

DELTA IS

DELTA Investiční společnost, a.s.

Výroční zpráva

za rok končící 31. 12. 2018



I. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku

DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČ 032 32 051, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8185 (dále „Společnost“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 05. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 06. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 07. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla zapsána dne 24. 07. 2014.

Společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou v souladu s § 596 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

Jediným zakladatelem Společnosti je NETAX Invest s.r.o., se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 015 92 041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112484.

Hospodaření společnosti v období od jejího vzniku do konce roku 2018

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 a zpráva auditora, která byla auditorem ověřena (viz. příložená zpráva auditora).

Hospodaření Společnosti skončilo k 31. 12. 2018 s účetním ziskem ve výši 15 tis. CZK.

Stav majetku

Výsledky hospodaření Společnosti jsou ověřeny auditorskou společností Z H B O H E M I A, spol. s r.o., se sídlem Liberec 3, Na Rybníčku 387/6, PSČ 46001, IČ 482 64 784, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 4372, číslo osvědčení 091.

Aktiva

Společnost vykázala v rozvaze k 31. 12. 2018 aktiva v celkové výši 4 237 tis. CZK, která jsou tvořena pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 3 951 tis. CZK, dlouhodobým nehmotným majetkem ve výši 218 tis. CZK, bankovní hotovostí ve výši 42 tis. CZK, náklady příštích období ve výši 25 tis. CZK a pokladní hotovostí ve výši 1 tis. CZK.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti k 31. 12. 2018 jsou ve výši 4 237 tis. CZK a jsou tvořena základním kapitálem ve výši 4 000 tis. CZK, ostatními pasivy ve výši 532 tis. CZK, výnosy a výdaji příštích období ve výši 12 tis. CZK, neuhrazenou ztrátou z minulých let 322 tis. CZK a ziskem za účetní období ve výši 15 tis. CZK.

Výhled na rok 2019

V následujícím roce bude Společnost rozvíjet svou činnost zaměřenou na obhospodařování a administraci investičních fondů kvalifikovaných investorů.

V Praze, dne 27. 06. 2019




.....
DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA
předseda představenstva

II. Textová část

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018.

Základní údaje o investiční společnosti

Název společnosti: DELTA Investiční společnost, a.s.
IČ: 032 32 051
Sídlo: Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno
Datum vzniku: Společnost byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 05. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 06. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 07. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24. 07.2014
Základní kapitál: 4 mil. CZK
Jediný akcionář: NETAX Invest s.r.o., se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 015 92 041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112484
Předmět podnikání: Činnost investiční společnosti s oprávněním:
a. přesáhnout rozhodný limit;
b. obhospodařovat fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;
c. provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, a to ve vztahu k investičním fondům uvedeným v písm. b).

Údaje o členech orgánů investiční společnosti

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva:	Peter Koždoň, MSc. MBA
den vzniku funkce	27. 06. 2018
den vzniku členství	27. 06. 2018
Místopředseda představenstva:	Mgr. Alexandra Štrobachová
den vzniku funkce	19. 12. 2018
den vzniku členství	24. 07. 2014



Člen představenstva: den vzniku členství	Ing. Michal Slovák 25. 02. 2015
Člen představenstva: den vzniku členství	Michael Broda, MSc. MBA 24. 07. 2014
Člen představenstva: den vzniku členství	Ing. Radim Jauker 24. 07. 2014
DOZORČÍ RADA	
Předseda dozorčí rady: den vzniku funkce den vzniku členství	PhDr. Robert Terrich 24. 07. 2014 24. 07. 2014
Člen dozorčí rady: den vzniku členství den zániku členství	Mgr. Žofie Fitzgerald 24. 07. 2014 10. 10. 2018
Člen dozorčí rady: den vzniku členství den zániku členství	Ing. Jozef Stískala 27. 02. 2017 15. 11. 2018
Člen dozorčí rady: den vzniku členství	Valentina Šundovská 16. 11. 2018
Člen dozorčí rady: den vzniku členství	Ing. Zdeněk Kůstka 11. 10. 2018

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly skutečnosti, které jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

Tyto informace obsahuje Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Investiční společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Investiční společnost postupuje v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s platnými právními předpisy.

Informace o tom, zda má investiční společnost organizační složku v zahraničí

Investiční společnost nemá organizační složku v zahraničí.



Informace o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období společnost sama nebo na účet fondů, jestliže hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku investiční společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Nejsou takové žádné spory.



Údaje o osobách, které měly v rozhodném období na investiční společnosti kvalifikovanou účast

Osoby s přímým podílem na základním kapitálu investiční společnosti ve výši alespoň 10 %

obchodní společnost **NETAX Invest s.r.o.**, se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 015 92 041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112484, jediný akcionář

Osoby s nepřímým podílem na základním kapitálu investiční společnosti ve výši alespoň 10 %

1. **Michael Broda, MSc. MBA**, bytem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, dat. nar. 11. 08. 1977, společník s podílem ve výši 50,5 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. (do 12/2018)
2. **Peter Koždoň, MSc. MBA**, bytem Štúrova 1701/55, Krč, 142 00 Praha 4, dat. nar. 19. 02. 1981, společník s podílem ve výši 16,16 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. k 20. 12. 2018, společník s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. k 31. 12. 2018
3. **Ing. Radim Jauker**, bytem K sídlišti 1166/25, Podolí, 140 00 Praha 4, dat. nar. 12. 01. 1971, společník s podílem ve výši 33,34 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. (do 08/2018)

Údaje o osobách, které byly s investiční společností úzce propojeny

Osoby s přímým podílem na základním kapitálu investiční společnosti ve výši alespoň 20 %

obchodní společnost **NETAX Invest s.r.o.**, se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 015 92 041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112484, jediný akcionář

Osoby s nepřímým podílem na základním kapitálu investiční společnosti ve výši alespoň 20 %

1. **Michael Broda, MSc. MBA**, bytem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, dat. nar. 11. 08. 1977, společník s podílem ve výši 50,5 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. (do 12/2018)
2. **Ing. Radim Jauker**, bytem K sídlišti 1166/25, Podolí, 140 00 Praha 4, dat. nar. 12. 01. 1971, společník s podílem ve výši 33,34 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. (do 08/2018)
3. **Peter Koždoň, MSc. MBA**, bytem Štúrova 1701/55, Krč, 142 00 Praha 4, dat. nar. 19. 02. 1981, společník s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o.



Osoby ovládající investiční společnost

1. obchodní společnost **NETAX Invest s.r.o.**, se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 015 92 041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112484, osoba přímo uplatňující rozhodující vliv
2. **Michael Broda, MSc. MBA**, bytem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, dat. nar. 11. 08. 1977, společník s podílem ve výši 50,5 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. (do 12/2018)
3. **Peter Koždoň, MSc. MBA**, bytem Štúrova 1701/55, Krč, 142 00 Praha 4, dat. nar. 19. 02. 1981, společník s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti NETAX Invest s.r.o. k 31. 12. 2018

Osoby ovládané toutéž ovládající osobou

Seznam osob, které ovládá tatáž ovládající osoba je součástí zprávy o vztazích, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Komentář k přílohám a doplňující údaje

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty investičního fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je Přílohou č. 3 této Výroční zprávy.

V souladu se zákonem o účetnictví obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky, zprávu auditora a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

Přílohy


Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Zpráva o vztazích

Příloha č. 3 – Roční účetní závěrka

V Praze, dne 27. 06. 2019




DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA
předseda představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO

AUDITORA

o ověření účetní závěrky

společnosti

DELTA Investiční společnost, a.s.

se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno

za účetní období od 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018

Přílohy: Rozvaha
Výkaz zisku a ztrát
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu
Přehled o změnách vlastního kapitálu

V Praze dne 27. 06. 2019



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře

DELTA Investiční společnost, a.s.,

se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DELTA Investiční společnost, a.s.** („Společnost“), která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti §klient§ jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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.

