

POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

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

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

(za období 1. 1. 2017 – 30. 6. 2017)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech..... | 1 |
| 2 | Číselné údaje a informace Emitenta | 2 |
| 3 | Dodatečné poznámky k účetním výkazům | 8 |
| 4 | Spřízněné strany..... | 10 |
| 5 | Informace o činnosti Emitenta..... | 11 |

1 Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Vratislavova 26/16, Praha 2, 128 00
IČO: 049 66 074
DIČ: CZ 049 66 074
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/dolfinrealestatefund>
Telefonní číslo: +420 226 251 010
(dále také „Fond“ nebo „Emitent“ nebo „Společnost“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 21439

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 7. dubna 2016

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

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

Zapisovaný základní kapitál: 2.000.000 Kč

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

Cenné papíry

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: 155 451 ks
ISIN: CZ0008042322
Název emise: DOLFIN IFPZK

2 Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke 28. listopadu 2016.

Mezitímní individuální účetní závěrka byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví. Mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2017 je sestavena ve zkrácené podobě umožněné standardem IAS. Měna vykazování je zároveň funkční měnou. Mezitímní individuální účetní výkazy nebyly auditovány.

Činnost společnosti nepodléhá žádným sezónním výkyvům. Cíle a politiky společnosti pro řízení kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity byly stejné jako k 31.12.2016.

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

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

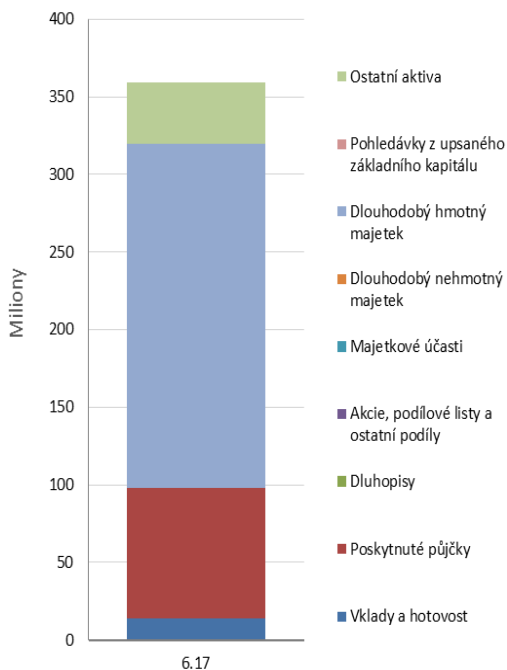
Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

AKTIVA

Celková aktiva Fondu klesla o 23 400 tis. Kč (o 6,09 %) na hodnotu 360 561 tis. Kč. Pokles je způsoben především snížením peněžních prostředků o 49 887 tis. Kč (o 76,50 %) na hodnotu 15 326 tis. Kč. Nejvýznamnější položkou (61,48 %) v aktivech fondu je investiční majetek v hodnotě 221 690 tis. Kč. Investiční majetek se za první polovinu roku 2017 snížil o 8 260 tis. Kč (o 3,59 %). Další podstatnou část (32,19 %) aktiv tvoří i pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 116 061 tis. Kč, za sledované období došlo k navýšení této položky o 27 661 tis. Kč (o 31,29 %).

Aktiva investiční části fondu jsou ve výši 358 870 tis. Kč. Investiční aktiva klesla za první pololetí v roce 2017 o 23 431 tis. Kč (o 6,13 %).

Struktura aktiv fondu

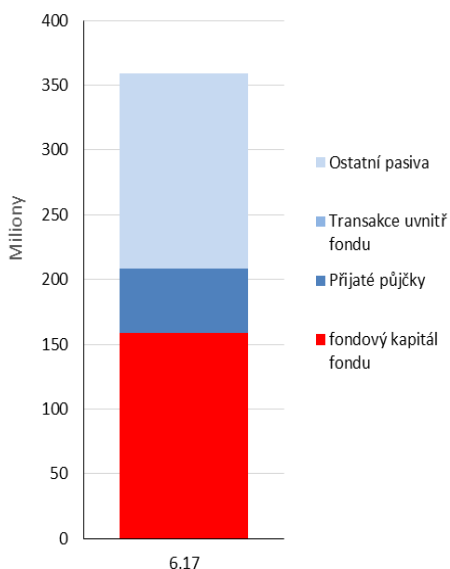


PASIVA

Hodnota vlastního kapitál Fondu se zvýšila o 120 517 tis. Kč (o 270,10 %) a dosáhla hodnoty 160 176 tis. Kč. Zvýšení vlastního kapitálu je způsobeno emisí investičních akcií v hodnotě 125 451 tis. Kč. Významnou položkou pasiv (36,58 %) jsou dlouhodobé půjčky a úvěry a krátkodobé půjčky a úvěry (13,88 %). Fond je financován ze 44,42 % vlastními zdroji a ze zbylých 55,58 % cizími zdroji.

