

VÝROČNÍ ZPRÁVA EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU

CREAM SICAV, a.s.

za rok končící 31. prosince 2019

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

1. Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta
2. Zpráva představenstva
3. Zpráva dozorčí rady
4. Informace pro akcionáře dle ust. § 118
5. Náležitosti výroční zprávy dle ust. § 21 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví
6. Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny
7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
8. Individuální účetní závěrka Emitenta
9. Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta
10. Zpráva nezávislého auditora

Prohlášení oprávněných osob emitenta

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., v souladu s ust. § 118 odst. 4. písm. i) zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,

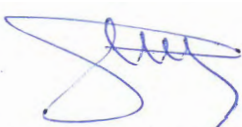
tímto prohlašuje,

že podle jejich nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva emitenta a jeho konsolidačního celku věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

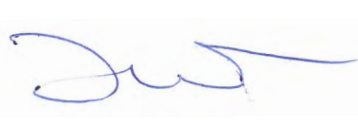
V Praze, dne 19. června 2020



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

1. Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta

obchodní firma:	CREAM SICAV, a.s.
sídlo:	Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ:	285 45 320
zápis v obchodním rejstříku:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 15122
právní forma:	akciová společnost
předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu
depozitář fondu:	Československá obchodní banka, a.s. (dále „ČSOB“) fond se řídí právními předpisy České republiky
telefonický kontakt:	573 776 300
www stránky:	www.creamfond.cz
organizační složka:	Zlín, Vavrečkova 5657, PSČ 762 17

Společnost CREAM SICAV, a.s. je pro účely této výroční zprávy emitenta a jeho konsolidačního celku nazývána také jako „Emitent“, „Společnost“ nebo „Fond“. Konsolidační celek je pak nazýván také jako „Skupina“.

Fond byl založen na dobu neurčitou zakladatelskou smlouvou ze dne 22. října 2008, ve znění změny ze dne 12. ledna 2009. Zápis Fondu do obchodního rejstříku byl proveden dne 16. března 2009. Povolení k činnosti investičního fondu bylo vydáno Českou národní bankou dne 23. února 2009, č.j. 2009/1216/570, právní moc dne 23. února 2009.

Na základě potvrzení České národní banky o rozsahu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu ze dne 5. srpna 2016, č.j. 2016/092346/CNB/570 bylo Českou národní bankou potvrzeno, že Emitent není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, je fondem kvalifikovaných investorů a je oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Fond se s účinností k 1. září 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a nevytváří podfondy. Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie, které představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu společnosti, a investiční akcie, které představují stejné podíly na investičním jmění společnosti.

Na základě skutečnosti, že Fond přesáhl rozhodný limit ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb., podal Fond dne 29. června 2019 na ČNB Žádost o udělení povolení činnosti nadlimitního samosprávného investičního fondu.

Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

Rozhodným dnem se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 31. prosince 2019.

Hodnoty jsou vykazovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („IFRS“).

Dceřiné společnosti Emitenta

Specifikujeme seznam dceřiných společností Emitenta s uvedením názvu, sídla, velikosti majetkové účasti a hlasovacích práv (pokud se liší) a předmětu činnosti. Tyto dceřiné společnosti tvoří s Emitentem konsolidační celek:

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM property, s.r.o., [dříve ELDOMUS property, s.r.o.], Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %,

předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM assets, s.r.o., [dříve LD - assets, s.r.o.], Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM service s.r.o., [dříve CREAM property s.r.o.], Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %, předmět

činnosti: pronájem nemovitostí

LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50 %,

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, od 21.1.2019 podíl 100 % - koupě 100 %, předmět

činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej

K 31. prosinci 2019 nejsou součástí konsolidačního celku:

FLAIRCOM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, do 28.6.2019 podíl 50 %, od 28.6.2019 podíl 40 % - prodej 10% podílu, předmětem činnosti je provozování prodejen obuví ALDO

GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, do 16.5.2019 podíl 50 %, od 16.5.2019 podíl 0 % - prodej 50% podílu, předmětem činnosti je pronájem nemovitostí

Cenné papíry Emitenta

Fond vydává akcie dvojího druhu, a to zakladatelské akcie a investiční akcie, jejichž bližší specifikace a popis (druh, forma, ISIN, zaknihovaný cenný papír) je uvedena níže.

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapisovaném základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. 7. listopadu 2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny. Žádné akcie Fondu nejsou v držení Fondu, ani jménem Fondu a ani v držení jeho dceřiných společností.

2. Zpráva představenstva

společnosti CREAM SICAV, a.s.,

se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 15122 (dále jen „Emitent“, „Fond“ nebo „Společnost“).

za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

(dále jen „Rozhodné období“)

Představenstvo společnosti působilo po celé Rozhodné období v tomto složení:

JUDr. Petr Svatoš	předseda představenstva
Ing. Martin Jarolím, MBA	člen představenstva
Mgr. Roman Švec	člen představenstva

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

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122, tímto předkládá valné hromadě zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku v souladu s ustanovením § 436, odst. 2. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 (dále jen „Rozhodné období“).

Společnost v rozhodném období dále realizovala svou investiční činnost v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do nemovitostí, realitních a obchodních společností a pohledávek za realitními a obchodními společnostmi. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy Společnosti.

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období pořídil jako doplňkové aktivum majetkový podíl ve výši 100 % ve společnosti INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4., IČ 27856984.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období prodal majetkový podíl ve společnostech, které vlastnil jako doplňkové aktivum:

- majetkový podíl ve výši 10 % ve společnosti FLAIRCUM s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00,
- majetkový podíl ve výši 50 % ve společnosti GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4.

V souladu s přijatou strategií se Společnost věnovala především správě a investicím do stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem.

V Rozhodném období se jednalo zejména o tyto investice do stávajících nemovitostních aktiv Fondu:

- dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
- dokončení rekonstrukce nemovitostí pro nájemce Rossmann: Děčín, Nymburk, Rychnov nad Kněžnou, Uničov, Velké Meziříčí, Zábřeh na Moravě.

Společnost se rovněž podílela na investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv a to zejména:

- realizace projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s. Po vydání územního rozhodnutí probíhá fáze přípravy projektových dokumentací pro stavební povolení.

Veškeré výše citované investice, a to jak do nemovitostí vlastněných přímo Společností nebo nemovitostí vlastněných dceřinými společnostmi jsou realizovány za účelem přípravy kvalitních obchodních, administrativních a bytových prostor se záměrem jejich následného pronájmu. Veškeré investiční akce byly důkladně připraveny jak po stránce obchodně technické, tak ekonomicko-právní a na jejich realizaci Společnost spolupracuje s externími financujícími subjekty. Jedná se zejména o Oberbank AG a ČSOB.

Představenstvo informuje, že veškeré výše popsané investice do stávajících aktiv byly realizovány plně v souladu s platnými právními předpisy a vnitřními předpisy Společnosti.

Investiční majetek Společnosti v současné době tvoří 87 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány ke komerčním účelům. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory, které jsou z části tvořeny rovněž bytovými prostory.

Dále je investiční majetek Společnosti tvořen akciovými a obchodními podíly v realitních a obchodních společnostech tak, jak je definuje statut Společnosti a pohledávkami za realitními a obchodními společnostmi. Podrobné rozložení aktiv je uvedeno ve výroční zprávě Společnosti.

Hlavní provozní hospodářská činnost Společnosti je nadále tvořena pronajímáním vlastních nebytových a bytových prostor. V Rozhodném období vzrostly výnosy z titulu nájmu o 15,1 % oproti srovnatelnému předchozímu období.

V průběhu Rozhodného období nedošlo u Společnosti ke změně v představenstvu ani v dozorčí radě Společnosti.

V následném hospodářském období (od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020) Společnost realizuje a bude realizovat tyto investice do nemovitostních aktiv:

- dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova.

Společnost se rovněž podílí a bude podílet na investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv a to zejména:

- dokončení projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. Kolaudace podstatné části prostor proběhla, budou dokončovány zbylé prostory dle potřeb klientů (nájemců)
- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s. Po vydání územního rozhodnutí probíhá fáze přípravy projektových dokumentací pro stavební povolení.

Fond v následujícím období předpokládá, že vliv epidemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Fondu a jeho Skupiny. Fond pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií.

Praha, 19. června 2020



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

3. Zpráva dozorčí rady

společnosti CREAM SICAV, a.s.,

se sídlem Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34, PSČ 140 00, IČ: 285 45 320,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 15122 (dále jen „Emitent“, „Fond“ nebo „Společnost“).

za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019
(dále jen „Rozhodné období“)

Dozorčí rada působila v Rozhodném období v tomto složení:

JUDr. Renata Svatošová	předsedkyně dozorčí rady
Alma Švecová	členka dozorčí rady
Ing. Blanka Jarolímová	členka dozorčí rady

Dozorčí rada průběžně plnila své úkoly, vyplývající z příslušných právních předpisů, stanov společnosti a vnitřních předpisů Fondu. Zejména dohlížela na výkon činnosti představenstva Fondu a realizaci jeho podnikatelské činnosti.

V průběhu celého svého funkčního období, tedy i v Rozhodném období, průběžně dohlížela na provádění interního auditu jednotlivých útvarů Fondu. V souladu s platnou legislativou a vnitřními předpisy Fondu byla seznamována se zprávami interního auditora.

Rovněž byla seznámena s průběžnou činností a závěrečnými zprávami útvaru compliance.

Tyto informace a současně informace od představenstva, případně z dílčích útvarů, byly projednány dozorčí radou na jednotlivých zasedáních v průběhu Rozhodného období. V rámci své kontrolní činnosti neshledala dozorčí rada žádné porušení platných právních předpisů, statutu Fondu, ani jeho dalších vnitřních předpisů.

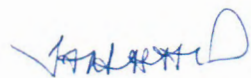
Dozorčí rada vyhodnotila, v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 244/2013 Sb. v platném znění, že řídicí a kontrolní systém Fondu je účinný, ucelený a přiměřený povaze a rozsahu činnosti, kterou se zabývá Fond.

Dozorčí rada sledovala postup sestavování účetní závěrky k 31. prosinci 2019 a realizovala kontrolní činnost nad procesem povinného auditu účetní závěrky, a to ve spolupráci s členy výboru pro audit.

Následně dozorčí rada přezkoumala řádnou konsolidovanou a individuální účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2019, včetně návrhu na rozdělení zisku, a Zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami.

Dozorčí rada konstatuje, že nemá vůči výše uvedeným dokumentům žádné připomínky a námítky.

Praha, 19. června 2020



JUDr. Renata Svatošová
předsedkyně dozorčí rady

4. Informace pro akcionáře podle ust. § 118

Náležitosti výroční zprávy podle ust. § 118 odst. 4. písm. a), d), f), g), h), k) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „ZPKT“)

- **§ 118 odst. 4. písm. a) ZPKT – číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé účetní období v rozsahu číselných údajů a informací uváděných v prospektu, s uvedením důležitých faktorů, rizik a nejistot, které ovlivnily finanční situaci, podnikatelskou činnost nebo výsledky hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku, a jejich dopadů.**

V souladu s dokumentem České národní banky poskytujícím přehled požadavků na obsah a způsob uveřejnění výroční zprávy emitentů kótovaných cenných papírů jsou níže uvedeny bližší informace naplňující ust. § 118 odst. 4. písm. a) ZPKT.

Údaje o emitentovi

Základní údaje o emitentovi

Základní údaje o emitentovi jsou uvedeny v části I. – Základní údaje o fondu této výroční zprávy.

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta; jsou blíže uvedeny ve Zprávě představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, která je součástí této výroční zprávy.

Hlavní investice (vč. částek) za účetní období (investice v daném účetním období probíhající i ukončené) vč. jejich rozlišení na investice tuzemské a zahraniční a způsobu jejich financování (vlastní zdroje vs. cizí zdroje);

Fond v účetním období realizoval svou investiční činnost v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do nemovitostí, realitních a obchodních společností a pohledávek za realitními a obchodními společnostmi. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy Fondu, zejména statutem.

Fond realizoval pouze tuzemské investice.

Investice lze rozdělit do dvou základních okruhů. Jedná se o investice do stávajících již vlastněných aktiv a dále investice do aktiv nově pořizovaných.

Investice do stávajících aktiv:

Emitent k rozvahovému dni vlastní 87 a jeho dceřiné společnosti 9 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech. Níže uvedené nejvýznamnější realizované investice do stávajících aktiv v Rozhodném období mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu.

dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí
celková plánovaná výše investice: 10,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

dokončení rekonstrukce nemovitostí pro nájemce Rossmann
(Děčín, Nymburk, Rychnov nad Kněžnou, Uničov, Velké Meziříčí, Zábřeh na Moravě)
celková plánovaná výše investice: 13,6 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
celková plánovaná výše investice: 10,9 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

Fond se rovněž podílel na investicích svých dceřiných společnostích do jejich nemovitostních aktiv a to zejména:

realizace projektu rekonstrukce objektu Brno – Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.

celková plánovaná výše investice: 21,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s

Nové pořízené investice a prodaná aktiva v účetním období

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období pořídil jako doplňkové aktivum majetkový podíl ve výši 100 % ve společnosti INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4., IČ 27856984.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období prodal majetkový podíl ve společnostech, které vlastnil jako doplňkové aktivum:

- majetkový podíl ve výši 10 % ve společnosti FLAIRCOT s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00,
- majetkový podíl ve výši 50 % ve společnosti GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4.

V souladu s přijatou strategií se Společnost věnovala především správě a investicím do stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem.

Údaje o hlavních budoucích investicích emitenta, ke kterým se jeho řídicí orgány již pevně zavázaly včetně očekávaných zdrojů financování těchto investic;

Hlavní budoucí investice emitenta

Emitent se zavázal v příštím hospodářském období k následujícím investicím:

dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
celková plánovaná výše investice: 10,9 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

Emitent se rovněž zavázal v příštím hospodářském období podílet na následujících investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv a to zejména:

dokončení projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.

Přehled podnikání

Popis podnikání emitenta a jeho hlavních činností vč. uvedení hlavních kategorií produktů či služeb

Fond má za cíl zejména pořízování a provozování aktiv z oblasti nemovitostního trhu. Akvizice mají formu buď přímého nebo nepřímého nabývání nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech, včetně společností ovládajících realitní společnosti. Fond může doplňkově pořízovat majetkové podíly (např. obchodní, akciové, družstevní apod.) i v obchodních společnostech, dále pak může investovat i do pohledávek nesouvisejících s nemovitostmi. Fond přímo či nepřímo pořizuje nemovitosti, realitní a obchodní společnosti a další aktiva vymezená statutem fondu primárně na území České republiky.

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V Rozhodném období fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

Popis trhů, na kterých emitent soutěží, a rozčlenění příjmů podle těchto jednotlivých trhů a podle činnosti, ze které plynou

Fond v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. Příjmy z činnosti na nemovitostním trhu spočívají v inkasu nájemného nebo prodeje nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech. V případě pohledávek se jedná o inkaso pohledávek nebo příjmy z prodeje pohledávek třetím osobám.