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 představenstvo 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, již 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

ZH B O H E M I A, spol. s r. o., Na Rybníčku 387/6, 460 01 Liberec 3

auditorská společnost, evidenční číslo 091

Společnost je zapsána dne 9. 2. 1993 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí n. L. oddíl C, vložka 4372


- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a dozorčí radu 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 Praze dne 27. června 2019



ZH B O H E M I A, spol. s r. o.
Na Rybníčku 387/6
Liberec
Číslo auditorského oprávnění společnosti 091


Zpravu jménem společnosti vypracoval
Ing. Jan Jindřich
auditor
číslo auditorského oprávnění 1133

DELTA IS

***DELTA Investiční
společnost, a.s.***



***Zpráva o vztazích
k 31. 12. 2018***

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla představenstvem obchodní společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 032 32 051, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8185 (dále „Ovládaná osoba“) vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, za účetní období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 (dále jen „Rozhodné období“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI A OSOBOU OVLÁDANOU

1.1 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě přímo uplatňovat rozhodující vliv:

obchodní společnost **NETAX Invest s.r.o.**, se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno, IČO 015 92 041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 112484, jediný akcionář Ovládané osoby

1.2 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě nepřímo uplatňovat rozhodující vliv:

Do 20. 12. 2018:

pan **Michael Broda, MSc. MBA**, bytem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, dat. nar. 11. 08. 1977, společník s podílem ve výši 50,5 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti **NETAX Invest s.r.o.** uvedené v čl. 1.1 této zprávy o vztazích

Od 20. 12. 2018 do 31. 12. 2018:

pan **Peter Koždoň, MSc. MBA**, bytem Štúrova 1701/55, Krč, 142 00 Praha 4, dat. nar. 19. 02.1981, společník s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech v obchodní společnosti **NETAX Invest s.r.o.** uvedené v čl. 1.1 této zprávy o vztazích

1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Obchodní společnost **SoCom Sanity AG**, se sídlem Basilej, Blauenstr. 57, 4054, Švýcarská konfederace, IČO CH-270.3.012.460-9, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, akcionářem s podílem ve výši 90 % na hlasovacích právech.

Obchodní společnost **Delta Capital a.s.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 273 87 291, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10237, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s.

Obchodní společnost **Delta medical holding s.r.o.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 036 36 771, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 235482, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta medical holding s.r.o.



DELTA Investiční společnost, a.s.

Zpráva o vztazích
za rok končící 31. prosince 2018

Obchodní společnost **SENIOR centrum Třebíč z.ú.**, se sídlem Cihelná 718, 411 08 Štětí, IČO 040 84 896, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 190, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta medical holding s.r.o., která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SENIOR centrum Třebíč z.ú.

Obchodní společnost **SENIOR centrum Třebíč - domov se zvláštním režimem z.ú.**, se sídlem Cihelná 718, 411 08 Štětí, IČO 039 51 863, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 189, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta medical holding s.r.o., která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SENIOR centrum Třebíč - domov se zvláštním režimem z.ú.

Obchodní společnost **EASY FINANCE s.r.o. v likvidaci**, se sídlem Praha - Praha 9, Skorkovská 1310, PSČ 19800, IČO 275 94 840, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117692, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti EASY FINANCE s.r.o. v likvidaci.

Obchodní společnost **Národní Vzdělávací Agentura, s.r.o.**, se sídlem Růžová 972/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 242 37 400, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 201286, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta medical holding s.r.o., která nakládá s podílem ve výši 55 % na hlasovacích právech ve společnosti Národní Vzdělávací Agentura, s.r.o.

Obchodní společnost **Central European Wood a.s.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 029 15 880, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19692, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 75 % na hlasovacích právech ve společnosti Central European Wood a.s.

Obchodní společnost **SPM - Security Paper Mill, a.s.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 251 43 468, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4829, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SPM - Security Paper Mill, a.s.

Obchodní společnost **SPM security solutions s.r.o.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 035 34 561, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 233148, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SPM - Security Paper Mill, a.s., která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SPM security solutions s.r.o.



DELTA Investiční společnost, a.s.

Zpráva o vztazích
za rok končící 31. prosince 2018

Obchodní společnost **GENLABS s.r.o.**, se sídlem Evropská 655/116, Dejvice, 160 00 Praha 6, IČO 018 53 805, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 212629, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta medical holding s.r.o., která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti GENLABS s.r.o.

Obchodní společnost **Security Ident Group a.s.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 032 94 501, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19912, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 95 % na hlasovacích právech ve společnosti Security Ident Group a.s.

Obchodní společnost **SPM SYSTEMS Sp. z o.o.**, se sídlem Poznaň, ulice PL. WLADYSLAWA ANDERSA č. 7, 61-894, Polsko, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Security Ident Group a.s., která nakládá s podílem ve výši 70 % na hlasovacích právech ve společnosti SPM SYSTEMS Sp. z o.o.

Obchodní společnost **SSP IDENT GmbH**, se sídlem Grimsehlstraße 23, 37574 Einbeck, Spolková republika Německo, reg. č. HRB 201128, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Security Ident Group a.s., která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SSP IDENT GmbH.

Obchodní společnost **Delta Accelerator s.r.o.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 037 89 136, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 237840, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Accelerator s.r.o.

Obchodní společnost **Delta shared services s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 264 52 731, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 83243, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 75 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta shared services s.r.o.

Obchodní společnost **SIG IT solutions s.r.o.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 035 25 643, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 233139, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Security Ident Group a.s., která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti SIG IT solutions s.r.o.



DELTA Investiční společnost, a.s.

Zpráva o vztazích

za rok končící 31. prosince 2018

Obchodní společnost **Delta Ventures s.r.o.**, se sídlem Americká 340/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 276 44 553, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 121152, ovládaná panem Michaelem Brodou, MSc. MBA, prostřednictvím podílu ve výši 90 % na hlasovacích právech ve společnosti SoCom Sanity AG, která nakládá s podílem ve výši 100 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Capital a.s. Společnost Delta Capital a.s. nakládá s podílem ve výši 75 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta shared services s.r.o., která nakládá s podílem ve výši 60 % na hlasovacích právech ve společnosti Delta Ventures s.r.o.

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je v rámci skupiny výše uvedených propojených osob nezávislou a autonomní společností.

3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA POSUZOVANÉ OBDOBÍ

V rozhodném období nebyla učiněna relevantní jednání.

4. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI

- 4.1 V Rozhodném období nevstoupila Ovládaná osoba do smluvních jednání či vztahů ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, s žádnou z ovládajících osob.
- 4.2 Ovládaná osoba jako vydlužitel a společnost Delta shared services s.r.o. jako zapůjčitel uzavřely dne 10.11.2015 rámcovou smlouvu o zápůjčce.
- 4.3 Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:
 - leasingová smlouva
 - smlouva o zápůjčce
 - smlouvy o spolupráci ve vedení firemní agendy, poskytnutí software a IT služeb a archivaci dat
 - smlouvy o poskytování poradenství
 - rámcová smlouva o úvěru
 - smlouva o účetnictví a poradenství

Plnění resp. protiplnění z výše uvedených smluv se poskytuje za obvyklých podmínek obvyklých v obchodním styku jako všem ostatním partnerům.



5. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA

V důsledku uzavřených smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Rozhodném období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu není posuzováno její vyrovnání.

6. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Obecně lze konstatovat, že ze vztahů mezi Ovládanou osobou a Propojenými osobami plynou zejména výhody spočívající v poskytování služeb účetnictví, software a IT Ovládané osobě a dále majetkový prospěch z úroků sjednaných v souvislosti s poskytnutím zápůjček. Nevýhody plynoucí z výše uvedeného vztahu nejsou představenstvu Ovládající osoby známy.

