

# KONSOLIDOVANÁ 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. 2018 – 30. 6. 2018)**

**(dále také „sledované období“)**

(neauditovaná, konsolidovaná)

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

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

## **Obsah**

1	Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech .....	1
2	Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiné společnosti.....	2
3	Informace o činnosti Emitenta.....	10
4	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta .....	15

## 1 Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech

Fond je mateřskou společností a ovládající osobou své dceřiné společnosti Čestmírova 9, s.r.o. (dále společně také jen „Skupina“). Fond proto předkládá tuto Konsolidovanou pololetní zprávu za období šesti měsíců končící 30. června 2018 za Skupinu jako celek.

### A. Mateřská společnost

Obchodní firma: Dolfin Real Estate 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

### B. Dceřiná společnost

Obchodní firma: Čestmírova 9, s.r.o.  
Statutární orgán:  
Jednatel: RAPHAËL FRANÇOIS FRÉDÉRI BOUSSIER, dat. nar. 4. června 1980, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2  
Den vzniku funkce: 18. září 2017  
Způsob jednání: Společnost zastupuje a jedná za ni jednatel samostatně.  
Základní kapitál: 200.000 Kč

## Cenné papíry Emitenta

### 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:	212 451 ks
ISIN:	CZ0008042322
Název emise:	DOLFIN IFPZK

## 2 Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiné společnosti

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

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

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

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

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

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Je sestavena za společnost Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a její plně ovládané dceřiné společnosti Čestmírova 9, s.r.o.

Vzhledem k tomu, že mateřská společnost:

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

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

Mezitimní účetní závěrku tvoří:

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

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

**Srovnávacím obdobím je v případě:**

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2017, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2017, která byla sestavena dle IFRS na stejných principech jako tato pololetní zpráva, a ke kterým auditor vydal dne 27. 4. 2018 výrok bez výhrad.
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích srovnatelné období šesti měsíců počínaje lednem do června.

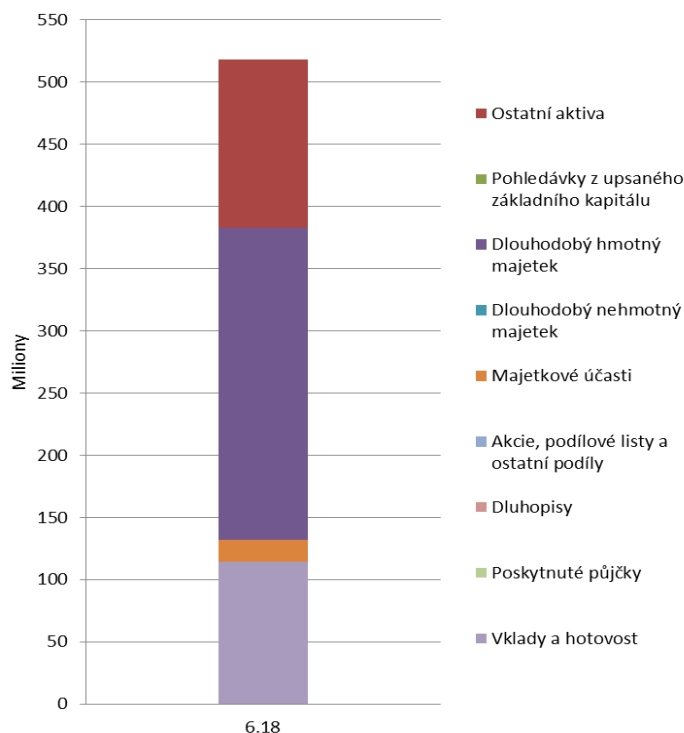
## AKTIVA

Celková aktiva Fondu klesla o 103 718 tis. Kč (o 17 %) na hodnotu 517 961 tis. Kč. Pokles je způsoben především snížením hodnoty majetku z důvodu prodeje bytů o 123 657 tis. Kč (o 31,50 %) na hodnotu 268 781 tis. Kč. Nejvýznamnější položkou (48,46 %) v aktivech fondu je investiční majetek v hodnotě 139 156 tis. Kč (přírůstky ve výši 801 tis. Kč a úbytky ve výši 43 493 tis. Kč.) a majetek držený k prodeji v hodnotě 111 865 tis Kč.

