KRESTON A&CE

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016
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 v Praze, Vratislavova 26/16, 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 českých účetních předpisů za období od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 01.06.2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Přílohy k této účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 6. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

kreston.cz
A member of Kreston International / A global network of independent accounting firms

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy. Společnost k 31. 12. 2016 vykázala v dlouhodobých aktivech nemovitosti ve výši 59,9% netto hodnoty celkových aktiv a výnosy z prodeje a pronájmu těchto nemovitostí tvoří 98,8% celkových výnosů. Ověření nemovitostí a výnosů z jejich prodeje a pronájmu se stalo hlavní záležitostí auditu.

Zaměřili jsme se na ověření vykázání investičního a nehmotného majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu investičního majetku a výnosů z prodeje nemovitého majetku na uzavřené smlouvy.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku, výnosů z pronájmu a zisk z prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článku 7 a 16 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření poskytnutých a přijatých zápůjček, které představují u poskytnutých 22,0 % celkové hodnoty aktiv a u přijatých 13,0%.

Zaměřili jsme se na ověření poskytnutých zápůjček v účetních knihách a v účetní závěrce. Ověřovali jsme také návaznost zaúčtovaných výnosů z úroků na uzavřené smlouvy o zápůjčkách.

Informace o poskytnutých a přijatých zápůjčkách a výnosů a nákladů z nich jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článcích 6, 10 a 14 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření závazku z titulu provedené fúze, jehož hodnota představuje 32,7% celkových pasiv a ověření závazku za bankami, jejichž hodnota představuje 39,1% celkových pasiv.

Informace o závazcích jsou uvedeny v rozvaze a v článcích 9, 11 a 14 přílohy.

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 způsobilé 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 českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- 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.

V Brně dne 27. 4. 2017

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
Ptašínského 4, 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:

- Rozvahy, Výkazu zisku a ztráty, Přílohy, Přehledu o změnách VK, Cash flow

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Výroční zpráva 2016

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

Za období od 1.6.2016 do 31.12.2016

OBSAH

Čestné prohlášení 1

Informace pro akcionáře 2

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku 11

Profil Fondu 14

Účetní závěrka 20

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 1.6.2016 do 31.12.2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 20. března 2017

.....

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 ROZHODOVANÍ

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 akcii 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.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící 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 dle čl. 17.1 a 17.2 těchto stanov,

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

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

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

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer — Radim Vitner
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

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 činnost 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 PRAVOMOCÍ

4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnost 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 řídící pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídící pravomocí.

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

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 a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017. V roce 2016 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a omezen 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 řídícího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídícího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) 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 obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

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.

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.

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 (oddílu 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. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. 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: 20 ks
Počet upsaný, 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
Počet emitovaných akcií: 30 000 ks

Počet upsaný, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie jsou převoditelné se souhlasem statutárního ředitele

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické 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 ovládání 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 2016

Dne 22. 12. 2016 byla zapsána do obchodního rejstříku fúze sloučením společností Dolfin R.E. - Veveří 44, s.r.o., IČO: 269 79 659 a Dolfin R.E. - Praha Korunní, s.r.o., IČO: 293 58 051, jakožto zanikající společnosti a Fondem jakožto nástupnickou společností. V důsledku fúze došlo k zániku uvedených společností a k přechodu jejich jmění na Fond, přičemž Fond vstoupil do právního postavení zanikajících společností. Ocenění jmění obou zanikající společností bylo zjištěno majetkovou hodnotou na principu tržních cen v celkové výši 125,451.000,- Kč k 31. 5. 2016, přičemž rozhodný den fúze byl 1. 6. 2016.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1.6. 2016 do 31. 12. 2016 („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 2016 ztrátou ve výši 8 756 tis. Kč. Investiční část fondu vykazuje ztrátu ve výši 8 412 tis. Kč a ztráta z neinvestiční činnosti činila 344 tis. Kč. Ztráta byla způsobena zejména správními náklady a náklady na úroky.