V Praze dne 29. 03. 2019


DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA
předseda představenstva



DELTA Investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2018

DELTA IS

DELTA Investiční společnost, a.s.

Dyjský otevřený podílový fond

RM otevřený podílový fond

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2018

Obsah

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

1. Všeobecné informace	23
2. Účetní postupy	24
3. Pokladní hotovost	26
4. Pohledávky za bankami	26
5. Ostatní aktiva	27
6. Dlouhodobý nehmotný majetek	27
7. Náklady a příjmy příštích období	27
8. Ostatní pasiva	27
9. Výnosy a výdaje příštích období	28
10. Vlastní kapitál a rozdělení zisku	28
11. Výnosy z úroků a podobné výnosy	28
12. Výnosy z poplatků a provizí	28
13. Náklady na poplatky a provize	28
14. Ostatní provozní výnosy	28
15. Ostatní provozní náklady	28
16. Správní náklady	29
17. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	29
18. Mimořádné náklady	Chyba! Záložka není definována.
19. Transakce se spřízněnými osobami	29
20. Následné události	29



DELTA Investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2018

Sídlo: Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno

Identifikační číslo: 032 32 051

Předmět podnikání: činnost investiční společnosti s oprávněním:

- a) přesáhnout rozhodný limit;
- b) obhospodařovat fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;
- c) provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, a to ve vztahu k investičním fondům uvedeným v písm. b.

Základní kapitál 4 000 000,- CZK

Splaceno: 100%

400 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- CZK

Jediným akcionářem byla společnost

NETAX Invest s.r.o., IČ: 015 92 041

Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

předseda představenstva Michael Broda, MSc. MBA, den zániku funkce 27. června 2018
Peter Koždoň, MSc. MBA, den vzniku funkce 27. června 2018

místopředseda představenstva Ing. Radim Jauker, den zániku funkce 27. června 2018
Michael Broda, MSc. MBA, den vzniku funkce 27. června 2018
Michael Broda, MSc. MBA, den zániku funkce 19. prosince 2018
Mgr. Alexandra Štrobachová, den vzniku funkce 19. prosince 2018

Představenstvo investiční společnosti:

předseda představenstva Peter Koždoň, MSc. MBA
místopředseda představenstva Mgr. Alexandra Štrobachová
člen představenstva Michael Broda, MSc. MBA
člen představenstva Ing. Radim Jauker
člen představenstva Ing. Michal Slovák

Dozorčí rada investiční společnosti:

předseda dozorčí rady PhDr. Robert Terrich
člen dozorčí rady Valentina Šundovská
člen dozorčí rady Ing. Zdeněk Kůstka



DELTA Investiční společnost, a.s.Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2018

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 01. 04. 2019

Rozvaha

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	2018	2017
AKTIVA		
Pokladní hotovost	1	0
Pohledávky za bankami	42	26
v tom: a) splatné na požádání	42	26
Ostatní aktiva	3 951	4 320
Dlouhodobý nehmotný majetek	218	0
Náklady a příjmy příštích období	25	12
Aktiva celkem	4 237	4 358

(tis. CZK)	2018	2017
PASIVA		
Ostatní pasiva	532	680
Výnosy a výdaje příštích období	12	0
Základní kapitál splacený	4 000	4 000
Neuhrazená ztráta minulých období	-322	-467
Zisk za účetní období	15	145
Pasiva celkem	4 237	4 358



Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	122	144
Náklady na úroky a podobné náklady	0	4
Výnosy z poplatků a provizí	3 137	2 596
Náklady na poplatky a provize	3	5
Ostatní provozní výnosy	3 709	0
Ostatní provozní náklady	3 709	0
Správní náklady	3 159	2 586
z toho: a) náklady na zaměstnance	1 193	669
z toho: mzdy a platy	974	540
sociální a zdravotní pojištění	219	129
b) ostatní správní náklady	1 966	1 917
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	62	0
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	35	145
Mimořádné náklady	20	0
Zisk za účetní období	15	145

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	4 000	0	0	-322	3 678
Čistý zisk/ztráta za účetní období	x	x	x	15	15
Zůstatek k 31.12.2018	4 000	0	0	-307	3 693



Příloha k účetní závěrce

1. Všeobecné informace

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 05. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 06. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 07. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24. 07. 2014.

Předmět podnikání:

Činnost investiční společnosti s oprávněním:

a. přesáhnout rozhodný limit;

b. obhospodařovat fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;

c. provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, a to ve vztahu k investičním fondům uvedeným v písm. b).

Údaje o fondech kolektivního investování, které byly v rozhodném období obhospodařovány společností:

RM otevřený podílový fond, který byl zapsán do seznamu podílových fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b). ZISIF, dne 30. 09. 2016, IČ 75159937.

Dyjský otevřený podílový fond, byl zapsán do seznamu podílových fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b). ZISIF, dne 01. 09. 2017, IČ 75160439.

Dne 24. 05. 2018 bylo oznámeno České národní bance, že Dyjský otevřený podílový fond, Delta Investiční společnost a.s., se ruší s likvidací a do likvidace vstupuje dnem 01. 06. 2018. Likvidace byla ukončena ke dni 31. 12. 2018.

INVEST GATE Funds SICAV a.s., byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a). ZISIF, dne 01. 03. 2017, IČ 05901499.

IG Family podfond, INVEST GATE Funds SICAV a.s., byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a). ZISIF, dne 15. 03. 2017, IČ 75160145.

BHMW INVEST SICAV a.s., byl zapsán do seznamu investičních fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. a). ZISIF, dne 13. 08. 2018, IČ 07446543.



2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady vedení účetnictví

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, v aktuálním platném znění.

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání společnosti a vzhledem k tomu byly použity i metody ocenění majetku a závazků.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. CZK), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

2.2. Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočtena na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací kromě těch, které jsou časově rozlišeny ve vlastním kapitálu jako deriváty zajišťující peněžní toky a realizovatelné majetkové cenné papíry.

2.3. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo den prodeje valut, popř. cenných papírů, dnes provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Společnost stane smluvním partnerem operace.

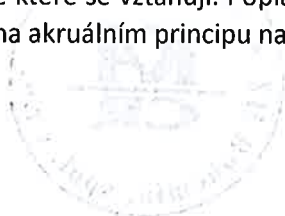
2.4. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím lineární metody. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu.

Výnosy z nesplácených úvěrů jsou rovněž časově rozlišovány a zahrnovány do zůstatku příslušného úvěru.

2.5. Výnosy z poplatků a provizí

Poplatky a provize jsou vykazovány na aktuálním principu k datu poskytnutí služby. Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují. Poplatky za obhospodařování a správu aktiv a za poradenské služby jsou vykazovány na aktuálním principu na základě smluv o poskytnutí těchto služeb.



2.6. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

2.7. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, že se naplní následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá se odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2.8. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

Náklady na opravy a udržování hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení jednotlivé majetkové položky je aktivováno a odepisováno.

Požizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku. Leasingové splátky jsou účtovány do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí leasingové splátky, které nejsou k rozvahovému dni splatné, jsou vykázány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zachyceny v rozvaze.

2.9. Daň z přidané hodnoty

DELTA IS je identifikovaná osoba, datum registrace 29. 09. 2017, DIČ03232051.

2.10. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž DELTA IS očekává její realizaci.

2.11. Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění a sociální fond

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva a náklady na zaměstnance. DELTA IS v současné době nerealizuje žádná penzijní připojištění pro své zaměstnance a netvoří sociální fond.



2.12. Spřízněné strany

DELTA IS definovala 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 ovládním 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 společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem,
- c) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo c),

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 18.

2.13. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. Pokladní hotovost

Společnost disponuje k rozvahovému dni hotovostí v pokladně ve výši 1 tis. CZK.

4. Pohledávky za bankami

Společnost má k rozvahovému dni zůstatek na běžném CZK účtu, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ve výši 29 tis. CZK a na běžném CZK účtu, vedeného u Komerční banky, a.s., ve výši 13 tis. CZK.



5. Ostatní aktiva

(tis. CZK)	2018	2017
Pohledávky z obchodního styku	112	212
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	0	4 086
Postoupená pohledávka z DC na NETAX	3 709	0
Dohadné účty aktivní	130	22
Celkem	3 951	4 320

Do ostatních aktiv patří mj. pohledávka za nebankovními subjekty, která vznikla Smlouvou o postoupení pohledávek ze dne 30. 11. 2018 a byla postoupena ze společnosti Delta Capital a.s. na společnost NETAX Invest s.r.o.

Dohadné účty aktivní představují dohadnou položku na odměnu za obhospodařování a administraci fondu Společnosti za rok 2018.

6. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek Společnosti tvoří software (licence informačního systému) v hodnotě 218 tis. CZK.

7. Náklady a příjmy příštích období

Nákladem příštího období (roku 2019) jsou ve výši 25 tis. CZK licence využívané na webovém úložišti Dropbox.

8. Ostatní pasiva

(tis. CZK)	2018	2017
Závazky z obchodního styku	306	541
Dohadné účty pasivní	133	6
Závazky k zaměstnancům	68	58
Závazek vůči orgánům soc. a zdrav. pojištění	23	65
Daňové závazky vůči FÚ	2	10
Celkem	532	680

Dohadné účty pasivní představují dohad z titulu smlouvy na provedení auditu účetní závěrky DELTA IS za rok 2018, a to ve výši 12 tis. CZK a Dyjský OPF, ve výši 6 tis. CZK. Dále dohad na zpracování účetní závěrky 2018, a to ve výši 85 tis. CZK, dohad na služby (konzultace GDPR) provedené v roce 2018, ve výši 30 tis. CZK.

DELTA IS neměla k 31. lednu 2019 žádné závazky po splatnosti vůči finančním orgánům, orgánům sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.



9. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy příštích období tvoří přefakturace části licencí využívaných na webovém úložišti Dropbox v roce 2019, na fond obhospodařovaný Společností, a to ve výši 12 tis. CZK.

10. Vlastní kapitál a rozdělení zisku

Základní kapitál ve výši 4 000 tis. CZK je plně splacený.

Zisk z roku 2017 ve výši 145 tis. CZK byl zaúčtován na účty nerozděleného zisku minulých období na základě Rozhodnutí valné hromady ze dne 30. 03. 2018.

11. Výnosy z úroků a podobné výnosy

(tis. CZK)	2018	2017
Výnosy z úroků z poskytnutých zápůjček	123	144
Celkem	123	144

12. Výnosy z poplatků a provizí

(tis. CZK)	2018	2017
Výnosy z obhospodařování a administrace fondů	3 137	2 596
Celkem	3 137	2 596

13. Náklady na poplatky a provize

(tis. CZK)	2018	2017
Bankovní poplatky	3	5
Celkem	3	5

14. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 3 709 tis. CZK tvoří výnosy z postoupení pohledávky na základě Smlouvy o postoupení pohledávek ze dne 30. 11. 2018, viz. bod 5. Ostatní aktiva.

15. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady ve výši 3 709 tis. CZK tvoří náklady z postoupení pohledávky na základě Smlouvy o postoupení pohledávek ze dne 30. 11. 2018, viz. bod 5. Ostatní aktiva.



16. Správní náklady

(tis. CZK)	2018	2017
Náklady na odměny auditorské společnosti		
- povinný audit účetní závěrky	18	6
Náklady na compliance a vnitřní audit	731	485
Náklady na vedení účetnictví	559	214
Náklady na IT služby	85	52
Ostatní správní náklady	573	984
Mzdové náklady, náklady na zaměstnance	1 193	845
Celkem	3 159	2 586

Kvůli nárůstu počtu obhospodařovaných fondů v roce 2018 oproti roku 2017 došlo úměrně k tomu k nárůstu nákladů na služby spojené s administrací a obhospodařováním těchto fondů včetně nákladů na compliance a vnitřní audit, účetnictví a mzdových nákladů.

Náklady na IT služby mírně vzrostly kvůli pořízení nového informačního systému ke konci roku 2018.

Další ostatní správní náklady tvoří zejména náklady spojené s investicemi, respektive na jejich zprostředkování v rámci smlouvy o spolupráci s jedním z obhospodařovaných fondů, dále náklady na poradenské služby a školení zaměstnanců, včetně přípravy na GDPR. Zbývající náklady tvoří náklady na správní a ostatní poplatky, právní služby, reprezentaci a ostatní služby a na koupi spotřebního materiálu.

Členům představenstva ani členům dozorčí rady DELTA IS nebyly z titulu jejich funkcí poskytnuty žádné odměny nebo požitky.

17. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

V roce 2018 došlo k odpisu pohledávky – zápůjčky do fondu Dyjský otevřený podílový fond, a to ve výši 36 tis. CZK a dále k odpisu pohledávky z titulu obchodní pohledávky ve výši 26 tis. CZK.

18. Transakce se spřízněnými osobami

Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám ve výši 3 709 tis. CZK.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům.

19. Následné události

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku DELTA IS k 31. prosinci 2018.



DELTA Investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2018

Schválení

Účetní závěrka byla schválena představenstvem a byla z jeho pověření podepsána.

Dne 27. 06. 2019



DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA
předseda představenstva



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO
AUDITORA

o ověření účetní závěrky ke dni ukončení likvidace

společnosti

**DELTA Investiční společnost, a.s.,
Dyjský otevřený podílový fond**

se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno

za účetní období od 1. 6. 2018 - 31. 12. 2018

Přílohy: Rozvaha
Výkaz zisku a ztrát
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu

V Praze dne 30. 04. 2019

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře

DELTA Investiční společnost, a.s., Dyjský otevřený podílový fond
se sídlem Plotní 688/75, Komárov, 602 00 Brno

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky ke dni ukončení likvidace společnosti **DELTA Investiční společnost, a.s., Dyjský otevřený podílový fond** („Fond“), která se skládá z rozvahy za období od 1. 6. 2018 do 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za stejné období končící 31. 12. 2018, tj. k datu ukončení likvidace Fondu, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., Dyjský otevřený podílový fond jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 6. 2018 do 31. 5. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom vyjadřovali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost popsanou v úvodu přílohy k účetní závěrce ke dni ukončení likvidace. Fond vstoupil dne 1. 6. 2018 do likvidace a přiložená účetní závěrka je tedy sestavena za období likvidace k 31. 12. 2018, tj. k datu ukončení likvidace. Vedení společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., Dyjský otevřený podílový fond v současnosti zahájilo kroky související s výmazem Fondu z registru.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 dozorčí rada.

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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

ZH B O H E M I A, spol. s r. o., Na Rybníčku 387/6, 460 01 Liberec 3

auditorská společnost, číslo oprávnění 091

Společnost je zapsána dne 9. 2. 1993 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí n. L. oddíl C, vložka 4372

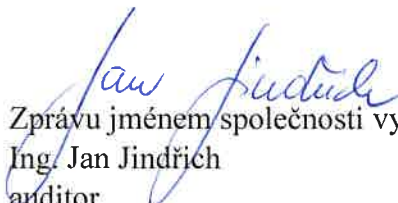
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 Praze dne 30. dubna 2019



ZH B O H E M I A, spol. s r. o
Na Rybníčku 387/6
Liberec
Číslo auditorského oprávnění společnosti 091


Zprávu jménem společnosti vypracoval
Ing. Jan Jindřich
auditor
číslo auditorského oprávnění 1133

Dyjský otevřený podílový fond, DELTA Investiční společnost, a.s.

Dyjský otevřený podílový fond (dále „Fond“), byl zapsán do seznamu podílových fondů, který vede ČNB v souladu s §597 písm. b). ZISIF, dne 01. 09. 2017, IČ 75160439.

Registrace na Specializovaném finančním úřadu, přiděleno daňové identifikační číslo - DIČ CZ684250833.

Sídlo Plotní 688/75, Brno, 602 00, Česká republika.

Dne 31. 05. 2018 bylo oznámeno České národní bance, že Dyjský otevřený podílový fond, z důvodu nedosažení fondového kapitálu, vstupuje dnem 01. 06. 2018 do likvidace. Likvidace byla ukončena ke dni 31. 12. 2018.

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 10. 04. 2019

Rozvaha

za období od 1. června do 31. prosince 2018

(tis. CZK)	6-12/2018	1-5/2018
AKTIVA		
Pohledávky za bankami	0	2
v tom: a) splatné na požádání	0	2
Aktiva celkem	0	2

(tis. CZK)	6-12/2018	1-5/2018
PASIVA		
Ostatní pasiva	0	38
Oceňovací rozdíly	750	750
Nerozdělená ztráta z předchozích období	-786	-431
Zisk za účetní období	36	-355
Pasiva celkem	0	2



Výkaz zisku a ztráty

za období od 1. června do 31. prosince 2018

(tis. CZK)	6-12/2018	1-5/2018
Ostatní provozní výnosy	36	0
Správní náklady	0	355
z toho: b) ostatní správní náklady	0	355
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	36	-355
Zisk za účetní období	36	-355

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za období od 1. června do 31. prosince 2018

(tis. CZK)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.05.2018	0	0	750	-786	-36
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do VH	x	x	x	x	0
Použití fondů	x	x	x	x	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	x	x	x	36	36
Zůstatek k 31.12.2018	0	0	750	-750	0



Příloha k účetní závěrce

1. Všeobecné informace

1.1. Obhospodařovatel fondu

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16.5.2013. Česká národní banka vydala dne 11. 06. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 07. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24. 07. 2014.

1.2. Depozitář Fondu

Depozitářem fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., který má v souladu se statutem Fondu a Depozitářskou smlouvou nárok na měsíční poplatky související s výkonem funkce depozitáře.

1.3. Investiční strategie Fondu

Fond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů, tj. podílníků fondu přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky a dalších států, existuje-li v daném státě evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

Investice fondu jsou zamýšleny jako dlouhodobé. Investice do fondu jsou tedy vhodné pro investory s investičním horizontem nejméně 5 let.

1.4. Rizikový profil činnosti Fondu

Investiční společnost a Fond si uvědomují, že hodnota investice do Fondu může vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na nemovitostním trhu klesat i stoupat a že není vždy zaručena návratnost původně investované částky. Hodnota podílového listu klesá či stoupá v závislosti na výkyvech hodnoty jednotlivých složek majetku ve Fondu a v souvislosti se změnami jeho složení.

V závislosti na zvolené investiční strategii mezi hlavní rizika investování do Fondu patří zejména:

- **riziko nedostatečné likvidity**, které spočívá v riziku ztráty schopnosti dostát finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, včetně rizika, že majetkovou hodnotu v majetku Fondu nebude možné prodat nebo kompenzovat s omezenými náklady a v přiměřeně krátké době, a že tím tudíž bude ohrožena schopnost Fondu odkupovat podílové listy vydávané Fondem nebo že v souladu se ZISIF dojde k pozastavení odkupování podílových listů vydaných Fondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů podílníků, a to na dobu až dvou let;
- **riziko vypořádání** spočívající v riziku, že vypořádání transakce s majetkem Fondu neproběhne za předpokládaných podmínek z důvodu, že protistrana transakce neposkytne dohodnuté plnění řádně a včas;
- **tržní riziko** je riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových sazeb a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty majetkových hodnot v majetku Fondu;
- **riziko pákového efektu** vyplývající z použití cizího kapitálu za účelem dosažení investičních cílů Fondu, které spočívá ve větším vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu podílového listu;
- **operační riziko** je riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora Fondu nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání pravidel pro obchodování, vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů Fondu;



- **úvěrové riziko** spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem;
- **riziko koncentrace**, kterým je riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic, zejména vůči jedné osobě či jedné skupině ekonomicky spjatých osob;
- **riziko protistrany** spočívající v riziku ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním tohoto obchodu;
- **riziko související s investičním zaměřením** fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv;
- **rizika související s nemovitými věcmi** – vývoj cen – pokles cen nemovitostí na trhu, apod.;
- **riziko související s výpadkem plánovaných příjmů** z titulu pachtovní smlouvy, který může nastat v případě ukončení smluvního vztahu se společností zajišťující služby v oblasti správy nemovitých věcí;
- **riziko související se změnou právní úpravy**, které spočívá v možnosti změny zákonné úpravy investičních fondů, což může mít nepříznivý dopad na fondový kapitál Fondu;
- **daňové riziko** spočívající ve změně daňové úpravy investičních fondů či fondů kvalifikovaných investorů, které bude mít negativní dopad na fondový kapitál Fondu;
- **riziko chybného ocenění**, v důsledku kterého může dojít na základě znaleckého přecenění, které probíhá jedenkrát ročně vždy k 31. 12., nebo v důsledku chybného výpočtu provedeného Investiční společností k podhodnocení či nadhodnocení hodnoty majetku, což má vliv i na hodnotu podílového listu;
- **riziko nadměrného odkupu podílových listů** spočívající nutnosti prodeje aktiv v majetku Fondu v krátkém čase, a proto za nižší cenu, a to z důvodu velkého počtu žádostí o odkup podílových listů;
- **riziko pozastavení odkupu podílových listů** spočívající v oprávnění Investiční společnosti dočasně pozastavit odkup podílových listů, jejichž aktuální hodnota se může v období pozastavení odkupu změnit, a to až na dva roky;
- **riziko zrušení fondu ze zákonem stanovených důvodů** spočívající např. v možnosti zrušení fondu z důvodu rozhodnutí o přeměně fondu, odnětí povolení z důvodu nedosažení fondového kapitálu alespoň ve výši odpovídající 1.250.000 Eur do 12 měsíců ode dne vzniku Fondu, pokud fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře atd.;
- **riziko zrušení Fondu, a to s likvidací rozhodnutím Investiční společnosti nebo rozhodnutím České národní banky** např. pokud fondový kapitál nedosáhne do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou výše odpovídající hodnotě 1.250.000 Eur atd.

1.5. Zásady hospodaření Fondu

Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok, tedy období od 1.1. do 31.12. První účetní období začíná dnem zápisu Fondu do seznamu podílových fondů vedeného Českou národní bankou.

Schválení účetní závěrky Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Investiční společnosti obhospodařující Fond.

Majetek a dluhy investičního fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Postupy pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu stanoví vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční společnost může oceňovat aktiva v majetku Fondu na měsíční bázi bez podkladového externího znaleckého ocenění.

K externímu znaleckému přecenění nemovitých věcí a účastí v nemovitostních společnostech v majetku Fondu dochází vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku.



Investiční společnost vybírá pro účely oceňování majetku Fondu znalce uvedené v seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů nezávislé na Investiční společnosti.

Investiční společnost nezřizuje výbor odborníků.

Fond je fondem růstovým, nepoužívá zisk nebo výnosy k výplatě podílu na zisku nebo výnosech z výsledků hospodaření s majetkem ve fondu podílníkům, veškerý zisk je reinvestován v souladu se zásadami dle tohoto statutu.

Investiční společnost zajistí dle § 265 a násl. ZISIF nezávislé znalecké ocenění nemovité věci, kterou hodlá nabýt do majetku Fondu nebo ji z majetku Fondu prodat.

Investiční společnost je oprávněna zejména v případě náhlé změny okolností, které mají vliv na hodnotu majetku Fondu či jeho části a hodnotu podílového listu Fondu, provést mimořádné nezávislé znalecké ocenění. Investiční společnost je oprávněna na základě mimořádného nezávislého znaleckého ocenění dle předchozí věty upravit aktuální hodnotu podílového listu Fondu. V případě jakékoli dodatečné opravy aktuální hodnoty podílového listu za předchozí období, provede Investiční společnost přezkum vydaných a odkoupených podílových listů a případné vyrovnání zjištěných nedostatků na účet Fondu. V případě vyplacení vyšší částky z titulu odkupu podílových listů, není nárokováno vrácení rozdílu původní vyplacené částky a částky opravené, byl-li podílník v dobré víře. V případě vyplacení nižší částky z titulu odkupu podílových listů, doplatí Investiční společnost podílníkovi na účet Fondu rozdíl mezi vyplacenou částkou a částkou k vyplacení po opravě. V případě vydání nesprávného počtu podílových listů dojde k nahrazení podílových listů či hromadné listiny podílníkovi.

Podílníci fondu nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku Fondu ani jeho zrušení.

2. Základní zásady vedení účetnictví

Přiložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. CZK), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Vzhledem ke skutečnosti, že nedošlo k naplnění očekávaného fondového kapitálu a k 01. 06. 2018 bylo rozhodnuto o ukončení činnosti Fondu, byla účetní závěrka Fondu sestavena za období od 01. 06. 2018 do 31. 12. 2018, tedy za část roku po vstupu do likvidace a do skončení likvidace v ocenění likvidačními cenami majetku a závazků.

3. Ostatní provozní výnosy

Delta Investiční společnost, a.s. v průběhu období poskytla Dyjskému otevřenému podílovému fondu půjčku na úhradu závazků (odměna depozitáři) a následně byl proveden odpis závazků vůči Deltě IS.



4. Správní náklady

(tis. CZK)	6-12/2018	1-5/2018
Náklady na povinný audit účetní závěrky	0	0
Náklady na obhospodařování a administraci	0	210
Náklady na depozitář	0	145
Celkem	0	355


5. Následné události

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné další významné události.

Schválení

Účetní závěrka byla schválena představenstvem a byla z jeho pověření podepsána.

Dne 15. 04. 2019


.....
DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA
předseda představenstva



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO

AUDITORA

o ověření účetní závěrky

společnosti

**DELTA Investiční společnost, a.s.,
RM otevřený podílový fond**

se sídlem Plotní 688/75, Brno-Komárov, PSČ 602 00

za účetní období od 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018

Přílohy: Rozvaha
Výkaz zisku a ztrát
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu
Přehled o změnách vlastního kapitálu
Přehled o peněžních tocích

V Praze dne 27. 06. 2019

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře

DELTA Investiční společnost, a.s., RM otevřený podílový fond

se sídlem Plotní 688/75, Brno-Komárov, PSČ 602 00

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DELTA Investiční společnost, a.s., RM otevřený podílový fond** („Společnost“), která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., RM otevřený podílový fond jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 dozorčí rada.

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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

ZH B O H E M I A, spol. s r. o., Na Rybníčku 387/6, 460 01 Liberec 3

auditorská společnost, evidenční číslo 091

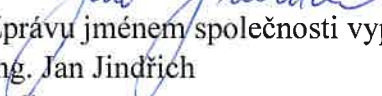
Společnost je zapsána dne 9. 2. 1993 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí n. L. oddíl C, vložka 4372

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 Praze dne 27. června 2019



ZH B O H E M I A, spol. s r. o.
Na Rybníčku 387/6
Liberec
Číslo auditorského oprávnění společnosti 091


Zprávu jménem společnosti vypracoval
Ing. Jan Jindřich
auditor
číslo auditorského oprávnění 1133

RM otevřený podílový fond DELTA Investiční společnost, a.s.

RM otevřený podílový fond (dále „Fond“), byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 30. 09. 2016, IČ 75159937, DIČ CZ683941298.

Sídlo Plotní 688/75, Brno, 602 00, Česká republika.

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 01.04.2019

Rozvaha

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	2018	2017
AKTIVA		
Pohledávky za bankami	29 771	10 173
v tom: a) splatné na požádání	29 771	10 173
Účasti s rozhodujícím vlivem	33 628	10 508
Dlouhodobý hmotný majetek	211 275	133 742
Ostatní aktiva	24 036	21 520
Náklady a příjmy příštích období	70	0
Aktiva celkem	298 780	175 943

(tis. CZK)	2018	2017
PASIVA		
Závazky vůči bankám	83 713	81 885
Závazky z dluhových cenných papírů	144 600	77 049
v tom: emitované dluhové cenné papíry	144 600	77 049
Ostatní pasiva	5 175	2 917
Výnosy a výdaje příštích období	1 980	794
Kapitálové fondy	52 575	20 000
Oceňovací rozdíly	22 389	-3 456
Neuhrazená ztráta předchozích období	-3 186	-435
Ztráta za účetní období	-8 466	-2 811
Pasiva celkem	298 780	175 943



Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	3 259	3 570
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	1 983	1 401
Náklady na úroky a podobné náklady	10 598	4 161
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	9 249	4 161
Náklady na poplatky a provize	6	504
Ostatní provozní výnosy	3 850	544
Ostatní provozní náklady	1	0
Správní náklady	4 970	2 260
z toho: b) ostatní správní náklady	4 970	2 260
Ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-8 466	-2 811
Ztráta za účetní období	-8 466	-2 811

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	0	20 000	-3 456	-3 246	13 298
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do VH	x	x	25 845	x	25 845
Emise podílových listů	x	32 575	x	x	32 575
Čistý zisk/ztráta za účetní období	x	x	x	-8 466	-8 466
Ostatní změny	x	x	x	60	60
Zůstatek k 31.12.2018	0	52 575	22 389	-11 652	63 312



Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2018

(tis. CZK)	31.12.2018	31.12.2017
Zisk po zdanění	-8 466	-2 811
Úpravy o nepeněžní operace:		
Přecenění hmotného majetku	25 845	-3 456
Ostatní nepeněžní operace	60	-
Provozní zisk před změnou provozních aktiv a pasiv	17 439	-6 267
Ostatní aktiva	-1 586	-420
Závazky vůči bankám	1 829	81 885
Ostatní pasiva	3 444	3 311
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	21 126	78 509
Nákup dceřiné společnosti	-23 120	-10 508
Nákup hmotného majetku	-77 534	-133 741
Poskytnuté úvěry	-1 000	-6 950
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-101 654	-151 199
Vydané dluhové cenné papíry	67 551	64 138
Emitované podilové listy	32 575	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	100 126	64 138
Hotovost a ostatní rychle likvidní prostředky na počátku období	10 173	18 725
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	21 126	78 509
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-101 654	-151 199
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	100 126	64 138
Hotovost a ostatní rychle likvidní prostředky na konci období	29 771	10 173



Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

1.1. Obhospodařovatel a administrátor Fondu

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 05. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 06. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 07. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24. 07. 2014.

1.2. Depozitář Fondu

Depozitářem fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., který má v souladu se statutem Fondu a Depozitářskou smlouvou nárok na měsíční poplatky související s výkonem funkce depozitáře.

1.3. Investiční strategie Fondu

Fond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů, tj. podílníků fondu přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky a dalších států, existuje-li v daném státě evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

Investice fondu jsou zamýšleny jako dlouhodobé. Investice do fondu jsou tedy vhodné pro investory s investičním horizontem nejméně 5 let.

1.4. Rizikový profil činnosti Fondu

Investiční společnost a Fond si uvědomují, že hodnota investice do Fondu může vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na nemovitostním trhu klesat i stoupat a že není vždy zaručena návratnost původně investované částky. Hodnota podílového listu klesá či stoupá v závislosti na výkyvech hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti se změnami jeho složení.

V závislosti na zvolené investiční strategii mezi hlavní rizika investování do Fondu patří zejména:

- **riziko nedostatečné likvidity**, které spočívá v riziku ztráty schopnosti dostát finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, včetně rizika, že majetkovou hodnotu v majetku Fondu nebude možné prodat nebo kompenzovat s omezenými náklady a v přiměřeně krátké době, a že tím tudíž bude ohrožena schopnost Fondu odkupovat podílové listy vydávané Fondem nebo že v souladu se ZISIF dojde k pozastavení odkupování podílových listů vydaných Fondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů podílníků, a to na dobu až dvou let;
- **riziko vypořádání** spočívající v riziku, že vypořádání transakce s majetkem Fondu neproběhne za předpokládaných podmínek z důvodu, že protistrana transakce neposkytne dohodnuté plnění řádně a včas;
- **tržní riziko** je riziko ztráty vyplývající ze změn tržních cen, úrokových sazeb a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty majetkových hodnot v majetku Fondu;
- **riziko pákového efektu** vyplývající z použití cizího kapitálu za účelem dosažení investičních cílů Fondu, které spočívá ve větším vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu podílového listu;
- **operační riziko** je riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů obhospodařovatele nebo administrátora Fondu nebo vlivem vnějšího prostředí, včetně rizika právního a dokumentačního a rizika plynoucího z nedostatků či selhání pravidel pro obchodování, vypořádání a postupů pro oceňování majetku a dluhů Fondu;
- **úvěrové riziko** spočívající v riziku nesplácení úvěrů či zápůjček poskytnutých Fondem;

- **riziko koncentrace**, kterým je riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic, zejména vůči jedné osobě či jedné skupině ekonomicky spjatých osob;
- **riziko protistrany** spočívající v riziku ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním tohoto obchodu;
- **riziko související s investičním zaměřením** fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv;
- **rizika související s nemovitými věcmi** – vývoj cen – pokles cen nemovitostí na trhu, apod.;
- **riziko související s výpadkem plánovaných příjmů** z titulu pachtovní smlouvy, který může nastat v případě ukončení smluvního vztahu se společností zajišťující služby v oblasti správy nemovitých věcí;
- **riziko související se změnou právní úpravy**, které spočívá v možnosti změny zákonné úpravy investičních fondů, což může mít nepříznivý dopad na fondový kapitál Fondu;
- **daňové riziko** spočívající ve změně daňové úpravy investičních fondů či fondů kvalifikovaných investorů, které bude mít negativní dopad na fondový kapitál Fondu;
- **riziko chybného ocenění**, v důsledku kterého může dojít na základě znaleckého přecenění, které probíhá jedenkrát ročně vždy k 31. 12., nebo v důsledku chybného výpočtu provedeného Investiční společností k podhodnocení či nadhodnocení hodnoty majetku, což má vliv i na hodnotu podílového listu;
- **riziko nadměrného odkupu podílových listů** spočívající nutnosti prodeje aktiv v majetku Fondu v krátkém čase, a proto za nižší cenu, a to z důvodu velkého počtu žádostí o odkup podílových listů;
- **riziko pozastavení odkupu podílových listů** spočívající v oprávnění Investiční společnosti dočasně pozastavit odkup podílových listů, jejichž aktuální hodnota se může v období pozastavení odkupu změnit, a to až na dva roky;
- **riziko zrušení fondu ze zákonem stanovených důvodů** spočívající např. v možnosti zrušení fondu z důvodu rozhodnutí o přeměně fondu, odnětí povolení z důvodu nedosažení fondového kapitálu alespoň ve výši odpovídající 1.250.000 Eur do 12 měsíců ode dne vzniku Fondu, pokud fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře atd.;
- **riziko zrušení Fondu, a to s likvidačním rozhodnutím Investiční společnosti nebo rozhodnutím České národní banky** např. pokud fondový kapitál nedosáhne do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou výše odpovídající hodnotě 1.250.000 Eur atd.

1.5. Zásady hospodaření Fondu

Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok, tedy období od 1.1. do 31.12. První účetní období začíná dnem zápisu Fondu do seznamu podílových fondů vedeného Českou národní bankou.

Schválení účetní závěrky Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Investiční společnosti obhospodařující Fond.

Majetek a dluhy investičního fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Postupy pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu stanoví vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční společnost může oceňovat aktiva v majetku Fondu na měsíční bázi bez podkladového externího znaleckého ocenění.

K externímu znaleckému přecenění nemovitých věcí a účastí v nemovitostních společnostech v majetku Fondu dochází vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku.

Investiční společnost vybírá pro účely oceňování majetku Fondu znalce uvedené v seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů nezávislé na Investiční společnosti.



Investiční společnost nezřizuje výbor odborníků.

Fond je fondem růstovým, nepoužívá zisk nebo výnosy k výplatě podílu na zisku nebo výnosech z výsledků hospodaření s majetkem ve fondu podílníkům, veškerý zisk je reinvestován v souladu se zásadami dle tohoto statutu.

Investiční společnost zajistí dle § 265 a násl. ZISIF nezávislé znalecké ocenění nemovité věci, kterou hodlá nabýt do majetku Fondu nebo ji z majetku Fondu prodat.

Investiční společnost je oprávněna zejména v případě náhlé změny okolností, které mají vliv na hodnotu majetku Fondu či jeho části a hodnotu podílového listu Fondu, provést mimořádné nezávislé znalecké ocenění. Investiční společnost je oprávněna na základě mimořádného nezávislého znaleckého ocenění dle předchozí věty upravit aktuální hodnotu podílového listu Fondu. V případě jakékoli dodatečné opravy aktuální hodnoty podílového listu za předchozí období, provede Investiční společnost přezkum vydaných a odkoupených podílových listů a případné vyrovnání zjištěných nedostatků na účet Fondu. V případě vyplacení vyšší částky z titulu odkupu podílových listů, není nárokováno vrácení rozdílu původní vyplacené částky a částky opravené, byl-li podílník v dobré víře. V případě vyplacení nižší částky z titulu odkupu podílových listů, doplatí Investiční společnost podílníkovi na účet Fondu rozdíl mezi vyplacenou částkou a částkou k vyplacení po opravě. V případě vydání nesprávného počtu podílových listů dojde k nahrazení podílových listů či hromadné listiny podílníkovi.

Podílníci fondu nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku Fondu ani jeho zrušení.

2. Základní zásady vedení účetnictví

Přiložená účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, v aktuálně platném znění.

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání společnosti a vzhledem k tomu byly použity i metody ocenění majetku a závazků.

3. Pohledávky za bankami

Fond má k rozvahovému dni zůstatek na běžném CZK účtu, vedeného u UniCredit bank a.s., ve výši 29 684 tis. CZK a vedeného u J&T Banka a.s., ve výši 87 tis. CZK.

4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond má 100% obchodní podíl ve společnostech Business areál Předklášteří s.r.o., První správa majetku s.r.o., MASCOOT Trade s.r.o., Holasická rozvojová s.r.o. a Royal Day Club s.r.o. Obchodní podíly jsou oceněny k rozvahovému dni na základě znaleckého posudku a jejich hodnota činí:

- 6 468 tis. CZK ve společnosti Business areál Předklášteří s.r.o.,
- 102 tis. CZK ve společnosti První správa majetku s.r.o.,
- 0 tis. CZK ve společnosti MASCOOT Trade s.r.o.,
- 1 931 tis. CZK ve společnosti Holasická rozvojová s.r.o.,
- 25 127 tis. CZK ve společnosti Royal Day Club s.r.o.



