

VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

za rok končící 31. prosince 2020



1 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku

RM otevřený podílový fond (dále „Fond“), sídlem Plotní 332/73, 602 00 Brno, byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 30. 09. 2016, IČ 75159937, DIČ CZ683941298.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 4. 10. 2016 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24.7.2014.

Hospodaření Fondu v roce 2020

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020 (viz Příloha č. 2) a samotná Výroční zpráva, která byla ověřena auditorem (viz Příloha č. 1). Hospodaření Fondu skončilo k 31. 12. 2020 účetní ztrátou ve výši 19 091 tis. Kč.

Výsledky hospodaření Společnosti jsou ověřeny auditorskou společností Grant Thornton Audit s.r.o. se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 080 61 017, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 312316.

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2020 aktiva v celkové výši 218 293 tis. Kč, která jsou tvořena bankovní hotovostí ve výši 64 688 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 53 354 tis. Kč, účastí s podstatným vlivem ve výši 24 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 66 690 tis. Kč, dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 21 907 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 11 587 tis. Kč a náklady příštích období ve výši 42 tis. Kč.

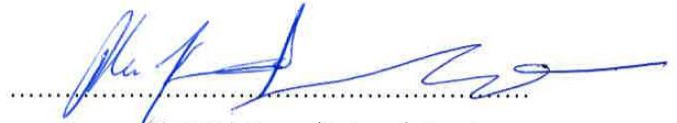
Pasiva

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2020 jsou ve výši 218 293 tis. Kč a jsou tvořena závazky z dluhových cenných papírů ve výši 124 670 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 7 559 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 1 746 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 84 064 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 9 261 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z minulých let ve výši 10 084 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 19 091 tis. Kč.

Výhled na rok 2021

V následujícím roce bude Fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

V Praze, dne 20. 04. 2021



DELTA Investiční společnost, a.s.

Peter Koždoň, MSc. MBA,
předseda představenstva

Ing. Roman Mátl,
místopředseda představenstva

2 Náležitosti výroční zprávy

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

1.1 Základní údaje o fondu

Název společnosti: RM otevřený podílový fond
IČ: 75159937
Sídlo: Plotní 332/73, Brno, 602 00
Datum vzniku: Fond byl zapsán do seznamu podílových fondů dne 30. 09. 2016
Předmět podnikání: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

1.2 Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala fond

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

DELTA Investiční společnost, a.s.
IČO: 032 32 051
Sídlo: Plotní 332/73, Brno, 602 00

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24.7.2014.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna:

- 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).

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

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Obhospodařovatel Fondu provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a vyhodnotil, zda u Fondu není

ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Hlavními zdroji rizik spojenými s pandemií nemoci COVID-19 jsou bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky a navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese. S ohledem na tato rizika nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny. Ve Fondu neproběhly žádné události s podstatným významem nebo dopadem na akcionáře.

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky 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 bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohly využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu. Od 1. 1. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“ Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V roce 2021 došlo k prodeji dlouhodobého hmotného majetku, konkrétně průmyslového areálu v Předklášteří.

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

1.4 Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Fondu.

