

# **Doplnění k Výroční zprávě za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**

Dolfin Real Estate Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.

(dále jen Emitent)

Dne 30. dubna 2018 zveřejnil emitent svoji Výroční zprávu za rok 2017. Následně obdržel od České národní banky upozornění na zjištěné nedostatky spočívající v požadavku na rozšíření a doplnění některých údajů v této zprávě prezentovaných.

O tomto doplnění byl rovněž informován auditor Emitenta, který zkonstatoval, že níže uvedená doplnění nemají vliv na výrok uvedený u Výroční zprávy 2017.

**Doplnění dle § 118 odst. 4 písm. a) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu (dále „ZPKT“)**

Podrobnější informace k identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu:

Popis	Katastrální území	p.č./č.p.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Způsob užití	Ocenění k 31.12.2017 v Kč
BD Údolní 400/36	Brno-Veveří (610372)	400/36	610,00	pronájem bytů	24 493 200,00
byt č. 974/1 BD Budečská	Praha-Vinohrady (727164)	974/6	113,80	pronájem (14 207 Kč/měsíčně)	9 557 414,00
byt č. 974/24 BD Budečská	Praha-Vinohrady (727164)	974/6	217,00	na prodej	18 236 985,00
BD Anenská 2/3, Brno nebyt č. 28	Brno-Staré Brno (610089)	3/2	213,17	pronájem (k 31.12.2018 bez nájmu)	12 730 049,00
BD Korunní 1000/37, Praha, byt 4	Praha-Vinohrady (727164)	1000/37	87,90	na prodej	7 345 607,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 6	Praha-Žižkov (727415)	937/37	98,20	na prodej	6 630 581,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 7	Praha-Žižkov (727415)	937/37	98,85	na prodej	6 388 966,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 10	Praha-Žižkov (727415)	937/37	100,00	na prodej	6 751 646,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 11	Praha-Žižkov (727415)	937/37	98,89	na prodej	6 676 447,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 14	Praha-Žižkov (727415)	937/37	101,18	na prodej	6 831 734,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 15	Praha-Žižkov (727415)	937/37	100,81	na prodej	6 805 893,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 18	Praha-Žižkov (727415)	937/37	101,13	na prodej	7 101 293,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 19	Praha-Žižkov (727415)	937/37	100,49	na prodej	7 368 396,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 20	Praha-Žižkov (727415)	937/37	85,29	na prodej	6 255 541,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 22	Praha-Žižkov (727415)	937/37	89,36	na prodej	6 857 113,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 23	Praha-Žižkov (727415)	937/37	96,41	na prodej	7 846 457,00
BD Řehořova 937, Praha, byt 24	Praha-Žižkov (727415)	937/37	88,00	na prodej	6 751 929,00

**Doplnění dle § 118 odst. 4 písm. h) ZPKT principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta:**

Princip odměňování osob s řídicí pravomocí je stanoven na fixní a variabilní úplatě obhospodařovateli Fondu na základě smluv o výkonu funkce a administraci, kterým je statutární ředitel a osoba s řídicí pravomocí AMISTA investiční společnost a.s. a při výkonu funkce statutárního ředitele zastupuje Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec. Odměna za výkon funkce činí 0,02 % z průměrné roční hodnoty aktiv Fondu nad 300 mil. Kč, přičemž minimální měsíční úplata za každý započatý měsíc činí 15 tis. Kč. Odměna za administraci činí 0,04 % ročně z průměrné roční hodnoty aktiv Fondu nad 300 mil. Kč s minimální měsíční úplatou ve výši 40 tis. Kč za každý započatý měsíc, ve kterém administrátor administraci Fondu provádí.

Správní rada nemá stanoveny principy odměňování a její funkce je bezplatná.

Vzhledem k faktu, že Emitent vyplácí peněžní plnění pouze statutárnímu orgánu – AMISTA investiční společnost, a.s., který je zároveň obhospodařovatelem, je jeho nárok na odměnu stanoven ve smlouvě o výkonu funkce a smlouvě o administraci.

### Doplnění dle § 118 odst. 5 písm. c) ZPKT k nepřímému podílu na hlasovacích právech:

Nepřímý podíl na hlasovacích právech Emitenta měli v účetním období pan CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY jako jediný společník společnosti Mueron Jamay Investments, s.r.o. a pan RAPHAËL BOUSSIER jako jediný společník společnosti Gemelli Holding, s.r.o.

### Doplnění zprávy o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen "účetní období") dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

### Ovládající osoba

Emitenta ovládají pan CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY dat. nar. 25. května 1980, U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2 jako jediný společník společnosti Mueron Jamay Investments, s.r.o. IČO: 24129194 a pan RAPHAËL BOUSSIER dat. nar. 4. června 1980, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2 jako jediný společník společnosti Gemelli Holding, s.r.o., kteří vlastní v součtu 100% podíl na hlasovacích právech emitenta.

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

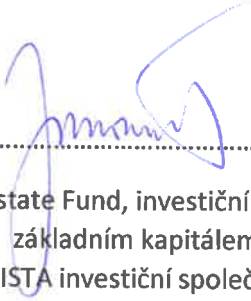
Název společnosti	IČO	Sídlo
Dolfin R.E. - Gama, s.r.o.	4006062	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.	3993264	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Anenská 2, Brno - společenství vlastníků	4115341	Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno
Dolfin R.E. - Epsilon, s.r.o.	5253128	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Společenství pro dům U Kanálky 1585/9, Praha 2	27234517	Praha 2, U Kanálky 1585/9, PSČ 12000
Dolfin AM, s.r.o.	27723241	Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno
Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.	6110142	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	5340578	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Buchovcova, s.r.o.	02705117	Anenská 3/2, 602 00 Brno
Dolfin Real Estate, s. r. o.	26979314	Anenská 3/2, 602 00 Brno
Dům Vratislavova 16, s.r.o.	29036721	Brno, Veverí 44, PSČ 60200
Gemelli Development, s.r.o.	29352100	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Dům Moskevská 62, s.r.o.	1574558	Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2

**Doplnění dle § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT o odměnách účtovaných za účetní období auditory:**

Správní náklady Účetní závěrky k 31. 12. 2017 - příloha

<b>tis. Kč</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Opravy a udržování	-179	
Náklady k bytům VINO	-1803	
Ostatní služby	-473	-438
Provize z prodaných bytů, za realitní činnost	-420	
Poštovné	-13	
Náklady za administraci, výkon funkce	-807	-1 147
Náklady na depozitář	-300	-176
Znalecké posudky	-208	-100
Právní služby, notář	-1727	-1 445
Účetní a ekonomické služby	-657	
Audit	-80	-90
Správa majetku	-551	
Ostatní služby - Pekařská, Řehořova	-9875	
Daň z nemovitosti	-87	-1 086
Správní poplatky	-77	
<b>Celkem</b>	<b>-17 258</b>	<b>- 4 482</b>

V Praze dne 25. ledna 2019

  
.....  
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



**Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Vratislavova 26/16  
128 00 Praha 2

25. ledna 2019

**Vyjádření k Doplnění k Výroční zprávě za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Na základě Vámi zaslání „Doplnění k Výroční zprávě za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.“ ze dne 25.1.2019 a po ověření v ní uvedených dodatečných informací, tímto potvrzujeme, že doplněné informace nemají vliv na znění a závěry Zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky k 31.12.2017 společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ze dne 27.4.2018 a nevyžadují tak její modifikaci.