Výnosy Fondu v souvislosti s ekonomickou činností emitenta za rok 2019 činily 258 431 tis. Kč, z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících činily 246 724 tis. Kč.

Míru své závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech, pokud je to pro jeho podnikání podstatné

Fond konstatuje, že není závislý na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.

Organizační struktura

Stručný popis skupiny (je-li emitent součástí skupiny) a postavení emitenta ve skupině

Skupinu tvoří Fond a Fondem ovládané osoby. Bližší popis skupiny, resp. vztahů z pohledu Fondu jako ovládané osoby je uveden ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami dle ust. § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, která je součástí této výroční zprávy. Fondem ovládané osoby včetně velikosti majetkové účasti jsou uvedeny v následujícím bodu této výroční zprávy.

Seznam významných dceřiných společností: název, sídlo, velikost majetkové účasti a hlasovacích práv, pokud se liší

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM property, s.r.o., (dříve ELDOMUS property, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM assets, s.r.o., (dříve LD - assets, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM service s.r.o., (dříve CREAM property s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, od 21.1.2019 podíl 100 % - koupě 100 %

Předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej

k 31. prosinci 2019 nejsou součástí konsolidačního celku

FLAIRCOM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, do 28.6.2019 podíl 50 %, od 28.6.2019 podíl 40 % - prodej 10 %

Předmět činnosti: provozování prodejen obuví ALDO

GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, do 16.5.2019 podíl 50 %, od 16.5.2019 podíl 0 % - prodej 50 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

Skupina v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. Pouze dvě společnosti se zabývají jiným předmětem činnosti – obchodní činnost (FLAIRCUM, s.r.o. prodej obuvi, INCOME service, a.s. – prodej surovin). Příjmy z činnosti na nemovitostním trhu spočívají v inkasu nájemného nebo prodeje nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech. V případě pohledávek se jedná o inkaso pohledávek nebo příjmy z prodeje pohledávek třetím osobám.

v tis. Kč	rok končící 31. prosince 2019
Provozní výnosy Skupiny celkem	622 418
z toho: Tržby z nájmu a služeb souvisejících	306 627
Tržby ze smluv se zákazníky	315 280
z toho:	
Služby související s nájmem	39 908
Realizace investičních akcí	211 702
Prodej zboží	33 745
Tržby z dopravy	29 925
Tržby ostatní	511

Nemovitosti, stroje a zařízení

Údaje o stávajících nebo plánovaných významných hmotných dlouhodobých aktivech, včetně popisu nemovitostí, a to i pronajatých, a jejich věcných břemen, a včetně popisu veškerých problémů v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany emitenta

Nemovitosti Fondu a jejich součásti

Fond vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek Fondu v současné době tvoří 87 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k Rozvahovému dni 2 499 691 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2019 činil 9,9 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí, dále dokončenými investicemi a rozdělením nemovitostí max32 – Zlín, tř. T. Bati 5648 na samostatné jednotky. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2020. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává konstantní:

62%	sklady
14%	kanceláře, administrativa
17%	obchod, služby
7%	byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 82 %.

Do portfolia nemovitostí Fondu patří například dynamická multifunkční budova max32 (Zlín, J. A. Bati 5648), která poskytuje komfort loftového pronájmu studentům, mladým lidem a rodinám. Jedná se o velmi zdařilou celkovou revitalizaci 32. budovy v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Industriální atmosféru místa využívají i firmy ve 34. budově (Zlín, Vavrečkova 5657), která nabízí k pronájmu kancelářské jednotky a skladové prostory. V rámci České republiky pronajímá Fond bytové jednotky například v Praze, České Lípě a Olomouci.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Fondu, jejichž hodnota převyšuje 1% hodnoty majetku Fondu s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2019.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2019
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12 218 m ²	velmi dobrý	ano	372 989 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54 599 m ²	velmi dobrý	ano	224 367 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m ²	velmi dobrý	ano	194 558 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 099 m ²	velmi dobrý	ano	112 554 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 843 m ²	velmi dobrý	ano	108 441 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 748 m ²	velmi dobrý	ano	103 059 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37 316 m ²	dobry	ano	98 351 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 846 m ²	dobry	ano	96 142 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 590 m ²	velmi dobrý	ano	84 057 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 798 m ²	velmi dobrý	ano	80 716 000 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m ²	velmi dobrý	ano	70 018 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 991 m ²	dobry	ano	64 541 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 785 m ²	velmi dobrý	ano	47 441 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 650 m ²	dobry	ano	44 790 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	772 m ²	velmi dobrý	ano	43 360 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 154 m ²	dobry	ano	42 084 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 386 m ²	dobry	ano	37 374 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 937 m ²	dobry	ano	32 441 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 118 m ²	velmi dobrý	ano	29 887 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 037 m ²	dobry	ano	28 979 000 Kč

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

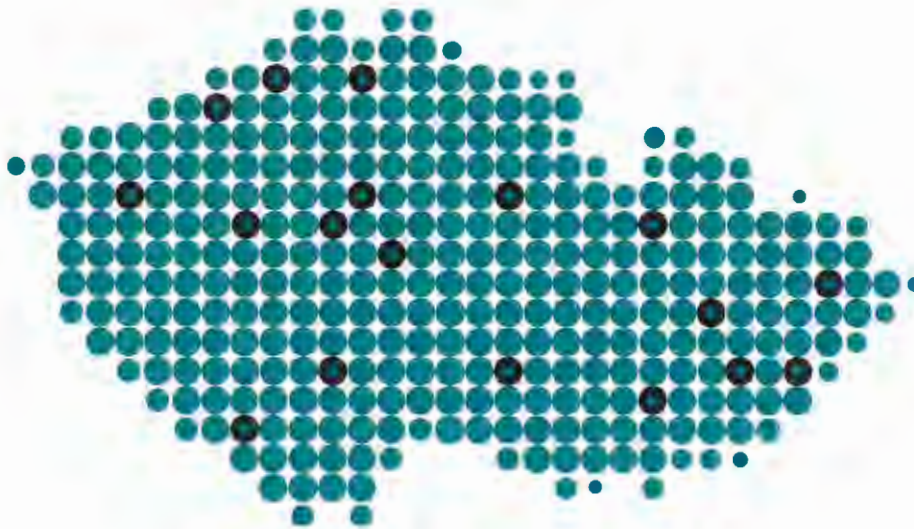
Dceřiné společnosti Fondu vlastní 9 staveb spolu s pozemky na území České republiky (funkční celky). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činností Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k Rozvahovému dni 666 902 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2019 činil 30,0 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí zejména dokončenou investicí do projektu Zlín, b.64 společnosti CREAM assets, s.r.o a investicí do projektu Brno, Moravské náměstí společnosti CREAM Brno, a.s. Významný vliv mělo zvýšení hodnoty pozemků ve vlastnictví společnosti CREAM R.B.A., a.s. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2020. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku dceřiných společností Fondu, jejichž hodnota převyšuje 1% hodnoty majetku s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2019.

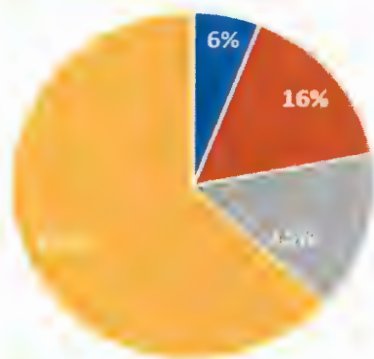
Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2019
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veverí	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	5 709 m ²	velmi dobrý	ano	168 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 501 m ²	velmi dobrý	ano	175 984 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 369 m ²	velmi dobrý	ano	117 192 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	10 997 m ²	dobrý	ano	34 690 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	3 223 m ²	dobrý	ano	8 757 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m ²	velmi dobrý	ano	30 556 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m ²	velmi dobrý	ano	36 199 000 Kč
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1165 m ²	velmi dobrý	ne	23 927 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17047 m ²	dobrý	ano	71 597 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 63% sklady
- 16% kanceláře, administrativa
- 15% obchod, služby
- 6% byty



- byty
- kanceláře, administrativa
- obchod, služby
- sklady

Obsazenost nemovitostí vzrostla meziročně o 3 % činí 76 %.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech. Níže specifikujeme přehled účastí Fondu, jejichž reálná hodnota převyšuje 1% hodnoty majetku Fondu.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	52 058
Akcie CREAM Brno, a.s.	0
Akcie INCOME service, a.s.	6 017
Podíl v CREAM property, s.r.o.	34 715
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	46 225
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	17 524
Podíl v CREAM service s.r.o.	0
Podíl v LD – reality s.r.o.	3 449

Stroje a zařízení

Fond nevlastní žádné významné stroje a zařízení. V majetku fondu jsou IT HW - technologie, EPS a EZS, jednotky klimatizace, jednotky vzduchotechniky a dopravní prostředky. Souhrnná účetní hodnota strojů a zařízení není významná. Rovněž dceřiné společnosti Fondu nevlastní žádné významné stroje a zařízení.

Životní prostředí a vlivy

Fond ani žádná z dceřiných společností si není vědoma žádných překážek, problémů či negativních vlivů v oblasti životního prostředí, které by omezovaly či negativně ovlivňovaly podnikatelskou činnost Fondu nebo dceřiných společností a řádné využívání hmotných dlouhodobých aktiv.

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 31. prosinci 2019

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Fond		Skupina	
	31. prosince 2019	31. prosince 2018	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Aktiva celkem	3 015 214	2 686 409	3 627 461	3 016 771
Dlouhodobá aktiva	2 789 730	2 566 354	3 212 958	2 827 982
Krátkodobá aktiva	225 484	120 055	414 503	188 789
Pasiva celkem	3 015 214	2 686 409	3 627 461	3 016 771
Vlastní kapitál	9 360	7 140	12 281	15 855
Dlouhodobé závazky celkem	588 402	621 666	881 992	892 179
Krátkodobé závazky celkem	106 583	111 758	422 207	190 049
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	2 310 869	1 945 845	2 310 981	1 918 688

U Fondu došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 328 805 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 224 167 tis. Kč. Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 365 024 tis. Kč při poklesu krátkodobých i dlouhodobých závazků.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 610 690 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 378 254 tis. Kč a dále zvýšením krátkodobých pohledávek (především u společnosti INCOME service, a.s.). Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 392 293 tis. Kč a dále zvýšení hodnoty krátkodobých závazků (především u společnosti INCOME service, a.s.).

Hospodaření Fondu v Rozhodném období

Hospodaření Fondu v Rozhodném období lze definovat následujícími údaji (v tis. Kč):

Výnosy Fondu z nájmu a služeb souvisejících	246 724
Provozní zisk	379 778

U Fondu vzrostly v Rozhodném období výnosy z titulu nájmu meziročně o 15,1 % oproti srovnatelnému předchozímu období. Generovaný provozní zisk je v souhrnu dán produktivním hospodařením Fondu a zvýšením hodnoty investic do nemovitého majetku v důsledku koncoročního přecenění těchto investic na reálnou hodnotu.

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období lze definovat následujícími údaji (v tis. Kč):

v tis. Kč	rok končící 31. prosince 2019
Provozní výnosy Skupiny celkem	622 418
z toho: Tržby z nájmu a služeb souvisejících	306 627
Tržby ze smluv se zákazníky	315 280
z toho:	
Služby související s nájmem	39 908
Realizace investičních akcí	211 702
Prodej zboží	33 745
Tržby z dopravy	29 925
Tržby ostatní	511

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 413 395 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (nájem) o 20,5 %.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Fondu a Skupiny odkazujeme na individuální a konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za rok končící 31. prosince 2019, které jsou přílohou této výroční zprávy.

Údaje o faktorech, které významně ovlivnily provozní zisk Emitenta a Skupiny spolu s uvedením rozsahu, v jakém byl zisk ovlivněn

V Rozhodném období se nevyskytly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu či Skupiny.

Zdroje kapitálu

Dlouhodobé a krátkodobé

Zapísaný základní kapitál Fondu k 31. prosinci 2019 činil 4 000 tis. Kč, byl plně splacen a rozdělen na 4 000 000 kusů zakladatelských listinných akcií.

Cizí zdroje Fondu byly tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z vypořádání a závazky z obchodního styku.

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu Fondu a Skupiny k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč):

	Fond	Skupina
	31. prosince 2019	31. prosince 2019
Pasiva celkem	3 015 214	3 627 461
Vlastní kapitál	9 360	12 281
Dlouhodobé závazky celkem	588 402	881 992
Krátkodobé závazky celkem	106 583	422 207
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	2 310 869	2 310 981

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky k finančním institucím – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG k financování provozu a investičních akcí,
- obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení. U závazků blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 62 416 tis. Kč u Fondu a 100 733 tis. Kč u Skupiny,
- časové rozlišení pasív (výnosy a výdaje příštích období) – zde se jedná zejména o dohadné položky pasivní.

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

- pokladní hotovost – zde je zachycen stav hotovosti na pokladnách Fondu a Skupiny,
- peníze a peněžní ekvivalenty, příp. pohledávky za bankami – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu a Skupiny,
- pohledávky za nebankovními subjekty – zde je zachycen stav Fondem poskytnutých úvěrů svým dceřiným společnostem,
- pohledávky za odběrateli (nájemci), zálohy (poskytnuté Fondem v rámci investičních akcí), pohledávky za státem, časové rozlišení a opravné položky k pohledávkám (dle stanovených účetních zásad a pravidel).

Údaje o struktuře financování emitenta a Skupiny

Fond i Skupina svou provozní činnost financují částečně z vlastních zdrojů a částečně z cizích zdrojů (krátkodobé obchodní závazky a krátkodobý bankovní úvěr ČSOB).

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých krátkodobých bankovních úvěrů:

- krátkodobý bankovní úvěr ČSOB – 15 000 tis. Kč, 6M Pribor + marže
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14 - 90 dnů dle uzavřených smluv

Svou investiční činnost Fond i Skupina financují dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financují z vlastních zdrojů. Investice nad 10.000 tis. Kč pak financují z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG a ČSOB).

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – převážně 3Y fix nebo 5Y fix, minoritně 1M Pribor + marže, doba splatnosti 15 let od prvotního čerpání s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 5Y fix, doba splatnosti 15 let od prvotního čerpání s pravidelnými měsíčními splátkami.

I pro následující období předpokládá Fond i Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb v průběhu roku 2018 a prvním čtvrtletí 2019 Fond i Skupina fixovali v únoru a březnu 2019 úrokové sazby u většiny úvěrů na 3 roky či 5 let.

Informace o všech omezeních využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to i nepřímo

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu nebo Skupiny, a to i nepřímo. Fond ani Skupina nemají ve svých zdrojích zápůjčku od akcionářů. Fond i Skupina předpokládají, že pro financování budoucích investic budou využívat, jako doposud, kombinaci vlastních a cizích zdrojů.

Pro detailnější informace o zdrojích kapitálu Fondu a Skupiny odkazujeme na konsolidovanou a individuální účetní závěrku Fondu sestavenou za rok končící 31. prosince 2019, které jsou přílohou této výroční zprávy.