Další podstatnou část (23 %) aktiv tvoří i pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva a pohledávky ovládání ve výši 132 281 tis. Kč a také nárůst peněžních prostředků v hodnotě 114 434 tis. Kč (22 %) z celkových aktiv. Celková výše pohledávek z obchodních vztahů k 30.6.2018 je v hodnotě 12 514 tis. Kč, k těmto pohledávkám byla tvořena opravná položka ve výši -1 864 tis. Kč a krátkodobé poskytnuté zálohy na služby jsou v hodnotě 1 452 tis. Kč. Pohledávky ovládání v hodnotě 120 179 tis. Kč jsou pohledávky z titulu úročených půjček společnosti Dolfín Real Estate, s.r.o. v hodnotě 98 550 tis. Kč a Čestmírova 9, s.r.o.

v hodnotě 21 629 tis. Kč. Jiné pohledávky v celkové hodnotě 2 397 tis. Kč poklesly o 849 tis. Kč, jedná se o pohledávky z titulu vyúčtování nájemníků. Aktiva investiční části fondu jsou ve výši 516 151 tis. Kč.

### Struktura aktiv fondu



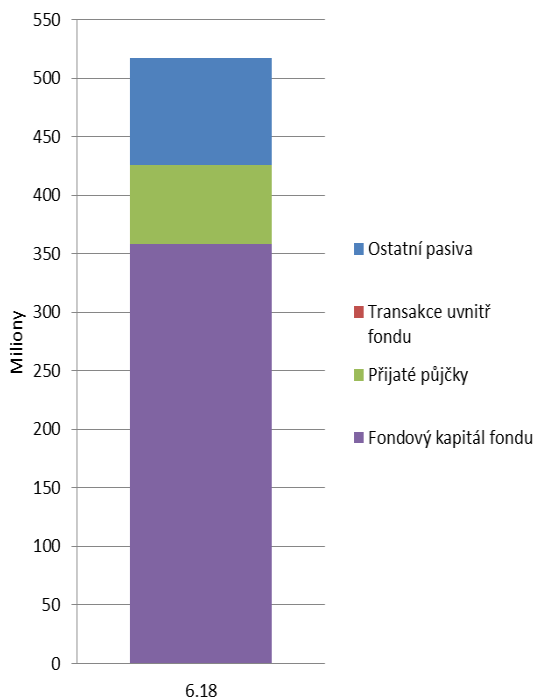
### PASIVA

Celková pasiva fondu jsou ve výši 517 961 tis. Kč, jsou tvořena zejména vlastním kapitálem fondu, který se zvýšil o 54 802 tis. Kč (o 18,05 %) a dosáhl hodnoty 358 401 tis. Kč. Zvýšení vlastního kapitálu je způsobeno nerozděleným ziskem z předchozího období v hodnotě 160 454 tis. Kč. Významnou položkou pasiv (13,22 %) jsou dlouhodobé půjčky a úvěry a závazky ovládnutí (13,88 %). Fond je financován z 69,19 % vlastními zdroji a ze zbylých 30,80 % cizími zdroji.

Celková výše obchodních závazků 7 577 tis. Kč se skládá ze závazků obchodních vztahů 3 264 tis. Kč, dále ve výši 2 841 tis. Kč jsou evidovány zálohy přijaté od nájemníků na služby a ostatní závazky ve výši 1 472 tis. Kč. Daňové závazky v hodnotě 306 tis. Kč jsou závazky z titulu DPH. Závazky ovládnutí jsou úročené půjčky od společnosti Dolfín Real Estate, s.r.o. v celkové hodnotě 74 506 tis. Kč vč. úroků. Dlouhodobý bankovní úvěr od UniCredit bank měl zůstatek 68 450 tis. Kč, který je splatný k 30.9.2019.