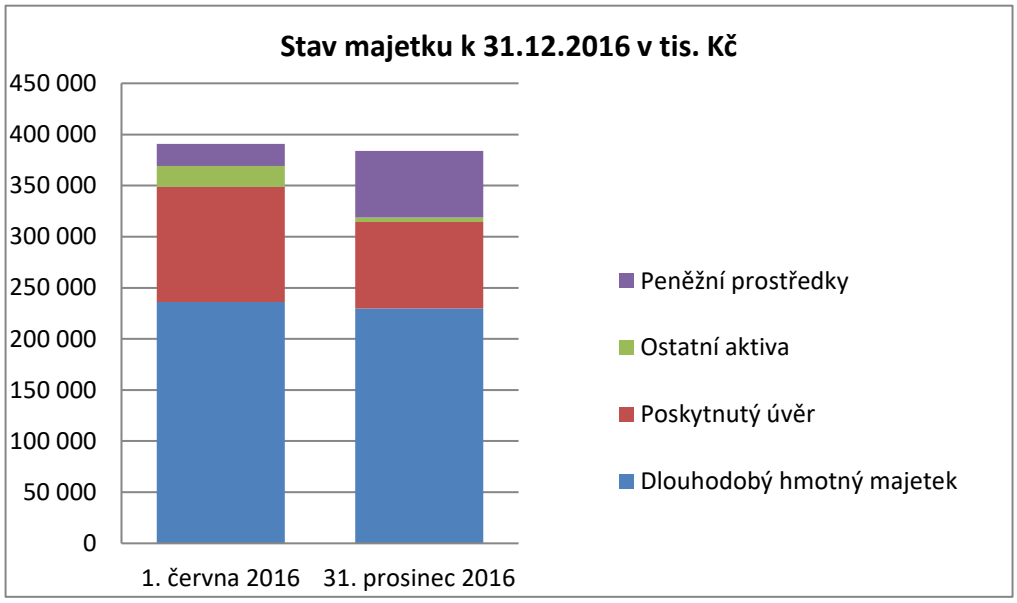
CASH FLOW

Peněžní prostředky za dané období zaznamenaly přírůstek ve výši 43 541 tis. Kč oproti minulému období k 1.6.2016, ke kterému byly sestaveny zahajovací rozvahy fúze. Investiční činnost znamenala pro fond nárůst peněžních prostředků ve výši 50 777 tis. Kč, zejména díky příjmům z prodeje nemovitého majetku. Tyto prostředky byly použity k financování technického zhodnocení majetku. Dále investiční činnost znamenala nárůst peněžních prostředků splacením poskytnutých půjček ve výši 28 338 tis. Kč. Peněžní prostředky z investiční činnosti byly použity na financování provozní činnosti, kde byla vykázána peněžní ztráta ve výši 31 319 tis. Kč. Provozní výdaje byly spojeny s úhradou správních nákladů a úhradou závazků z obchodních vztahů. Nárůst peněžních prostředků byl také dosažen vkladem akcionářů oproti emisi investičních akcií v hodnotě 30 000 tis. Kč.

STAV MAJETKU

Majetek fondu zůstal téměř na stejné úrovni jako na počátku období. Nepatrná pokles (o 2%). Tento pokles byl způsoben prodejem dlouhodobého majetku a poklesem pohledávek z obchodních vztahů. Vklady na bankovních účtech vzrostly o 43 541 tis. Kč, což představuje nárůst téměř o 67%.

Majetek fondu je k 31.12.2016 z 10% financován z vlastních zdrojů, což je způsobena především závazkem z fúze vyemitovat investiční akcie. K emisi investičních akcií došlo 6.3.2017. Dále je majetek kryt dlouhodobými přijatými bankovními úvěry.



AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši 383 961 tis. Kč. Na investiční části fondu jsou aktiva vykázány ve výši 382 745 tis. Kč, jsou tvořeny hlavně dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 229 950 tis. Kč, dále jsou aktiva investiční části fondu tvořena vklady na bankovních účtech ve výši 63 998 tis. Kč a pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 84 529 tis. Kč. Aktiva ve výši 1 216tis. Kč na neinvestiční části fondu tvoří pouze vklady na bankovních účtech.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 383 961 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 39 658 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 2 000 tis. Kč a byl zcela splacen). Pasiva investiční části ve výši 382 745 jsou tvořena vlastním kapitálem ve výši 38 002 tis. Kč, závazkem z fúze vyemitovat proti nabytému majetku fúzí ve výši 125 451 tis. Kč, který je vykázán v ostatních pasivech, dále přijatými bankovními úvěry ve výši 149 978 tis. Kč a přijatými nebankovními zápůjčkami ve výši 50 040 tis. Kč. Na neinvestiční části fondu jsou pasiva vykázána ve výši 1 261 tis. Kč tvořena zejména vlastním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč a ztrátou 344 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2017

Cílem fondu pro rok 2017 je integrace nově nabytého portfolia budov jak právně formou fúzí, tak i z hlediska provozu a optimalizace nákladové struktury. Významný nárůst aktiv fondu v důsledku fúze by se měl promítnout do snížení relativní nákladovosti. Fond se bude zaměřovat na výnosnost nemovitostního portfolia z pronájmu bytových a nebytových prostor a dále z prodeje těchto aktiv.

Fond bude rovněž vyvíjet developerskou aktivitu v bytových projektech s následným prodejem koncovým klientům.

V Praze dne 20. března 2017

.....

Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,
AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva
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 2016.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Sídlo:

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

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

Základní zapisovaný kapitál:

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

Akcie:

Akcie: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií: 20 ks
Počet upsaný, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Investiční akcie
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
ISIN: CZ0008042322
Počet emitovaných akcií: 30 000 ks (vyemitováno 11.11.2016)

Čistý obchodní majetek	39 658 tis. Kč
Čistý obchodní majetek investiční část	38 002 tis. Kč
Čistý obchodní majetek neinvestiční část	1 656 tis. Kč

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

Dne 22.12.2016 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením se společnostmi Dolfin R.E. - Veveří 44, s.r.o., se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 269 79 659 a Dolfin R.E. - Praha Korunní, s.r.o., se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 293 58 051 obě tyto společnosti dnem zápisu fúze do obchodního rejstříku zanikly.

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 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).

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 TÉTO 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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM 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 2016. 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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM 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 229 950 tis. Kč (pořizovací cena: 213 508 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 63 998 tis. Kč. A poskytnutými zápůjčkami za společností Dolfin Real Estate, s. r. o. v celkové výši 84 529 tis. Kč, s úrokovou sazbou 1% p. a. kde zápůjčka ve výši 44 660 tis. Kč je splatná do jednoho roku a zápůjčka jejíž zůstatek je k 31.12.2016 ve výši 39 869 tis. Kč je splatná do 3 let.

Pozemky

katastrální území	Pořizovací cena včetně TZ	Reálná hodnota
Ponava	457	833
Praha-Žižkov	9 921	9 922
Staré Brno	8 624	8 624
Veveří	4 807	4 807
Vinohrady	2 036	2 036
celkem	**25 845**	**26 221**

Stavby

katastrální území	Pořizovací cena včetně TZ	Reálná hodnota
Ponava	10 924	8 927
Praha-Žižkov	40 487	42 178
Staré Brno	80 208	87 396
Veveří	17 893	23 793
Vinohrady	38 151	41 434
celkem	**187 663**	**203 729**

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 ZAHRANIČÍ

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

Neinvestiční středisko

K datu:	**31. 12. 2016**
Fondový kapitál (Kč):	1 656 011Kč
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	20
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	82 800,5500

Investiční středisko

K datu:	**31. 12. 2016**
Fondový kapitál (Kč):	38 002 872
Počet vydaných investičních akcií (ks):	30 000
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	1 266,7624

Graf vývoje fondového kapitálu na akcii není přiložen a to vzhledem ke krátké době fungování Fondu

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. 6. 2016 byl statut Fondu upraven tak, aby s odloženou účinností ke dni přijetí svých investičních akcií k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., obsahoval i informace vztahující se k veřejnému obchodování investičních akcií a požadavky burzy.

Ke dni 1. 12. 2016 byla změněna investiční strategie Fondu a přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 6.3.2017 byly vyemitovány investiční akcie 125 451ks proti závazku z fúze, která nabyla účinnosti 22.12.2016.

Dne 27. 3. 2017 došlo ke změně statutu Fondu spočívající zejména ve změně frekvence stanovení hodnoty fondového kapitálu a aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy je Účetní závěrka a její příloha, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v Účetní závěrce a její příloze jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a výkaz cashflow obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

K rozhodnému datu 1.6.2016 proběhla fúze sloučením se zanikajícími společnostmi Dolfin R.E. - Veveří 44, s.r.o., se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 26979659, a Dolfin R.E. - Praha Korunní, s.r.o., se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 29358051 byla sestavena zahajovací rozvaha, což pro výkazy představuje minulé období (zahajovací rozvaha) Majetek nabytý fúzí byl zařazen pouze do investiční části fondu.