Kreston A&CE Audit, s.r.o.  
Ing. Libor Cabicar  
Jednatel společnosti



Kreston A&CE Audit, s.r.o.  
Masovské náměstí 1007/14, 602 00 Brno  
IČO: 41601416, DIČ: 699001790, C 2112 KS Brno





## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2017  
společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním  
kapitálem, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, IČ 04966074.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31.12.2017, za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2017 do 31. 12. 2017 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.**

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy, které k rozvahovému dni činí 60,2% hodnoty celkových aktiv. Výnosy z držby nemovitých věcí tvoří 24,1% veškerých výnosů. Společnost se v rámci svých podnikatelských aktivit účastnila podnikové kombinace (rozdělení se sloučením), ve které byla nástupnickou účetní jednotkou s rozhodným dnem 1.1.2017.

Ověření nemovitostí, jejich ocenění, výnosů z jejich držby, prodeje a pronájmu, dále ověření správnosti vykázání podnikové kombinace v účetních knihách společnosti se staly hlavními záležitostmi auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku, a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájmní smlouvy, návaznost pořízení a prodeje dlouhodobého majetku a výnosů z prodeje na kupní smlouvy, případně na jeho zhodnocení. Taktéž jsme se zaměřili na ověření zaúčtování podnikové kombinace dle projektu, ocenění přebíraného majetku a správnost vykázání transakce v účetních knihách.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění dlouhodobého majetku. V rámci našich testů jsme ověřili, že pozitivní metodika ocenění je v souladu s platnými předpisy a ocenění vyjadřuje reálnou hodnotu vykázaného majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu a prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 4.1. přílohy. Informace o provedené podnikové kombinaci jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci a v článku Základní předpoklady pro zpracování účetní závěrky, uvedený v příloze.

### ***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 statutární ředitel Společnosti.

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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

### ***Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti

způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit 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.

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti nás dne 29.6.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

#### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 15.4.2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.“

V Brně dne 27. 4. 2018

#### **Kreston A&CE Audit, s. r. o.**

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

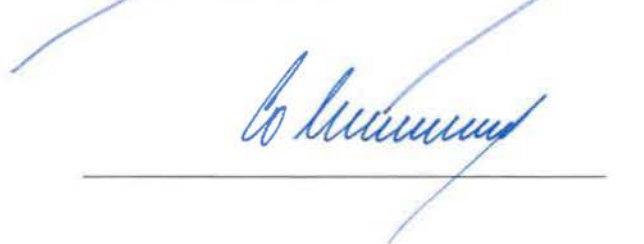
#### Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



---



---

#### **Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přílohy
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu





# Konsolidovaná výroční zpráva 2017

Dolfin Real Estate Fund, investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Za období od 1.1.2017 do 31.12.2017





## OBSAH

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	12
Profil Fondu.....	15
Individuální účetní závěrka.....	23
Zpráva o vztazích.....	42



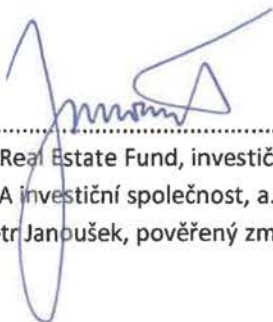




# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti, investiční fond, a.s. (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1.1.2017 do 31.12.2017 a o výhledkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 25. dubna 2018



.....  
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,  
AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec





# Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

**Jednání a rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž počet nebo jmenovitá hodnota přesahuje 30 % (třicet procent) základního kapitálu, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo těchto stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala nejpozději do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,



- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku společnosti, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b> IČO 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 7. dubna 2016)
<b>Zastoupení právnické osoby</b>	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněncem	(od 7. dubna 2016)

AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také jen „AMISTA“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19.9.2006, jež nabylo právní moci dne 20.9.2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) 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 § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, 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).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán fondu, který je současně obhospodařovatelem fondu.



Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 18. 11. 2016 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců.

## SPRÁVNÍ RADA


<b>Předseda správní rady</b>	<b>Gemelli Holding, s.r.o.</b> IČO 28286375 Sídlo: Vratislavova 26/16, Vyšehrad, Praha 2, PSČ 128 00	(od 7. dubna 2016)
Zastoupení právnické osoby	<b>RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER</b> narozen: 04.06. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 7. dubna 2016)
<b>Člen správní rady</b>	<b>RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER</b> narozen: 04.06. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 7. dubna 2016)
<b>Člen správní rady</b>	<b>Mueron Jamay Investments, s.r.o.</b> IČO 24129194 Sídlo: U Kanálky 1585/9, Vinohrady, Praha 2, PSČ 120 00	(od 7. dubna 2016)
Zastoupení právnické osoby	<b>CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY</b> narozen: 25.05. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 7. dubna 2016)
<b>Člen správní rady</b>	<b>CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY</b> narozen: 25.05. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 7. dubna 2016)

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

Správní rada se skládá ze čtyř členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen,



a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

#### VÝBOR PRO AUDIT

**Předseda výboru pro audit:** Ing. Vít Vařeka (28. listopadu 2016)

narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (28. listopadu 2016)

narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Vendula Nováčková (28. listopadu 2016)

narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti Anect a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 28. listopadu 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.





## Dceřiné společnosti:

Čestmírova 9, s.r.o., IČ: 250 77 759, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2

## Statutární orgán:

jednatel: RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER

Den vzniku funkce: 15.9.2017

## Způsob jednání:

Zastupování: Společnost zastupuje a jedná za ni jednatel samostatně.

Výše podílu: 100%

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

### PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer: **Mgr. Richard Opolecký**

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**

narozen: 1984


vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

## 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu. V souladu s ust. § 61 odst. 2 zákona



o obchodních korporacích nemusí být plnění dle smlouvy o výkonu funkce poskytnuto, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku Fondu, ledaže by valná hromada fondu rozhodla jinak.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

#### **4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

##### **4.1. Statutární orgán**

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činností náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

##### **4.2. Dozorčí orgán**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

##### **4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí**

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

#### **5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU, A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

Žádný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Fondu.

#### **6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ**

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta k rizikům, kterým Emitent je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2017. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

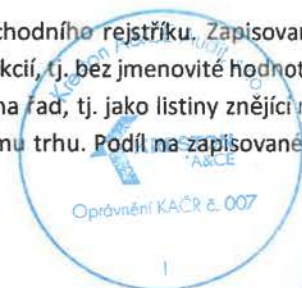
Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.


Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

#### **7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Emitent vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 2 000 000,- Kč a je rozdělen na 20 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobněm regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném





základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle II. stanov Emitenta.

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

#### Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta, tj. AMISTA investiční společnost, a.s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

**b) investiční akcie** – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akci představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

#### Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle III. stanov Emitenta.

#### Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY


Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce (oddíl Správní náklady), která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

## 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a







vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Akcie Fondu:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 20 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008042322

LEI: 315700LFZWLNJ6JNPX03

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 155 451 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 125 451

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 57 000 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie Fondu byly dne 28. 11. 2017 přijaty k obchodování na regulovaném trhu na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Ostatní skutečnosti

V období po rozhodném dni k datu sestavení této výroční zprávy byly emitovány investiční akcie v důsledku fúze sloučením, uskutečněné na základě Projektu fúze sloučením ze dne 21. 10. 2016. Vlivem fúze došlo k navýšení počtu investičních akcií o 57 000 ks a celkový počet emitovaných akcií činil 212 451 ks.

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.





Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho Mueron Jamay Investments, s.r.o. (IČO 24129194)	50,00	50,00
Gemelli Holding, s.r.o. (IČO 28286375)	50,00	50,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

S investičními akciemi Fondu nejsou spojena hlasovací práva ani podíl na základním kapitálu.