Pasiva investiční části jsou ve výši 358 870 tis. Kč. Vlastní kapitál investiční části je v hodnotě 158 567 tis. Kč a představuje hodnotu ve výši 1 020,0463 na jednu investiční akcii.

Struktura financování fondu



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Celkový výsledek hospodaření za sledované období je ztráta ve výši 4 921 tis. Kč. Nejvyšší náklady jsou správné v hodnotě 2 532 tis. Kč. Vysoké hodnoty dosahují i náklady na úroky ve výši 1 842 tis. Kč. Tyto úroky plynou z přijaté půjčky od společnosti Dolfin Real Estate, s.ro. a z přijatých bankovních úvěrů. Část nákladů je kompenzována výnosy z investičního majetku v hodnotě 2 281 tis. Kč. Fond nevykazuje srovnávací období, protože v první pololetí roku 2016 ještě nevyvíjel činnost.

Hospodářský výsledek investiční části dosahuje ztráty ve výši 4 874 Kč.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2017 je v hodnotě 15 326 tis. Kč. Snížení peněžních prostředků z provozní činnosti je částečně kompenzován příjmem peněžních prostředků z finanční činnosti a částečně peněžním příjmem z investiční činnosti. Fond nevykazuje srovnávací období, protože v prvním pololetí roku 2016 ještě nevyvíjel činnost.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **výkaz finanční situace:** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2016, které bylo auditováno
- **výkaz o výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku:** Fond nevykazuje srovnávací období, protože v prvním pololetí roku 2016 ještě nevyvíjel činnost
- **výkaz změn vlastního kapitálu:** Fond nevykazuje srovnávací období, protože v prvním pololetí roku 2016 ještě nevyvíjel činnost
- **výkaz peněžních toků:** Fond nevykazuje srovnávací období, protože v prvním pololetí roku 2016 ještě nevyvíjel činnost

Výkaz finanční situace Emitenta

k 30. červnu 2017

(v tisících Kč, neauditovaný)

| AKTIVA | Poznámka | 30.6.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------|----------------|----------------|
| Investiční majetek | 3.1 | 221 690 | 229 950 |
| Podíly v ovládaných osobách | | | |
| Dlouhodobá aktiva | | 221 690 | 229 950 |
| Zásoby | | | |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky | 3.2 | 111 529 | 84 529 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 3.4 | 4 532 | 3 871 |
| Daňové pohledávky | 3.4 | 7 421 | 389 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 3.3 | 15 326 | 65 213 |
| Časové rozlišení aktiv | | 63 | 8 |
| Krátkodobá aktiva | | 138 871 | 154 011 |
| Aktiva celkem | | 360 561 | 383 961 |

| VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY | Poznámka | 30.6.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|----------------|----------------|
| Základní kapitál | | 2 000 | 2 000 |
| Ostatní nedělitelné fondy | | | |
| Ostatní kapitálové fondy | | 171 880 | 46 442 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | -4 921 | |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | | -8 783 | -8 783 |
| Vlastní kapitál celkem | 3.7 | 160 176 | 39 659 |
| Dlouhodobé půjčky a úvěry | 3.6 | 131 880 | 149 978 |
| Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty | | | |
| Odložený daňový závazek | | 6 316 | 5 183 |
| Dlouhodobé závazky | | 138 196 | 155 161 |
| Krátkodobé půjčky a úvěry | 3.6 | 50 040 | 50 040 |
| Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | | | |
| Daňové závazky | | | 197 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 3.5 | 12 150 | 138 904 |
| Krátkodobé závazky | | 62 189 | 189 141 |
| Vlastní kapitál a pasiva celkem | | 360 561 | 383 961 |

