

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

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

se sídlem Vratislavova 26/16, Praha 2, 128 00

(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

Obsah

1	Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech	1
2	Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiné společnosti.....	2
3	Informace o činnosti Emitenta.....	10
4	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	14

1 Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a její majetkovou účastí DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o. Fond proto předkládá tuto Konsolidovanou pololetní zprávu za období šesti měsíců končící 30. června 2018 za Skupinu jako celek.

A. Mateřská společnost

Obchodní firma: Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Vratislavova 26/16, Praha 2, 128 00
 IČO: 053 40 578
 DIČ: CZ053 40 578

Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/dolfinrealestatesecundfund>

Telefonní číslo: +420 226 251 010

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 21799

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 25. srpna 2016

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapísovaný základní kapitál: 2 000 000 Kč

Depozitář Fondu: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
 Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle 140 92,
 IČO: 649 48 242

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 25. 8. 2016.

B. Dceřiná společnost

Obchodní firma: DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o.

Statutární orgán:

Jednatel: Ing. CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY, dat. nar. 25.
 Května 1980, U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 7. května 2014

Jednatel: RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER, dat. nar. 4. června 1980
 Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 7. května 2014

Jednatel:	Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ: <u>241 29 194</u> , U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Jednatel:	Gemelli Holding, s.r.o., IČ: <u>282 86 375</u> , Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
Den vzniku funkce:	24. června 2014
Způsob jednání:	Každý jednatel jedná za společnost samostatně.
Základní kapitál:	1.000 Kč

Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Druh:	kusové zakladatelské akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	listinné
Počet kusů:	20 ks

Investiční akcie

Druh:	kusové investiční akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihované

Počet kusů:	81 112 ks
ISIN:	CZ0008042330
Název emise:	DOLFIN 2 IFPZK

2 Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiné společnosti

Součástí této Konsolidované pololetní zprávy je mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta a jeho dceřiné společnosti.

Účetní závěrka Emitenta a jeho dceřiné společnosti je sestavena k 30. 6. 2018 dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) v souladu s mezinárodními účetními standardy upravené právem Evropské unie (dále také „IFRS“).

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fond od 1. 1. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření skupiny Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku hospodaření, Výkazem o změnách vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Vzhledem k tomu, že Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 svou majetkovou účast nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Je sestavena za společnost Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a společnosti DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o.

Vzhledem k tomu, že mateřská společnost:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázána, 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,

vykazuje své majetkovou účast jako Investiční jednotka dle IFRS 10 v reálné hodnotě.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Výkaz o finanční situaci,
- Výkaz o úplném výsledku hospodaření
- Výkaz změn vlastního kapitálu,
- Výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky finanční situace, úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích

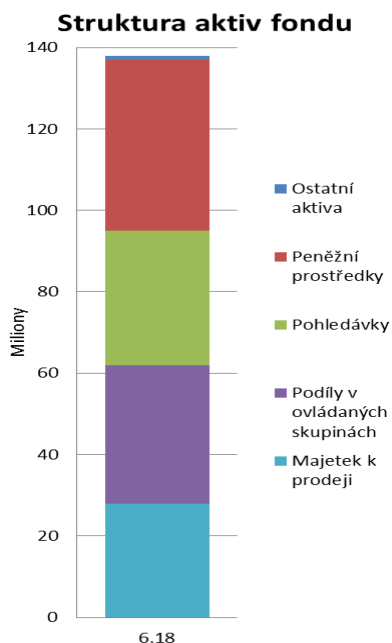
V období mezi 30. 6. 2018 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Skupiny, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční pozici** konec minulého účetního období k 31.12.2017 které byla auditováno
- **Výkaz o úplném výsledku, výkaz změn vlastního kapitálu a výkaz o peněžních tocích** účetní období od 1.3.2017 – 31.8.2017

AKTIVA

Celková aktiva Fondu k 30.6.2018 poklesla o 1 341 tis. Kč (1%). Krátkodobá aktiva tvoří 54,91 % majetku fondu. Největší položku aktiv (30,20 %) tvoří peněžní prostředky a také pohledávky (18,04%). Fond v průběhu sledovaného období zahájil prodeje majetku drženého k prodeji. Fond i nadále drží podíly v ovládaných osobách v hodnotě 33 670 tis. Kč. V průběhu roku došlo k prodeji investičního majetku v celkové hodnotě 7 348 tis. Kč. Pohledávky ovládaní jsou pohledávky z titulu úročených poskytnutých půjček v celkové hodnotě 9 188 tis. Kč. Aktiva investiční části fondu jsou ve výši 135 759 tis. Kč. Aktiva neinvestiční části 2 035 tis. Kč.