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie nemají hlasovací právo.

## 15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Emitentovi nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Emitentovi nebo hlasovacích práv.

## 16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

## 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu fondu a jeho změn.



## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Emitent neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání emitenta v důsledku nabídky převzetí.


## 19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## 20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.





# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

## ČINNOST FONDU V ROCE 2017

Ve sledovaném období se Fond zaměřil ve své činnosti na prodej, pronájem a správu nemovitostí nacházejících se v bytových domech na adrese Údolní č.p. 400/36 , Brno, zapsaných na LV č. 607, k.ú. Veveří ; BD na adrese Pekařská č.p. 392 /29, Brno, zapsaných na LV č. 4484, k.ú. Staré Brno ; BD na adrese Řehořova 937/37, Praha 3, zapsaný na LV č. 1648, k.ú. Žižkov, Praha.

Emitent dále informuje, že ke dni 20. 11. 2017 byla do obchodního rejstříku zapsána přeměna rozdělením ve formě odštěpení sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2017, když podle projektu ze dne 7. 9. 2017 přešly specifikované části jmění obchodní společnosti Dolfin R.E. - Praha Vinohrady, s.r.o. IČO: 27696189, se sídlem Brno - Staré Brno, Anenská 3/2, PSČ 602 00, jako rozdělované společnosti, na Emitenta, jako nástupnickou společnost.

Dále pak Fond pořídil 100% obchodní podíl ve společnosti Čestmírova 9, s.r.o., IČ: 25077759, která je vlastníkem bytového domu v ulici Čestmírova 529/9, Praha 3.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření fondu skončilo v roce 2017 ziskem ve výši 154 933 tis. Kč. Zisk je tvořen především přeceněním dlouhodobého majetku a výnosy z jeho prodeje.

## CASH FLOW

Běžné účetní období trvalo tedy v důsledku přeměny od 1. 1. do 31. 12.2017 (12 měsíců).

## STAV MAJETKU

Majetek fondu ve výši 621 679 tis. Kč, je téměř o 62% větší než na konci minulého období, kdy jeho hodnota byla 383 961 tis. Kč. Majetek fondu je tvořen z 63% dlouhodobým majetkem, investiční majetek k 181 848 tis. Kč oproti minulému období mírný pokles o 2% , dlouhodobý majetek je dále tvořen majetkem drženy k prodeji ve výši 192 830 tis. Kč. Dále pak fond drží majetkovou účast ve společnosti Čestmírova 9, s.r.o. v reálné hodnotě 17 760 tis. Kč.

Majetek fondu je k 31.12.2017 z 49% financován z vlastních zdrojů.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření.

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2017 aktiva v celkové výši 621 679 tis. Kč, jsou tvořeny hlavně dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 181 848 tis. Kč, dále je dlouhodobý majetek tvořen majetkem drženy k prodeji ve výši 192 830 tis. Kč. dále jsou aktiva fondu tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 78 895tis. Kč

## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 621 679 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 303 599. Kč (48%) (příčemž základní kapitál dosáhl výše 2 000 tis. Kč a byl zcela splacen). Dále je vlastní kapitál tvořen vydanými investičními akciemi a ostatními kapitálovými fondy ve výši 155 451 tis. Kč a hospodářskými výsledky hospodářským výsledkem za běžné období ve výši 154 933 tis. Kč a HV min let ve výši – 8 784 tis. Kč.

Cizí zdroje ve výši 318 080 tis. Kč jsou tvořeny především dlouhodobými půjčkami a úvěry, mezi krátkodobé závazky patří i závazek z titulu emise CP ve výši 58 352 tis. Kč.

## Struktura aktiv v tis. Kč



## Struktura pasiv v tis. Kč




### VÝHLED PRO ROK 2018

Cílem fondu pro rok 2018 je optimalizace nemovitostního portfolia z hlediska provozu a nákladové struktury. Fond se zaměří na výnosnost nemovitostního portfolia z pronájmu bytových a nebytových prostor a dále z prodeje těchto aktiv koncovým klientům včetně s tím spojené developerské aktivity.

Významný nárůst aktiv fondu v důsledku fúze by se měl promítnout do snížení relativní nákladovosti. Fond se zaměří na výnosnost nemovitostního portfolia z pronájmu bytových a nebytových prostor a dále z prodeje těchto aktiv.

Dalším záměrem Emitenta je realizace projektu fúze sloučením se společnostmi Čestmírova 9, s.r.o., Dolfin R.E. - Zeta, s.r.o., Myslíkova 8, s.r.o., Buchovcova, s.r.o..

V Praze dne 25. dubna 2018

  
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec





# Profil Fondu

Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. ledna do 31. prosince 2017.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**IČO:** 049 66 074

### Sídlo:

**Ulice:** Vratislavova 26/16  
**Obec:** Praha 2  
**PSČ:** 128 00  
**Telefon:** + 420 226 251 010

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 7. 4. 2016 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21439, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky dne 3. 3. 2016.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 7.4.2016.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 04966074  
**DIČ:** CZ04966074  
**LEI:** 315700LFZWLNJ6JNPX03

### Základní zapisovaný kapitál:

**Základní zapisovaný kapitál:** 2 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 20 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008042322

LEI: 315700LFZWLNJ6JNPX03

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 155 451 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 125 451

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 57 000 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie Fondu byly dne 28. 11. 2017 přijaty k obchodování na regulovaném trhu na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Ostatní skutečnosti

V období po rozhodném dni k datu sestavení této výroční zprávy byly emitovány investiční akcie v důsledku fúze sloučením, uskutečněné na základě Projektu fúze sloučením ze dne 21. 10. 2016. Vlivem fúze došlo k navýšení počtu investičních akcií o 57 000 ks a celkový počet emitovaných akcií činil 212 451 ks.

**Čistý obchodní majetek**

303 599 tis. Kč

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Dne 20. listopadu 2017 byla do obchodního rejstříku zapsána následující změna:

V důsledku rozdělení formou odštěpení sloučením uskutečněného na základě Projektu rozdělení ze dne 07.09.2017, přešla na společnost Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, IČO 049 66 074, jakožto nástupnickou společností, část jmění rozdělované společnosti Dolfin R.E. Praha Vinohrady, s.r.o., se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 276 96 189, uvedená v Projektu rozdělení.

## 3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

**AMISTA investiční společnost, a.s.**


IČO 27437558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společností na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) 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 § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, 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).





Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. 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 Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bodu č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,**  
Sídlo: **Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle 140 92**  
IČO: **64 94 82 42**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 7.4.2016.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

#### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

AMISTA investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2017. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

#### 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

#### 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 181 848 tis. Kč (pořizovací cena: 133 476 tis. Kč), majetkem držným k prodeji v reálné hodnotě ve výši 192 830 tis. Kč (pořizovací cena: 84 615 tis. Kč). Dále jsou aktiva tvořena 100 % obchodním podílem Čestmírova 9, s.r.o. v reálné hodnotě 17 760 tis. Kč., poskytnutými půjčkami včetně příslušenství v celkové výši 119 608 tis. Kč. Jedná se o půjčky za spol. Čestmírova 9, s.r.o. v celkové výši 21 568 tis. Kč. a za spol. Dolfin Real Estate s. r. o. v celkové výši 98 040 tis. Kč. Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou k 31.12.2017 ve výši 78 895 tis. Kč.