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Emitenta

Období od 1.1.2017 – 30.6.2017

(v tisících Kč, neauditovaný)

| TEXT | Poznámka | 1.1.2017-30.6.2017 |
|---|----------|--------------------|
| Výnosy z investičního majetku | 3.8 | 2 281 |
| Výnosy ze zásob | | |
| Výnosy z podílů | | |
| Správní náklady | 3.9 | -2 532 |
| Prodej investičního majetku | 3.10 | -833 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | | -1 084 |
| Osobní náklady | | |
| Ostatní provozní výnosy | | |
| Ostatní provozní náklady | | -689 |
| Provozní výsledek hospodaření | | -1 773 |
| Úroky | | -1 842 |
| Finanční výnosy | 3.11 | |
| Finanční náklady | 3.11 | -83 |
| Finanční výsledek hospodaření | | -1 925 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | | -3 698 |
| Daň z příjmu | 3.12 | -1 223 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | | -4 921 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | | |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | | -4 921 |

Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta

Období od 1.1.2017 – 30.6.2017

(v tisících Kč, neauditovaný)

| | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělené výsledky | Vlastní kapitál celkem |
|--------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Počáteční stav 1.1.2017 | 2 000 | 46 443 | -8 784 | 39 659 |
| Příděl do fondu | | -13 | -4 921 | 120 517 |
| Emise investičních akcií | | 125 450 | | |
| Přiznané dividendy | | | | 0 |
| Celkový úplný výsledek | | | | 0 |
| Konečný stav 30.6.2017 | 2 000 | 171 880 | -13 705 | 160 176 |

Výkaz peněžních toků Emitenta

za pololetí končící 30. června 2017

(v tisících Kč, neauditovaný)

| | 1.1.2017 – 30.6.2017 |
|---|----------------------|
| Stav peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | 65 213 |
| Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti | |
| Výsledek hospodaření před zdaněním | -3 698 |
| Úpravy o nepeněžní operace | 2 676 |
| ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku | 834 |
| tvorba (rozpuštění rezerv) | |
| úrokové výnosy | -509 |
| úrokové náklady | 2 351 |
| Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu | -1 022 |
| Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | -154 747 |
| Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv | -27 796 |
| Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv | -126 951 |
| Změna stavu jiných závazků pasiv a časového rozlišení | |
| Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním | -155 769 |
| Platba daně z příjmu | -7 042 |
| Čistý peněžní tok z provozní činnosti | -162 811 |
| Peněžní toky z investiční činnosti | |
| Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku | -5 190 |
| Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku | 12 604 |
| Poskytnuté zápůjčky a úvěry | |
| Přijaté úroky | 509 |
| Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | 7 923 |
| Peněžní toky z finanční činnosti | |
| Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty | 105 001 |
| Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně | |
| Čerpání přijatých zápůjček a úvěrů | -18 098 |
| Placené úroky | -2 351 |
| Přímé platby na vrub fondů | 125 450 |
| Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně | |
| Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti | 105 001 |
| Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků | -49 887 |
| Stav peněžních ekvivalentů na konci účetního období | 15 326 |

3 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

(neauditovaný)

3.1 Investiční majetek

Úbytek investičního majetku je způsoben prodejem bytů v Brně a Praze v celkové hodnotě 13 450 tis. Kč. Na druhé straně fond investoval do rekonstrukcí bytů a domů prostředky v celkové hodnotě 5 190 tis. Kč. Hodnota majetku drženého k prodeji je stanovená na základě prodejních cen bytů k datu prodeje. Rozdíl prodejní ceny a ocenění byl zohledněn v kapitálových fondech.

3.2 Poskytnuté půjčky

Fond poskytl dvě půjčky společnosti Dolfin Real Estate v celkové hodnotě 84 529 tis. Kč. Půjčky jsou úročeny 1 % p.a. Jedna půjčka v hodnotě 44 660 tis. Kč je splatná v roce 2017 a druhá půjčka v hodnotě 39 869 tis. Kč v roce 2019. Fond dále poskytl zápůjčku společnosti Dolfin Real Estate v hodnotě 27 000 tis. Kč splatné v únoru 2018.

| Protistrana (v tis. Kč) | Hodnota pohledávek ve skupině k 30.6.2017 | Výnosové úroky k 30.6.2017 | Komentář (název smlouvy) | Propojení |
|----------------------------|--|-------------------------------|--------------------------|-----------|
| Dolfin Real Estate | 111 529 | 509 | Smlouva o zápůjčce | Majetkové |

3.3 Peněžní prostředky a ekvivalenty

Společnost má peněžní prostředky vedené na bankovních účtech v Uni Credit Bank a Sberbank.