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za období od 1.6.2016 do 31.12.2016, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka

Účetní jednotka:
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Vratislavova 26/16, 128 00 Praha 2
IČO: 049 66 074
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20.3.2017

ROZVAHA
k 31. 12. 2016
(tis. Kč)

tis. Kč		Poznámka	31.12.2016	1.6.2016
			Fond	Fond
	AKTIVA			Netto
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank		0	6
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	65 214	21 673
	v tom: a) splatné na požádání		65 214	21 673
	b) ostatní pohledávky		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		84 529	112 867
	v tom: a) splatné na požádání		0	
	b) ostatní pohledávky	6	84 529	112 867
10	Dlouhodobý hmotný majetek		229 950	236 096
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
	b) ostatní	7	229 950	236 096
11	Ostatní aktiva	8	4 268	20 142
Aktiva celkem			**383 961**	**390 790**

tis. Kč		Poznámka	31.12.2016	1.6.2016
			Fond	Fond
	PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		149 978	165 092
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky	9	149 978	165 092
2	Závazky vůči nebankovním subjektům		50 040	66 480
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
	b) ostatní závazky	10	50 040	66 480
4	Ostatní pasiva	11	144 285	155 950
5	Výnosy a výdaje příštích období		0	1 296
8	Základní kapitál	12	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
	b) vlastní akcie		0	0
9	Emisní ážio		0	0
12	Kapitálové fondy	12	30 000	0
13	Oceňovací rozdíly		16 442	0
	z toho: a) z majetku a závazků	13	16 442	0
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		0	0
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-28	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-8 756	-28
16	Vlastní kapitál		39 658	1 972
Pasiva celkem			**383 961**	**390 790**

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč		Poznámka	31.12.2016	1.6.2016
	Podrozvahová aktiva		**383 961**	**390 790**
8	Hodnoty předané k obhospodařování	20	383 961	390 790
	Podrozvahová pasiva		**0**	**0**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 6. 2016 – 31. 12. 2016

(tis. Kč)

tis. Kč		Poznámka	1.6.2016 31.12.2016
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	491
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	14	491
2	Náklady na úroky a podobné náklady	14	-3 194
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0
4	Výnosy z poplatků a provizí		0
5	Náklady na poplatky a provize	15	-192
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		1 463
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		0
	b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fůze v obchodním rejstříku		0
	c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku		0
	d) ostatní	16	1 463
7	Ostatní provozní výnosy	17	16
8	Ostatní provozní náklady	18	-574
9	Správní náklady		-4 501
	v tom: a) náklady na zaměstnance		0
	z toho: aa) mzdy a platy		0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		0
	b) ostatní správní náklady	18	-4 501
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-1 919
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0
	b) tvorba rezerv za záruky		0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-1 919
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		1 848
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-6 562
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0
			0
23	Daň z příjmů	29	-2 194
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-8 756

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
1.6.2016 - 31. 12. 2016
(tis. Kč)

v tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.6.2016	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-28**	**1 972**
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	16 442	0	16 442
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-8 756	-8 756
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	30 000	0	0	30 000
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Odkup podílových listů	0	0	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	0	0	0	0	0	0	**0**
Ostatní změny	0	0	0	0		0	**0**
Zůstatek k 31.12.2016	**2 000**	**0**	**0**	**30 000**	**16 442**	**-8 784**	**39 658**

CashFlow
1.6.2016 – 31.12.2016
(tis. Kč)

tis. Kč	
Peněžní tok z provozních činností	
Výsledek hospodaření před zdaněním	-6 562
Úpravy o nepeněžní operace:	0
Daňový náklad	-2 194
Odpisy	0
Tvorba (rozpuštění) rezerv	-1 848
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	0
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	639
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
Úrokové výnosy	-491
Úrokové náklady	3 194
Součet o úpravy nepeněžních operací	**-7 262**
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	0
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	17 967
(Zvýšení) snížení zásob	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-41 980
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	-44
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	-31 319
Zaplacené daně ze zisku	0
Čisté peníze z provozních činností	**-31 319**
Peněžní tok z investičních činností	
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-22 414
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	44 362
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	28 338
Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
Přijaté úroky	491
Čisté peníze použité v investičních činnostech	**50 777**
Peněžní tok z financování	
Příjem z emise akcií	30 000
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	0
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	0
Emise vlastních dluhopisů	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	-2 723
Placené úroky	-3 194
Čisté peníze použité ve financování	**24 083**
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	**43 541**
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	**21 673**
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	65 214
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	**65 214**