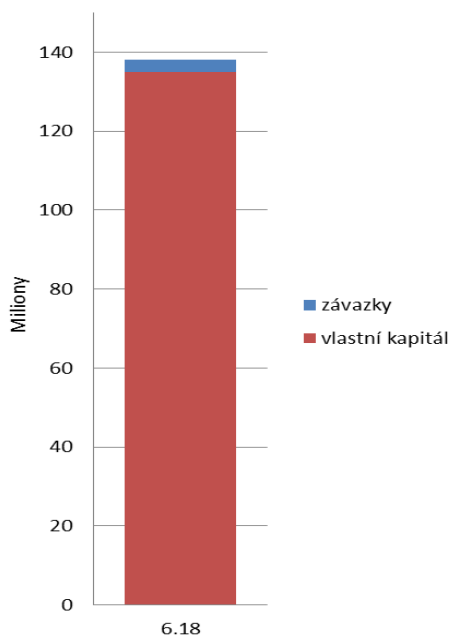


PASIVA

Hodnota vlastního kapitálu se ve sledovaném období činí 135 288 tis. Kč (98%). Fond je financován z 98 % z vlastních zdrojů. Závazky ve sledovaném období jsou primárně z titulu daní nebo závazků z obchodních vztahů. Celková výše závazků z obchodních vztahů je 82 tis. Kč a další část ve výši 132 tis. Kč jsou zálohy přijaté na prodej bytových jednotek a dohadné účty pasivní ve výši 386 tis. Kč. Daňové závazky v hodnotě 1 812 tis. Kč jsou závazky z titulu DPPO. Fond nemá k 30.6.2018 žádné úvěry.

Pasiva investiční části jsou ve výši 135 759 tis. Kč. Vlastní kapitál investiční části je v hodnotě 133 265 tis. Kč. Pasiva neinvestiční části 2 035 tis. Kč.

Struktura pasiv fondu



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Celkový výsledek hospodaření za sledované období je zisk ve výši 2 164 tis. Kč. Největší výnosovou položku jsou výnosy z majetku (nájem prostor) a z prodeje majetku, kde výnosy z prodeje majetku dosáhly výše 2 752 tis. Kč. Nejvyšší náklady jsou správní v hodnotě 1 229 tis. Kč (náklady na administraci, náklady na depozitář, právní a notářské služby, účetní služby, správa majetku). Úroky přijaté jsou v hodnotě 47 tis. Kč z titulu půjčky poskytnuté ve skupině. Finanční náklady tvoří převážně bankovní poplatky.

Hospodářský výsledek investiční části dosahuje zisku ve výši 2 168 tis. Kč. Hospodářský výsledek neinvestiční části dosahuje ztráty ve výši 3 tis. Kč.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků se ve sledovaném období vzrostl o 21 664 tis. Kč na hodnotu 41 623 tis. Kč. Nárůst je způsoben především příjmy z prodeje majetku drženého k prodeji.

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Výkaz o finanční situaci

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

AKTIVA	30.6.2018			31.12.2017		
	Neinvestiční	Investiční	Celkem	Neinvestiční	Investiční	Celkem
Investiční majetek					7 348	7 348
Majetek držený k prodeji		28 460	28 460		62 034	62 034
Podíly v ovládaných osobách		33 670	33 670		33 670	33 670
Dlouhodobá aktiva		62 130	62 130		103 052	103 052
Zásoby						
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	356	24 496	24 852	356	6 623	6 979
Pohledávky ovládaní		9 188	9 188		9 142	9 142
Daňové pohledávky						
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty						
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 678	39 945	41 623	1 682	18 277	19 959
Časové rozlišení aktiv		1	1		3	3
Krátkodobá aktiva	2 034	73 630	75 664	2 038	34 045	36 083
Aktiva celkem	2 034	135 760	137 794	2 038	137 097	139 135
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY						
Základní kapitál	2 000		2 000	2 000		2 000
Ostatní kapitálové fondy		78 800	78 800		78 800	78 800
Výsledek hospodaření běžného období	-3	2 167	2 164	64	52 846	52 910
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	26	52 298	52 324	-37	-549	-586
Vlastní kapitál celkem	2 023	133 265	135 288	2 027	131 097	133 124
Dlouhodobé půjčky a úvěry						
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty						
Odložený daňový závazek		94	94		1 307	1 307
Dlouhodobé závazky		94	94		1 307	1 307
Krátkodobé půjčky a úvěry						
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty						
Závazky z titulu emise CP						
Daňové závazky		1 812	1 812		3 837	3 837
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	11	589	600	11	856	867
Krátkodobé závazky	11	2 401	2 412	11	4 693	4 704
Vlastní kapitál a pasiva celkem	2 034	135 760	137 794	2 038	137 097	139 135