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Uvedení hlavní činnosti, které provádějí vně emitenta, jsou-li pro emitenta významné, jakož i údaje o možných střetech zájmů

Fond prohlašuje, že stávající členové představenstva a dozorčí rady neprovádějí vně Fondu žádné činnosti, které by pro Fond byly významné.

V souladu s politikou střetu zájmů, přijatou představenstvem Fondu, jsou členové představenstva povinni informovat Fond ohledně jakéhokoli podezření na riziko střetu zájmů, tj. zejména v případě, kdy tyto osoby mohou získat finanční prospěch nebo se vyhnout finanční ztrátě na úkor Fondu, nebo mají odlišný zájem na výsledku obchodu prováděného jménem fondu od zájmu Fondu. Případné střety zájmů vedoucích osob Fond uvádí v rámci zvláštní přílohy svého statutu.

Uvedení funkčního období a údaje o pracovních nebo jiných smlouvách těchto osob s emitentem nebo jeho dceřinými společnostmi, s uvedením výhod při ukončení zaměstnání

Podle stanov Fondu jsou členové představenstva a členové dozorčí rady voleni na dobu pěti let s tím, že opětovná volba je možná.

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku právo, daně a finance a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obchodů a správy majetku mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu.

Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

Ing. Martin Jarolím, MBA, jako příkazník, má s dceřinou společností CREAM Brno, a.s., uzavřenu příkazní smlouvu.

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva

JUDr. Petr Svatoš působí ve Fondu od jeho vzniku, tj. od 16. března 2009, až dosud. Od roku 1988 působí v advokacii. V rámci této činnosti získal významné zkušenosti, mimo jiné v oblasti občanského a obchodního práva, přičemž ve významné části této činnosti se zabýval problematikou nemovitostních společností.

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

Mgr. Roman Švec působí ve Fondu od jeho vzniku, tj. od 16. března 2009, až dosud. Od roku 1993 působil v soukromých společnostech jako podnikový právník. Rovněž působil jako právník a člen dozorčí rady v investičním fondu. Od roku 1997 působil ve společnostech, které se zabývaly podnikatelskou činností související s nemovitostmi.

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA působí ve Fondu od 1. dubna 2011. Od roku 1996 pracoval jako obchodní ředitel soukromé společnosti. Od roku 2000 působil v pozici vrcholového manažera obchodní společnosti, v jejímž majetku byla část nemovitostí Zlínského kraje. Mimo jiné řídil realizaci rekonstrukce Krajského úřadu ve Zlíně. Od roku 2007 řídí servisní společnost, která zajišťuje správu nemovitostí pro několik významných soukromých subjektů, mimo jiné i pro Fond.

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady

JUDr. Renata Svatošová působí od roku 1994 v advokacii a jako samostatný advokát od roku 1999. Jako advokát má mimo jiné oprávnění k výkonu činnosti daňového poradce. Za dobu své praxe poskytovala právní poradenství mnoha subjektům, které se zaměřují na realitní činnost.

Alma Švecová, člen dozorčí rady

Alma Švecová více jak 30 let působila jako administrativní pracovnice ve společnostech, které se mimo jiné zabývaly činností související s nemovitostmi.

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

Ing. Blanka Jarolímová působí dlouhodobě jako daňový poradce (ev. č. 2270) a člen Komory daňových poradců. Za dobu své praxe poskytovala daňové poradenství mnoha klientům, mimo jiné i subjektům, které se zaměřují na realitní činnost.

Názvy společností, v nichž byla taková osoba členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda tato osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem

aktuálně je členem ano/ne

JUDr. Petr Svatoš

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI s.r.o. – jednatel a společník	ano	
CREAM SICAV, a.s. – předseda představenstva		ano
CREAM BRNO, a.s. – předseda představenstva		ano
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. – předseda dozorčí rady	ano	
CREAM R.B.A., a.s. – člen představenstva		ano
Důl Radim a.s. – místopředseda představenstva		ano
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník		ano
Mlýn Šenov a.s. – člen dozorčí rady		ano
TRISTAR Invest s.r.o. – jednatel a společník		ano
ALKOHURT CS a.s. – předseda dozorčí rady		ano
TIMSEAL Technologies a.s. – člen dozorčí rady		ano
KORY DOX s.r.o. – společník		ano
SPV 2008, a.s. – statutární ředitel a předseda správní rady		ano
HARMLESS, a.s. – člen správní rady		ne
Nadace Radima Masného – člen dozorčí rady		ne
Altra, a.s. – předseda dozorčí rady		ne
P & PARTNER, a.s. – člen dozorčí rady, likvidátor		ne

Mgr. Roman Švec

CREAM R.B.A., a.s. – předseda dozorčí rady		ano
CREAM Real Estate, s.r.o. – jednatel		ne
TRESO Logistik a.s. Zlín – předseda dozorčí rady		ne
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. – předseda představenstva		ano
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva		ano
LD - reality, s.r.o. – jednatel		ano
INCOME consulting, s.r.o. – jednatel		ano
CREAM property, s.r.o. – jednatel		ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva		ano
CREAM service s.r.o. – jednatel		ano
CREAM assets, s.r.o. – jednatel		ano
CREAM R.B.A., a.s. – člen dozorčí rady		ano
INCOME service, a.s. – člen správní rady		ano
INCOME service, a.s. – statutární ředitel		ano
Společenství vlastníků jednotek J. A. Bati 5648, Zlín – zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu		ano

Ing. Martin Jarolím, MBA

Sdružení pro rozvoj Baťova areálu, z.s. – předseda kontrolní komise	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano
CREAM property, s.r.o. – jednatel	ano
CREAM assets, s.r.o. – jednatel	ano
KELLY 99 s.r.o. – společník	ano
CREAM Real Estate, s.r.o. – jednatel	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva	ano
CREAM R.B.A., a.s. – člen dozorčí rady	ano
LD - reality, s.r.o. – jednatel	ano

JUDr. Renata Svatošová

Subdel Manufacturing, s.r.o. – jednatel a společník	ne
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník	ano
Sadová Trade, s.r.o. – jednatel a společník	ano
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM SICAV, a.s. – předseda dozorčí rady	ano
CREAM BRNO, a.s. – člen dozorčí rady	ano

Ing. Blanka Jarolímová

KELLY 99 s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady	ano

Alma Švecová

CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady	ano
---------------------------------------	-----

Veškerá odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byla taková osoba v předešlých 5 letech spojena a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů

Fond prohlašuje, že žádný z členů představenstva ani dozorčí rady nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím souzen za podvodné trestné činy, ani nebyl úředně veřejně obviněn statutárními nebo regulačními orgány, ani nebyl soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů.

Fond dále prohlašuje, že žádný z členů představenstva ani dozorčí rady nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím spojen s žádným konkurzním řízením, správou nebo likvidací, v níž by jednal jako statutární orgán.

Zaměstnanci

Emitent uvede počet zaměstnanců na konci účetního období, a pokud je to možné a podstatné, rovněž jejich členění podle kategorií činnosti emitenta a zeměpisného umístění

Fond nepovažuje pro účely zpracování této výroční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti Fondu. Na konci účetního období, tj. k 31. prosinci 2019, Fond zaměstnával 18 osob.

Na konci účetního období, tj. k 31. prosinci 2019, zaměstnávala Skupina celkem 88 osob (bez zaměstnanců společnosti FLAIRCOM s.r.o., která již k 31. prosinci není součástí konsolidačního celku).

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

Fond prohlašuje, že ke dni zpracování této výroční zprávy neexistují žádná ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu Fondu.

Hlavní akcionáři

Identifikační údaje osob (fyzických i právnických), které mají přímou nebo nepřímou účast na kapitálu nebo hlasovacích právech emitenta, oznamovanou dle § 122 ZPKT, spolu s výší každého takového podílu

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,47 %

JUDr. Petr Svatoš, dat. nar. 20. ledna 1962

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 11,25 %

Dividendová politika a významná soudní řízení

Popis dividendové politiky emitenta a výší dividendy na akciích vyplácené v daném účetním období

Dividendová politika Fondu je dlouhodobě orientována spíše na nevyplácení dividend, a soustřeďuje se tedy na růst hodnoty akcií. V Rozhodném období nedošlo k vyplacení dividendy. V průběhu Rozhodného období o rozdělení zisku Fondu rozhodovala valná hromada na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk nebo jeho část rozdělen a byl převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

Údaje o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo jeho skupiny

Fond prohlašuje, že v Rozhodném období neproběhly žádné státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohly mít významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

Základní kapitál

Popis akcií (druh, forma, ISIN, zaknihovaný cenný papír), do kterých je základní kapitál rozdělen

Fond vydává akcie dvojího druhu, a to zakladatelské akcie a investiční akcie, jejichž bližší specifikace je uvedena níže.

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapisovaném základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s.
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií

Počet emitovaných akcií je uveden výše. Počet upsaných akcií odpovídá počtu emitovaných akcií. Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny.

Počet akcií držených emitentem nebo jménem emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností

Žádné akcie Fondu nejsou v držení fondu, ani jménem Fondu a ani v držení jeho dceřiných společností.

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání

Kromě výše uvedených zakladatelských a investičních akcií Fond nevydal žádné jiné převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry ani cenné papíry s opčními listy.

Významné smlouvy

Shrnutí všech významných smluv kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, ve kterých je emitent nebo člen skupiny smluvní stranou, a to za poslední účetní období

Fond prohlašuje, že kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by Fond nebo člen Skupiny byl smluvní stranou.

V případě, že je emitent součástí skupiny, uvede též shrnutí jakékoli jiné smlouvy [nikoliv smlouvy uzavřené v rámci běžného podnikání], kterou uzavřel kterýkoli člen skupiny a která obsahuje jakékoli ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci účetního období pro skupinu podstatné

Fond prohlašuje, že kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání nebyly společnostmi ze Skupiny uzavřeny žádné smlouvy, jejichž obsahem je závazek nebo nárok pro Skupinu podstatný ke konci Rozhodného období.

Údaje o majetkových účastech

Údaje o podnicích, ve kterých drží emitent podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení emitenta

Fond prohlašuje, že kromě výše uvedených dceřiných společností, nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by Fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení Fondu.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. d) ZPKT - popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na emitentovi, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy emitenta, pokud se jedná o druh akcie**

Fond se s účinností k 1. září 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a nevytváří podfondy. Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie a investiční akcie.

Zakladatelské akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu Společnosti. Zakladatelské akcie mají listinnou podobu a jsou akciemi na jméno. Se zakladatelskou akcií jsou spojena práva, tak jak vyplývají ze stanov Fondu, zejména podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku ve vztahu k hospodaření společnosti se zakladatelskou částí jmění. Se zakladatelskou akcií není spojeno právo na její odkoupení na účet společnosti ani jiné zvláštní právo. Zakladatelská akcie nemůže být přijata k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Investiční akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na investičním jmění fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. Pokud obecně závazné právní předpisy vyžadují, aby bylo hlasovací právo v některých případech investičním akciím přiznáno, zejména v případě hlasování dle druhu akcií ve smyslu § 162 odst. 2 ZISIF, jsou vlastníci investičních akcií oprávněni na valné hromadě hlasovat. Hlasovací právo bude investičním akciím zejména přiznáno vždy při hlasování o změně formy a podoby investičních akcií nebo o změně práv spojených s investičními akciemi.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. f) ZPKT - číselné údaje a informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí od emitenta a od osob ovládaných emitentem, a to souhrnně za všechny členy statutárního orgánu, souhrnně za všechny členy dozorčí rady a souhrnně za všechny ostatní osoby s řídicí pravomocí**

Peněžité příjmy:

představenstvo 1 679 tis. Kč
dozorčí rada 180 tis. Kč

Osoby s řídicí pravomocí nad rámec výše uvedených peněžitých příjmů nepřijaly od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem žádná nepeněžitá plnění.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. g) ZPKT - číselné údaje a informace o počtu akcií, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí emitenta, číselné údaje a informace o opcích a srovnatelných investičních nástrojích, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na emitentovi a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob**

Osobami s řídicí pravomocí vlastníci akcie jsou:

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva
450 000 ks zakladatelských akcií
427 715 ks investičních akcií

Mgr. Roman Švec, člen představenstva
45 670 ks zakladatelských akcií
40 000 ks investičních akcií

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva
45 670 ks zakladatelských akcií
40 000 ks investičních akcií

Výše uvedené osoby ani žádné jiné osoby s řídicí pravomocí nejsou smluvní stranou a v jejich prospěch nejsou sjednány žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. h) ZPKT - principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí**

Osobami s řídicí pravomocí ve smyslu ZPKT jsou členové představenstva a členové dozorčí rady. Konkrétně se jedná o tyto osoby:

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva
Mgr. Roman Švec, člen představenstva
Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady
Alma Švecová, člen dozorčí rady
Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

Členům představenstva přísluší za výkon funkce odměna. Odměna, podmínky a rozsah hrazení odměny člena představenstva jsou stanoveny smlouvou o výkonu funkce schvalovanou valnou hromadou. Na základě hospodářských výsledků fondu mohou být členům představenstva vyplaceny tantiémy. O výši tantiém a termínu výplaty rozhoduje valná hromada. Odměna je tvořena fixní složkou a nenárokovatelnou variabilní složkou.

Členům dozorčí rady přísluší za výkon funkce odměna. Odměna, podmínky a rozsah hrazení odměny člena dozorčí rady jsou stanoveny smlouvou o výkonu funkce schvalovanou valnou hromadou. Odměna je tvořena výhradně fixní složkou.

Mgr. Roman Švec je vedle svého působení v představenstvu Fondu rovněž zaměstnancem Fondu a v rámci organizační struktury Fondu zastává pozici ředitele úseku právo, daně a finance. V rámci tohoto úseku jsou podřízenými útvary - útvar office managementu a vypořádání obchodů, útvar financí a řízení rizik, compliance a dále pak do působnosti ředitele úseku právo, daně a finance náleží i externí dodavatelé, a to daňové poradenství, interní audit, právní služby, oceňování majetku a externí audit.

Ing. Martin Jarolím, MBA je vedle svého působení v představenstvu Fondu rovněž zaměstnancem Fondu a v rámci organizační struktury Fondu zastává pozici ředitele úseku obchodů a správy majetku. V rámci tohoto úseku jsou podřízenými útvary – útvar analytických činností a obchodování s majetkem Fondu a dále pak do působnosti ředitele úseku obchodů a správy majetku náleží i externí dodavatelé, a to správa nemovitostí a správa informačního systému.

Do působnosti výše uvedených osob v rámci jim svěřeným útvarům a externím dodavatelům patří zejména povinnosti řídit a kontrolovat práci podřízených zaměstnanců, kontrolovat a vyhodnocovat práci externích dodavatelů, koordinovat spolupráci a komunikaci mezi útvary a externími dodavateli a zabezpečovat dodržování právních a vnitřních předpisů a dále pak schvalování právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla Fondu pohledávka nebo závazek v hodnotě nepřesahující 500 000 Kč.

V rámci odměňování se představenstvo řídí i Politikou odměňování. Její aktuálnost je představenstvem každoročně vyhodnocována. Politika odměňování obsahuje bližší podmínky pro odměňování zaměstnanců a představenstva, a to zejména ve vztahu k variabilní složce odměny, která je nenároková a pro její přiznání je potřeba splnit kritéria definovaná touto politikou. O návrhu vyplacení variabilní složky odměny a hodnocení, zda je vyplacení odměn v souladu s celkovou finanční situací Fondu, rozhoduje představenstvo po předložení hospodářských výsledků předcházejícího hospodářského (kalendářního) roku. Variabilní odměnu pro jednotlivé členy představenstva navrhuje představenstvo, konkrétní výše odměn pro jednotlivé členy představenstva včetně kvalitativního hodnocení musí být schválena dozorčí radou. Vzhledem k velikosti a organizačnímu uspořádání Fondu není zřízen žádný výbor pro odměňování.

V rozhodném období nebyly žádné variabilní odměny vyplaceny.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. k) ZPKT - informace o odměnách účtovaných za účetní období auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb**

Odměny účtované Fondu auditorů v rozhodném období činí 920 tis. Kč za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované dceřiným společnostem auditorů v rozhodném období činí 510 tis. Kč v souvislosti s auditů účetních závěrek dceřiných společností. Odměny účtované Fondu společností PricewaterhouseCoopers ČR, s.r.o. za poradenství v rozhodném období činí 372 tis. Kč

Samostatná část výroční zprávy podle § 118 odst. 4. písm. j) ZPKT obsahující náležitosti podle § 118 odst. 4. písm. b), c), e) a podle § 118 odst. 5 ZPKT

- **ust. § 118 odst. 4. písm. j) ZPKT - informace o kodexech řízení a správy společnosti, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje, a informaci o tom, kde je možno do kodexu nahlédnout**

Fond nad rámec povinností týkajících se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) podle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, dodržuje soubor vnitřních předpisů vycházejících z legislativních požadavků kladených na fondy kvalifikovaných investorů, a to zejména z požadavků zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, doprovodných vyhlášek a z právních předpisů Evropské unie. Tyto vnitřní předpisy a jejich změny jsou schvalovány představenstvem Fondu a následně jsou předkládány České národní bance. Mezi tyto vnitřní předpisy související s řízením a správou Fondu patří zejména Organizační řád CREAM SICAV, a.s. a Vnitřní řídicí a kontrolní systém CREAM SICAV, a.s. Oprávněné osoby mohou nahlédnout do vnitřních předpisů Fondu na základě předchozí žádosti, a to v sídle Fondu.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. b) ZPKT - informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví**

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím vlastních zaměstnanců a vedoucích pracovníků a dále pak externě, a to prováděním interního auditu, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje individuální a konsolidovanou účetní závěrku Fondu.

Interní audit je vykonáván jako nezávislá, objektivně ujišťovací a konzultační činnost, jejímž úkolem je přispět ke zdokonalování vnitřních procesů Fondu. Interní audit, zajišťovaný externí společností, je prováděn systematicky a metodicky za účelem hodnocení a zlepšování účinnosti systému řízení rizik, řídicích a kontrolních procesů a správy a řízení Fondu. Interní audit požívá vysokou míru nezávislosti a samostatnosti a není závislý na jiném útvaru Fondu. V rámci sestavení strategického (dlouhodobého) plánu interního auditu je jednou z auditovaných oblastí i útvar finanční účtárna s tím, že předmětem auditu je zejména ověření vedení účetnictví Fondu v souladu s právními a interními předpisy, zpracování účetních případů řádně a včas, spolehlivost účetních informací, způsob identifikace došlých plateb apod.

Cílem vnitřního kontrolního systému je identifikovat (případně potvrdit neexistenci) možných rizik a jejich dopadů. Fond má zaveden systém kontrolních postupů, které využívá k odhalování vzniku možných chyb a podvodů v procesu účetnictví. Je zaveden systém jednotlivých vnitřních směrnic a pravidel vztahujících se k účetnictví. Následně tento systém kontrolních postupů ověřuje auditor provádějící interní audit útvaru finanční účtárna Fondu.

Interní auditor v rámci plánu auditů zjišťuje funkčnost zavedených systémů vnitřních kontrol a vyhodnocuje přirozené a kontrolní riziko, a to zejména v hlavní oblasti podnikání (správa a pronájem nemovitostí) – stresové testování nemovitostí, v oblasti pohledávek a poskytnutých úvěrů (jejich správa a zajištění), v oblasti investičních aktiv (řízení a kontrola dceřiných společností), v oblasti přijatých úvěrů (jejich správa a zajištění).

Interní auditor dále v rámci analýzy možných rizik prověřuje, úrokové riziko, likvidní riziko, riziko ztráty dobré pověsti, právní a dokladové riziko a riziko transakcí se spřízněnými osobami. Při tomto zkoumání jsou prověřovány např. podmíněné závazky a podrozvahové účty, rozsah IT a propojených systémů, existenci transakcí mezi propojenými osobami, aspekty nepřetržitého trvání účetní jednotky apod.

- **ust. § 118 odst. 4. písm. c) ZPKT - popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta a jsou-li zřízeny, také jejich výborů**

PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost Společnosti a jedná jeho jménem.

Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou obecně závaznými právními předpisy nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvu přísluší zejména:

- realizovat usnesení valné hromady, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- svolávat řádnou valnou hromadu nejméně jedenkrát za účetní období, případně mimořádnou valnou hromadu nebo náhradní valnou hromadu, stanoví-li tak zákon nebo stanovy,
- zajišťovat řádné obchodní vedení Společnosti včetně vedení účetnictví společnosti,
- předkládat dozorčí radě k projednání a řádné valné hromadě ke schválení zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě ke schválení po předchozím vyjádření dozorčí rady návrhy na: změnu stanov Společnosti a statutu Společnosti; zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Společnosti nebo na vydání dluhopisů dle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích; přeměnu Společnosti nebo na její zrušení s likvidací v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech; schválení účetní závěrky, rozdělení zisku nebo úhrady ztráty, stanovení výše a způsobu výplaty dividend a stanovení výše tantiém; přeměnu podoby, formy nebo druhu akcií; rozhodnutí o podání žádosti o přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu a žádosti o jejich vyřazení z obchodování na evropském regulovaném trhu; rozhodnutí ve věcech, které jsou vymezeny do výlučné působnosti valné hromady;
- schvalovat přijetí úvěru nebo zápůjčky pro Společnost v souladu se statutem,
- schvalovat poskytnutí úvěru nebo zápůjčky Společností v souladu se statutem,
- rozhodovat o nabytí majetkových účastí v obchodních společnostech s výjimkou případu, kdy zákon vyžaduje souhlas valné hromady s takovým úkonem,
- udělovat i odvolávat prokuru.

Působnost představenstva je dále pak vymezena vnitřními předpisy, zejména Organizačním řádem CREAM SICAV, a.s., který pro případ právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla Fondu jedna pohledávka nebo jeden závazek v hodnotě přesahující 500 000 Kč vyžaduje schválení představenstvem za podmínek určených stanovami Fondu. Hodnota právního jednání v případě opakujících se plnění se určuje v souvislosti s předpokládanou délkou trvání smluvního vztahu, maximálně však jeden kalendářní rok. O těchto rozhodnutích, jakož i o rozhodnutích v rámci schvalování nákupu nebo prodeje příslušných primárních a doplňkových aktiv vymezených statutem Fondu, se pořizuje zápis.

DOZORČÍ RADA

Dozorčí rada se při své činnosti řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a případně zásadami schválenými valnou hromadou.

Dozorčí rada má tři členy. Členy dozorčí rady volí valná hromada na dobu pěti let. Znovuzvolení člena dozorčí rady je přípustné. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí radou pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Společnosti a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností, a zda podnikatelská činnost Společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami Společnosti a usnesením valné hromady.

Dozorčí radě přísluší zejména:

- přezkoumávat účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, včetně stanovení výše a způsobu vyplacení dividend a tantiém a předkládat své vyjádření valné hromadě,
- svolat valnou hromadu, vyžadují-li si to zájmy Společnosti v souladu se zákonem o obchodních korporacích,
- předkládat valné hromadě a představenstvu svá vyjádření nebo doporučení a návrhy, umožňuje-li to zákon,
- vyžadovat předložení zpráv týkajících se činnosti Společnosti
- navrhnout představenstvu změny pořadí jednání valné hromady předloženého představenstvem,
- v rámci vnitřního řídicího a kontrolního systému Společnosti udělovat předchozí vyjádření k návrhu pověření zaměstnance nebo třetí osoby výkonem compliance, řízení rizik a interního auditu nebo k návrhu jejich odvolání.

VÝBOR PRO AUDIT

Rozhodnutím mimořádné valné hromady ze dne 21. října 2016 došlo ke zřízení výboru pro audit s tím, že příslušná práva a povinnosti v rozsahu dle příslušných ustanovení zák. č. 93/2009 Sb. O auditorech, členové výboru pro audit vykonávají počínaje dnem přijetí akcí k obchodování na regulovaném trhu.

Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Členy výboru pro audit byly s přihlédnutím k těmto zákonným požadavkům zvoleny tyto osoby:

Ing. Radek Mikula

dat. nar. 26. února 1970, bytem Ve Žlebech 626, Štípa, 763 14 Zlín

JUDr. Renata Svatošová

dat. nar. 24. března 1965, bytem Sadová 1585/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Ing. Radek Lančík

dat. nar. 20. února 1969, bytem Slunečná 480/4, Nový Lískovec, 634 00 Brno

Výbor pro audit je orgánem Fondu, který v souladu se zákonem o auditorech vykonává, aniž je tím dotčena odpovědnost představenstva nebo dozorčí rady, zejména následující činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik
 - sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
 - sleduje postup sestavování účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
 - sleduje proces povinného auditu
 - doporučuje auditora dozorčí radě
- **ust. § 118 odst. 4. písm. e) ZPKT.-.popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta**

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, tedy vlastník zakladatelské i investiční akcie, je oprávněn účastnit se valné hromady. Valná hromada se koná nejméně jednou za účetní období, nejpozději však do 6 měsíců od konce účetního období. Svolává ji představenstvo, popřípadě člen představenstva samostatně, a to v případech stanovených zákonem.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, s nimiž je spojeno alespoň 60 % hlasů, tj. jsou-li přítomni akcionáři vlastníci alespoň 60 % všech vydaných zakladatelských akcií. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, s výjimkou případů, kdy zákon nebo stanovy požadují většinu jinou. Pokud obecně závazné právní předpisy vyžadují, aby bylo hlasovací právo na valné hromadě v některých případech přiznáno i vlastníkům investičních akcií, zejména v případě hlasování dle druhu akcií ve smyslu § 162 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, je valná hromada schopná se v těchto případech usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci také alespoň 60 % všech vydaných investičních akcií.

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem na základě pověření valnou hromadou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiného rozhodnutí valné hromady nebo jiných právních skutečností;
- rozhodnutí o změně podoby, druhu nebo formy akcií, o štěpení nebo spojení akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií a o omezení převoditelnosti akcií na jméno, či jeho změně;
- rozhodnutí o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů na upisování nových zakladatelských akcií v souladu se zákonem o obchodních korporacích;
- rozhodování o podání žádosti k přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zvýšení zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu v případě zvyšování zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o snížení zapisovaného základního kapitálu;
- volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady;

- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky do 6 měsíců od skončení účetního období, případně konsolidované účetní závěrky a v případech stanovených zákonem též mezitímní účetní závěrky;
 - rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a stanovení tantiém v souladu s těmito stanovami;
 - schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva a dozorčí rady společnosti a schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch členů představenstva a dozorčí rady, než které plyne ze smlouvy o výkonu funkce, z těchto stanov nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou;
 - rozhodnutí o zřízení a zrušení účelových fondů společnosti;
 - rozhodnutí o přeměně společnosti z právní formy akciové společnosti s proměnným základním kapitálem na jinou právní formu v mezích obecně závazných právních předpisů,
 - v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení jeho odměny, schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku, a to třemi čtvrtinami hlasů;
 - v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o přeměnách společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstvech, v platném znění, a to třemi čtvrtinami hlasů;
 - rozhodnutí o dalších otázkách, které stanoví nebo obecně závazné právní předpisy svěřují do působnosti valné hromady.
- **ust. § 118 odst. 5. písm. a) ZPKT – informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi**

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v individuální účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

AKCIE FONDU

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapisovaném základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. b) ZPKT – informace o omezení převoditelnosti cenných papírů**

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů, dle ust. § 272 zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) mohou zakladatelské a investiční akcie nabývat pouze kvalifikovaní investoři. Podle ust. § 520 násl. ZISIF se k nabytí nebo zvýšení kvalifikované účasti na Fondu vyžaduje předchozí souhlas České národní banky.

Investiční akcie jsou neomezeně převoditelné s tím, že celková hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho akcionáře nesmí klesnout pod hranici minimální investice, kterou je alespoň částka odpovídající částce 125 000 EUR.

Zakladatelské akci jsou zatíženy předkupním právem, proto pokud hodlá některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu 6 měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost převádějící vlastník zakladatelské akcie oznámil, předkupní právo, a to poměrně podle velikosti svých podílů na zapisovaném základním kapitálu Společnosti, ledaže vlastník zakladatelských akcií své zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. c) ZPKT – informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta**

Významnost přímých a nepřímých podílů na hlasovacích právech fondu vyplývá z ust. § 122 ZPKT, který vyžaduje oznámení České národní bance dosažení nebo překročení podílu na všech hlasovacích právech s nejnižší hranicí 1 % je-li základní kapitál vyšší než 500 000 000 Kč.

Tuto spodní hranici pro investiční akcie dosahují tito akcionáři Fondu: Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0 %, akcionář JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 10,693 %, dále pak akcionář Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 86,447 %. Tuto spodní hranici nedosahuje akcionář fondu VIZIA, a.s. s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 0,860 %.

Pro zakladatelské akcie tuto spodní hranici dosahují tito akcionáři Fondu: Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,142 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,142 %, akcionář JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 11,25 %, dále pak akcionář Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 86,466 %.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. d) ZPKT – informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv**

Fond kromě investičních a zakladatelských akcií nevydal žádné cenné papíry se zvláštními právy.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. e) ZPKT – informace o omezení hlasovacích práv**

Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. Pokud obecně závazné právní předpisy vyžadují, aby bylo hlasovací právo v některých případech investičním akciím přiznáno, zejména v případě hlasování dle druhu akcií ve smyslu § 162 odst. 2 ZISIF, jsou vlastníci investičních akcií oprávněni na valné hromadě hlasovat, v takovém případě je s každou investiční akcií spojen jeden hlas. Hlasovací právo bude investičním akciím zejména přiznáno vždy při hlasování o změně formy a podoby investičních akcií nebo o změně práv spojených s investičními akciemi

- **ust. § 118 odst. 5. písm. f) ZPKT – informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek zatížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv**

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři a které by současně mohly mít za následek zatížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. g) ZPKT – informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu emitenta**

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání představenstva.

Změna stanov vyžaduje schválení valnou hromadou. Návrh změny stanov, není-li připravován akcionářem nebo dozorčí radou, zpracovává představenstvo a předkládá ho valné hromadě ke schválení.

Za obdobný dokument Emitenta ve smyslu výše uvedeného ust. ZPKT lze považovat statut Fondu, který rovněž schvaluje valná hromada Fondu. Návrh statutu a jeho změn předkládá valné hromadě představenstvo Fondu s tím, že schválené změny statutu zasílá představenstvo Fondu na vědomí České národní bance.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. h) ZPKT – informace o zvláštní působnosti statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost představenstva ani dozorčí rady podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), vyjma schvalování přijetí úvěrů nebo zápůjčky v souladu se statutem a schvalování poskytnutí úvěru nebo zápůjčky v souladu se statutem.

Nad rámec ZOK je vnitřním předpisem – Organizační řád CREAM SICAV, a.s. vyžadováno schválení představenstvem, a to u právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla Fondu jedna pohledávka nebo jeden závazek v hodnotě přesahující 500 tis. Kč. Představenstvo (s výjimkou statutu) schvaluje veškeré vnitřní předpisy, politiky a strategie Fondu.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. i) ZPKT – informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání emitenta v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících**

Fond neuzavřel žádné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. j) ZPKT – informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí**

Fond neuzavřel s členy statutárního orgánu, dozorčího orgánu ani se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- **ust. § 118 odst. 5. písm. k) ZPKT – informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána,**

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

5. Náležitosti výroční zprávy dle ust. § 21 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví

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

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit přesný odhad dopadu na Společnost. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Společnosti budou zahrnuty do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020. Posouzení potenciálního dopadu těchto událostí na Společnost a Skupinu a opatření přijatá jejich vedením jsou popsány v přílohách konsolidované a individuální účetní závěrky, které jsou součástí této výroční zprávy.

Kromě výše uvedeného a událostí popsaných v přílohách konsolidované a individuální účetní závěrky nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším následným událostem, které by měly významný dopad na tuto výroční zprávu.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu a Skupiny:

Fond v následujícím účetním období předpokládá, že vliv epidemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Fondu a Skupiny. Fond i Skupina pečlivě vyhodnocují informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňují při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi. Fond a Skupina se v následném období zaměří na dokončení rozpracovaných investičních akcí a přizpůsobí své podnikatelské chování vývoji situace.

Fond plánuje následující investiční akce:

- dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
celková plánovaná výše investice: 10,9 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

U dceřiných společností Fondu jsou plánovány zejména tyto investiční akce:

CREAM Brno, a.s.

dokončení projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)
kolaudace podstatné části prostor proběhla v prosinci 2019, budou dokončovány zbylé prostory dle potřeb klientů (nájemců)

CREAM R.B.A., a.s.

pokračující realizace projektu FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně

U ostatních dceřiných společností nejsou očekávány v následujícím období žádné významné skutečnosti.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje:

Fond nerealizoval žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně-právních vztazích:

Význam ochrany životního prostředí Fond chápe jako nedílnou součást odpovědného podnikání a dodržuje předpisy určené k ochraně životního prostředí.

Fond plní veškeré legislativní požadavky v oblasti pracovněprávních vztahů a podporuje rozvoj svých zaměstnanců.

Informace o tom, zda má Fond organizační složku podniku v zahraničí:

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

6. Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny

Fond má zpracovávánu Strategii řízení rizik, která byla schválena představenstvem a každý rok je revidována. Také se každoročně v útvaru analýz a řízení rizik vytváří zpráva o řízení rizik, kde se vyhodnocuje dodržování limitů (tedy akceptované míry rizika), které jsou stanoveny ve statutu Fondu.

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost dostát svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Fond k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv 1 000 tis. Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

Likviditu nejvíce ovlivňují velké investiční akce, které jsou ale ve většině případů kryty z bankovních úvěrů. Vklad vlastních prostředků se pohybuje mezi 15 % - 20 % z celkové investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu. Díky zaměření se na pronájem vlastních nemovitostí a z toho plynoucí pravidelný příjem ve formě nájmu, považujeme riziko likvidity za nízké.

Možné riziko nedostatečné likvidity z titulu vyplacení závazků vůči držitelům investičních akcií považuje Skupina za nízké, jelikož dle Statutu Fondu jsou částky odkupovaných akcií splatné ve lhůtě kratší než 12 měsíců omezené a v případě ohrožení schopnosti Skupiny dostát svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo konsolidující společnosti právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Proto je tento závazek specifikován v kategorii 1-5 let.

b) Riziko tržní

Jedná se o riziko potenciální ztráty z pohybu tržních cen. V případě Fondu jde zejména o možný pohyb hodnoty nemovitostí a změny tržního nájmu v závislosti na ekonomických podmínkách na trhu s nemovitostmi.

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. Jediným subjektem Skupiny, který realizuje obchodní činnost (platby i inkasa) ve významném objemu v měně EUR je INCOME service, a.s. Vzhledem ke skutečnosti, že i financování je v měně EUR nemá změna kurzu vliv a měnové riziko je opět minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Fond i Skupina změnili v prvním čtvrtletí 2019 úrokovou sazbu z variabilní na fixní u většiny svých úvěrů. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2019 je 2,5 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 7,7 %. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků protistrany Fondu a Skupiny (nájemní a dodavatelské vztahy). Riziko protistrany z pohledu dodavatelských vztahů v rámci nemovitostního trhu je zejména nedodržení závazku dodávky kvalitních stavebních materiálů a prací, dodržení termínu dodání apod. Toto riziko eliminujeme pomocí smluv o dílo, kde jsou řešeny záruky, odpovědnosti za vady, reklamace, termíny i sankce při jejich porušení.

U rizika protistrany z pohledu odběratelských vztahů, tedy nájemníků nemovitostí, jde nejčastěji o neplacení nájemného. Fond toto riziko minimalizuje pomocí smluvních dokumentů a sjednaných kaucí, které pokryjí několika měsíční nehrazení nájmu. U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

d) Riziko koncentrace

Fond má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Fond vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky. Má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Riziko koncentrace je díky výše popsanému vyhodnoceno jako nízké.

e) Operační riziko

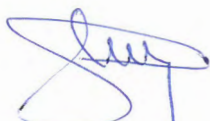
Jedná se o riziko vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb, a to zejména o možné selhání lidského faktoru, nastavených procesů či zásahu vnějšího vlivu. Fond se snaží eliminovat toto riziko a možné dopady selhání pomocí vnitřních předpisů a pravidel, informačního systému a nastavených work flow jednotlivých procesů.

Tato výroční zpráva Fondu a Skupiny byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 19. června 2020



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích společnosti, CREAM SICAV, a.s.

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s. se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 (v této zprávě též jen „Ovládaná osoba“ nebo „Společnost“) zpracovalo následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích [dále jen „Zákon o obchodních korporacích“], za účetní období kalendářního roku 2019 [dále jen „Rozhodné období“].

1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných představenstvu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla Společnost po celé Rozhodné období součástí skupiny, ve kterém je Ovládající osobou **Petr Tankó**, bytem Praha 6, Dejvice, Kolejní 429/1, PSČ 160 00 [dále jen „Skupina“]. Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31. prosinci 2019, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

1.1 Ovládající osoba

Petr Tankó, bytem Praha 6, Dejvice, Kolejní 429/1, PSČ 160 00 (v této zprávě též jen „Ovládající osoba“) přímo ovládá Společnost a nepřímo [prostřednictvím Společnosti] pak dceřiné společnosti.

2. Úloha Společnosti ve Skupině

Společnost v Rozhodném období realizovala svou investiční činnost v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do nemovitostí, realitních a obchodních společností a pohledávek za realitními a obchodními společnostmi. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy Společnosti. Společnost ve vztahu ke svým dceřiným společnostem plní úlohu prostředníka ovládaní a současně ve vztahu k ovládající osobě je Společnost objektem přímého ovládaní.

Zprostředkovaně ovládané osoby prostřednictvím Společnosti:

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM property, s.r.o., [dříve ELDOMUS property, s.r.o.], Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM assets, s.r.o., (dříve LD - assets, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM service s.r.o., (dříve CREAM property s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

FLAIRCOT s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, do 28.6.2019 podíl 50%, od 28.6.2019 podíl 40% - prodej 10%

Předmět činnosti: provozování prodejen obuví ALDO

GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, do 16.5.2019 podíl 50%, od 16.5.2019 podíl 0% - prodej 50%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, od 21.1.2019 podíl 100% - koupě 100%

Předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej

Ostatní osoby ovládané Ovládající osobou:

PEREVAL INVEST, s.r.o.

se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

IČ: 289 27 672

3. Způsob a prostředky ovládnání

K ovládnání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na řádných nebo mimořádných valných hromadách Společnosti. Představenstvu Společnosti nejsou známy žádné akcionářské dohody nebo dohody o výkonu akcionářských práv.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné.

V Rozhodném období byly účinné a platné následující smlouvy uzavřené s Ovládající osobou:

Smluvní partner	Název smlouvy
Petr Tankó	Pracovní smlouva

4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a ostatními osobami ovládanými Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné.

V rozhodném období nebyly účinné a platné žádné smlouvy uzavřené mezi Společností a ostatními osobami ovládanými Ovládající osobou.

4.3 Smlouvy uzavřené mezi Společností a zprostředkovaně ovládanými osobami, které byly v Rozhodném období platné.

V Rozhodném období byly účinné a platné následující smlouvy uzavřené mezi Společností a zprostředkovaně ovládanými osobami:

Smluvní partner	Název smlouvy	ze dne
CREAM Real Estate, s.r.o.	Smlouva o dílo (Blansko, Wanklovo nám.)	21. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Česká Lípa, Hrnčířská)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Děčín)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Chomutov, Školní)	8. 8. 2018
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	18. 3. 2018
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	29. 11. 2017
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	31. 1. 2018
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	16. 10. 2017
	Smlouva o dílo (Liberec, Moskevská)	18. 3. 2018
	Smlouva o dílo (Louny, Na Valích)	4. 6. 2018
	Smlouva o dílo (Most, tř. Budovatelů)	23. 10. 2017
	Smlouva o dílo (Nymburk, nám. Přemyslovců)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Nymburk, nám. Přemyslovců)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Ostrava, 30. dubna)	15. 3. 2018
	Smlouva o dílo (Praha, Nuselská)	29. 1. 2018
	Smlouva o dílo (Přerov, Tržní)	12. 9. 2018
	Smlouva o dílo (Rumburk, 9. května)	11. 5. 2017
	Smlouva o dílo (Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Třebíč, Karlovo nám.)	22. 2. 2018
	Smlouva o dílo (Týniště nad Orlicí)	22. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Týniště nad Orlicí)	1. 12. 2017
	Smlouva o dílo (Týniště nad Orlicí)	15. 9. 2017
	Smlouva o dílo (Uničov, Masarykovo nám.)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Uničov, Masarykovo nám.)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Velké Meziříčí, Radnická)	20. 8. 2018
	Smlouva o dílo (Velké Meziříčí, Radnická)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Velké Meziříčí, Radnická)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Zábřeh na Moravě, Nám. Osvobození)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Zábřeh na Moravě, Nám. Osvobození)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Brno, Palackého)	10. 10. 2017
	Smlouva o dílo (Kladno, T.G.M.)	31. 7. 2017
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	29. 9. 2017
	Smlouva o dílo (Šumperk, Hlavní Třída)	31. 7. 2017
	Smlouva o dílo (Valašské Meziříčí, Svěrákova)	22. 9. 2017
	Smlouva o dílo (34. Budova)	15. 4. 2015
	Smlouva o dílo (103. Budova)	7. 7. 2017
	Smlouva o dílo (Zlín, Okružní)	10. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Praha, Ověnecká)	22. 1. 2016
	Smlouva o dílo (Chomutov, Školní)	15. 11. 2017
	Smlouva o dílo (Olomouc, Palackého)	31. 8. 2016
	Smlouva o dílo (Roudnice nad Labem)	12. 5. 2017
	Smlouva o dílo (32. Budova)	9. 1. 2018
Smlouva o dílo (32. Budova)	12. 6. 2018	
Smlouva o dílo (pozemky, Fabrika)	1. 3. 2010	
Smlouva o dílo (Česká Lípa, Berkova)	15. 1. 2019	
Smlouva o nájmu prostoru (32. Budova)	4. 1. 2016	
Smlouva o nájmu bytů (Praha, Ověnecká)	20. 12. 2017	
Smlouva o nájmu prostoru (Praha, Řehořova)	27. 6. 2017	
Smlouva o nájmu prostoru (Olomouc, Palackého)	25. 10. 2017	
Mandátní smlouva o správě majetku	28. 5. 2010	
Smlouva o nájmu dopravního prostředku	27. 6. 2018	
Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014	

Smluvní partner	Název smlouvy	ze dne
CREAM R.B.A., a.s.	Smlouva o úvěru – privativní novace	19. 8. 2018
	Rámcová smlouva o úvěru	3. 2. 2014
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	15. 12. 2015
	Rámcová smlouva o úvěru	19. 11. 2019
CREAM Brno, a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	29. 12. 2014
	Závazek z Moravské Typografie	27. 1. 2015
CREAM property, s.r.o.	Smlouva o úvěru – privativní novace	19. 8. 2015
	Smlouva o úvěru – privativní novace	11. 10. 2013
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
CREAM assets, s.r.o.	Smlouva o úvěru	13. 6. 2016
	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Rámcová smlouva o úvěru	13. 7. 2015
	Smlouva o úvěru – privativní novace	10. 3. 2014
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
	Smlouva o úvěru	16. 8. 2019
LD – reality, s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	7. 3. 2017
	Rámcová smlouva o úvěru	7. 3. 2017
	Dohoda o úhradě zvýšených nákladů projektu č. 0450/17/5626/DP	1. 3. 2017
FLAIRCOM, s.r.o.	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	27. 6. 2014
	Smlouva o postoupení pohledávky	23. 4. 2014
GRANTE Reality, s.r.o.	Smlouva o úvěru	7. 10. 2015
	Smlouva o úvěru	29. 6. 2017
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	17. 2. 2016
INCOME service, a.s.	Smlouva o poskytnutí zajištění dluhů	13. 3. 2019
	Smlouva o úvěru	15. 2. 2019
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	29. 9. 2015

5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Během rozhodného období učinila Společnost na popud Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti, zjištěného podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31. prosinci 2018, a to zejména na základě smluv uvedených v bodě 4. Tato jednání se týkala zejména oblastí nákupů služeb, správy, oprav a rekonstrukcí nemovitostí, investic do nemovitostí a sdílení finančních prostředků.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených či platných v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

Skupina je předním subjektem na tuzemském realitním trhu disponujícím silnou obchodní značkou CREAM a silným finančním zázemím, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli.

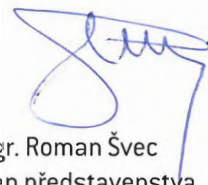
Společnosti nevyplyvají z účasti ve Skupině nevýhody ani výhody, které by nebyly adekvátně reflektovány v ceně za poskytované služby.

- 7.2 Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika, která by nebyla adekvátně reflektována v ceně za poskytnuté služby.

V Praze, dne 29. března 2020



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

8. Individuální účetní závěrka Emitenta

CREAM SICAV, a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2019

Obsah účetní závěrky

Individuální výkaz finanční pozice	2
Individuální výkaz o úplném výsledku	3
Individuální výkaz o peněžních tocích	4
Individuální výkaz o změnách vlastního kapitálu	5
Příloha individuální účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019.....	6
1 Základní informace o Společnosti	6
2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky.....	6
3 Podstatná účetní pravidla.....	9
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	17
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	18
5.1 Investice do nemovitostí.....	18
5.2 Pozemky, budovy a zařízení	20
5.3 Investice do dceřiných a přidružených společností	22
5.4 Obchodní a jiné pohledávky.....	23
5.5 Transakce se spřízněnými osobami.....	24
5.6 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	26
5.7 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií	26
5.8 Obchodní a jiné závazky	28
5.9 Bankovní úvěry a zápůjčky.....	28
5.10 Splatná a odložená daň	29
5.11 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy	31
5.12 Provozní náklady	31
5.13 Finanční náklady a finanční výnosy	31
5.14 Smluvní a jiné budoucí závazky.....	31
6 Přehled řízení finančních rizik	32
7 Řízení kapitálu	34
8 Události po rozvahovém dni.....	34
9 Schválení účetní závěrky	35

CREAM SICAV, a.s.

Individuální výkaz finanční pozice

za rok končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Pozn.	31. prosince 2019			31. prosince 2018		
		Celkem	Investiční část	Zakladatelská část	Celkem	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA							
Dlouhodobá aktiva							
Pozemky, budovy a zařízení	5.2	18 193	16 758	1 435	22 709	22 487	222
Nehmotná aktiva		85	85	0	142	142	0
Investice do nemovitostí	5.1	2 499 691	2 499 691	0	2 275 524	2 275 524	0
Investice v dceřiných společnostech	5.3	159 988	159 988	0	106 000	106 000	0
Odložená daňová pohledávka	5.10	47	0	47	47	0	47
Obchodní a jiné pohledávky	5.4	111 726	111 726	0	161 932	161 932	0
Dlouhodobá aktiva celkem		2 789 730	2 788 248	1 482	2 566 354	2 566 085	269
Krátkodobá aktiva							
Obchodní a jiné pohledávky	5.4	136 455	133 087	3 368	45 940	45 342	598
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.6	89 029	82 513	6 516	74 115	66 601	7 514
Krátkodobá aktiva celkem		225 484	215 600	9 884	120 055	111 943	8 112
Aktiva celkem		3 015 214	3 003 848	11 366	2 686 409	2 678 028	8 381
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím							
Základní kapitál	5.7	4 000	0	4 000	4 000	0	4 000
Nerozdělený zisk	2, 5.7	5 360	0	5 360	3 140	0	3 140
Vlastní kapitál		9 360	0	9 360	7 140	0	7 140
Dlouhodobé závazky							
Obchodní a jiné závazky	5.8	3 784	3 784	0	0	0	0
Závazky k finančním institucím	5.9	326 341	326 341	0	354 480	354 480	0
Ostatní finanční závazky	5.9	195 861	195 861	0	209 993	209 993	0
Odložený daňový závazek	5.10	62 416	62 416	0	57 193	57 193	0
Dlouhodobé závazky celkem		588 402	588 402	0	621 666	621 666	0
Krátkodobé závazky							
Obchodní a jiné závazky	5.8	62 650	60 798	1 852	69 211	67 970	1 241
Závazky k finančním institucím	5.9	42 857	42 857	0	42 547	42 547	0
Závazek z titulu splatné daně	5.10	1 076	922	154	0	0	0
Krátkodobé závazky celkem		106 583	104 577	2 006	111 758	110 517	1 241
Závazky celkem		694 985	692 979	2 006	733 424	732 183	1 241
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	2, 5.7	2 310 869	2 310 869	0	1 945 845	1 945 845	0
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím celkem		3 015 214	3 003 848	11 366	2 686 409	2 678 028	8 381

CREAM SICAV, a.s.

Individuální výkaz o úplném výsledku

za období končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Pozn.	2019			2018		
		Celkem	Investiční část	Zakladatelská část	Celkem	Investiční část	Zakladatelská část
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.11	246 724	246 724	0	214 343	214 343	0
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	5.1	175 943	175 943	0	181 443	181 443	0
Zisk (ztráta) z přecenění finančních investic	5.3	56 008	56 008	0	15 000	15 000	0
Ostatní výnosy	5.11	7 304*	6 735	10 169	5 559	4 457	10 702
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.12	- 57 270	- 57 270	0	- 81 308	- 79 819	- 1 489
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.12	- 14 309*	- 16 437	- 7 472	- 15 923	- 17 176	- 8 347
Finanční výnosy	5.13	4 403	4 403	0	3 402	3 402	0
Finanční náklady	5.13	- 23 686	- 23 674	- 12	- 15 637	- 15 606	- 31
Ostatní náklady	5.12	- 15 339	- 14 874	- 465	- 9 134	- 8 519	- 615
Provozní zisk (ztráta)		379 778	377 558	2 220	297 745	297 525	220
Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	5.7	- 365 024	- 365 024	0	- 285 000	- 285 000	0
Zisk (ztráta) před zdaněním		14 754	12 534	2 220	12 745	12 525	220
Daň ze zisku		- 12 534	- 12 534	0	- 12 539	- 12 525	- 14
Splatná	5.10	- 7 311	- 7 311	0	- 5 240	- 5 238	- 2
Odložená	5.10	- 5 223	- 5 223	0	- 7 299	- 7 287	- 12
Zisk (ztráta) za účetní období		2 220	0	2 220	206	0	206
Ostatní úplný výsledek za účetní období		0	0	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období		2 220	0	2 220	206	0	206

*Řádky výkazů 'Ostatní výnosy' a 'Správa a vedení podniku, poradenské služby' obsahují transakce mezi Zakladatelskou a Investiční částí za obhospodařovací služby, které jsou v celkovém individuálním výkazu o úplném výsledku za Společnost započteny.

CREAM SICAV, a.s.

Individuální výkaz o peněžních tocích

za období končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Poznámka	2019	2018
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		14 754	12 745
Úpravy o:			
Finanční výnosy	5.13	- 4 403	- 3 402
Finanční náklady	5.13	23 686	15 637
(Zisk) / ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	- 175 943	- 181 443
(Zisk) / ztráta z přecenění finančních investic	5.3	- 56 008	- 15 000
(Zisk) / ztráta z prodeje dlouhodobého majetku a investic	5.3	- 5 709	
Přecenění čistých aktiv připadajících na držitele investičních podílů	5.7	365 024	285 000
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		- 3 765	2 894
Úpravy o nepeněžní operace		157 636	116 431
Snížení / (zvýšení) i obchodních a jiných pohledávek včetně nákladů příštích období	5.4	6 748	9 288
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků včetně výnosů příštích období	5.8	- 3 130	5 363
Změny v pracovním kapitálu		3 618	14 651
Placené daně ze zisku	5.10	- 1 560	- 9 105
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		159 694	121 977
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.1.	- 45 923	- 115 212
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení	5.2	350	168
Výdaj spojený s pořízením investic do dceřiných společností	5.3	- 2 000	0
Příjem spojený s prodejem investic do dceřiných společností	5.3	9 709	0
Snížení / (zvýšení) pohledávek z půjček poskytnutých do skupiny	5.5	- 41 704	- 4 781
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		- 79 568	- 119 826
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.9	35 000	58 389
Splácení úvěrů	5.9	- 76 526	- 79 923
Placené úroky	5.13	- 23 686	- 15 637
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		- 65 212	- 37 171
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		14 914	- 35 020
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		74 115	109 135
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		89 029	74 115

CREAM SICAV, a.s.

Individuální výkaz o změnách vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	4 000	2 934	6 934
Zisk za účetní období	0	206	206
Zůstatek k 31. prosinci 2018	4 000	3 140	7 140
Zisk za účetní období	0	2 220	2 220
Zůstatek k 31. prosinci 2019	4 000	5 360	9 360

Příloha individuální účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019

1 Základní informace o Společnosti

Společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“, „Fond“ nebo „Společnost“) se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Česká republika vznikla zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 dne 16. března 2009. Fond byl schválen na základě rozhodnutí České národní banky („ČNB“) s datem vydání 23. února 2009 (čj. 2009/1216/570) a právní moci nabyté dne 23. února 2009. Současně došlo ke schválení prvního znění Statutu a depozitáře investičního fondu.

Rozhodnutím valné hromady Společnosti ze dne 30. srpna 2016 došlo k přeměně právní struktury Společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhů akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. září 2016.

Vzhledem ke skutečnosti, že aktiva Společnosti k datu 31. prosince 2018 přesáhla rozhodný limit ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb., podala Společnost dne 29. června 2019 na ČNB Žádost o udělení povolení činnosti nadlimitního samosprávného investičního fondu. O žádosti nebylo ke dni zpracování závěrky ještě rozhodnuto, a tím pádem je Společnost ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb. oprávněna až do dne nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o její žádosti přesahovat rozhodný limit.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je činnost samosprávného investičního fondu. Společnost je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Společnosti spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

Hlavními akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2019 byli:

Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,47 % a JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 11,25 %.

Tato individuální účetní závěrka Společnosti je sestavena za rok končící 31. prosince 2019.

Společnost jako součást konsolidačního celku

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat na internetových stránkách Společnosti.

Depozitář

Depozitářem Společnosti, která je investičním fondem, je Československá obchodní banka, a.s.

2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení

Tato individuální účetní závěrka (dále také „účetní závěrka“) byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (International Financial Reporting Standards, dále jen „IFRS“) a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2019, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019.

Účetní výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

Přehled použitých účetních postupů je uveden v bodě 3.

Společnost použila při sestavení účetní závěrky nové či změněné standardy a výklady, které mají být povinně uplatněny pro období začínající 1. ledna 2019.

Uplatnění nových účetních standardů, novel a interpretací

V průběhu daného účetního období vstoupily v účinnost následující relevantní standardy, novely a interpretace:

- IFRS 16 Leasingy

Tento standard byl vydán v lednu 2016. Dle přechodných ustanovení Společnost rozhodla neupravovat srovnávací údaje a účtovat o úpravách v počáteční bilanci nerozdělených zisků k datu prvotního použití standardu, tedy 1. ledna 2019. Účetní jednotky, které aplikují tento postup, mohou využít praktických zjednodušených povolených standardem.

Nový standard stanovuje zásady pro uznávání, oceňování, vykazování a zveřejňování leasingů. Veškerý leasing znamená, že nájemce získá právo užívat aktivum na počátku leasingu, a pokud jsou leasingové splátky prováděny v průběhu času, také související financování. V souladu s tímto IFRS 16 eliminuje klasifikaci leasingu buď jako operativního leasingu nebo jako finančního leasingu, jak je požadováno IAS 17, a namísto toho zavádí pro nájemce jednotný účetní model. Nájemci budou muset vykázat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingy s dobou trvání více než 12 měsíců, pokud nemá podkladové aktivum nízkou hodnotu; a (b) odpisy pronajatých aktiv odděleně od úroků z leasingových závazků ve výkazu zisku a ztráty. IFRS 16 v podstatě zachovává pro pronajímatele účetní požadavky platné v IAS 17. V souladu s tím pronajímatel nadále klasifikuje své leasingy jako operativní nebo finanční a účtuje tyto dva typy leasingu odlišně.

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost k 31. prosinci 2019 a 1. lednu 2019 nemá uzavřeny leasingové smlouvy, které by samostatně nebo v součtu byly významné je dopad IFRS 16 na účetní závěrku nevýznamný.

Následující změněné standardy vstoupily v platnost dne 1. ledna 2019, ale neměly na Společnost žádný významný dopad:

- IFRIC 23 „Nejistota ohledně zacházení s daní z příjmu“ (vydaná 7. června 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Předplacené funkce s negativní kompenzací - změny IFRS 9 (vydané 12. října 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky k IAS 28 „Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích“ (vydané 12. října 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Roční vylepšení cyklu IFRS 2015–2017 - změny IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydané 12. prosince 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky k IAS 19 „Dodatek k plánu, zkrácení nebo vyrovnání“ (vydaný 7. února 2018 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Neaplikované nové standardy, novely a interpretace

K datu sestavení účetní závěrky byly vydány následující standardy, novely a interpretace, které nebyly dosud účinné a které Společnost nepoužila před datem jejich povinné účinnosti:

- *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem - dodatky k IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční účetní období začínající dnem nebo po datu, které stanoví IASB).* Tyto dodatky řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a požadavky IAS 28, pokud jde o prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem změn je, že úplný zisk nebo ztráta je vykázána, když transakce zahrnuje podnik. Částečný zisk nebo ztráta se vykazuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnik, i když tato aktiva jsou držena v dceřiné společnosti.

- *IFRS 17 „Pojistné smlouvy“ (vydaný 18. května 2017 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).* IFRS 17 nahrazuje standard IFRS 4, který společně s povolením k provádění účetnictví pojistných smluv pomocí stávajících postupů. V důsledku toho bylo pro investory obtížné porovnat finanční výkonnost jinak podobných pojišťoven. IFRS 17 je jednotný standard založený na principech, který zohledňuje všechny typy pojistných smluv, včetně zajistných smluv, které drží pojistitel. Standard vyžaduje uznání a oceňování skupin pojistných smluv při: (i) rizikově upravené současné hodnotě budoucích peněžních toků (plnění peněžních toků), která zahrnuje všechny dostupné informace o plnění peněžních toků způsobem, který je v souladu s pozorovatelnými tržními informacemi; plus (pokud je tato hodnota závazkem) nebo mínus (pokud je tato hodnota aktivem) (ii) částka představující nezasloužený zisk ve skupině smluv (smluvní marže za služby). Pojistitelé uznávají zisk ze skupiny pojistných smluv po dobu, kdy poskytují pojistné krytí, a jakmile jsou uvolněni z rizika. Pokud je skupina smluv ztrátová, účetní jednotka ztrátu okamžitě vykáže. Standard je aplikovatelný především pro společnost podnikající v oboru pojišťovnictví a jako takový nebude mít na společnost významný dopad.
- *Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví (vydané 29. března 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).* Upravený koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o měření; pokyny k vykazování finanční výkonnosti; vylepšené definice a pokyny - zejména definice závazků; a objasnění v důležitých oblastech, jako jsou role správcovství, opatrnost a měření nejistoty ve finančním výkaznictví.
- *Definice podniku - Změny IFRS 3 (vydané 22. října 2018 a účinné pro akvizice od začátku ročního účetního období, které začíná 1. ledna 2020 nebo později).* Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv).
- *Definice významnosti - Změny IAS 1 a IAS 8 (vydané 31. října 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).* Změny objasňují definici významnosti a způsob, jak by se měl uplatňovat zahrnutím do pokynů pro definici které se až dosud objevovalo jinde v IFRS. Kromě toho byla vylepšena vysvětlení doprovázející definice. Změny zajišťují, že definice významnosti je konzistentní ve všech standardech IFRS. Informace jsou významné, pokud při jejich vynechání, zkrácení nebo nesrozumitelné prezentaci, lze důvodně očekávat, že ovlivní rozhodnutí, která obecně primární uživatelé účetní závěrky dělají na jejím základě.

Pokud není výše uvedeno jinak, neočekává se, že nové standardy a interpretace významně ovlivní individuální účetní závěrku Společnosti.

Způsob oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě případů uvedených v bodě č. 3.

Měna vykazování a funkční měna

Tato účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

3 Podstatná účetní pravidla

Níže popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této účetní závěrce.

Transakce v cizích měnách

Transakce v jiných měnách, než českých korunách jsou přepočítávány aktuálním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou v den transakce v cizí měně. Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k danému datu. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou, které jsou denominovány v cizích měnách, se přepočítávají kurzy platnými k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, se nepřepočítávají. Kurzové zisky a ztráty se vykazují jako zisk nebo ztráta v období, v němž vzniknou.

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti, zejména platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitostí a ostatní transakční náklady.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány v zisku nebo ztrátě účetního období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Společnosti.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestanou u nemovitosti platit podmínky pro klasifikaci jako investice do nemovitostí, může být nemovitost reklasifikována do kategorie Pozemky, budovy a zařízení (k počátku vlastního užívání) nebo do zásob (je-li záměr určité rekonstrukce s cílem prodeje nemovitosti).

Společnost nezahrnuje výpůjční náklady do pořizovací ceny aktiv zařazených v kategorii Investice do nemovitostí, jelikož jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávků a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva, tj. cenu pořízení včetně dovozních cel a daní, které nelze refundovat, po odečtení obchodních slev a rabatů, veškeré náklady přímo přiřaditelné dopravě aktiva na jeho místo určení a zajištění stavu potřebného k používání aktiva v míře zamýšlené vedením účetní jednotky a počáteční odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva a obnovu místa, kde je aktivum umístěno. Pořizovací cena aktiva vlastní výroby se stanoví pomocí stejných zásad jako v případě pořízeného aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako Investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace do kategorie Pozemky, budovy a zařízení oceněna pořizovací cenou, za kterou se považuje reálná hodnota k datu reklasifikace.

Položky budov a zařízení se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Pozemky a aktiva ve fázi pořízení se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

Stavby	30–50 let
Stroje a zařízení	3–5 let
Dopravní prostředky	5 let

Položky budov a zařízení jsou odpisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě aktiva vlastní výroby od data, kdy je aktivum dokončeno a připraveno k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Společnosti poplynou budoucí ekonomické užitky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení položky Pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku nebo ztrátě.

Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva Společnosti zahrnují zejména software.

Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

Software	3–6 let
----------	---------

Nehmotná aktiva jsou odpisována od data, kdy jsou připravena k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Společnosti poplynou budoucí ekonomické užitky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení nehmotných aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

Základní kapitál

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako základní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu. Investiční akcie jsou klasifikovány jako závazek, a to vzhledem k tomu, že majitelé investičních akcií mají průběžné právo požadovat po Společnosti jejich odkoupení za aktuální reálnou hodnotu.

Zakladatelské akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu společnosti. Zakladatelské akcie mají listinnou podobu a jsou akciemi na jméno. Se zakladatelskou akcií jsou spojena práva, tak jak vyplývají ze stanov fondu, zejména podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku ve vztahu k hospodaření společnosti se zakladatelskou částí jmění. Se zakladatelskou akcií není spojeno právo na její odkoupení na účet společnosti ani jiné zvláštní právo. Zakladatelská akcie nemůže být přijata k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

Investiční akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na investičním jmění fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. Pokud obecně závazné právní předpisy vyžadují, aby bylo hlasovací právo v některých případech investičním akciím přiznáno, zejména v případě hlasování dle druhu akcií ve smyslu § 162 odst. 2 ZISIF, jsou držitelé investičních akcií oprávněni na valné hromadě hlasovat. Hlasovací právo bude investičním akciím zejména přiznáno vždy při hlasování o změně formy a podoby investičních akcií nebo o změně práv spojených s investičními akciemi.

Společnost odkoupí na žádost investora investiční akcie v částce 10 000 tis. Kč ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení žádosti, v částce 10 000 tis. Kč až 30 000 tis. Kč ve lhůtě 6 měsíců ode dne doručení žádosti a v částce vyšší než 30 000 tis. Kč ve lhůtě 12 měsíců ode dne doručení žádosti. Představenstvo Společnosti může v odůvodněných případech rozhodnout o pozastavení odkupování investičních akcií až na 2 roky. Zejména se jedná o situace, kdy by bylo požádáno o odkup většího množství investičních akcií a Společnost plánovala získat potřebnou částku prodejem nemovitostí.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií jsou ve finančních výkazech uvedena jako samostatná položka pasiv.

Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že Společnost bude muset tento závazek vypořádat.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

Investice do dceřiných společností

Společnost účtuje o investicích v dceřiných společnostech za použití metody ekvivalence s přeceněním do zisku nebo ztráty daného účetního období.

Finanční nástroje

Finanční nástroje zahrnují pouze nederivátové finanční nástroje, a to konkrétně majetkové účasti, poskytnuté zápůjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, přijaté zápůjčky, závazky z obchodních vztahů a jiné finanční závazky.

Společnost provádí prvotní zaúčtování finančních nástrojů v okamžiku, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se finančního nástroje. Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejprokazatelnější výši ocenění v reálné hodnotě je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je trh, ve kterém dochází k transakcím s aktivem nebo pasivem s dostatečnou frekvencí a objemem, aby bylo možné průběžně poskytovat informace o cenách.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se měří jako součin kótované ceny jednotlivého aktiva nebo závazku a počtu nástrojů držených účetní jednotkou. Je tomu tak i v případě, že běžný denní objem obchodování na trhu nestačí k absorbování drženého množství a zadávání příkazů k prodeji pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Techniky oceňování, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných transakcích za obvyklých tržních podmínek nebo zohlednění finančních údajů o investicích, se používají k měření reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které informace o cenách na externím trhu nejsou k dispozici. Ocenění reálnou hodnotou jsou analyzována podle úrovně v hierarchii reálné hodnoty takto:

- (i) úroveň jedna jsou ocenění za kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva;
- ii) oceňování úrovně dvě jsou techniky oceňování se všemi významnými vstupy pozorovatelnými pro aktivum nebo závazek, buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen),
- (iii) oceňování na úrovni tři jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních datech (tj. měření vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy).

Převody mezi jednotlivými kategoriemi ocenění hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na konci účetního období.

Transakční náklady jsou přímé náklady spojené s pořízením, vydáním nebo vyřazením finančního nástroje. Přímé náklady jsou náklady, které by nebyly vynaloženy, pokud by transakce neproběhla. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize placené agentům (včetně zaměstnanců jednajících jako prodejní agenti), poradcům, makléřům a obchodníkům, poplatky správním orgánům a burzám cenných papírů a daně z převodu nemovitostí. Transakční náklady nezahrnují dluhové prémie nebo diskonty, náklady na financování ani interní správní nebo holdingové náklady.

Naběhlá hodnota (amortised cost - „AC“) je částka, ve které byl finanční nástroj uznán při prvotním zaúčtování mínus případné splátky jistiny plus časově rozlišené úroky, a pro finanční aktiva snížená o případné opravné položky na úroveň očekávané úvěrové ztráty („ECL“). Naběhlý úrok zahrnuje amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a případné prémie nebo diskont do výše splatnosti metodou efektivní úrokové sazby. Naběhlý úrokový výnos a časově rozlišené úrokové náklady, včetně naběhlého kupónu a amortizované diskontu nebo prémie (včetně poplatků odložených při vzniku, pokud existují) nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v individuálním výkazu finanční pozice.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokového výnosu nebo úrokového nákladu za příslušné období tak, aby bylo dosaženo konstantní periodické úrokové sazby (efektivní úroková sazba) z účetní hodnoty. Efektivní úroková sazba je sazba, která diskontuje odhadované budoucí hotovostní platby nebo příjmy (bez budoucích úvěrových ztrát) během očekávané životnosti finančního nástroje nebo případně kratší doby, na účetní brutto hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková sazba diskontuje peněžní toky variabilních úrokových nástrojů do následujícího data změny úrokové sazby, s výjimkou prémie nebo diskontu, které odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbou specifikovanou v nástroji, nebo jiné proměnné, které nejsou resetovány na tržní sazby. Tyto prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou životnost nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv, která jsou při prvotním zaúčtování zakoupena nebo získána úvěrově znehodnocená („POCI“), je efektivní úroková sazba upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočtena na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování místo smluvních plateb.

Finanční aktiva – prvotní vykázání

Při prvotním vykázání jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv. Výjimku tvoří pohledávky z obchodních vztahů bez významné složky financování, které jsou oceněny transakční cenou. Transakční cena je částka protihodnoty, na kterou má účetní jednotka smluvní nárok.

Finanční aktiva - klasifikace a následné oceňování

Společnost klasifikuje finanční aktiva do následujících kategorií ocenění: FVTPL, FVOCI a AC. Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na: (i) obchodním modelu Společnosti pro správu portfolia souvisejících aktiv a (ii) charakteristice peněžních toků aktiva.

Obchodní model odráží, jak Společnost spravuje aktiva za účelem generování peněžních toků - zda je cílem skupiny: (i) pouze inkasovat smluvní peněžní toky z aktiv („inkasovat smluvní peněžní toky“) nebo (ii) inkasovat smluvní peněžní toky i peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („inkasovat smluvní peněžní toky a prodávat“), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a jejich hodnota je měřena dle FVTPL.

Obchodní model je stanoven pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních předpokladů o budoucím využitím portfolia k datu ocenění.

Dle obchodního modelu držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků nebo inkasa smluvních peněžních toků a prodeje, Společnost posuzuje, zda peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („SPPI“). Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou brány v úvahu při určování, zda jsou jejich peněžní toky v souladu s funkcí SPPI. Při tomto hodnocení Společnost zvažuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úrok zahrnuje pouze protihodnotu za úvěrové riziko, časovou hodnotu peněz, další základní úvěrová rizika a ziskovou marži.

Pokud smluvní podmínky obsahují prvek rizika nebo volatilitu, které není v souladu se základním úvěrovým ujednáním, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v FVTPL. Posouzení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a dále se nepřehodnocuje.

Klasifikace finančních nástrojů se změní, pouze pokud se změní obchodní model řízení portfolia. Reklasifikace má prospektivní účinek a je účinná od začátku prvního účetního období, které následuje po změně obchodního modelu.

V rámci dluhových nástrojů Společnost klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií:

- Finanční aktiva oceněná v zůstatkové hodnotě určené metodou efektivní úrokové sazby (finanční aktiva v zůstatkové hodnotě)

V této kategorii Společnost uznává dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, který je určen ke shromažďování všech smluvních peněžních toků a které mají také smluvní peněžní toky představující pouze platby jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Poté se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby (dále jen „amortizovaná cena“). Během účetních období 2019 a 2018 měla Společnost pouze pohledávky z obchodního styku držené do splatnosti.

- Finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě zahrnuté do zisku nebo ztráty (finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty)

V této kategorii Společnost klasifikuje všechny ostatní dluhové nástroje, které nelze zařadit do výše uvedených kategorií. Tato finanční aktiva jsou držena za účelem obchodování nebo jejich smluvní peněžní toky nepředstavují výhradně výplatu jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. V účetních obdobích roku 2019 a 2018 Společnost nedržela žádná taková finanční aktiva.

Finanční aktiva – vyřazení

Finanční aktiva jsou zcela nebo zčásti vyřazena, když Společnost vyčerpala veškeré praktické úsilí o vymáhání a dospěla k závěru, že neexistuje žádné přiměřené očekávání návratnosti. Společnost může vyřadit finanční aktiva, která jsou stále předmětem vymáhání, pokud se Společnost snaží získat zpět částky, které jsou smluvně splatné, neexistuje však přiměřené očekávání návratnosti.

Společnost odúčtuje finanční aktivum, pokud (a) je závazek protistrany aktiva uhrazen nebo práva na peněžní toky z daného aktiva jinak zaniknou nebo (b) Společnost převedla práva na peněžní toky z finančního aktiva nebo vstoupila do právního vztahu v jehož důsledku (i) převádí všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví aktiva nebo (ii) nepřevádí všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví, ale neponechává si kontrolu.

Kontrola je zachována, pokud protistrana není schopna prodat aktivum nezávislé třetí straně, aniž by byl tento prodej nějak omezen.

Poskytnuté zápůjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Po prvotním zaúčtování jsou tato aktiva oceněna v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze znehodnocení.

Společnost používá zjednodušený přístup podle IFRS 9 pro měření očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po celou dobu životnosti u všech obchodních a ostatních pohledávek.

Pro měření očekávaných úvěrových ztrát byly obchodní a jiné pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdíleného úvěrového rizika a dnů po splatnosti.

Očekávané míry ztrát jsou založeny na platebních profilech tržeb za období 36 měsíců před datem 31. prosince 2019 a odpovídající historické ztrátě z úvěrů zaznamenané v tomto období. Historická míra ztrát je upravena tak, aby odrážela aktuální a výhledové informace o makroekonomických faktorech ovlivňujících schopnost zákazníků vypořádat pohledávky. Společnost určila jako nejdůležitější faktory HDP a míru nezaměstnanosti v České republice, a podle toho upravuje historické míry ztrát na základě očekávaných změn v těchto faktorech.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech. Peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků.

Finanční závazky

Při prvotním vykázání jsou finanční závazky oceněny reálnou hodnotou. U finančních závazků je reálná hodnota snížena o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních závazků. Společnost řadí veškeré finanční závazky do kategorie finančních závazků v naběhlé hodnotě, protože nedrží žádné finanční závazky za účelem obchodování, které by musely být oceňovány v reálné hodnotě do zisku a ztráty. Tyto závazky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Finanční závazky jsou odúčtovány v momentě jejich zániku (tj. když je závazek uvedený ve smlouvě splněn, zrušen nebo vyprší).