Pasiva investiční části jsou ve výši 516 151 tis. Kč. Vlastní kapitál investiční části je v hodnotě 356 754 tis. Kč

### Struktura financování fondu



### HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Celkový výsledek hospodaření za sledované období je ztráta ve výši 3 551 tis. Kč. Nejvyšší náklady jsou správní (náklady na administraci, náklady na depozitář, právní a notářské služby, účetní služby, správa majetku) v hodnotě 3 034 tis. Kč. Vysoké hodnoty dosahují i náklady na úroky ve výši 2 983 tis. Kč. Tyto úroky plynou z přijaté půjčky od společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o. a z přijatých bankovních úvěrů. Finanční náklady tvoří bankovní poplatky. V průběhu roku došlo k prodeji investičního majetku (byty v Praze a Brně) se ziskem v hodnotě 2 124 tis. Kč, tržby z nájemného činily 1 800 tis. Kč, celkem výnosy z majetku 2 680 tis. Kč. Hospodářský výsledek investiční části dosahuje ztráty ve výši 3 547 Kč.

### CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2018 je v hodnotě 114 434 tis. Kč. Zvýšení peněžních prostředků je způsobeno zahájením prodejů investičního majetku a majetku drženého k prodeji.

## Výkaz finanční situace Emitenta

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

AKTIVA	30.6.2018			31.12.2017		
	Neinvestiční	Investiční	Celkem	Neinvestiční	Investiční	Celkem
Investiční majetek		139 156	139 156		181 848	181 848
Majetek držený k prodeji		111 865	111 865		192 830	192 830
Majetkové účasti		17 760	17 760		17 760	17 760
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>268 781</b>	<b>268 781</b>		<b>392 438</b>	<b>392 438</b>
Zásoby						
Pohledávky ovládaní		120 179	120 179		119 608	119 608
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	202	11 900	12 102	202	25 396	25 598
Daňové pohledávky		3	3		1 883	1 883
Jiné pohledávky		2 397	2 397		3 246	3 246
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 608	112 826	114 434	1 611	77 284	78 895
Časové rozlišení aktiv		65	65		11	11
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>1 810</b>	<b>247 370</b>	<b>249 180</b>	<b>1 813</b>	<b>227 428</b>	<b>229 241</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 810</b>	<b>516 151</b>	<b>517 961</b>	<b>1 813</b>	<b>619 866</b>	<b>621 679</b>
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	30.6.2018			31.12.2017		
	Neinvestiční	Investiční	Celkem	Neinvestiční	Investiční	Celkem
Základní kapitál	2 000		2 000	2 000		2 000
Ostatní nedělitelné fondy						
Ostatní kapitálové fondy		213 803	213 803		155 451	155 451
Výsledek hospodaření běžného období	-4	-3 547	-3 551	-5	154 938	154 933
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-349	146 498	146 149	-344	-8 441	-8 785
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 647</b>	<b>356 754</b>	<b>358 401</b>	<b>1 651</b>	<b>301 948</b>	<b>303 599</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	70	68 380	68 450		164 771	164 771
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty						
Odložený daňový závazek		8 152	8 152		11 675	11 675
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>70</b>	<b>76 532</b>	<b>76 602</b>		<b>176 446</b>	<b>176 446</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry				70		
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty						
Závazky z titulu emise CP					58 352	58 352
Daňové závazky		306	306		1 898	1 898
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	92	7 485	7 577	92	6 317	6 409
Závazky ovládaní		74 506	74 506		74 158	74 158
Dohadné účty a časové rozlišení		569	569		817	817
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>92</b>	<b>82 866</b>	<b>82 958</b>	<b>162</b>	<b>141 472</b>	<b>141 634</b>
<b>Vlastní kapitál a pasiva celkem</b>	<b>1 810</b>	<b>516 151</b>	<b>517 961</b>	<b>1 813</b>	<b>619 866</b>	<b>621 679</b>



## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku Emitenta

Období od 1.1.2018 – 30.6.2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

TEXT	1.1.2018-30.6.2018			1.1.2017-30.6.2017		
	Neinvestiční	Investiční	Celkem	Neinvestiční	Investiční	Celkem
Výnosy z majetku		1 800	1 800		2 281	2 281
Výnosy z majetku drženého k prodeji		880	880			
Správní náklady		-3 034	-3 034	-44	-2 488	-2 532
Prodej investičního majetku		2 124	2 124		-833	-833
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>1 770</b>	<b>1 770</b>	<b>-44</b>	<b>-1 040</b>	<b>-1 084</b>
Osobní náklady						
Tvorba opravných položek k pohledávkám		63	63			
Ostatní provozní výnosy		594	594			
Ostatní provozní náklady		-2 586	-2 586		-689	-689
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-159</b>	<b>-159</b>	<b>-44</b>	<b>-1 729</b>	<b>-1 773</b>
Úroky		-2 983	-2 983		-1 842	-1 842
Finanční výnosy						
Finanční náklady	-4	-194	-198	-3	-80	-83
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-4</b>	<b>-3 177</b>	<b>-3 181</b>	<b>-3</b>	<b>-1 922</b>	<b>-1 925</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>-4</b>	<b>-3 336</b>	<b>-3 340</b>	<b>-47</b>	<b>-3 651</b>	<b>-3 698</b>
Daň z příjmu		-211	-211		-1 223	-1 223
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-4</b>	<b>-3 547</b>	<b>-3 551</b>	<b>-47</b>	<b>-4 874</b>	<b>-4 921</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření						
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-4</b>	<b>-3 547</b>	<b>-3 551</b>	<b>-47</b>	<b>-4 874</b>	<b>-4 921</b>

## Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta

Období od 1.1.2018 – 30.6.2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Počáteční stav 1.1.2018</b>	2 000	155 451	146 149	303 600
Příděl do fondu		58 352		58 352
Emise investičních akcií				
Přiznané dividendy				
Celkový úplný výsledek			-3 551	-3 551
<b>Konečný stav 30.6.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>213 803</b>	<b>142 598</b>	<b>358 401</b>

## 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
<b>Počáteční stav 1.1.2017</b>	2 000	46 443	-8 784	39 659
Příděl do fondu		-13	-4 921	120 517
Emise investičních akcií		125 450		
Přiznané dividendy				
Celkový úplný výsledek				
<b>Konečný stav 30.6.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>171 880</b>	<b>-13 705</b>	<b>160 176</b>

## Výkaz peněžních toků Emitenta

za pololetí končící 30. června 2018

(v tisících Kč, neauditovaný)

TEXT	K 30.6.2018	K 30.6.2017
Stav peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	78 895	65 213
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	-3 340	-3 698
Úpravy o nepeněžní operace	-84	2 676
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-2 124	834
Ztráta (zisk) z prodeje majetku drženého k prodeji	-880	
Tvorba (rozpuštění rezerv a opravných položek)	-63	
Úrokové výnosy	-571	-509
Úrokové náklady	3 554	2 351
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-3 424</b>	<b>-1 022</b>
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	13 590	154 747
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	14 294	-27 796
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-456	-126 951
Změna stavu jiných závazků pasiv a časového rozlišení	-248	
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>10 166</b>	<b>-155 769</b>
Placení daně z příjmu	-1 792	-7 042
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>8 374</b>	<b>-162 811</b>
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku		-5 190
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku		12 604
Příjmy z prodeje investičního majetku	45 617	
Příjmy z prodeje majetku drženého k prodeji	81 845	
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-571	
Pořízení nehmotného a hmotného majetku	-802	
Přijaté úroky		509
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>126 089</b>	<b>7 923</b>
Peněžní toky z finanční činnosti		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků na peněžní prostředky a ekvivalenty	-96 291	
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-2 633	105 001
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
Čerpání přijatých zápůjček a úvěrů		-18 098
Placené/ přijaté úroky	-2 633	-2 351
Přímé platby na vrub fondů		125 450
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-98 924</b>	<b>105 001</b>
<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>35 539</b>	<b>-49 887</b>
<b>Stav peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>114 434</b>	<b>15 326</b>