5. Dlouhodobý hmotný majetek

Fond k rozvahovému dni vlastní nemovitosti v celkové výši 211 275 tis. CZK, z toho má bytový dům v Srbské ulici, Brno, včetně pozemku, hodnotu 27 000 tis. CZK, residenční developerský projekt v Bučovicích má hodnotu 3 260 tis. CZK, bytový dům v ulici Hilleho, Brno, včetně poskytnutých záloh na rekonstrukci objektu, má hodnotu 81 120 tis. CZK, bytový dům v ulici Jeronýmova, Brno, včetně pozemku, má hodnotu 68 000 tis. CZK, bytový dům v ulici Gajdošova, Brno má hodnotu 5 200 tis. CZK, pozemky v Holasicích mají hodnotu 6 189 tis. CZK, komerční developerský projekt v ulici Plotní, Brno, včetně pozemku a elektronického zabezpečovacího systému, má hodnotu 15 306 tis. CZK a průmyslový areál v Předklášteří má hodnotu 5 200 tis. CZK.

6. Ostatní aktiva

Mezi ostatní aktiva se řadí poskytnuté zápůjčky a úvěry právnickým osobám ve výši 22 100 tis. CZK, úroky k těmto zápůjčkám a úvěrům činí k rozvahovému dni 1 054 tis. CZK. Pohledávky z obchodního styku do splatnosti jsou ve výši 217 tis. CZK. Poskytnuté zálohy na energie činí 235 tis. CZK a pohledávky z titulu vyúčtování energií nájemníkům jsou ve výši 47 tis. CZK. Poslední položkou ostatních aktiv jsou zásoby, a to ve formě vybavení vzorového bytu v bytovém domě v ulici Hilleho, Brno, v celkové hodnotě 383 tis. CZK.

7. Náklady a příjmy příštích období

Nákladem příštího období (roku 2019) jsou ve výši 12 tis. CZK licence využívané na webovém úložišti Dropbox a ve výši 58 tis. CZK pojištění budov v ulici Plotní a Hilleho.

8. Závazky vůči bankám

Fond má uzavřenou smlouvu o úvěrech s J&T bankou a.s., s aktuálním zůstatkem k rozvahovému dni 83 713 tis. CZK, z toho je úvěr na bytový dům v ulici Hilleho ve výši 60 559 tis. CZK (se splatností k 30. 06. 2020) a na bytový dům v ulici Jeronýmova ve výši 23 154 tis. CZK (se splatností k 31. 12. 2037).

9. Závazky z dluhových cenných papírů

Fond v období 2016-2018 prodal emitované dluhopisy v celkové hodnotě 144 600 tis. CZK, z toho v roce 2018 ve výši 67 700 tis. CZK.

Fond má k rozvahovému dni 4 neveřejné emise dluhopisů (jednotlivé ISIN emise viz. bod „Podrozvahová evidence“).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise je stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

10. Ostatní pasiva

Do ostatních pasiv se řadí závazky z obchodního styku, celkem ve výši 570 tis. CZK (do splatnosti), dohadné položky na služby realizované v 2018, k rozvahovému dni neuúčtované, ve výši 515 tis. CZK, přijaté



provozní zálohy na nájem a energie ve výši 160 tis. CZK a úroky z úvěru na bytový dům v ulici Hilleho ve výši 3 930 tis. CZK.

11. Výnosy a výdaje příštích období

Do výnosů příštích období patří vyfakturované nájemné za období leden 2019, a to ve výši 56 tis. CZK. Do výdajů příštích období se řadí časové rozlišení úroků z prodaných dluhopisů, v celkové hodnotě 1 828 tis. CZK. Jedná se o alikvotní nákladové úroky z dluhopisů k 31. 12. 2018. Úrokové sazby za jednotlivé emise jsou uvedeny v bodě Podrozvahová evidence. Dalším výdajem příštích období jsou vyfakturované služby spojené s projekty Fondu, a to v celkové výši 96 tis. CZK.

12. Zásady a postupy výpočtu opravných položek a rezerv

Fond nemusel k datu účetní závěrky tvořit rezervy, ani opravné položky k majetku.

13. Kapitálové fondy

Fond k rozvahovému dni emitoval podílové listy v hodnotě 52 575 tis. CZK. Jmenovitá hodnota podílového listu při jejich vydání byla 1,- CZK a hodnota podílového listu k datu účetní závěrky, vypočtená jako podíl vlastního kapitálu na jeden podílový list, je 0,79 CZK.

14. Oceňovací rozdíly

Fond přeceňuje obchodní podíly a nemovitosti k rozvahovému dni na základě znaleckých posudků.

15. Podrozvahová evidence

V podrozvahové evidenci eviduje Fond neveřejnou emisi dluhopisů v dluhopisovém programu:

- dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 CZK, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 7,00 % p.a., se splatností v roce 2021, ISIN CZ0003515173,
- dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.400.000 CZK, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 7,70 % p.a., se splatností v roce 2021, ISIN CZ0003515207,
- dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 CZK, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 5,25 % p.a., se splatností v roce 2019, ISIN CZ0003515181,
- dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.400.000 CZK, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 5,75 % p.a., se splatností v roce 2019, ISIN CZ0003515215.

16. Výnosy z úroků a podobné výnosy

Výnosy z úroků tvoří úroky z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem Fondu, a to k rozvahovému dni ve výši 1 276 tis. CZK. Úroky z dluhových cenných papírů činí k rozvahovému dni celkem 1 983 tis. CZK.



17. Náklady na úroky a podobné náklady

Náklady na úroky tvoří alikvotní nákladové úroky z dluhopisů, k rozvahovému dni celkem ve výši 9 249 tis. CZK a úroky z přijatého úvěru na bytový dům v ulici Jeronýmova, a to ve výši 1 349 tis. CZK.

18. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize tvoří bankovní a ostatní poplatky ve výši 6 tis. CZK.

19. Ostatní provozní výnosy

Do ostatních provozních výnosů spadají především výnosy z pronájmu, k rozvahovému dni celkem 3 832 tis. CZK a ostatní výnosy ve výši 18 tis. CZK.

20. Ostatní provozní náklady

Do ostatních provozních nákladů patří náklady za opožděné podání daňového přiznání ve výši 1 tis. CZK.

21. Správní náklady

Správní náklady činí k rozvahovému dni celkem 4 970 tis. CZK a tvoří je tyto náklady:

(tis. CZK)	2018
Náklady na odměny auditorské společnosti - povinný audit účetní závěrky	60
Náklady na administraci a obhospodařování	1 630
Náklady na depozitář	436
Náklady na IT služby	40
Náklady na právní služby	746
Náklady na znalecké posudky	279
Náklady na odborné služby na projekty	419
Náklady na spotřebu energií na projekty	270
Náklady na propagaci a reklamu	639
Ostatní správní náklady (správní poplatky, daně z nemovitosti, pojištění, ostatní služby)	451
Celkem	4 970

22. Následné události

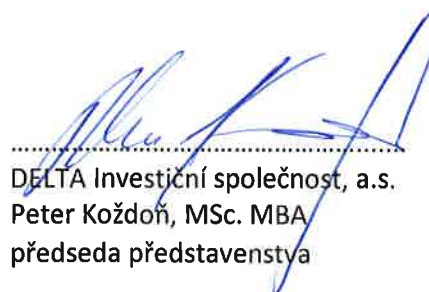
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2018.



Schválení

Účetní závěrka byla schválena představenstvem a byla z jeho pověření podepsána.

Dne 27. 06. 2019



.....
DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň, MSc. MBA
předseda představenstva