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

Období od 1.1.2018 – 30.6.2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

Výkaz o úplném výsledku hospodaření	1.1.2018-30.6.2018			1.3.-31.8.2017		
	Neinvestiční	Investiční	Celkem	Neinvestiční	Investiční	Celkem
Výnosy z majetku		259	259		8 377	8 377
Správní náklady		- 1 229	-1 229	-89	-2 254	-2 343
Výnosy z majetku drženého k prodeji		2 493	2 493		39 410	39 410
Prodej investičního majetku		102	102			
Čistý provozní výsledek hospodaření		1 625	1 625	-89	45 533	45 444
Osobní náklady					-100	-100
Ostatní provozní výnosy		12	12		18	18
Ostatní provozní náklady		-122	-122		-186	-186
Provozní výsledek hospodaření		1 515	1 515	-89	45 265	45 176
Úroky		47	47		-1 089	-1 089
Finanční výnosy						
Finanční náklady	-3	-10	-13	-4	- 6	-10
Finanční výsledek hospodaření	-3	37	34	-4	- 1 095	-1 099
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-3	1 552	1 549	-93	44 170	44 077
Daň z příjmu		615	615		-4 585	-4 585
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-3	2 167	2 164	-93	39 585	39 492
Ostatní úplný výsledek hospodaření						
Celkový úplný výsledek hospodaření	-3	2 164	2 164	-93	39 585	39 492

Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta

Období od 1.3.2017 – 31.8.2017

(v tisících Kč, neauditovaný)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav 1.3.2017	2 000	30 000		-766	31 234
Příděl do fondu		10 032			10 032
Přiznané dividendy					
Celkový úplný výsledek					
Ostatní transakce - fúze				-7 804	-7 804
VH				39 492	39 492
Konečný stav 31.8.2017	2 000	40 032		30 922	72 954

Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta

Období od 1.1.2018 – 30.6.2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav 1.1.2018	2 000	78 800		52 324	133 124
Příděl do fondu					
Přiznané dividendy					
Celkový úplný výsledek					
Ostatní transakce - fúze					
VH od 1.1. do 30.6.				2 164	2 164
Konečný stav 30.6.2018	2 000	78 800		54 488	135 288

Výkaz o peněžních tocích Emitenta

Období od 1.1.2018 – 30.6.2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

	1.1.-30.6.2018	1.3.-31.8.2017
Stav peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	19 959	31 774
Prostředky fúze		939
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	1 549	44 077
Úpravy o nepeněžní operace	-2 653	-10 857
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-102	-39 410
ztráta (zisk) z prodeje majetku drženého k prodeji	-2 493	
tvorba (rozpuštění rezerv)	-11	
úrokové výnosy	-47	
úrokové náklady		1 089
Ostatní úpravy o nepeněžní operace a přírůstky - fúze		27 464
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-1 104	33 220
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	17 265	-104 558
Změna stavu zásob		-92 190
Změna stavu majetku drženého k prodeji	33 574	
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-17 918	-17 875
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	1 830	2 410
Změna stavu jiných závazků pasiv a časového rozlišení	-221	3 097
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	16 161	-71 338
Placení daně z příjmu	-3 822	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	12 339	-71 338
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením investičního majetku a majetku drženého k prodeji	-7 348	-27 269
Příjmy z prodeje investičního majetku a majetku drženého k prodeji	16 673	52 000
Poskytnuté zápůjčky a úvěry		
Emise		
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	9 325	24 731
Peněžní toky z finanční činnosti		
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty		38 333
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
Čerpání přijatých zápůjček a úvěrů		39 422
Placené úroky		-1 089
Přímé platby na vrub fondů		
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		38 333
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	21 664	-8 274
Stav peněžních ekvivalentů na konci účetního období	41 623	24 439

3 Informace o činnosti Emitenta

Činnost Emitenta

Investiční fond Dolfín Real Estate Second Fund investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, 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.

Nejvýznamnější majetek Emitenta držený k 30. 6. 2018

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen majetkem drženým k prodeji v hodnotě 28 460 tis. Kč. Tyto bytové jednotky se nacházejí v katastrálním území Praha – Holešovice.

Přehled majetku v tis. Kč			
	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
bytové jednotky	Praha - Holešovice	26 474 tis. Kč	28 460 tis. Kč

Fond také drží obchodní podíl ve společnosti DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o. v reálné a pořizovací hodnotě 33 670 tis. Kč. Fond nabyl obchodní podíl ve sledovaném období.

Obchodní podíly:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o.	33 670 tis. Kč	33 670 tis. Kč

Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za rok 2018

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý prodej nebo pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu. Dále se Emitent zaměřuje na akviziční proces vybraných nemovitostí v rámci hlavního města Prahy.