### 3 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. 2018

Nejvýznamnějším majetkem v portfoliu fondu je investiční majetek v hodnotě 251 021 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 (611379)	241	576	Ponava(611379)	5 712	5 813
Praha-Vinohrady	1 699	1 298	Praha-Vinohrady	10 770	22 981
Praha-Žižkov			Praha-Žižkov	38 672	115 465
Staré Brno (610089)	1 981	1 815	Staré Brno (610089)	38 483	46 012
Veveří (610372)	4 807	4 806	Veveří (610372)	17 893	24 493
Vinohrady (727164)	1 382	1 382	Vinohrady (727164)	25 900	29 207
Celkem	10 110	9 877	Celkem	137 430	243 971

Poskytnuté půjčky v portfoliu Fondu jsou v celkové výši 120 179 tis. Kč, jsou poskytnuty v české měně. Významnou položkou v majetku fondu jsou vklady na bankovních účtech v celkové hodnotě 114 434 tis. Kč, všechny bankovní účty jsou vedeny v české měně.

#### Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

Emitent v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

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

V první polovině roku 2018 Emitent vypracoval projekt fúze sloučením v jehož důsledku dojde k zániku společností Čestmírova 9, s.r.o., Dolfin R.E. - Zeta, s.r.o. a Buchovcova, s.r.o. a přechodu jejich jmění na Fond.

## 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 hlavního města Prahy a jejich následný pronájem či prodej.

Záměrem Fondu je pak v druhé polovině roku dokončit projekt fúze a dále zcizit pozemek p.č. 514, jehož součástí je stavba č.p. 400, objekt bydlení, v katastrální území Veveří, obec Brno.

Emitent bude realizovat nákup 100% obchodního podílu ve společnosti Mánesov 86 s.r.o., jehož prostřednictvím nabyt i nemovitost zapsanou na LV č. 2149 pro k. ú. Vinohrady, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. Konkrétně pak pozemky parc. č. 1961 a 1962 jejichž součástí je budova (objekt bydlení) č.p. 1649.

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. Dlouhodobým investičním záměrem však nadále zůstává držba nemovitostí a jejich pronájem. 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 trojnásobku 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. 2018 Fond vykazuje přijaté úvěry a zápůjčky ve výši 68 450 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 omezení 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 pohledávku tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Fond eviduje poskytnuté úvěry v celkové výši 120 179 tis. Kč. Úvěrové riziko je minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů.

Úvěrové riziko je vyhodnoceno jako střední.

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.

## Spřízněné strany

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

- **Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran**

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

- **Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám**

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

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

K 30.6.2018 fond poskytl zápůjčku ve skupině v celkové hodnotě 120 179 tis. Kč. Tato zápůjčka byla k 30.6.2018 úročena.

K 30.6.2018 fond přijal půjčku ve skupině v hodnotě 74 506 tis. Kč. Tato půjčka byla k 30.6.2018 úročena.

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

K 30.6.2018 nebyly poskytnuté žádné odměny.

## Ostatní skutečnosti Emitenta

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

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

### Podnikatelská činnost obchodní společnosti v konsolidačním celku Emitenta

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

- **Čestmírova 9, s.r.o.**, IČO: 25077759, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, obchodní podíl ve výši 100%. Společnost v I. pololetí roku 2018 pokračovala v podnikatelských aktivitách orientovaných na pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Je vlastníkem bytového domu v ulici Čestmírova 521/9, Praha 4.

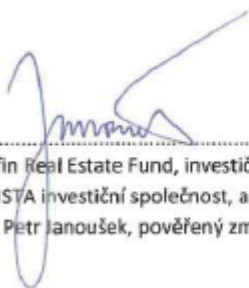
## 4 Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

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

V Praze dne 27. září 2018



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