**Investiční majetek v tis. Kč**

<u>katastrální území</u>	<u>Pořizovací cena včetně TZ</u>	<u>Reálná hodnota</u>
Ponava	8 606	8 810
Praha - Vinohrady	19 500	37 701
Praha-Žižkov	11 097	28 752
Staré Brno	38 522	40 225
Veveří	22 700	29 300
Vinohrady	33 052	37 060
<b>celkem</b>	<b>133 476</b>	<b>181 848</b>

**Majetek držený k prodeji v tis. Kč**

<u>katastrální území</u>	<u>Pořizovací cena včetně TZ</u>	<u>Reálná hodnota</u>
Praha-Žižkov	45 952	126 140
Staré Brno	38 663	66 690
<b>celkem</b>	<b>84 615</b>	<b>192 830</b>

Nemovitý majetek fondu je z velké části pronajímán, nebo držen za účelem budoucího prodeje.

**10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

**11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

**12. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRAŇÍČÍ**

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

**13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE****Neinvestiční středisko**

K datu:	<b>31.12.2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Fondový kapitál (Kč):	1 651 237	1 656 011 Kč
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	20	20
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	82 561,8500	82 800,5500

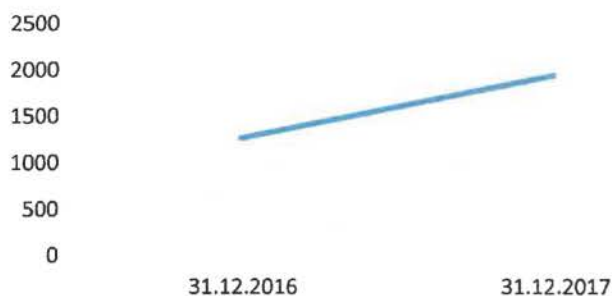
**Investiční středisko**

K datu:	<b>31.12.2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
---------	-------------------	---------------------



Fondový kapitál (Kč):	301 949 452	38 002 872
Počet vydaných investičních akcií (ks):	155 451	30 000
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	1 942,4092	1 266,7624

### Vývoj kurzu investiční akcie



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:  
S účinností ke dni 27. 3. 2017 došlo ke změně Statutu spočívající v úpravě na pololetní oceňování.

#### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 16. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady na zajištění činnosti Fondu, a to bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu.

Výnosy neinvestiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů neinvestiční části Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření neinvestiční části Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy), bude vzniklá ztráta neinvestiční části hrazena ze zdrojů neinvestiční části Fondu. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu se přednostně použije nerozdělený zisk neinvestiční části Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu nelze použít zisk investiční části Fondu.

V souladu s ustanovením Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že akcionářům Fondu bude vyplacen podíl na zisku neinvestiční části Fondu, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k zakladatelským akciím Fondu za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu neinvestiční části Fondu, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát minulých let neinvestiční části Fondu a po přičtení nerozděleného zisku minulých let neinvestiční části Fondu a fondů neinvestiční části vytvořených ze zisku neinvestiční části Fondu, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond není oprávněn rozdělit zisk nebo jiné vlastní zdroje neinvestiční části Fondu mezi akcionáře, je-li fondový kapitál neinvestiční části Fondu zjištěný z řádné nebo mimořádné účetní závěrky nebo by v důsledku rozdělení zisku byl nižší než zapisovaný základní kapitál Fondu, zvýšený o upsanou hodnotu nových zakladatelských akcií Fondu, pokud byly upsány zakladatelské akcie na zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu a nový zapisovaný základní kapitál nebyl ke dni sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky zapsán v obchodním rejstříku, a dále tu část rezervního fondu neinvestiční části Fondu, kterou podle zákona nebo stanov nesmí Fond použít k plnění akcionářům. Podíl na zisku neinvestiční části Fondu nelze vyplatit z prostředků tvořících zapisovaný základní kapitál Fondu.

Údaj o způsobu schvalování rozdělení zisku z neinvestiční části Fondu





Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z neinvestičního majetku Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených ve Statutu.

Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu.

Hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění investiční činnosti Fondu.

Výnosy z investičního majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů na investiční činnost Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu s investičním majetkem za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů z investiční činnosti Fondu nad náklady na investiční činnost Fondu), nemusí být zisk použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Fondu a ke zvýšení hodnoty investičních akcií.

Pokud hospodaření s investičním majetkem Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů na investiční činnost Fondu nad výnosy z investiční činnosti Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů z investiční činnosti Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z investiční činnosti Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu v případě, že byl vytvořen.

V souladu s ustanovením odst. 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že investorům Fondu bude vyplacen podíl na zisku, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k investičním akciím za příslušné účetní období nesmí být vyšší než je hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu investiční části, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát minulých let investiční části a po přičtení nerozděleného zisku minulých let investiční části a fondů vytvořených ze zisku investiční části, které Fond může použít dle svého volného uvážení.

Údaj o způsobu schvalování rozdělení zisku z investiční části Fondu

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z investičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených ve Statutu.

Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek investiční části Fondu.

S investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření související s investiční činností Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr investorova podílu k fondovému kapitálu investiční části Fondu.

Se zakladatelskou akcií Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření Fondu, bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k zapisovanému základnímu kapitálu Fondu. Akcionář, který vlastní zakladatelské akcie Fondu, nemá právo na podíl na zisku, jakož ani právo na výplatu zálohy podílu na zisku, k zakladatelským akciím Fondu vydaným v souvislosti se zvýšením zapisovaného základního kapitálu společnosti, a to za rok, v němž byl zapisovaný základní kapitál Fondu takto zvýšen

## 17. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

Mateřská společnost, Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech.

Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.



Mateřská společnost, Fond je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10, která:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

### **významné účetní úsudky, odhady a předpoklady**

Příprava účetní závěrky Fondu vyžaduje, aby vedení společnosti provedlo úsudky, odhady a předpoklady, které mají vliv na účetní závěrku a částky vykázané v účetní závěrce. Nicméně, nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by mohly vyžadovat významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo pasiv v budoucích obdobích. Následují informace o nejdůležitějších účetních úsudcích, odhadech a předpokladech provedených při přípravě účetní závěrky:

#### **i) Úsudky**

V procesu uplatňování účetních postupů Fondu provedlo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce:

#### **Klasifikace fondu jako investiční jednotky**

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

- a) získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- b) se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

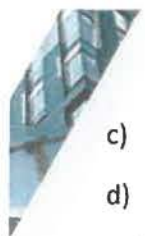
Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,



- 
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,
  - d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

#### **18. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Dne 1. 1. 2018 došlo ke změně Statutu v souvislosti s přesunutím nákladů z neinvestiční části Fondu do části investiční.

Dne 15. 01. 2018. došlo k navýšení počtu cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. o 57 000 ks, s tím, že celkový počet cenných papírů obchodovaných pod ISIN CZ0008042322 činí 212 451 ks.



## Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017

Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s





**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI**

**INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A INDIVIDUÁLNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU**

**PŘEHLED O FINANČNÍCH TOCÍCH**

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**



## Výkaz o finanční situaci

Název	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>		
Investiční majetek	181 848	229 950
Majetek držený k prodeji	192 830	
Majetkové účasti	17 760	
Dlouhodobá aktiva	392 438	229 950
Zásoby		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	25 598	2 444
Pohledávky ovládaní	119 608	84 529
Daňové pohledávky	1 883	389
Jiné pohledávky	3 246	1 409
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	78 895	65 214
Časové rozlišení aktiv	11	26
Krátkodobá aktiva	229 241	154 028
<b>Aktiva celkem</b>	<b>621 679</b>	<b>383 961</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	155 451	46 442
Ostatní fondy		
Výsledek hospodaření běžného období	154 933	-8 756
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-8 784	-28
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>303 599</b>	<b>39 658</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	164 771	149 978
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty		
Odložený daňový závazek	11 675	5 183
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>176 446</b>	<b>155 161</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry		
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		
Závazky z titulu emise CP	58 352	125 450
Daňové závazky	1 898	197
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	6 409	12 713
Závazky ovládaní	74 158	50 040
Dohadné účty a časové rozlišení	817	742
Krátkodobé závazky	141 634	189 142
<b>Vlastní kapitál a pasiva celkem</b>	<b>621 679</b>	<b>383 961</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

TEXT		
	1.1.-31.12.2017	1.6.-31.12.2016
Výnosy z majetku	52 243	2 745
Výnosy z majetku drženého k prodeji		
Správní náklady	-17 258	-4 482
<b>Cistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>34 985</b>	<b>-1 737</b>
Osobní náklady	-200	-240
Přecenění majetků drženého k prodeji na reálnou hodnotu	116 759	
Tvorba opravných položek k pohledávkám	-874	1 848
Ostatní provozní výnosy	117	16
Ostatní provozní náklady	-3 557	-3 572
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>147 230</b>	<b>-3 686</b>
Úroky	-4 549	-2 703
Finanční výnosy	47 535	19
Finanční náklady	-27 469	-192
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>15 517</b>	<b>-2 876</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>162 747</b>	<b>-6 562</b>
Daň z příjmu	-7 814	-2 194
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>154 933</b>	<b>-8 756</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>154 933</b>	<b>-8 756</b>

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

	Běžné účetní období
Stav peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	65 213
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>	
Výsledek hospodaření před zdaněním	162 747
Úpravy o nepeněžní operace	-149 421
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-44 579
Ztráta (zisk) z prodeje majetku drženého k prodeji	
Tvorba (rozpuštění rezerv a opravných položek)	874
Přecenění fair value	-116 759
Úrokové výnosy	-1 094
Úrokové náklady	5 643
Ostatní úpravy o nepeněžní operace a přírůstky - oprava chyby minulých let	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	6 832
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-1 233
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	4 132
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-2 899
Změna stavu jiných závazků pasiv a časového rozlišení	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	8 065
Placení daně z příjmu	-5 736
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 329
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>	
Výdaje spojené s pořízením podílů v přidružených podnicích	-56 807
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	
Příjmy z prodeje investičního majetku	122 832
Příjmy z prodeje majetku drženého k prodeji	
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-35 079
Pořízení nehmotného a hmotného majetku fúze	-57 633
Peněžní prostředky fúze	4 470
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-22 217
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>	
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků na peněžní prostředky a ekvivalenty	38 911
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-5 643
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	
Čerpání přijatých zápůjček a úvěrů	
Placené/ přijaté úroky	-5 643
Přímé platby na vrub fondů	
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	33 268
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	13 380
Stav peněžních ekvivalentů na konci účetního období	78 593

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav 31.12.2016	2 000	46 442		-8 785	39 657
Příděl do fondu - emise akcií		109 009			109 009
Přiznané dividendy					
Celkový úplný výsledek					
Ostatní transakce - fúze					
VH za rok 2017				154 933	154 933
Konečný stav 31.8.2017	2 000	165 451		146 148	303 599



# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2017

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Dolphin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 7. 4. 2016 v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 7. dubna 2016.

### Předmět podnikání Fondu

činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech

### Sídlo Fondu

**Ulice:** Vratislavova 26/16  
**Obec:** Praha 2 - Vyšehrad  
**PSČ:** 128 00

### Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 7. dubna 2016)
---------------------------	--	--------------------

### SPRÁVNÍ RADA

<b>Předseda správní rady</b>	Gemelli Holding, s.r.o. IČO 28286375 Sídlo: Vratislavova 26/16, Vyšehrad, Praha 2, PSČ 128 00	(od 7. dubna 2016)
------------------------------	---	--------------------

<b>Zastoupení právnické osoby</b>	RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER narozen: 04.06. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 7. dubna 2016)
-----------------------------------	--	--------------------

<b>Člen správní rady</b>	RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER narozen: 04.06. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 7. dubna 2016)
--------------------------	--	--------------------

<b>Člen správní rady</b>	Mueron Jamay Investments, s.r.o. IČO 24129194 Sídlo: U Kanálky 1585/9, Vinohrady, Praha 2, PSČ 120 00	(od 7. dubna 2016)
--------------------------	---	--------------------

<b>Zastoupení právnické osoby</b>	CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY narozen: 25.05. 1980	(od 7. dubna 2016)
-----------------------------------	--	--------------------



vzdělání: vysokoškolské

Člen správní rady

CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY

(od 7. dubna 2016)

narozen: 25.05. 1980

vzdělání: vysokoškolské

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

V souladu s novelou zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), všechny investiční fondy, které mají formu investičního fondu s proměnným základním kapitálem (dále jen „SICAV“) a které současně nezřizují podfondy, musí účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od majetku a dluhů ze své neinvestiční činnosti (neinvestiční, tj. zakladatelská část). Z tohoto důvodu jsou jednotlivé výkazy a položky vykazovány pro každou činnost odděleně.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1.1.2017 do 31.12.2017.

### Základní předpoklady pro zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období od 1.1.2017 do 31. 12. 2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Měna vykazování je zároveň funkční měnou. Individuální účetní výkazy nebyly auditovány.

Den 1.1.2017 byl stanoven jako rozhodný den fúze sloučením. V důsledku rozdělení formou odštěpení sloučením uskutečněného na základě Projektu rozdělení ze dne 07.09.2017, přešla na společnost Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, IČO 049 66 074, jakožto nástupnickou společnost, část jmění rozdělované společnosti Dolfin R.E. Praha Vinohrady, s.r.o., se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 276 96 189, uvedená v Projektu rozdělení.

Běžné účetní období trvalo tedy v důsledku přeměny od 1. 1. do 31. 12.2017 (12 měsíců). Jako srovnávací období jsou uvedeny údaje z mimořádné účetní závěrky ke dni předcházející rozhodný den za období od 1.6.2016 do 31.12.2016 (6 měsíců). Údaje uvedené ve výkazu o úplném výsledku a ve výkazu o peněžních tocích v běžném a minulém období jsou z výše uvedených důvodů nejsou srovnatelné.

Činnost Fondu nepodléhá žádným sezónním výkyvům. Cíle a politiky fondu pro řízení kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity jsou stejné jako před vstupem na kapitálový trh.

### 1. Rizika a nejistoty, které ovlivnily či by mohly ovlivnit finanční situaci emitenta

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu nevyvolaly v prvním pololetí 2017 zásadní nová rizika a nejistoty.

Fond věnoval zvýšenou pozornost vývoji cen na trhu s nemovitostmi a prodeji bytů určených k prodeji a investičního majetku.

Ve sledovaném období se neprojevila žádná skutečnost, na kterou by fond nebyl připraven a pro kterou by neměl alternativu.

Hlavními riziky, kterým je věnována pozornost Fondu jsou:





## **RIZIKO KONCENTRACE**

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy fyzickým osobám nadále trvá v obdobné míře jako předchozí rok; riziko je však rozloženo nejenom teritoriálně, ale i diverzifikací hlavních nájemců. Téměř všichni nájemci pravidelně poukazují úhrady nájmu. K nevýznamných rizikovým pohledávkám byla vytvořena opravná položka. Vzhledem k současné situaci na trhu nemovitostmi v Praze a Brně Fond nepředpokládá problém s hledáním nových nájemců v případě jejich odchodu.

## **SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S AKTIVY DRŽENÝMI K PRODEJI**

Jedná se o nejvýznamnější riziko, kterému Fond čelí a které se projevovalo v popisovaném období.

Fond v popisovaném období plánovaně prodal byty, které v průběhu roku klasifikoval jako určené k prodeji a také byty z investičního majetku. Cílem je pokračovat v prodeji i v následujícím období. Pro následující rok je očekáván velký zájem na pražském trhu vzhledem k nedostatku volných bytů k prodeji. Vzhledem k tomu také společnost neočekává propady cen na trhu nemovitostí.

## **RIZIKO LIKVIDITY**

Riziko likvidity je oceněno Fondem jako středně významné riziko. Podle plánů Fondu je očekáváno budoucí navýšení příjmů, zatím je pravidelně vyhodnocována finanční situace a cash flow, bez dalších přijatých opatření. Fond v roce 2017 neměl žádné problémy s likviditou a ke konci roku 2017 je jeho platební schopnost považována vedením za vysokou.

## **ÚROKOVÉ RIZIKO**

Fond má načerpaný bankovní úvěr od UniCredit Bank. I přes to, že má úrokové příjmy z poskytnutých úvěrů, jejich výše není dostačující na pokrytí úrokových závazků. V roce 2017 Fond neměl problém se splácením úvěru díky příjmům z prodeje majetku. Nepředpokládá tyto problémy i v následujících letech.

## **2. Přehled zásadních účetních postupů**

### **Přechod na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví**


Fond v této individuální účetní závěrce poprvé uplatnil Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards – IFRS) schválenými pro použití EU.

Před přechodem na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví Fond sestavoval účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy dle požadavků zákona č. 563/1991 S., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „Zákon“ a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona – České účetní standardy pro finanční instituce. V průběhu roku 2016 byly akcie Fondu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha) a Fond, v souladu se Zákonem rozhodl, že použije pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví od 1.1.2017.

Datem přechodu na IFRS je 1.1.2017 a k tomuto datu Fond zpracoval zahajovací rozvahu, v níž se použila účetní pravidla, která jsou v účinnosti k datu první účetní závěrky zpracované podle IFRS tedy k 30.6.2016. Fond vznikl 7.4.2016, aktivní činnost zahájil až po 1.7.2016.

### **Oceňovací základna**

Individuální účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě následujících významných položek v individuálním výkazu o finanční pozici, které byly k datu vykazání oceněny, jak je uvedeno níže:



Investice do nemovitostí, majetek držený k prodeji a nehmotný majetek z investiční činnosti jsou oceněny reálnou hodnotou

Finanční aktiva a dluhy z investiční činnosti jsou oceněny reálnou hodnotou

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

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, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku společnost bere v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

### **Odhady**

Sestavení účetní závěrky podle IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu udělalo rozhodnutí, odhady a stanovilo předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních metod a ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Přestože jsou tyto odhady založeny na historických a současně známých zkušenostech, interních výpočtech a různých dalších faktorech, o nichž je vedení Fondu přesvědčeno, že jsou za daných podmínek přiměřené, mohou se skutečné výsledky od těchto odhadů lišit.

### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí (včetně nemovitostí ve fázi výstavby s budoucím použitím jako investice do nemovitostí) je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z pronájmu nebo za účelem kapitálového zhodnocení případně obojí.

Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem nezávislé externí znalecké společnosti disponující nezbytnou odbornou způsobilostí. Při stanovení výsledné reálné hodnoty znalec vychází především z odhadu diskontovaných peněžních toků založených na analýze budoucích peněžních příjmů nebo používá metodu přímého porovnání.

Veškeré podíly Fondu na nemovitostech držené na základě operativního leasingu s cílem získat příjem z nájemného nebo za účelem zhodnocení se účtují jako investice do nemovitostí a jsou oceněny pomocí modelu reálné hodnoty. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti, (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.


### **Aktiva držená k prodeji**

Dlouhodobá aktiva nebo vyřazované skupiny klasifikované jako držené k prodeji jsou oceněny v nižší z účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej.

Reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem nezávislé externí znalecké společnosti disponující nezbytnou odbornou způsobilostí. Při stanovení výsledné reálné hodnoty znalec vychází především z odhadu diskontovaných peněžních toků založených na analýze budoucích peněžních příjmů nebo používá metodu přímého porovnání.

Tato dlouhodobá aktiva držená k prodeji (ať už jednotlivě nebo jako součást vyřazované skupiny) nejsou odepisována.





Dlouhodobá aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji a aktiva a závazky zahrnuté ve vyřazované skupině klasifikované jako držené k prodeji musí být ve výkazu o finanční situaci vykázány na samostatném řádku.

## **Nehmotný majetek**

### ***Nehmotný majetek pro provozní účely***

Dlouhodobý nehmotný majetek pro provozní účely se vykazuje v pořizovací ceně. Dlouhodobý nehmotný majetek Fondu tvoří software (licence na software a náklady na vývoj) a je odepisován rovnoměrně po dobu 2 až 6 let podle jejich odhadované životnosti.

### ***Nehmotný majetek pro neprovozní účely***

Nabytá nehmotná aktiva pro neprovozní účely jsou prvotně vykázána v pořizovacích cenách. Po prvotním vykázání se oceňují na reálnou hodnotu stanovenou posudkem znalce, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

### ***Majetkové účasti***

Účasti s podstatným vlivem („přidružené společnosti“) jsou společnosti, kde nemá Fond pravomoc řídit finanční a provozní strategii obvykle spojenou s vlastnictvím akcií představujícími více než polovinu hlasovacích práv.

Investice do přidružených společností jsou vykazovány při pořízení ve výši pořizovacích nákladů, k rozvahovému dni je majetková účast do přidružené společnosti vykázána v reálné hodnotě, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření v souladu s IAS 39. Akcie této přidružené společnosti nejsou kotované a obchodované na aktivním trhu.

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdržného podílu z kumulovaného zisku dané investice. Výnos z investic do dceřiné společnosti je vykázán v zisku nebo ztrátě běžného období jako výnos z dividend poté, co vznikne právo na výplatu.

### ***Dlouhodobé pohledávky, obchodní a jiné pohledávky vykazované v krátkodobých aktivech***

V kategorii dlouhodobé pohledávky jsou vykazovány pohledávky či jejich část s dobou splatnosti delší než jeden rok.

Veškeré pohledávky vzniklé z investiční činnosti jsou k rozvahovému dni oceňovány v reálné hodnotě, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Pohledávky, které nejsou klasifikovány v reálné hodnotě, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzovány za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty.

### ***Odúčtování***

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užítky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užítky nebyly převedeny, testuje Fond svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

### ***Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty***

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců. Fond vypracovává výkaz peněžních toků s použitím nepřímé metody.





## ***Finanční závazky***

Finanční závazky Fondu z investiční činnosti jsou k rozvahovému dni oceňovány v reálné hodnotě, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Finanční závazky, které nejsou klasifikovány v reálné hodnotě, jsou oceňovány v naběhlé hodnotě.

## ***Kompenzace finančních nástrojů***

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a jejich čistá hodnota vykázána ve výkazu finanční pozice, pokud je kompenzace vykázaných částek právně vymahatelná a Fond má v úmyslu provést vyrovnání v čisté hodnotě nebo současně realizovat aktivum a vypořádat závazek.

## ***Snížení hodnoty majetku***

U aktiv, která nejsou klasifikována v reálné hodnotě, Fond posuzuje vždy ke konci účetního období, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty určitého aktiva.

## ***Snížení hodnoty nefinančních aktiv***

Účetní hodnoty nefinančních aktiv neklasifikovaných v reálné hodnotě jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty.