3.4 Obchodní a jiné pohledávky

Pohledávky z titulu nájmu jsou ve výši 2 452 tis. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů jsou evidovány ve výši 1 636 tis. Kč, k pohledávkám po splatnosti byla tvořena opravná položka ve výši 1 158 tis. Kč. Ostatní pohledávky jsou ve výši 1 093 tis. Kč. Dohadné účty aktivní v hodnotě 509 tis. Kč zahrnují budoucí splatné výnosové úroky z poskytnutých půjček.

Daňové pohledávky jsou tvořeny zejména pohledávkou z daně z příjmů v hodnotě 7 007 tis. Kč, ostatní daňové pohledávky jsou ve výši 414 tis. Kč.

3.5 Obchodní a jiné závazky

Celková výše závazků z obchodních vztahů k 30.6.2017 byla 5 846 tis. Kč, z toho po splatnosti 2 089 tis. Kč. Závazky z obchodních vztahů ve výši 2 235 tis. Kč jsou závazky z titulu zádržného.

Krátkodobé zálohy představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem a zálohy na kauce v celkové hodnotě 5 477 tis. Kč.

Závazky vlivem časového rozlišení jsou v hodnotě 827 tis. Kč a zahrnují především dohadné účty na správní náklady.

3.6 Dlouhodobé a krátkodobé půjčky a úvěry

| Protistrana (v tis. Kč) | Krátkodobé úvěry ve skupině k 30.6.2017 | Nákladové úroky k 30.6.2017 | Komentář (název smlouvy) | Propojení |
|----------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|-----------|
| Dolphin Real Estate | 50 040 | 232 | Smlouva o půjčce | Majetkové |

Dlouhodobý bankovní úvěr od Uni Credit bank měl k 30.6.2017 zůstatek 131 880 tis. Kč Úvěr je splatný k 30.9.2019.

Úvěr je zajištěn:

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

3.7 Vlastní kapitál

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

Základní kapitál je splacen v plné výši, tvoří ho 20 kusů kmenových zakladatelských akcií zaknihovaných na majitele o nominální hodnotě 100 000,- Kč. V prvním pololetí roku 2017 nebyly vydány žádné nové zakladatelské akcie. Vlastní kapitál neinvestiční části je k 30. 6. 2017 v hodnotě 1 609 tis. Kč a kurz zakladatelské akcie je ve výši 80 425 Kč.

Kapitálový fond je tvořen 155 451 kusy investičních akcií v hodnotě 155 450 tis. Kč. V prvním pololetí roku 2017 došlo k emisi 125 451 kusů investičních akcií. Vlastní kapitál investiční části je k 30. 6. 2017 v hodnotě 158 567 tis. Kč a kurz investiční akcie je ve výši 1 020 Kč.

Společnost nevyplatila v prvním pololetí roku 2017 ani v letech předcházejících podíly na zisku.

3.8 Výnosy z investičního majetku

Společnost měla jak v tomto, tak v předchozích obdobích výnosy pouze z tuzemska z titulu nájmu prostor.

3.9 Správní náklady

Správní náklady jsou náklady na služby spojené s provozem fondu, jako jsou právní a notářské služby 1 324 tis. Kč, náklady na administraci a obhospodařování ve výši 507 tis. Kč, náklady na depozitáře ve výši 150 tis. Kč, náklady na znalecké posudky ve výši 128 tis. Kč, náklady na audit ve výši 38 tis. Kč a ostatní náklady ve výši 385 tis. Kč.

3.10 Prodej investičního majetku

Společnost prodala v prvním pololetí roku 2017 byty v Praze a Brně fyzickým osobám, z prodeje vykázala ztrátu ve výši 833 tis. Kč.

3.11 Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy tvoří výnosy z úroků na běžném účtu a z titulu poskytnuté půjčky, finanční náklady tvoří přijaté úroky z titulu půjček a bankovní poplatky.

3.12 Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

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

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

3.13 Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 30.6.2017 s výjimkou případného plnění z pojistných smluv nemovitého majetku.

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky, kromě zástav uvedených v sekci 4.6. bankovní úvěry. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči společnosti zahájen.