V první polovině roku 2018 Emitent vypracoval projekt fúze sloučením v jehož důsledku dojde k zániku společností Dolfín R.E. - Delta, s.r.o., BD Žižkov 290 s.r.o. , a DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o., a přechodu jejich jmění na Fond.

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

V následujícím období je hlavním záměrem Fondu je dokončit v druhé polovině roku projekt fúze a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je dlouhodobě schopno generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Fond se bude věnovat stabilnímu zhodnocování aktiv na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí. Fond se zaměří na přímé investice do nemovitostí zejména v rámci hlavního města Prahy a jejich následný pronájem či prodej.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

V souvislosti s budováním nemovitostního portfolia je Fond vystaven tržnímu riziku u obchodních podílů v nemovitostních společnostech a u napřímo vlastněných nemovitostí. Vzhledem k očekávanému vývoji na realitním trhu se nepředpokládá, že by v budoucím období mělo dojít k výrazným negativním výkyvům v cenách nemovitostí.

S ohledem na uvedené je tržní riziko hodnoceno jako nízké.

b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Pro minimalizaci tohoto rizika je sleduje Fond cash flow a vytváří přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výdajů.

Záměrem Fondu je zejména investovat do aktiv nemovitostní povahy. Vzhledem k vývoji na realitním trhu je pro následující období odhadována vysoká poptávka po nemovitostních aktivech. Riziko likvidity, tj. riziko, že nemovitosti v portfoliu Fondu nebudou zpeněženy včas za přiměřenou cenu, je tak hodnoceno jako nízké.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry, resp. zápůjčky (na základě Statutu může Fond přijímat úvěry až do souhrnné výše trojnásobku hodnoty fondového kapitálu Fondu), dochází v odpovídajícím rozsahu i k zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů, zápůjček a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu.

Fond k 30. 6. 2018 nevidoval žádné přijaté zápůjčky a úvěry.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Riziko vypořádání podstupuje Fond při realizaci investiční činnosti, tj. při operacích s nemovitým majetkem. Při těchto činnostech je pro omezení rizika vždy identifikována a prověřena protistrana transakce a její bonita. Zároveň je využíváno dalších nástrojů k eliminaci tohoto rizika, a to přímo v uzavíraných kupních/prodejních a dalších smlouvách. Konkrétně jde o notářské a advokátní úschovy, příp. vázané účty, apod.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Fond je vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které má ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia v rámci svých investic nabývá.

Výskyt stavebních vad může významně snížit hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nově nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořízování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno prostřednictvím odborných posudků o stavu pořízovaných nemovitostí. U nemovitostí pořízovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnována pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezení rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

Riziko stavebních vad lze vyhodnotit jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 30. 6. 2018 eviduje Fond poskytnuté úvěry ve výši 9,187 mil. Kč. S ohledem na majetkovou propojenost dlužníků a výši úvěrové expozice je riziko spojené s poskytnutými úvěry hodnoceno jako nízké. Úvěrové riziko v souvislosti s pohledávkami z obch. činnosti je hodnoceno jako střední.

Vzhledem k výše uvedenému je úvěrové riziko hodnoceno jako střední.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, obchodních podílů a akcií, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

Spřízněné strany

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

- **Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1.1.2018 do 30.6.2018**

Fond neeviduje žádné prodeje spřízněným stranám ani nákupy od spřízněných stran ve sledovaném období.

- **Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30.6.2018**

Fond neeviduje žádné obchodní pohledávky a obchodní závazky vůči spřízněným stranám k 30.6.2018. Pouze uvedené zápůjčky v následujícím bodě.

- **Finanční plnění od a vůči spřízněným stranám**

K 30.6.2018 fond poskytl zápůjčku ve skupině v celkové hodnotě 9 188 tis. Kč, z toho 9 142 tis. Kč je nesplacená jistina a 46 tis. Kč úroky k 30.6.2018. Tato zápůjčka byla k 30.6.2018 úročena.

K 30.6.2018 fond nepřijal žádné půjčky ve skupině.

- **Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti**

K 30.6.2018 nebyly poskytnuté žádné odměny

Ostatní skutečnosti Emitenta

S účinností k 1. 1. 2018 došlo ke změně statutu Fondu. Změna spočívá v přesunu nákladů z neinvestiční části na investiční část.

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Podnikatelská činnost obchodní společnosti v konsolidačním celku Emitenta

Emitent eviduje v konsolidačním celku níže uvedenou obchodní společnost (všechny údaje jsou k 30.6.2018):

- **DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o.**, IČO: 02977010, se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, obchodní podíl ve výši 37%. Společnost v I. pololetí roku 2018 pokračovala v podnikatelských aktivitách orientovaných na pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

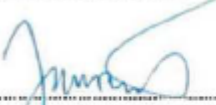
4 Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze dne 27. září 2018


.....
Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
Amista investiční společnost
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnc