r.o.	0	13	0	288
<b>Celkem</b>	<b>19 595</b>	<b>21 172</b>	<b>1 000</b>	<b>1 084</b>



## 20. Klasifikace aktiv a závazků

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů.

tis. Kč							31. 3. 2023
	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje		Celkem
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	3 657	-	-	-	3 657
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	19 595	-	-	-	19 595
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	-	-	67 735	-	67 735
10	Dlouhodobý hmotný majetek	7	-	-	9 148	-	9 148
<b>Aktiva celkem</b>			<b>23 252</b>	<b>-</b>	<b>76 883</b>	<b>-</b>	<b>100 135</b>

tis. Kč							31. 3. 2023
	Bod	Ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje		Celkem
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	8	21 159	-	-	-	21 159
4	Ostatní pasiva	9	5 619	-	-	-	5 619
16	Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	10	73 357	-	-	-	73 357
<b>Závazky celkem</b>			<b>100 135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 135</b>

## 21. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

### ▪ Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou



selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

#### ▪ Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabyvané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podfondu. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podfondu dostát svým splatným závazkům.

#### Zbytková doba splatnosti

k 31. 3. 2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami	3 657	-	-	-	-	3 657
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	11 227	8 368	-	-	19 595
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	67 735	67 735
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	9 148	9 148
<b>Celkem aktiva</b>	<b>3 657</b>	<b>11 227</b>	<b>8 368</b>	<b>-</b>	<b>76 883</b>	<b>100 135</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	21 159	-	-	-	21 159
Ostatní pasiva	-	-	-	-	5 619	5 619
Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům	-	73 357	-	-	-	73 357
<b>Celkem závazky</b>	<b>-</b>	<b>94 516</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 619</b>	<b>100 135</b>
Gap	3 657	-83 289	8 368	-	71 264	0
Kumulativní gap	3 657	-79 632	-71 264	-71 264	0	0



## ▪ Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podfondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Podfond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V průběhu roku 2022 došlo k vyššímu než očekávanému nárůstu inflace, vyvolanému především růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce (tlak na zvyšování mezd). Zvýšená inflace bude mít negativní vliv na reálné výnosy z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu k 31. 3. 2023

k 31. 3. 2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 657	0	0	0	3 657
Pohledávky za nebankovní subjekty	0	11 227	8 368	0	19 595
Celkem	3 657	11 227	8 368	0	23 252
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	21 159	0	0	21 159
Celkem	0	21 159	0	0	21 159
Čistá úroková pozice	3 657	-9 932	8 368	0	2 093
Změna úročených aktiv a pasiv při změně úrokové sazby o 1 %	36,57	-99,32	83,68	0	20,93

## ▪ Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podfond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku,



kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

#### Devizová pozice Podfondu k 31. 3. 2023

k 31. 3. 2023 tis. Kč	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	3 657	3 657
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 595	19 595
Účasti s rozhodujícím vlivem	67 735	67 735
Dlouhodobý hmotný majetek	9 148	9 148
<b>Celkem</b>	<b>100 135</b>	<b>100 135</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	21 159	21 159
Ostatní pasiva	5 619	5 619
<b>Celkem</b>	<b>26 778</b>	<b>26 778</b>
Čistá devizová pozice	73 357	73 357
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	N/A	N/A

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond k 31. 3. 2023 drží aktiva v české měně, není citlivost na změny měnového kurzu.

#### ▪ Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

#### ▪ Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů

## 22. Reálná hodnota

#### ▪ Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.



Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- substanční metoda ocenění podniku
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)

#### ▪ Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
  - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
  - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
  - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 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.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

#### ▪ Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.



Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

▪ **Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

tis. Kč	31. 3. 2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>AKTIVA</b>			
Pohledávky za bankami	-	3 657	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	19 595
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	67 735
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	9 148
<b>ZÁVAZKY</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	21 159
Ostatní pasiva	-	5 619	-

▪ **Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2**

V průběhu roku 2022 a 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

▪ **Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.





### Účasti s rozhodujícím vlivem

Ocenění majetkových účastí s podstatným vlivem bylo provedeno substanční metodou spočívající v přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti, ve které má účetní jednotka rozhodující vliv.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

### Dlouhodobý hmotný majetek

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku představovaného nemovitostmi bylo provedeno prostřednictvím tržního srovnání s obdobnými nemovitostmi.