Ztráta se snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o niž účetní hodnota daného aktiva převyší svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je reálná hodnota daného aktiva snížená o náklady spojené s jeho prodejem nebo jeho hodnoty z užívání, je-li vyšší. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky (peněžotvorné jednotky). Aktiva, u nichž došlo ke snížení hodnoty, se testují z hlediska případného snížení hodnoty nebo jeho zrušení ke každému konci účetního období.

Ztráta se snížení hodnoty se zúčtuje do výkazu úplného výsledku pouze v takovém rozsahu, aby účetní hodnota daného aktiva nepřekročila účetní hodnotu aktiva, která by byla stanovena po odečtu odpisů, pokud by nebyla vykázána žádná ztráta se snížení hodnoty.

## ***Snížení hodnoty finančních aktiv***


Finanční aktiva, která nejsou klasifikována v reálné hodnotě, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty.

Ke snížení hodnoty určitého finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv a v důsledku toho ke ztrátě se snížení hodnoty dojde pouze v případě, existuje-li objektivní důkaz, že se snížila hodnota v důsledku jedné nebo více událostí, k nimž došlo po prvotním zaúčtování daného aktiva („událost vedoucí ke ztrátě“) a že událost (nebo události) vedoucí ke ztrátě má dopad na odhadované budoucí peněžní toky z daného finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Hlavními ukazateli snížení hodnoty jsou významné finanční obtíže daného dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník ohlásí úpadek, neplní.

Ztráty se snížení hodnoty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek.

## ***Dan z příjmů***

Daň z příjmů se skládá ze splatné a odložené daně. Daň z příjmů se vykazuje v zisku nebo ztrátě běžného období.



Splatná daň je očekávaný daňový závazek ze zdanitelných příjmů za daný rok, který je vypočten v souladu s českou daňovou legislativou za použití uzákoněných daňových sazeb ke konci účetního období, a všechny úpravy splatné daně týkající se předchozích let.

Odložená daň je vypočtena s použitím závazkové metody uplatněné na všechny přechodné rozdíly mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich účetními hodnotami.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v příštích obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit tyto přechodné rozdíly.

Pro výpočet odložených daňových pohledávek a závazků jsou použity předpokládané daňové sazby platné v obdobích vyrovnání pohledávky nebo závazku, na základě daňových sazeb, které byly uzákoněny ke konci účetního období.

Daňové pohledávky a závazky se započítávají, umožňuje-li zápočet zákon, a pokud se vztahují k těmto finančnímu úřadu.

### ***Základní kapitál***

Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi. Vyplacení dividend je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři fondu.

### ***Výnosy a náklady***

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch fondu, a lze je spolehlivě ocenit.

Náklady jsou snížením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období.

Provozní náklady jsou náklady za služby a provoz investic do nemovitostí, včetně daně z nemovitostí a nákladů na energie a služby, které jsou přeúčtovány nájemcům.

### ***Informace o segmentech***

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 fond identifikoval dva provozní segmenty, a to pronájem investic do nemovitostí a prodeje majetku držných k prodeji.

### ***Nové IFRS standardy a interpretace***

- IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka
- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky
- IFRS 16 Leasingy
- IFRS 11 Účtování o nabytí účastí ve společné činnosti
- Novela IAS 16 a IAS 38 – Objasnění přijatelných metod pro odepisování
- Novela IAS 1 – Vyjasnění požadavků na zveřejnění



- IFRS 9 – finanční nástroje

### *Nově vydané IFRS standardy, které ještě nebyly přijaty*

Fond v současné době neočekává, že nové a revidované standardy a interpretace, které budou účinné pro účetní období od 1.1.2017 nebo později, budou mít významný vliv na finanční pozici a výkonnost Fondu.

## 3. Výkaz o finanční pozici

### 4.1. Investiční majetek

V průběhu roku došlo k prodeji investičního majetku se ziskem v celkové hodnotě 44 579 tis. Kč, tržby z nájemného činily 6 875 tis. Kč, celkem výnosy z majetku 48 907 tis. Kč.

tis. Kč	2017
Stav k 31.12.2016	229 950
Přírůstky	43 254
Úbytky	120 699
Převody	--
Dopad změn reálné hodnoty	29 343
Dopad změn směnných kurzů	--
<b>Stav k 31.12.2017</b>	<b>181 848</b>

### 4.2. Majetek držený k prodeji

Na majetku drženém k prodeji jsou evidovány byty v celkové reálné hodnotě 192 830 tis. Kč. K bytům byl k 31.12.2017 vytvořen impairment v celkové hodnotě -5 868 tis. Kč.

tis. Kč	2017
Stav k 31.12.2016	--
Přírůstky - fúze	84 615
Úbytky	--
Převody	--
Dopad změn reálné hodnoty	114 083
Impairment	-5 868
<b>Stav k 31.12.2017</b>	<b>192 830</b>

### 4.3. Majetkové účasti

Fond drží 100% obchodní podíl ve společnosti Čestmírova 9, s.r.o. Podíl byl k rozvahovému dni přeceněn na reálnou hodnotu podle posudku znalce, rozdíl z přecenění byl proúčtován do finančního výsledku hospodaření.

### 4.4. Peněžní prostředky a ekvivalenty

Fond má peněžní prostředky vedené na běžných účtech v UniCredit Bank.

#### 4.5. Obchodní a jiné pohledávky

Celková výše pohledávek z obchodních vztahů k 31.12.2017 byla netto 23 524 tis. Kč a 2 074 byly poskytnuté zálohy na provozní služby celkem 25 598 tis. Kč.

Pohledávky po lhůtě splatnosti jsou evidovány ve výši 2 163 tis. Kč, k těmto pohledávkám byla tvořena opravná položka ve výši 1 928 tis. Kč.

Pohledávky ovládaná ovládající osoba v hodnotě 119 608 tis. Kč jsou pohledávky z titulu úročených půjček ve skupině.

Protistrana (v tis. Kč)	Hodnota pohledávek ve skupině k 31.12.2017	Výnosové úroky k 31.12.2017	Komentář (název smlouvy)	Propojení
Dolfin Real Estate, s.r.o.	98 041	1 030	Smlouva o zápůjčce	Majetkové
Čestmírova 9, s.r.o.	21 567	64	Smlouva o zápůjčce	Majetkové

Daňové pohledávky ve výši 1 883 tis. Kč jedná se o pohledávku DPPO.

Jiné pohledávky v celkové hodnotě 3 246 tis. Kč jsou pohledávky z titulu vyúčtování nájemníků.

#### 4.6. Odložená daň

Vykázání odloženého daňového závazku

	Pohledávky			Závazky			Rozdíl					
	1	2017	2	2016	3	2017	4	2016	5	2017	6	2016
Dlouhodobý hmotný majetek		--		--		11 773		--		-11 773		--
Pohledávky		61		--		--		--		61		--
Závazky k dodanění		37		--		--		--		37		--
<b>Odložený daňový závazek</b>		<b>98</b>		<b>--</b>		<b>11 773</b>		<b>--</b>		<b>-11 675</b>		<b>--</b>

V souladu s účetními postupy uvedenými byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny 5 %.

#### 4.7. Obchodní a jiné závazky

Celková výše obchodních závazků 6 409 tis. Kč se k 31.12.2017 skládá ze závazků ze obchodních vztahů 3 662 tis. Kč, dále ve výši 2 265 tis. Kč jsou evidovány zálohy přijaté od nájemníků na služby a ostatní závazky ve výši 471 tis. Kč. Z toho po splatnosti 2 124 tis. Kč.