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Dolfin 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

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

SPRÁVNÍ RADA

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

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory. Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní 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. 6. 2016 do 31. 12. 2016.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
b) realizovatelných cenných papírů,
c) cenných papírů držených do splatnosti,
d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.
Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení

- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetek jako Investiční příležitost jsou i majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Banka přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

· Metody výnosové
· Metoda porovnání
· Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
· Metoda účetní hodnoty
· Metoda likvidační
· Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

D. **Ostatní aktiva**

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

E. **Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
b) zažalované, se sníží o 50 %,

b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
c) v insolvenci, se sníží o 80 %,
d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazili současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

G. Zdanění

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

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

H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž

  pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana
   i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
   ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
   iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se účetním období nezměnily.

4. ROZDĚLENÍ FINANČNÍCH VÝKAZŮ NA INVESTIČNÍ A NEINVESTIČNÍ ČÁS

ROZVAHA K 31.12.2016

tis. Kč		Poznámka	31.12.2016	31.122016
			str. inv. 100	str. neinv. 999
	AKTIVA		Netto	Netto
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		63 998	1 216
	v tom: a) splatné na požádání	5	63 998	1 216
	b) ostatní pohledávky		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		84 529	0
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní pohledávky	6	84 529	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek		229 950	0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
	b) ostatní	7	229 950	0
11	Ostatní aktiva	8	4 268	0
Aktiva celkem			**382 745**	**1 216**

tis. Kč			Poznámka	31.12.2016	31.12.2016
				stř. inv. 100	stř. neinv. 999
	PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám			149 978	0
	v tom:	a) splatné na požádání		0	0
		b) ostatní závazky	9	149 978	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům			50 040	0
	v tom:	a) splatné na požádání		0	0
		v tom: úsporné		0	0
		b) ostatní závazky	10	50 040	0
4	Ostatní pasiva		11	144 725	-440
5	Výnosy a výdaje příštích období			0	0
8	Základní kapitál			0	2 000
	z toho:	a) splacený základní kapitál	12	0	2 000
		b) vlastní akcie		0	0
9	Emisní ážio			0	0
12	Kapitálové fondy		12	30 000	0
13	Oceňovací rozdíly			16 442	0
	z toho:	a) z majetku a závazků	13	16 442	0
		b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
		c) z přepočtu účastí		0	0
		d) Ostatní oceňovací rozdíly		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období			-28	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období			-8 412	-344
16	Vlastní kapitál			38 002	1 656
Pasiva celkem				**382 745**	**1 216**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA OBDOBÍ
1.6.2016 – 31.12.2016

tis. Kč		Poznámka	1.6.2016-31.12.2016	1.6.2016-31.12.2016
			stř. inv. 100	stř. neinv. 999
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	491	0
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	14	491	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	14	-3 194	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí		0	0
5	Náklady na poplatky a provize	15	-188	-4
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		1 445	18
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		0	0
	b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fúze v obchodním rejstříku		0	0
	c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku		0	0
	d) ostatní	16	1 445	18
7	Ostatní provozní výnosy	17	16	0
8	Ostatní provozní náklady	18	-574	0
9	Správní náklady		-4 143	-358
	v tom: a) náklady na zaměstnance		0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		0	0
	b) ostatní správní náklady	19	-4 143	-358
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-1 919	0
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
	b) tvorba rezerv za záruky		0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-1 919	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		1 848	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-6 218	-344
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	
23	Daň z příjmů	19	-2 194	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-8 412	-344

5. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Investiční činnost

tis. Kč	31.12.2016	1.6.2016
Zůstatky na běžných účtech	63 998	21 673
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	**63 998**	**21 673**

Neinvestiční činnost

tis. Kč	31.12.2016
Zůstatky na běžných účtech	1 216
Termínované vklady	0
Směnky	0
Celkem	**1 216**

6. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Investiční činnost

tis. Kč	31.12.2016	1.6.2016
Půjčky		
Zápůjčky	84 529	112 867
Postoupené pohledávky	0	0
Celkem	**84 529**	**112 867**

Jedná se o dvě poskytnuté zápůjčky, které fond nabyl fúzí. Poskytnuté zápůjčky jsou vůči společnosti Dolfin Real Estate, s. r. o .. Obě tyto poskytnuté půjčky mají úrokovou sazbu 1% p. a., 39 869 tis. Kč je splatná do tří let, a 44 660 tis. Kč je splatné do 1 roku.

7. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Investiční činnost

tis. Kč	31.12.2016	1.6.2016
Stavby	203 729	207 856
Oprávky ke stavbám	0	0
Pozemky	26 221	28 240
Samostatné movité věci	0	0
Oprávky k samostatným movitým věcem	0	0
Nedokončené investice	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Celkem	**229 950**	**236 096**

tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatn movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
k 1.1.2016	0	208 741	0	27 355	0	236 096
Přírůstky	0	0	0	0	0	0
Změny z přecenění	0	16 066	0	376	0	16 442
Technické zhodnocení		22 319				22 319
Úbytky	0	-43 397	0	-1 510	0	-44 907
k 31.12.2016	**0**	**203 729**	**0**	**26 221**	**0**	**229 950**
						0
k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
k 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
						0
Zůstatková cena						0
k 1.6.2016	0	0	0	0	0	0
k 31.12.2016	**0**	**203 729**	**0**	**26 221**	**0**	**229 950**

Veškerý dlouhodobý majetek je evidován na investiční části fondu a je držen za účelem pronájmu, případně prodeje.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Investiční činnost

tis. Kč	31.12.2016	1.6.2016
Pohledávky	2 248	3 626
Poskytnuté zálohy	1 668	1 499
Ostatní pohledávky	-64	14 859
Daně, DPPO	389	140
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	0	0
Náklady příštích období	27	18
Ostatní	0	0
Celkem	**3 842**	**20 142**

9. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

tis. Kč	31.12.2016	01.06.2016
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	149 978	165 092
Celkem	**149 978**	**165 092**

Dlouhodobé bankovní úvěry, splatností nad 5 let, úvěry jsou zejména poskytnuté na rekonstrukci dlouhodobého hmotného majetku a na jeho pořízení. Úvěry poskytla UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..

10. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2016	1.6.2016
Zápůjčky	50 040	66 480
Úvěry	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	**50 040**	**66 480**

Zápůjčky za společností Dolfin Real Estate, s. r. o . jsou splatné v roce 2023, jedná se tedy o dlouhodobé půjčky s úrokovou sazbou 1% p. a., půjčky mají ke konci sledovaného období zůstatek ve výši 12 659 tis. Kč a 37 381 tis. Kč.

11. OSTATNÍ PASIVA

Investiční činnost

tis. Kč	31.12.2016	1.6.2016
Závazky	8 588	6 705
Přijaté zálohy	1 026	5 376
Ostatní závazky	3 098	10 805
Závazek z fúze vyemitovat IA	125 451	125 451
Závazek za neinvestiční částí	445	0
Daně, DPPO, DPH	197	6
Odložený daňový závazek	5 183	5 183
Dohadné účty	603	2 424
Ostatní	134	0
Celkem	**144 725**	**155 950**

Největší položkou ostatních pasiv je závazek vyemitovat investiční akcie v hodnotě nafúzovaných společností. Fúze nabyla účinnosti 22.12.2016, akcie byly vyemitovány 6.3.2017. Z přecenění majetku vznikla odložená daň. Přijaté zálohy jsou od nájemníků bytů a nebytových prostor na energie, opravy, nájemné a podobné služby. Ostatních závazky jsou vykázány dvě

pozastávky za byty na Veveří 3 005tis. Kč a Korunní 94 tis. Kč. Závazky jsou tvořeny z obchodních vztahů, kde největší položky tvoří závazky z rekonstrukcí a obrav budov.

Závazek vůči neinvestiční části je tvořen provozním příspěvkem ve výši 18 tis. Kč a dále závazky, které neinvestiční část hradila v době, kdy na investiční části nebyly vloženy peněžní prostředky ve výši 427 tis. Kč.

Neinvestiční činnost

tis. Kč	31.12.2016
Pohledávka investiční středisko	-445
Dohadné účty	5
Celkem	**-440**

Pohledávka vůči investiční části je tvořen provozním příspěvkem ve výši 18 tis. Kč a dále závazky, které neinvestiční část hradila v době, kdy na investiční části nebyly vloženy peněžní prostředky. Dohadné účty jsou vytvořeny na audit.

12. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A FONDY ZE ZISKU

Jméno	RČ/IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)	Celkem
Mueron Jamay Investments, s.r.o.	241 29 194	10	50%	1 000 000Kč
Gemelli Holding, s.r.o.	282 86 375	10	50%	1 000 000Kč
Celkem		**20**	**100%**	**2 000 000Kč**

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let	Zákonný rezervní fond	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. 6. 2016 před rozdělením zisku	0	0	0	0
Zisk/Ztráta	-28	0	0	0
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	28	-28	0	0
Emise Investičních akcií				30 000
Zůstatek k 31. 12. 2016 před rozdělením VH	**0**	**-28**	**0**	**30 000**

13. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Investiční část

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Podstoupené pohledávky	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1.6.2016	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0
Zvýšení	16 442	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	**16 442**	**0**	**0**	**0**

14. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Investiční činnost

tis. Kč	1.6.2016 31.12.2016
Výnosy z úroků	**491**
z vkladů	0
z půjčky	491
z postoupených pohledávek	0
Náklady na úroky	**-3 194**
z vkladů	0
z úvěrů	-3 194
ostatní	0
Čistý úrokový výnos	**-2 703**

Největší položku nákladových úroků tvoří úroky z přijatých bankovních úvěrů.

15. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Investiční činnost

tis. Kč	1.6.2016 31.12.2016
Náklady na poplatky a provize	
z operací s cennými papíry	0
z operací s deriváty	0
ostatní	188
Celkem	**188**

Jedná se o poplatky za vstup na burzu, bankovní poplatky a poplatky související s cennými papíry.

16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Investiční činnost

tis. Kč	1.6.2016 31.12.2016
Tržby z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	44 362
Náklady na prodej dlouhodobého hmotného majetku	46 183
Tržby z pronájmu	3 384
Ostatní náklady	119
Celkem	**1 445**

17. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Investiční činnost

tis. Kč	1.6.2016 31.12.2016
Ostatní provozní výnosy	**16**
Tržby z prodeje služeb	0
Ostatní výnosy	16
Ostatní provozní náklady	**574**
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	0
Ostatní náklady	574
Celkem	**558**

18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Investiční činnost

tis. Kč	1.6.2016 31.12.2016
Náklady na obhospodařování a administraci	798
Náklady na depozitáře	176
Náklady na audit	86
Právní a notářské služby	1 454
Znalecké posudky	100
daň z nemovitosti a převodu nemovitosti	1 087
Ostatní správní náklady	444
Celkem	**4 143**

Ostatních správních nákladech jsou zahrnuty účetní a daňové služby, náklady na mzdy, sociální a zdravotní pojištění a obdobné náklady.

Neinvestiční část

tis. Kč	1.6.2016 31.12.2016
Náklady na obhospodařování a administraci	354
Náklady na audit	4
Celkem	**358**

19. SPLATNÁ DAŇ Z PŘIJMU

tis. Kč	2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-6 562
částka zvyšující základ daně	24 565
Částka snižující základ daně	95 509
Základ daně	12 494
Odpočet daňové ztráty	-28
Základ daně po odečtení daňové ztráty	12 466
Daň vypočtená při použití platné sazby 19%	-1 995
Daň vypočtená při použití platné sazby 5%	-199
Úprava daně za předcházející období	0
Daň z příjmů právnických osob	**-2 194**

20. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Hodnota aktiv předaných k obhospodařování činila k 31.12.2016 383 961 tis. Kč.

21. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU

Ztráta investičního střediska ve výši 8 411 616,4 Kč a ztráta neinvestičního střediska ve výši 343 989,00Kč budou v následujícím období převedeny na neuhrazenou ztrátu z minulých let.

22. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídícího 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. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů

pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna 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 podniku 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.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 6.3.2017 byly vyemitovány investiční akcie proti závazku z fúze, která nabyla účinnosti 22.12.2016.

Dne 27. 3. 2017 došlo ke změně statutu Fondu spočívající zejména ve změně frekvence stanovení hodnoty fondového kapitálu a aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní.

Sestaveno dne:20.3.2017	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví:	Osoba zodpovědná za účetní závěrku
		Zuzana Kohoutková	Vendula Nováčková

PŘÍLOHA Č. 1

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 ovládání, tj. ovládání 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 nabyl 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

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

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

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

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ

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 neznamenají 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 20. března 2017

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