4 Spřízněné strany

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

4.1. Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran

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

4.2. Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám

Fond neeviduje žádné obchodní pohledávky a obchodní závazky vůči spřízněným stranám k 30.6.2017. Pouze uvedené zápůjčky v následujícím bodě.

4.3. Finanční plnění od a vůči spřízněným stranám

K 30.6.2017 fond eviduje poskytnuté úvěry/zápůjčky ve skupině v celkové hodnotě 111 529 tis. Kč.

K 30.6.2017 fond eviduje přijaté půjčky ve skupině vyplývající ze smluv z předchozích let v celkové hodnotě 50 040 tis. Kč.

4.4. Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti

K 30.6.2017 nebyly poskytnuté žádné odměny.

5 Informace o činnosti Emitenta

Činnost Emitenta

Fond investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu nemovitých věcí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Nejvýznamnější majetek Emitenta držený k 30. 6. 2017

Nejvýznamnějším majetkem v portfoliu fondu je investiční majetek v hodnotě 221 690 tis. Kč, který zahrnuje především nemovitosti. Nemovitý majetek Fondu je z velké části pronajímán, nebo držen za účelem budoucího prodeje. Jeho struktura podle katastrálního území je zobrazena níže v tis. Kč.

| Katastrální území | Pozemky | | Katastrální území | Stavby | |
|-------------------|---------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|
| | Požizovací cena včetně TZ | Reálná hodnota | | Požizovací cena včetně TZ | Reálná hodnota |
| Ponava | 354 | 710 | Ponava | 8 252 | 6 920 |
| Praha-Žižkov | 9 921 | 9 922 | Praha-Žižkov | 40 487 | 42 178 |
| Staré Brno | 8 440 | 8 440 | Staré Brno | 76 864 | 83 980 |
| Veveří | 4 807 | 4 807 | Veveří | 17 893 | 23 793 |
| Vinohrady | 1 675 | 1 675 | Vinohrady | 31 377 | 34 075 |
| Celkem | 25 197 | 25 554 | Celkem | 174 873 | 190 946 |

Poskytnuté půjčky v portfoliu Fondu jsou v celkové výši 111 529 tis. Kč, jsou poskytnuty v české měně. Významnou položkou v majetku fondu jsou vklady na bankovních účtech v celkové hodnotě 15 326 tis. Kč, všechny bankovní účty jsou vedeny v české měně.

Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

V lednu 2017 byla zahájena transakce - prodej bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví Fondu.

na adrese: BD Anenská 3/2, Kabátníkova 218/6, Brno a Budečská 974/6, Praha. Prodej bytových a nebytových jednotek bude realizován za tržních podmínek.

V lednu 2017 byla zahájena transakce - pronájem bytových a nebytových jednotek na adrese Údolní 400/36, Brno. Bytové a nebytové jednotky se pronajímají za tržních podmínek. Při uzavírání nájmených smluv Fond vychází ze standardních vzorů nájmených smluv, které dlouhodobě používá.

V únoru 2017 byla realizována transakce - Poskytnutí zápůjčky společnosti Dolfín Real Estate, s.r.o., IČ: 269 79 314, ve výši 27,000.000,- Kč. Na základě uzavřené smlouvy o zápůjčce se Fond zavázal poskytnout společnosti Dolfín Real Estate, finanční prostředky ve výši 27.000.000,- Kč. Zápůjčka byla účelově vázána a společnost Dolfín Real Estate, byla oprávněna a současně povinna ji použít výlučně za účelem financování svých investičních aktivit.

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

Fond se nadále bude věnovat stabilnímu zhodnocování aktiv na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí. Fond se bude nadále zaměřovat na přímé investice do nemovitostní zejména v rámci České republiky a jejich následný pronájem či prodej.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření společnosti nevyvolaly v prvním pololetí 2017 zásadní nová rizika a nejistoty. Ve sledovaném období tak nenastaly žádné důvody pro změny v oblasti řízení rizik. Fond věnoval zvýšenou pozornost vyřizování svých žádostí o územní rozhodnutí, stavebních povolení, vynětí z půdního fondu a apod., které by mohly z dlouhodobého hlediska ovlivnit jeho investiční strategii a zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých developerských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků.