Daňové závazky v hodnotě 1 898 tis. Kč jsou závazky z titulu DPH.

#### 4.8. Dlouhodobé a krátkodobé půjčky a úvěry

Závazky ovládaní jsou úročené půjčky od společností ve skupině k 31.12.2017 v celkové hodnotě 74 042 tis. Kč, dále půjčka neúročená ve výši 116 tis. Kč, celkem 74 158 tis. Kč.

Protistrana (v tis. Kč)	Krátkodobé úvěry ve skupině k 31.12.2017	Nákladové úroky k 31.12.2017	Komentář (název smlouvy)	Propojení
Dolfin Real Estate, s.r.o.	74 042	488	Smlouva o úvěru	Majetkové

Dlouhodobý bankovní úvěr od UniCredit bank měl k 31.12.2017 zůstatek 164 771 tis. Kč Úvěr je splatný k 30.9.2019.

Protistrana (v tis. Kč)	Krátkodobé úvěry ve skupině k 31.12.2017	Nákladové úroky k 31.12.2017	Komentář (název smlouvy)	Propojení
Bankovní úvěr	164 771	5 136	Smlouva o úvěru	Majetkové

Úvěr je zajištěn:

- Zástavou podílů Dlužníka
- Zástavou Nemovitosti
- Postoupením pohledávek Dlužníka z kupních smluv na Banku
- Zástavou pohledávek ze všech bankovních účtů
- Podřízenosti závazků Dlužníka závazkům z této smlouvy
- Postoupením pohledávek dlužníka z nájemních smluv a ze Smluv o dílo

#### 4.9. Závazky z titulu emise CP

Závazky z titulu emise CP ve výši 58 352 tis. Kč představují závazek na vydání investičních akcií společníkovi rozdělované společnosti v důsledku rozdělení formou odštěpení sloučením uskutečněného na základě Projektu rozdělení ze dne 07.09.2017, rozhodný den 1.1.2017. Emise proběhla 3.1.2018.

#### 4.10. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál je splacen v plné výši, tvoří ho 20 kusů kmenových akcií zaknihovaných na majitele o nominální hodnotě 100 000,- Kč. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Zbylý základní (fondový) kapitál ve výši 155 451 tis. Kč je rozvržen na 155 451 kusů zaknihovaných investičních kusových akcií ve formě na jméno, ISIN CZ0008042330. Investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Fond nevyplatil v roce 2017 ani v letech předcházejících podíly na zisku.



## 4. Výkaz o úplném výsledku

### 6.1. Výnosy z majetku

Fond měl jak v tomto, tak v předchozích obdobích výnosy pouze z tuzemska z titulu nájmu prostor. A také výnosy z prodeje investičního majetku.

### 6.2. Správní náklady

Správní náklady jsou náklady na služby spojené s provozem fondu jako jsou náklady na administraci, náklady na depozitář, právní a notářské služby, účetní služby, správa majetku.

### 6.3. Přecenění majetku drženého k prodeji

K 31.12.2017 byl majetek držený k prodeji přeceněn na reálnou hodnotu s dopadem do provozního výsledku.

### 6.4. Prodej investičního majetku

Fond prodal v roce 2017 byty v Praze a Brně fyzickým osobám, z prodeje vykázala zisk ve výši 44 579 tis. Kč.

### 6.5. Finanční výnosy a náklady

Finanční náklady tvoří přijaté úroky z titulu půjček a bankovní poplatky.

### 6.6. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

V roce 2017 je pro fond platná daňová sazba 5 %.

Efektivní daňová sazba Fondu (efektivní daňová sazba = daň z příjmů/výsledek hospodaření před zdaněním \* 100)

## 7 Podmíněná aktiva a závazky

Fondu není známa existence podmíněných aktiv k 31.12.2017 s výjimkou případného plnění z pojistných smluv nemovitého majetku.

Fond neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči fondu není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a Fondu není známo, že by takovýto spor mohl být vůči Fondu zahájen.

## 8 Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, výkonného vedení, akcionáři fondu a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky.

### 8.1. Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1.1.2017 do 31.12.2017


Nebyly sjednány.

### 8.2. Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 31.12.2017

Uvedeno v bodě 4.4. obchodní a jiné pohledávky.

### 8.3. Finanční plnění od a vůči spřízněným stranám

K 31.12.2017 fond poskytl zápůjčku ve skupině v celkové hodnotě 119 608 tis. Kč. Tato zápůjčka byla k 31.12.2017 úročena.



K 31.12.2017 fond přijal půjčku ve skupině v hodnotě 24 118 tis. Kč, celková hodnota přijatých půjček k 31.12.2017 činí 74 158 tis. Kč. Tato půjčka byla k 31.12.2017 úročena.

#### **8.4.Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení fondu**

K 31.12.2017 nebyly poskytnuté žádné odměny.

#### **9 Nepřetržité trvání**

Účetní závěrka byla sestavena n základě předpokladu nepřetržitého trvání Fondu.

#### **10 Významné události po skončení období**

Kromě emise investičních akcií dne 3.1.2018 popsané v bodě 4.7 si vedení fondu není vědomo jakýchkoli významných další skutečností, které se staly po datu účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 31. prosinci 2017.





## 2. HODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu 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.

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 Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, 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 Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu 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 je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

## 3. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy došlo ode dne 1. 1. 2018 ke změně členů výboru pro audit. Místo Ing. Venduly Nováčkové se novým členem výboru pro audit stal Ing. Petr Janoušek, narozen: 22. 2. 1973. Ing. Petr Janoušek vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů. Dne 1. 1. 2018 došlo ke změně Statutu v souvislosti s přesunutím nákladů z neinvestiční části Fondu do části investiční. Dne 15. 01. 2018. došlo k navýšení počtu cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. o 57 000 ks, s tím, že celkový počet cenných papírů obchodovaných pod ISIN CZ0008042322 činí 212 451 ks.

V Praze dne 25. dubna 2018

  
.....  
Dolphin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,  
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec





# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1.6. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Ovládající osoba

50% Mueron Jamay Investments, s.r.o.

50% Gemelli Holding, s.r.o.

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Dolfin Real Estate, s. r. o.	269 79 314	Anenská 3/2, 602 00 Brno
Dolfin Real Estate Second Fund IFsPZK,a.s.	053 40 578	Vratislavova 26/16, 128 00 Praha 2
Buchovcova, s.r.o.	027 05 117	Anenská 3/2, 602 00 Brno

## 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

## 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

## 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

#### Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Fúzí nabytí fond následující smlouvy:

Smlouva o Zápůjčce mezi Dolfin R.E. – Praha Korunní, s. r. o. jako Zapůjčitel a Dolfin Real Estate, s. r. o. jako Vydlužitel ze dne 18.6.2015, ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o Zápůjčce mezi Dolfin R.E. – Veveří 44, s. r. o. jako Zapůjčitel a Dolfin Real Estate, s. r. o. jako Vydlužitel ze dne 23.9.2015, ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o Zápůjčce mezi Dolfin Real Estate, s. r. o. jako Zapůjčitel a Dolfin R.E. – Veveří 44, s. r. o. jako Vydlužitel ze dne 1.1.2014, ve znění pozdějších dodatků

Smlouva o Zápůjčce mezi Dolfin Real Estate, s. r. o. jako Zapůjčitel a Dolfin R.E. – Praha Korunní, s. r. o. jako Vydlužitel ze dne 1.12.2012, ve znění pozdějších dodatků

## 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.


## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 25. března 2018

  
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,  
AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