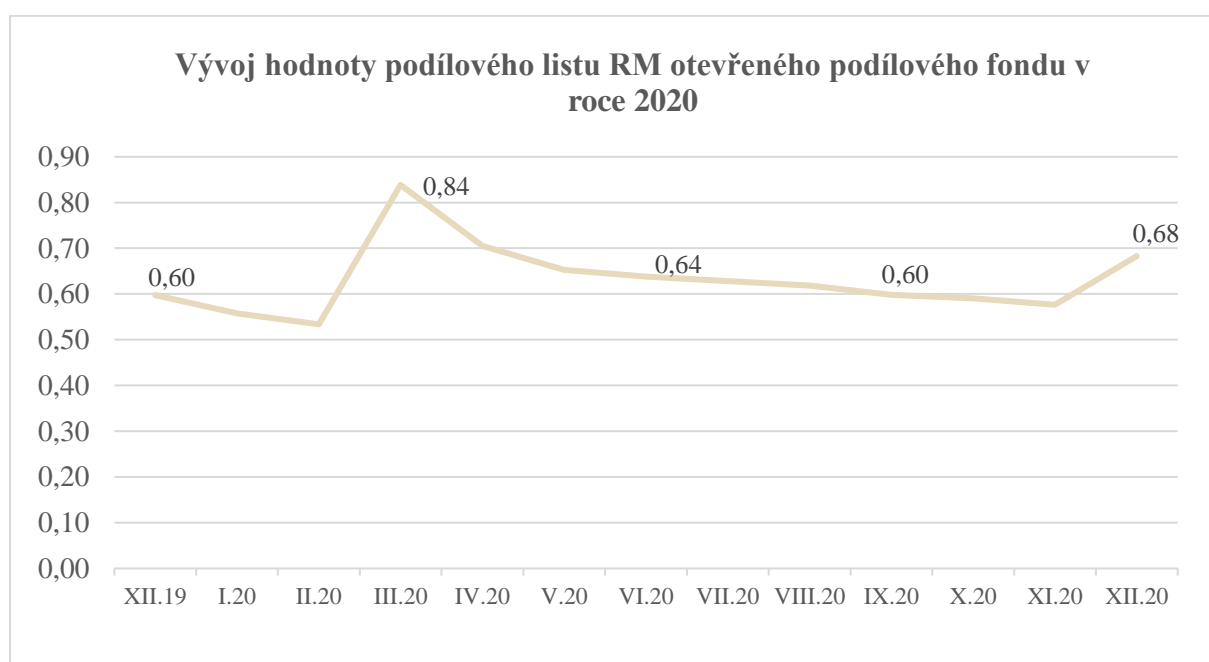
1.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	
Odměna za obhospodařování a administraci	4 937
Úplata depozitáři	436
Odměna auditora	169

Údaje o dalších nákladech či daních:

Náklady na IT služby	5
Náklady na právní služby	225
Náklady na znalecké posudky	444
Náklady na odborné služby na projekty	3 156
Náklady na spotřebu energií na projekty	165
Náklady na propagaci a reklamu	26
Ostatní správní náklady (správní poplatky, daně z nemovitostí, pojištění, ostatní služby)	107

1.6 Vývoj hodnoty podílového listu Fondu v grafické podobě



1.7 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu

Majetek Fondu je k 31.12.2020 tvořen peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 64 688 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 53 354 tis. Kč (úvěrové pohledávky vůči spřízněným osobám), účastí s podstatným vlivem ve výši 24 tis. Kč (obchodní podíl ve výši 35 %), účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 66 690 tis. Kč (obchodní podíly ve výši 100 %), dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 21 907 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 11 587 tis. Kč (pohledávky z obchodního styku, pohledávky z prodeje obchodních podílů).

1.8 Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

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

1.9 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 společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Nejsou takové žádné spory.

1.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

1.11 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Obhospodařovatel přijal směrnici o systému odměňování osob, která se vztahuje na odměňování členů představenstva, členů dozorčí rady a zaměstnanců obhospodařovatele. Tato směrnice se řídí a musí být vždy vykládána v souladu s následujícími zásadami:

- a) zásady a postupy v rámci systému odměňování musí podporovat řádné a účinné řízení rizik a být s nimi v souladu,
- b) zásady a postupy v rámci systému odměňování nesmí podněcovat k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaného investičního fondu ani zahraničního investičního fondu, zejména s ohledem na statut nebo společenskou smlouvu obhospodařovaného investičního fondu nebo srovnatelný dokument zahraničního fondu,
- c) zásady a postupy v rámci systému odměňování musí být v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy obhospodařovatele a obhospodařovaného investičního fondu,
- d) zásady a postupy v rámci systému odměňování musí zahrnovat postupy pro zamezování střetu zájmů v souvislosti s odměňováním.

Žádná z dotčených osob nemá stanovenou výkonnostní (variabilní) složku odměny, odměna je tvořena pouze pevnou složkou (mzda). Při stanovení výše fixní odměny dotčené osobě se bere do úvahy zejména zastávaná pozice, doba relevantní odborné praxe, celková délka působení ve společnosti, celková doba zastávání pozice ve společnosti a výsledky práce v posledních třech letech.

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu:

	Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
RM otevřený podílový fond	842 531 Kč	0 Kč	11	0 Kč

	Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
RM otevřený podílový fond	370 214 Kč	5	472 317 Kč	6

1.12 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu je detailně popsán ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu ani k překročení limitů stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu pákového efektu. Pákový efekt Fondu byl v průběhu celého účetního období v limitu stanoveném statutem Fondu.

1.13 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) Fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Jméno a příjmení: Ing. Michal Slovák

Další identifikační údaje: Datum narození 20. 10. 1974, bytem Příkop 188/29, 602 00 Brno

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Mendelově univerzitě v Brně, v oboru lesní inženýrství. Následovala mnohaletá praxe ve vedoucích funkcích společností privátního sektoru v ČR i v zahraničí a soukromé podnikání. Od roku 2015 působí v Oddělení obhospodařování a následně v Oddělení Správy majetku DELTA Investiční společnosti, a.s. a do roku 2019 byl jejím členem představenstva.

1.14 Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

IČO: 64948242

Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

1.15 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

1.16 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

1.17 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

1.18 Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

1.19 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.

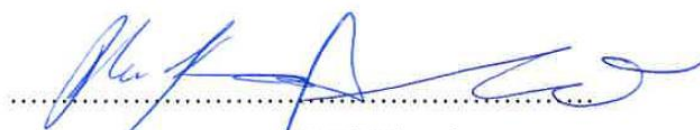
Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je Přílohou č. 2 této Výroční zprávy.

3 Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka

V Praze, dne 21. 04. 2021



DELTA Investiční společnost, a.s.

Peter Koždoň, MSc. MBA,
předseda představenstva

Ing. Roman Mátl,
místopředseda představenstva

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

Z P R Á V A

O AUDITU
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
K 31. PROSINCI 2020

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tato zpráva je určena pro podílníky

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

Sídlo fondu: Plotní 332/73, 602 00 Brno-Komárov

IČ: 75159937

Právní forma společnosti: bez právní subjektivity

Hlavní (převažující) činnost: činnost podílového fondu kvalifikovaných investorů

Rámec účetního výkaznictví: české účetní předpisy

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu RM otevřený podílový fond, DELTA Investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Naš 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu (představenstva) a dozorčího orgánu (dozorčí rady) Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán 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 orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok.

Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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


- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

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

Grant Thornton Audit s.r.o.
Auditorská společnost
Pujmanové 1753/10a, Praha 4
Evidenční číslo oprávnění 603

V Praze dne 30.4.2021


Ing. Klára Honzíková
Auditor evidenční číslo oprávnění 2268



RM otevřený podílový fond

DELTA Investiční společnost, a.s

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2020

(v celých tis. Kč)



Rozvaha

za rok končící 31.12.2020

AKTIVA tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	64 688	50 550
v tom a) splatné na požádání	64 688	50 550
Pohledávky za nebankovními subjekty	53 354	36 430
v tom b) ostatní pohledávky	53 354	36 430
Účasti s podstatným vlivem	24	84
Účasti s rozhodujícím vlivem	66 690	26 584
Dlouhodobý hmotný majetek	21 907	73 836
Ostatní aktiva	11 840	117 017
Náklady a příjmy příštích období	42	51
AKTIVA celkem	218 545	304 553

PASIVA tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	60 560
v tom: splatné na požádání	0	60 560
Závazky z dluhových cenných papírů	124 670	176 198
v tom: emitované dluhové cenné papíry	124 670	176 198
Ostatní pasiva	7 811	15 733
Výnosy a výdaje příštích období	1 746	6 403
Rezervy	0	545
v tom: na daně	0	545
Kapitálové fondy	84 064	52 575
Oceňovací rozdíly	9 261	-17 857
z toho: z majetku a závazků	9 261	-17 857
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	10 084	-11 652
Zisk nebo ztráta za účetní období	-19 091	22 048
PASIVA celkem	218 545	304 553

Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31.12.2020

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Výnosy z úroků a podobné výnosy	4 346	2 791
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	3	220
b) úroky z ostatních aktiv	4 343	2 571
Náklady na úroky a podobné náklady	11 102	13 883
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	10 584	12 114
Výnosy z poplatků a provizí	5	0
Náklady na poplatky a provize	2 799	910
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	-14
Ostatní provozní výnosy	60 248	259 469
Ostatní provozní náklady	61 089	215 186
Správní náklady	9 669	9 674
v tom: b) ostatní správní náklady	9 669	9 674
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-20 061	22 593
Daň z příjmů	-970	545
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-19 091	22 048

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31.12.2020

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk / ztráta	Celkem
Zůstatek k 31.12.2019		52 575	-17 857	10 396	45 114
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do VH			27 118		27 118
Zisk/Ztráta za účetní období				-19 091	-19 091
Emise podílových listů		31 489			
Ostatní změny				-312	
Zůstatek k 31.12.2020		84 064	9 261	-9 007	84 318

Podrozvahové položky

za rok končící 31.12.2020

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Hodnoty předané k obhospodařování	218 545	304 553

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

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2020 (v celých tis. Kč)



Obsah

1	Obecné informace	3
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	4
3	Důležité účetní metody	5
4	Změny účetních metod	8
5	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	8
6	Identifikovaná hlavní rizika dle Statutu	14
7	Vztahy se spřízněnými osobami.....	16
8	Významné události po datu účetní závěrky	17



1 Obecné informace

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

1.1 Předmět podnikání Fondu

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF), ve znění pozdějších předpisů.

1.2 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 4. 10. 2016 DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051.

DELTA Investiční společnost, a.s. (dále jen „DELTA IS“) byla založena zakladatelskou listinou dne 16. 5. 2013. Česká národní banka vydala dne 11. 6. 2014 rozhodnutí č.j. 2014/016410/CNB/570, Sp/2013/526/571, které nabylo právní moci dne 16. 7. 2014, o udělení povolení k činnosti Společnosti. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána dne 24.7.2014.

1.3 Sídlo Fondu

Plotní 332/73
602 00 Brno
Česká republika

1.4 Investiční strategie Fondu

Podílové listy Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

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.

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 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.

V průběhu roku 2020 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve Statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

1.5 Depozitář

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4, Želetavská 1525/1, IČ 64948242, který má v souladu se statutem Fondu a Depozitářskou smlouvou nárok na měsíční poplatky související s výkonem funkce depozitáře.

2 Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná a byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2020, za účetní období od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období“).

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

Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a na základě vyhlášky 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 bankami a jinými finančními institucemi. Zároveň byla při sestavování roční účetní závěrky respektována speciální úprava týkající se přecenění majetku, a to vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, resp. o způsobu stanovení reálné hodnoty investičního fondu a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu.

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. Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB vyhlášený v den, ke kterému se propočet provádí.

K externímu znaleckému přecenění majetku Fondu (vyjma investičních nástrojů v majetku Fondu) dochází vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku.

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

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

3 Důležité účetní metody

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

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je dnem 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.

3.2 Zachycení operací v cizích měnách

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.

3.3 Pohledávky a poskytnuté úvěry

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

Opravné položky k pohledávkám a poskytnutým úvěrům se tvoří na základě vyhodnocení bonity dlužníka dle dostupných informací předávaných dlužníkem. K zajištění pohledávek jsou využity instrumenty ručení, směnek apod., a to v případě, kdy je z titulu vyhodnocení rizik takové zajištění vyžadováno.

Poskytnuté úvěry jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti účtům nákladů nebo výnosů / vlastnímu kapitálu*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „*Výnosy z úroků a podobné výnosy*“.

V roce 2019 došlo ke změně vykazování poskytnutých úvěrů nebankovními subjekty a místo v položce „Ostatní aktiva“ jsou vykazovány v položce „Pohledávky za nebankovními subjekty.“ Údaje za minulé období byly za účelem dodržení srovnatelnosti údajů vykázány místo původně vykázaných v „Ostatních aktivech“ rovněž v řádku „Pohledávky za nebankovními subjekty.“

3.4 Cenné papíry

Cenný papír, který je finančním aktivem, je při prvotním zaúčtování zařazen jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

3.5 Dlouhodobý hmotný majetek

Při prvotním zachycení je dlouhodobý hmotný majetek zachycen v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a náklady související s pořízením. Následně je dlouhodobý hmotný majetek vykázán v reálné hodnotě. Pro určení reálné hodnoty majetku využívá Fond znalecké posudky.

Dlouhodobý hmotný majetek je vykázán v reálné hodnotě v položce rozvahy Dlouhodobý hmotný majetek. Přecenění dlouhodobého hmotného majetku je vykázáno v pasivech Fondu v položce Oceňovací rozdíly.

3.6 Majetkové účasti

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti ve společnostech zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a náklady související s pořízením. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Pro určení reálné hodnoty majetku využívá Fond znalecké posudky.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy Účasti s rozhodujícím vlivem/ Účasti s podstatným vlivem. Přecenění účastí ve společnostech je vykázáno v pasivech Fondu v položce Oceňovací rozdíly.

3.7 Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním 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.

3.8 Výnosy z poplatků a provizí

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním 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 akruálním principu na základě smluv o poskytnutí těchto služeb.

3.9 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.

3.10 Daň z příjmu a odložená daň

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

Odložená daň 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 Fond očekává její realizaci.

3.11 Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění a sociální fond

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva a náklady na zaměstnance.

Fond v současné době nemá žádné zaměstnance.

3.12 Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - i. ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným 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 kap. 7 Vztahy se spřízněnými osobami.

3.13 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.

4 Změny účetních metod

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

5 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

5.1 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2020	2019
Zůstatky na běžných účtech	64 688	50 550
Celkem	64 688	50 550

5.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté úvěry	53 354	36 430
Celkem	53 354	36 430

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry v celkové hodnotě 53 354 tis. Kč. Jedná se o poskytnutý úvěr společnosti Business areál Předklášteří s.r.o. ve výši 1 307 tis. Kč vč. naběhlého úroku na základě Smlouvy o úvěru ze dne 27. 10. 2017, splatný dne 5. 12. 2022, dále o poskytnutý úvěr společnosti Rezidence Stavební s.r.o. ve výši 29 723 tis. Kč vč. naběhlého úroku na základě Smlouvy o úvěru ze dne 13. 3. 2019, splatný 12. 3. 2022, dále o poskytnutý úvěr společnosti Rezidence Rajhrad s.r.o. ve výši 1 633 tis. Kč vč. naběhlého úroku na základě Smlouvy o úvěru ze dne 6. 11. 2019, splatný 31. 12. 2025 a o poskytnutý úvěr společnosti Rezidence KRPOLE s.r.o. ve výši 20 691 tis. Kč vč. naběhlého úroku, na základě Smlouvy o úvěru ze dne 22. 7. 2020, splatný 30. 6. 2021.

5.3 Účasti s podstatným vlivem

tis. Kč	2020	2019
Účasti s podstatným vlivem	24	84
Celkem	24	84

Fond má k rozvahovému dni obchodní podíl ve výši 35 % ve společnosti MASCOOT trade s.r.o. Obchodní podíl je oceněn k rozvahovému dni na základě znaleckého posudku a jeho hodnota činí 24 tis. Kč.

5.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	2020	2019
Účasti s rozhodujícím vlivem	66 690	26 584
Celkem	66 690	26 584

Fond má k rozvahovému dni obchodní podíl ve výši 100 % ve společnostech Business areál Předklášteří s.r.o., První správa majetku s.r.o., Holasická rozvojová s.r.o., Rezidence Stavební s.r.o, Rezidence Karáskovo nám. 1 s.r.o. a Rezidence Rajhrad s.r.o.

Obchodní podíly jsou oceněny k rozvahovému dni na základě znaleckých posudků a jejich celková hodnota činí 66 690 tis. Kč – viz detail níže.

	tis. Kč
První správa majetku s.r.o.	11 816
Business areál Předklášteří s.r.o.	27 045
Holasická rozvojová s.r.o.	2 313
Rezidence Stavební s.r.o.	23 121
Rezidence Rajhrad s.r.o.	1 491
Rezidence Karáskovo nám. 1 s.r.o.	904

5.5 Dlouhodobý hmotný majetek

tis. Kč	2020	2019
Dlouhodobý hmotný majetek	21 907	73 836
Celkem	21 907	73 836

Fond k rozvahovému dni vlastní nemovitosti v celkové výši 21 907 tis. Kč. Nemovitosti jsou oceněny k rozvahovému dni na základě znaleckých posudků. Dlouhodobý majetek se skládá z části průmyslového areálu v Předklášteří v hodnotě 14 000 tis. Kč a z pozemků v obci Holasice v hodnotě 7 907 tis. Kč.

5.6 Ostatní aktiva

tis. Kč	2020	2019
Pohledávky z obchodního styku	26	64
Pohledávky z prodeje DHM	0	107 076
Pohledávky z prodeje obchodních podílů	10 682	9 700
Poskytnuté provozní zálohy	0	177
Daňové pohledávky / závazky	1 132	0
Celkem	11 840	117 017

Pohledávky z prodeje obchodních podílů ve výši 10 682 tis. Kč představují nevypořádanou pohledávku z prodeje obchodního podílu ve společnosti Royal Day Club s.r.o. vč. příslušenství, položka Daňové pohledávky / závazky ve výši 879 tis. Kč představuje daňový závazek k DPH za 12/2020 ve výši 11 tis. Kč, odloženou daňovou pohledávku k dani z příjmu právnických osob za rok 2020 ve výši 890 tis. Kč a zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob za rok 2020 ve výši 252 tis. Kč.

5.7 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2020	2019
Náklady příštích období	42	51
Celkem	42	51

5.8 Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2020	2019
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003515207	22 400	50 400
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003515173	61 100	63 100
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003521064	22 400	41 928
Emitované dluhopisy ISIN CZ0003521098	18 770	20 770
Celkem	124 670	176 198

Fond k 31. 12. 2020 eviduje následující emitované dluhové cenné papíry: neveřejnou emisi dluhopisů ISIN CZ0003515207 v objemu 22 400 tis. Kč s pevným úrokem 7,7 % p. a., roční frekvencí výplaty kupóny vždy k 25. 10. a konečnou splatností 25. 10. 2021, dále neveřejnou emisi dluhopisů ISIN CZ0003515173 v objemu 61 100 tis. Kč s pevným úrokem 7,0 % p. a., roční frekvencí výplaty kupóny vždy k 25. 10. a konečnou splatností 25. 10. 2021, dále neveřejnou emisi dluhopisů ISIN CZ0003521064 v objemu 22 400 tis. Kč s pevným úrokem 7,0 % p. a., kvartální frekvencí výplaty kupóny vždy k 16. 1., 16. 4., 16. 7. a 16. 10. a konečnou splatností 16. 1. 2022 a veřejnou emisi dluhopisů s prospektem ISIN CZ0003521098 s pevným úrokem 6,25 % p. a., kvartální frekvencí výplaty kupóny vždy k 1. 1., 1. 4., 1. 7. a 1. 10. a konečnou splatností 1. 4. 2023.

5.9 Ostatní pasiva

tis. Kč	2020	2019
Závazky z obchodního styku	325	243
Přijaté provozní zálohy	0	18
Úroky z úvěru J&T	0	8 468
Pozastávky	1 611	3 223
Dohadné položky	1 870	3 781
Daňové závazky / pohledávky	5	0
Závazky vůči podílníkům	4 000	0
Celkem	7 811	15 733

Ostatní pasiva tvoří Závazky z obchodního styku (325 tis. Kč), Pozastávky vůči dodavatelům z rekonstrukce byt. domu Hilleho (1 611 tis. Kč), Dohadné položky (nevyfakturované náklady na administraci, obhospodařování a výkonnostní odměnu ve výši 1 515 tis. Kč, audit ve výši 157 tis. Kč, znalecké posudky ve výši 167 tis. Kč, náklady na správu cenných papírů ve výši 31 tis. Kč), Daňové závazky / pohledávky (odložený daňový závazek ve výši 5 tis. Kč), Závazky vůči podílníkům ve výši 4 000 tis. Kč z titulu nevyemitovaných podílových listů.

5.10 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2020	2019
Úroky z emitovaných dluhopisů	1 746	2 403
Ostatní výdaje příštích období	0	4 000
Celkem	1 746	6 403

Úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 1 746 tis. Kč představují úroky k výplatě dluhopisových kuponů.

5.11 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 84 064 tis. Kč. Fond k 31. 12. 2020 emitoval 123 437 826 ks podílových listů.

5.12 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2020	2019
Oceňovací rozdíly	9 261	- 17 857
z toho: z majetku a závazků	9 261	- 17 857
Celkem	9 261	- 17 857

Oceňovací rozdíly z majetku a závazků ve výši 9 261 tis. Kč představují oceňovací rozdíly k Účastem s podstatným a rozhodujícím vlivem a k Dlouhodobému hmotnému majetku Fondu, kalkulovaných na základě znaleckých ocenění

5.13 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2020	2019
Úroky z dluhových cenných papírů	3	220
Úroky z poskytnutých úvěrů	4 343	2 571
Celkem	4 346	2 791

Úroky z dluhových cenných papírů představují AÚV z emitovaných dluhopisů ve výši 3 tis. Kč. Úroky z poskytnutých úvěrů tvoří úroky z úvěrů specifikovaných v kap. 5.2.

5.14 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	2020	2019
Úroky z přijatých úvěrů	518	1 770
Úroky z emitovaných dluhopisů	10 584	12 114
Celkem	11 102	13 883

5.15 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2020	2019
Bankovní poplatky	2	4
Bankovní poplatky – úvěr J&T Banka	0	906
Náklady na poplatky a provize	2 797	0
Celkem	2 799	910

Náklady na poplatky provize představují náklady na zprostředkování emitovaných cenných papírů Fondu.

5.16 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z pronájmu nemovitostí	509	3 392
Výnosy z prodeje podílů a účastí	0	26 500
Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	59 720	229 577
Ostatní výnosy	19	0
Celkem	60 248	259 469

5.17 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2020	2019
Náklady na prodané podíly a účasti	0	24 492
Náklady na prodaný dlouhodobý hmotný majetek	61 080	190 681
Ostatní provozní náklady	9	13
Celkem	61 089	215 186

5.18 Správní náklady

tis. Kč	2020	2019
Náklady na povinný audit účetní závěrky	169	61
Náklady na administraci a obhospodařování	4 937	4 523
Náklady na depozitáře	436	436
Náklady na IT služby	5	43
Náklady na právní služby	225	962
Náklady na distribuci dluhopisů	-	1 718
Náklady na znalecké posudky	444	230
Náklady na odborné služby na projekty	3 156	824
Náklady na spotřebu energií na projekty	165	187
Náklady na propagaci a reklamu	26	458
Ostatní správní náklady (správní poplatky, daně z nemovitostí, pojištění, ostatní služby)	107	232
Celkem	9 669	9 674

5.19 Daň z příjmu a odložená daňová pohledávka / závazek

tis. Kč	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-20 061
Odečitatelné položky	0
Přičitatelné položky	0
Základ daně	- 20 061
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	- 20 061
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

Zůstatek položky daň z příjmu ve výši – 970 tis. Kč tvoří rozdíl mezi daní z příjmu právnických osob za rok 2019 a rezervou na daň ve výši -40 tis. Kč, dále odložená daňová pohledávka ve výši -890 tis. Kč z daňové ztráty s možností uplatnění v následujících letech a odložený daňový závazek za rok 2019 a 2020 ve výši -40 tis. Kč z rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku.

5.20 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	218 293	304 553
Celkem	218 293	304 553

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

6 Identifikovaná hlavní rizika dle Statutu

Hodnota investice do Fondu může vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na trhu klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky. Předchozí výkonnost Fondu tedy nezaručuje srovnatelnou či vyšší výkonnost v budoucím období. Hodnota investiční akcie 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 investiční akcie vydávané Fondem nebo že v souladu se ZISIF dojde k pozastavení odkupování investičních akcií vydaných Fondem, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů, a to na dobu až 3 měsíců;
- 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 investiční akcie;
- 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, čímž může dojít ke ztrátě na majetku Fondu;
- riziko koncentrace**, kterým je riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic, zejména vůči jedné osobě či jedné skupině ekonomicky spjatých osob, nebo

vůči skupině osob, kde pravděpodobnost jejich selhání je závislá na společném faktoru rizika, především shodným typem hospodářského odvětví nebo jeho části, zeměpisné oblasti, části finančního trhu, druhu majetkových hodnot nebo emitenta investičního nástroje;

- h) **riziko protistrany** spočívající v riziku ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním tohoto obchodu;
- i) **riziko související s investičním zaměřením Fondu** na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv;
- j) **rizika související s nemovitými věcmi:**
 - riziko poklesu hodnoty aktiv v majetku Fondu např. z důvodu vývoje trhu, přírodních katastrof způsobených např. faktory jako jsou vítr, sněh, požárem, povodně, dále škody způsobené fyzikálními či chemickými faktory apod.,
 - riziko spojené s ekologickými zátěžemi nemovitých věcí,
 - riziko existence právních vad, zejména věcných či obligačních práv třetích osob,
 - riziko změny veřejnoprávní regulace, vyvlastnění, změny v daňových předpisech apod.,
 - riziko politické, ekonomické či právní nestability zejména u zahraničních nemovitých věcí;
- k) **riziko související se změnou právní úpravy**, které spočívá v možnosti změny zákonné úpravy investičních fondů, což může mít nepříznivý dopad na fondový kapitál Fondu;
- l) **daňové riziko** spočívající ve změně daňové úpravy investičních fondů či fondů kvalifikovaných investorů, které bude mít negativní dopad na fondový kapitál Fondu;
- m) **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 investiční akcie;
- n) **riziko nadměrného odkupu investičních akcií** spočívající nutností prodeje aktiv v majetku Fondu v krátkém čase, a proto za nižší cenu, a to z důvodu velkého počtu žádostí o odkup investičních akcií;
- o) **riziko pozastavení odkupu investičních akcií** spočívající v oprávnění Investiční společnosti dočasně pozastavit odkup investičních akcií, jejichž aktuální hodnota se může v období pozastavení odkupu změnit, a to až na 3 měsíce;
- p) **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 deponitáře atd.;
- q) **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 stanovené výše atd.
- r) **riziko spojené s epidemií COVID-19**, které Fond identifikoval v souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických

opatření na ekonomiky postižených zemí, která mohou mít za následek významné omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Účetní závěrky však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Investiční společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do Fondu s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Fondu.

Investiční společnost upozorňuje, že seznam výše uvedených rizik není vyčerpávající, neboť některá potenciální rizika nemusí být předem známá a předvídatelná.

7 Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy DELTA Investiční společnosti, a.s. za sledované období.

7.1 Přehled transakcí se spřízněnými osobami

Poskytnuté úvěry (tis. Kč)

	Stav k 31.12.2020		Stav k 31.12.2019
	Počáteční stav	Konečný stav	Konečný stav
Business areál Předklášteří s.r.o.	0	1 307	0
Rezidence Stavební s.r.o.	28 112	29 723	28 112
Rezidence Rajhrad	1 443	1 633	1 443
Ing. Roman Mátl	6 875	0	6 875
Rezidence KRPOLE s.r.o.	0	20 691	0
Royal V.I.P. s.r.o.	0	0	0

Úroky z poskytnutých úvěrů (tis. Kč)

	2020	2019
MASCOOT trade s.r.o.	0	6
Business areál Předklášteří s.r.o.	57	1 265
Rezidence Stavební s.r.o.	1 611	1 262
Rezidence Rajhrad	90	13
Ing. Roman Mátl	246	25
Rezidence KRPOLE s.r.o.	691	0
Royal V.I.P. s.r.o.	665	0

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

8 Významné události po datu účetní závěrky

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Obhospodařovatel Fondu provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Hlavními zdroji rizik spojenými s pandemií nemoci COVID-19 jsou bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky a navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese. S ohledem na tato rizika nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny. Ve Fondu neproběhly žádné události s podstatným významem nebo dopadem na akcionáře.

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky 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 bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohly využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu. Od 1. 1. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěre postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“ Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V roce 2021 došlo k prodeji dlouhodobého hmotného majetku, konkrétně průmyslového areálu v Předklášteří.

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

Sestaveno dne: 20. 4. 2021

Podpis statutárního zástupce:



.....

DELTA Investiční společnost, a.s.

Peter Koždoň, MSc. MBA,
předseda představenstva

Ing. Roman Mátl,
místopředseda představenstva