V červenci 2017 bude realizována transakce rozdělení formou odštěpení sloučením společnosti Dolfin R.E. - Praha Vinohrady, s.r.o., jakožto zanikající společnosti a Fondem jakožto nástupnickou společností. Rozhodný den rozdělení je 1. 1. 2017. Na základě znaleckého posudku vypracovaného ke dni 31.12.2016, činila tržní hodnota odštěpované části rozdělované společnosti po zaokrouhlení a zohlednění odloženého daňového závazku: 58.353.000,- Kč

V srpnu 2017 bude zahájena transakce prodej nemovité věci - pozemku p.č. 382 – o výměře 288 m², který je v k.ú. Žižkov, obec Praha. Záměrem Fondu je smlouvou o převodu nemovité věci převést Františku Petroušovi, r.č.: 930114/1663, pozemek za dohodnutou kupní cenu ve výši 2.000.000,- Kč.

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

a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, které investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí akceptuje.

Tržním rizikem jsou vzhledem k zaměření fondu ohrožena zejména nemovitostní aktiva. Ve sledovaném období prodal Fond několik bytů, jeho dlouhodobým investičním záměrem však nadále zůstává pronájem nemovitostí. S ohledem na záměry Fondu a očekávaný vývoj na nemovitostním trhu je tržní riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí hodnoceno jako nízké.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

b) Riziko koncentrace

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy fyzickým osobám byla nadále vysoká; riziko je však rozloženo nejenom teritoriálně, ale i diverzifikováno mezi více hlavních nájemců. Všichni nájemci pravidelně poukazují úhrady nájmu bez významných prodlev a výpadků. Vzhledem k současné situaci na trhu nemovitostmi v Praze a Brně Fond nepředpokládá problém s hledáním nových nájemců v případě jejich odchodu.

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

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

Cash flow Fondu je zajištěno jak příjmy z pronájmu nemovitého majetku v portfoliu, tak odprodejem dlouhodobého nemovitého majetku. Vzhledem k současným příjmům je riziko likvidity Fondem hodnoceno jako střední. Podle plánů Fondu je očekáváno budoucí navýšení příjmů, v současné době je tak zatím pravidelně vyhodnocována finanční situace a cash flow, zatím bez nutnosti přijetí jakýchkoliv dalších opatření.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku hodnoty fondového kapitálu Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů, zápůjček a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu Fondu.

K 30. 6. 2017 Fond vykazuje přijaté úvěry a zápůjčky ve výši 181 920 tis. Kč včetně příslušenství. Očekávané příjmy Fondu z pronájmu a prodeje dlouhodobého nemovitého majetku by dle kalkulací měly být v dostatečné výši na to, aby z nich Fond dokázal pokrýt splátky úvěrů a naběhlé příslušenství.

Vzhledem k výše uvedenému hodnotíme riziko likvidity jako střední.

d) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci, a to zejména důslednou identifikací protistrany transakce a hodnocením jeho bonity. Na základě toho pak Fond vstupuje pouze do transakcí s prověřenými protistranami, u kterých je riziko vypořádání na přijatelné úrovni.

Riziko vypořádání podstupuje Fond zejména v rámci pronájmu nemovitostí, kdy je riziko, že nedojde k řádnému plnění na základě nájemní smlouvy, a dále pak při nákupu/prodeji dlouhodobého majetku. V případě nájmu je riziko řízeno zejména smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistiny ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody. V případě nákupů či prodejů nemovitých věcí je pak pro omezení rizika využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což riziko vypořádání také minimalizuje.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

e) Riziko stavebních vad

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

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nově nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořizování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U

nemovitostí pořizovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnována pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezování rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

Riziko stavebních vad je vyhodnoceno jako nízké.

f) Úvěrové riziko

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

Fond eviduje poskytnuté úvěry v celkové výši 84 529 tis. Kč. Úvěrové riziko je minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů.

Úvěrové riziko je vyhodnoceno jako nízké.

g) Ostatní rizika

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

Tato rizika jsou hodnocena jako nízká.

Ostatní skutečnosti Emitenta

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 27. 3. 2017 nové stanovy Fondu upravující následující:

- periodu oceňování investičních akcií, kdy bude oceňováno minimálně jednou za 2 roky, přičemž statut může stanovit oceňování častější;
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

S ohledem na konání uvedené valné hromady byl ke dni 27. 3. 2017 rovněž změněn statut Fondu, který upřesnil, že hodnota investičních akcií bude stanovována jednou za 6 měsíců.

Vedení společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 30. červnu 2017. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta


Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní konsolidovaná zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření

Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 22. září 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