Tato aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

### Závazky vůči nebankovním subjektům

Odhady reálné hodnoty závazků vůči nebankovním subjektům vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

### Ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

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

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 3. 2023	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.	889 tis. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	11,39 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Landmark Real Estate s.r.o.	10 338 tis. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	11,39 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline	8 368 tis. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	11,39 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila



Development s.r.o.					
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Landmark Real Estate s.r.o.	6 238 tis. Kč	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění pozemků	Hodnota společnosti vlastněných nemovitostí	30 926 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.	24 438 tis. Kč	Substanční metoda ocenění s využitím porovnávací metody pro ocenění pozemků	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup> společnosti vlastněných nemovitostí	8 384 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m <sup>2</sup> zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Ventures s.r.o.	21 412 tis. Kč	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění nemovitosti	Hodnota společnosti vlastněných nemovitostí	30 715 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota nemovitosti zvýšila
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Development s.r.o.	15 647 tis. Kč	Substanční metoda ocenění s využitím reziduální metody pro ocenění nepřímo vlastněných nemovitostí	Hodnota společnosti vlastněného podílu ve společnosti Silverline Development Beta s.r.o.	14 709 tis. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se hodnota podílu zvýšila
Dlouhodobý hmotný majetek – pozemky v k. ú. Trnová u Jiloviště	9 148 tis. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	7 075 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se cena Kč/m <sup>2</sup> zvýšila
Závazky vůči nebankovním subjektům – přijatý úvěr od BIG SMASH s.r.o.	21 158 tis. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní sazba	8,87 % p.a.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se diskontní sazba snížila

#### Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv účetní jednotka věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty.



Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Ventures s.r.o.	Snížení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty pohledávky o 0,2 %	Zvýšení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty pohledávky o 0,2 %
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Landmark Real Estate s.r.o.	Snížení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty pohledávky o 0,12 %	Zvýšení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty pohledávky o 0,12 %
Pohledávky za nebankovními subjekty – úvěr společnosti Silverline Development s.r.o.	Snížení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty pohledávky o 0,61 %	Zvýšení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty pohledávky o 0,60 %
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Landmark Real Estate s.r.o.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty podílu o 25 %.	Snížení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty podílu o 25 %.
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v BIG SMASH s.r.o.	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m <sup>2</sup> nemovitostí o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty podílu o 5,21 %.	Snížení jednotkové ceny Kč/m <sup>2</sup> nemovitostí o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty podílu o 5,21 %.
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Ventures s.r.o.	Zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty podílu o 7,2 %.	Snížení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty podílu o 7,2 %.
Účasti s rozhodujícím vlivem – 100% podíl v Silverline Development s.r.o.	Zvýšení hodnoty podílu v Silverline Development Beta s.r.o. o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty podílu o 4,7 %.	Snížení hodnoty podílu v Silverline Development Beta s.r.o. o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty podílu o 4,7 %.
Závazky vůči nebankovním subjektům – přijatý úvěr od BIG SMASH s.r.o.	Zvýšení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty závazku o 2,24 %	Snížení diskontní sazby o 2,5 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty závazku o 2,35 %

### 23. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Dozvyky pandemie COVID-19 a souvisejících ekonomických opatření, přijatých ze strany vlád, vedly v souvislosti s růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce k výraznému nárůstu inflace. Česká národní banka se snaží od druhé poloviny roku 2021 inflaci mírnit pomocí postupného zvyšování úrokových sazeb, na konci sledovaného období tak 2T repo sazba činila 7,00 %.

V roce 2022 na trhu převládala spíše negativní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 poklesl přibližně o 19 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 12 %. Dalším faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobila zhoršení mezinárodní politické situace.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření a válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné.



## 24. Významné události po datu účetní závěrky

Dne 23. 6. 2023 se konala mimořádná valná hromada, kde došlo k odvolání člena představenstva společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. z funkce s účinností ke dni 30. 11. 2023. S účinností k 1. 12. 2023 bude jmenován člen představenstva společnost CODYA investiční společnost, a.s.

K žádným jiným významným událostem po datu účetní závěrky podfondu nedošlo.

V Praze dne 31. 7. 2023

---

Silverline Real Estate, podfond,  
Silverline Fund SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,  
pověřený zmocněnec



## Zpráva auditora

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. březnu 2023**

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

**Praha, červenec 2023**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.
Sídlo:	Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
IČO fondu:	141 77 111
NIČ podfondu:	751 63 055
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	31. ledna 2022 až 31. března 2023
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

### Údaje o auditorské společnosti

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



## Zpráva nezávislého auditora pro investory podfondu

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

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.** (dále také „účetní jednotka“ nebo „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2023, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv náležejících akcionářům za období končící 31. 3. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. k 31. 3. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 3. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

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

#### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky k 31. 3. 2023 která popisuje, že podfond vznikl zápisem do seznamu vedeného Českou národní bankou ke dni 31. 1. 2022. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka účetní jednotky k 31. 3. 2023 sestavena za období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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





**Odповідnost vedení účetní jednotky a dozorčí rady za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

**Odповідnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

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

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

V Praze dne 31. července 2023



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

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