Znehodnocení

Finanční aktiva

Společnost posuzuje znehodnocení všech finančních aktiv s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě přečtených do zisku nebo ztráty. Pro posouzení znehodnocení je používán model očekávaných kreditních ztrát. Jedná se o model snížení hodnoty podle IFRS 9, který odráží očekávané úvěrové ztráty (ECL). S výjimkou pohledávek z obchodního styku Společnost uplatňuje tzv. obecný přístup ke snížení hodnoty příslušných finančních aktiv. U pohledávek z obchodního styku Společnost využila možnosti uplatnění zjednodušeného přístupu pomocí matice snížení hodnoty.

Kreditní ztráta je vypočítána jako rozdíl mezi smluvními peněžními toky, které by účetní jednotka měla na základě smlouvy inkasovat, a peněžními toky, jejichž inkaso účetní jednotka očekává, diskontovaný původní efektivní úrokovou mírou. Očekávaná kreditní ztráta je pravděpodobnostně vážený odhad kreditních ztrát.

Již při prvotním rozpoznání finančního aktiva je vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát, které mohou vzniknout vlivem událostí, jež by mohly nastat v průběhu následujících 12 měsíců. Úrokový výnos je vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva.

Pokud po prvotním vykazání finančního aktiva dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika, je opravná položka navýšena na částku očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývajících životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je i nadále vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva. Společnost považuje za indikátory významného zvýšení úvěrového rizika potíže protistrany se splácením závazků a zhoršení celkové ekonomické situace.

Jestliže účetní jednotka získá objektivní informace o úvěrovém znehodnocení finančního aktiva, je k finančnímu aktivu vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývajících životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je pak vykazován za použití původní efektivní úrokové míry a netto účetní hodnoty daného aktiva. Mezi indikátory úvěrového znehodnocení finančního aktiva patří významné finanční problémy dlužníka, porušení smlouvy, situace, kdy věřitelé dlužníkovi vzhledem k jeho finančním potížím nabídli úlevy, které by jinak neposkytli, značná pravděpodobnost insolvence, likvidace či jiné finanční reorganizace dlužníka, ukončení existence aktivního trhu pro dané aktivum z důvodů finančních problémů a zakoupení či vytvoření finančního aktiva s hlubokým diskontem nereflektujícím vzniklé úvěrové ztráty.

U pohledávek z obchodních vztahů bez významné komponenty financování je používán zjednodušený přístup, kdy jsou při prvotním rozpoznání finančního aktiva vykazovány očekávané kreditní ztráty po celou dobu zbývajících životnosti aktiva. Model pro kalkulaci znehodnocení pohledávek vychází z analýzy platebního chování zákazníků, do něhož byl zakomponován předpoklad stabilního ekonomického růstu v následujících letech.

Společnost zvažuje indikátory snížení hodnoty finančních aktiv na úrovni individuální i společné. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována na úrovni individuální. Ostatní jednotlivě nevýznamná aktiva jsou seskupena do skupin s podobnými charakteristikami rizik.

Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykazovány jako náklad v zisku a ztrátě s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku vykazovaných v ostatním úplném výsledku.

Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě odložených daňových pohledávek jsou vždy k datu sestavení účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka daného aktiva. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšují jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich reálná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do zisku nebo ztráty. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích se posuzuje vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva po odúčtování nebyla vyšší než účetní hodnota, která byla stanovena, pokud by nedošlo k zaúčtování žádné ztráty ze snížení hodnoty.

Vykazování výnosů

Společnost se zabývá zejména poskytováním služeb ve formě pronájmu vlastních nemovitostí. Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokové protihodnoty. V případě dlouhodobých smluv vymezených na časovém základě jsou výnosy vykazovány rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Daň z příjmů a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku a ztráty, s výjimkou případů, kdy se týká položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných pro dané účetní období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k přechodným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro přechodné rozdíly v okamžiku jejich realizaci a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují převážně úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček. Úrokové výnosy jsou účtovány do zisku nebo ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry.

Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují především úrokové náklady z přijatých zápůjček. Výpůjční náklady na pořízení investice do nemovitostí a výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do zisku nebo ztráty s pomocí metody efektivní úrokové míry.

Leasingy (nájem a pronájem)

Společnost neuzavřela v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Jako pronajímatel v operativním leasingu Společnost vystupuje u pronájmu nemovitostí, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Společnost za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je tak shodné.

Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. prosinci 2019 činila 2 499 691 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období. Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí jsou popsány v poznámce 5.1.

Opravné položky k pohledávkám

Společnost používá zjednodušený přístup IFRS 9 k oceňování očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po dobu životnosti pro všechny pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti.

Společnost poskytuje významné financování svým dceřiným společnostem, které operují ve stejném odvětví a drží vlastní nemovitosti, které dále pronajímají. Dceřiné společnosti jsou ve většině případů (s výjimkou LD – reality, s.r.o., kde Společnost drží 50 %) plně ovládané Společností a ve většina případů (s výjimkou CREAM Brno, a.s.) mají kladný vlastní kapitál s meziročně rostoucí reálnou hodnotou investic do nemovitostí. Společnost testuje poskytnuté půjčky dle modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL model), nicméně nepovažuje očekávané úvěrové ztráty za významné vzhledem k reálné hodnotě investic do nemovitostí a očekávaným budoucím peněžním tokům z nájemného.

Více informací je uvedeno v sekci 5.4 přílohy k účetní závěrce.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Investice do nemovitostí

Společnost vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila s cílem vytvořit nemovitostní portfolio za účelem pronájmu. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné na různých místech po celé České republice.

Společnost vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek Společnosti v současné době tvoří 87 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Společnosti. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Společnosti činila k Rozvahovému dni 2 499 691 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2019 činil 9,9 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí, dále dokončenými investicemi a rozdělením nemovitosti max32 – Zlín, tř. T. Bati 5648 na samostatné jednotky. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2020. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch zůstává konstantní:

62 % sklady

14 % kanceláře, administrativa

17 % obchod, služby

7 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 82 %.

Do portfolia nemovitostí Společnosti patří například dynamická multifunkční budova max32 (Zlín, J. A. Bati 5648), která poskytuje komfort loftového pronájmu studentům, mladým lidem a rodinám. Jedná se o velmi zdařilou celkovou revitalizaci 32. budovy v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Industriální atmosféru místa využívají i firmy ve 34. budově (Zlín, Vavrečkova 5657), která nabízí k pronájmu kancelářské jednotky a skladové prostory. V rámci České republiky pronajímá Společnost bytové jednotky například v Praze, České Lípě a Olomouci.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Společnosti s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2019.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2019
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12 218 m ²	velmi dobrý	ano	372 989 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54 599 m ²	velmi dobrý	ano	224 367 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m ²	velmi dobrý	ano	194 558 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 099 m ²	velmi dobrý	ano	112 554 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 843 m ²	velmi dobrý	ano	108 441 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 748 m ²	velmi dobrý	ano	103 059 000 Kč

Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37 316 m2	dobry	ano	98 351 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 846 m2	dobry	ano	96 142 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 590 m2	velmi dobry	ano	84 057 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 798 m2	velmi dobry	ano	80 716 000 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m2	velmi dobry	ano	70 018 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 991 m2	dobry	ano	64 541 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 785 m2	velmi dobry	ano	47 441 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 650 m2	dobry	ano	44 790 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	772 m2	velmi dobry	ano	43 360 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 154 m2	dobry	ano	42 084 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 386 m2	dobry	ano	37 374 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 937 m2	dobry	ano	32 441 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 118 m2	velmi dobry	ano	29 887 000 Kč
Praha 9, Vínů, Mladoboleslavská 330	Vínů	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 037 m2	dobry	ano	28 979 000 Kč

v tis. Kč	2019	2018
Reálná hodnota k počátku období	2 275 524	1 981 730
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	0	6 647
přírůstky z titulu technického zhodnocení	48 224	106 122
úbytky investic z titulu prodeje	0	- 418
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	175 943	181 443
Reálná hodnota ke konci období	2 499 691	2 275 524

K 31. prosinci 2018 Společnost nezařadila žádný majetek držený mezi operativními leasingy jako investici do nemovitostí. Tržby z nájmného (uvedené v poznámce 5.11) jsou generovány z majetku zařazeného do kategorie Investice do nemovitostí.

Všechny přímé provozní náklady vzniklé z investičního nemovitého majetku, v současném i srovnávacím období, vykázané v zisku nebo ztrátě, se vztahují k majetku, který generoval nájmné. Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičních nemovitostí (případně jejich opravám či údržbě) jsou uvedeny v poznámce 5.14.

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, změny v reálné hodnotě investice jsou zásadní položkou výkazu o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční pozice. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti na základě metodiky zpracované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D.

Prvním krokem pro stanovení reálná hodnoty je stanovení hodnoty diskontovaných peněžních toků jednotlivých investic do nemovitostí. Hlavními použitými předpoklady k 31. prosinci 2019 byly tyto:

- Prognóza budoucích peněžních toků pro jednotlivé investice do nemovitostí byla sestavena na základě výsledků minulých období a současných výsledků a finančních plánů, tj. především plánovaných výsledků v budoucích obdobích.
- Použitá diskontní sazba se pohybuje v rozmezí od 4,5 do 8 % v závislosti na dané nemovitosti.

Výstupy z kalkulace diskontovaných peněžních toků jsou následně pro jednotlivé investice do nemovitostí porovnány s tržní hodnotou obdobných nemovitostí. V případě významných odchylek je výsledná hodnota ocenění vypočítaného na bázi diskontovaných peněžních toků upravena tak, aby reflektovala aktuální situaci na nemovitostním trhu a momentální stav dané nemovitosti.

K 31. prosinci 2019 byly investice do nemovitostí v hodnotě 1 655 175 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 086 653 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

K pronajímaným investicím do nemovitostí se vztahují následující budoucí minimální leasingové platby z operativního pronájmu:

v tis. Kč	2019
do 1 roku	160 527
do 2 let	93 768
do 3 let	60 395
do 4 let	24 819
nad 5 let	12 708
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu k 31. prosinci 2019	352 217

Budoucí minimální leasingové splátky v rámci nezrušitelného operativního leasingu jsou následující:

v tis. Kč	31. prosince 2018
Platby do 1 roku	169 474
Platby nad 1 rok a do 5 let	285 450
Platby nad 5 let	9 573
Budoucí minimální leasingové platby celkem	464 497

5.2 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady			
Zůstatek k 1. listopadu 2018	32 523	12 626	45 149
Pořízení	192	1 946	2 138
Vyřazení	- 91	0	- 91
Zůstatek k 31. prosinci 2018	32 624	14 572	47 196
Oprávký			
Zůstatek k 1. listopadu 2018	- 21 622	0	- 21 622
Odpisy	- 2 956	0	- 2 956
Vyřazení	91	0	91
Zůstatek k 31. prosinci 2018	- 24 487	0	- 24 487
Zůstatková cena k 31. prosinci 2018	8 137	14 572	22 709

v tis. Kč	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>			
Zůstatek k 1. lednu 2019	32 624	14 572	47 196
Pořízení	1 505	2 186	3 691
Vyřazení	- 31 574	0	- 31 574
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 555	16 758	19 313
<i>Oprávký</i>			
Zůstatek k 1. lednu 2019	- 24 487	0	- 24 487
Odpisy	- 2 215	0	- 2 215
Přeřazení do Investic do nemovitostí	- 5 992	0	- 5 992
Vyřazení	31 574	0	31 574
Zůstatek k 31. prosinci 2019	- 1 120	0	- 1 120
Zůstatková cena k 31. prosinci 2019	1 435	16 758	18 193

Společnost se k 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 nezavázala k žádným dodatečným závazkům v souvislosti s pořizovaným dlouhodobým hmotným majetkem.

5.3 Investice do dceřiných a přidružených společností

Investice do dceřiných a přidružených společností se přečítají za použití ekvivalenční metody. Základem přecenění jsou neauditované účetní závěrky upravené na hodnoty v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví. Jedná se o následující společnosti:

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Účetní hodnota k 1. lednu 2019 v tis. Kč	Prodej (-)/ nákup (+) obchodních podílů	Přecenění v tis. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2019 v tis. Kč
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	36 000	0	16 058	52 058
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	3 000	0	14 524	17 524
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0	0
CREAM property, s.r.o. (2018: ELDOMUS property, s.r.o.)	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	27 000	0	7 715	34 715
CREAM assets, s.r.o. (2018: LD – assets, s.r.o.)	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	36 000	0	10 225	46 225
CREAM service s.r.o. (2018: CREAM property, s.r.o.)	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0	0
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	0	0	3 449	3 449
FLAIRCOM s.r.o.	40	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodejen obuvi ALDO	0	-20	20	0
GRANTE Reality, s.r.o.	0	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	4 000	- 4 000	0	0
INCOME service, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	Obchodní činnost, nákup a prodej	0	2 000	4 017	6 017
Celkem				106 000	- 2 020	56 008	159 988

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Účetní hodnota k 1. lednu 2018 v tis. Kč	Prodej (-)/ nákup (+) obchodních podílů	Přecenění v tis. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2018 v tis. Kč
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	32 000	0	4 000	36 000
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	2 000	0	1 000	3 000
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0	0
ELDOMUS property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	18 000	0	9 000	27 000
LD - assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	37 000	0	- 1 000	36 000
CREAM property s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0	0
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	0	0	0	0
FLAIRCOM s.r.o.	50	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodejen obuvi ALDO	0	0	0	0
GRANTE Reality, s.r.o.	50	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	2 000	0	2 000	4 000
Celkem				91 000	0	15 000	106 000

21. ledna 2019 Společnost koupila 100 % základního kapitálu společnosti INCOME service, a.s., čímž získala kontrolu nad společností prostřednictvím uplatnění svých hlasovacích práv. Zaplacené protiplnění bylo stanoveno na základě nezávislého znaleckého posudku a neobsahuje žádné podmíněné platby.

5.4 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Krátkodobé obchodní a jiné pohledávky	136 455	45 940
Obchodní pohledávky	107 208	12 609
Poskytnuté zálohy	3 388	2 661
Ostatní pohledávky (poskytnuté zápůjčky)	25 175	24 667
Dohadné účty aktivní	546	159
Nefinanční pohledávky vůči státu	0	4 713
Náklady příštích období	138	1 131
Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky	111 726	161 932
Obchodní pohledávky	5 406	92 631
Ostatní pohledávky (poskytnuté zápůjčky)	106 320	69 301
Obchodní, jiné pohledávky a zápůjčky celkem	248 181	207 872

Krátkodobé obchodní pohledávky tvoří zejména pohledávka za dceřinou společností CREAM Brno, a.s. ve výši 86 806 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018 ve výši 86 806 tis. Kč v dlouhodobých obchodních pohledávkách), kterou společnost koupila v roce 2015. Pohledávka je splatná jednorázovou platbou k 31. prosinci 2020 a je úročena 1 % p. a. V položkách ostatních pohledávek jsou zahrnuty i vyfakturované úroky, které jsou splatné s jistinou či nebyly ještě splaceny.

Společnost ručí k 31. prosinci 2019 pohledávkami ve výši 9 051 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 ve výši 9 058 tis. Kč) za bankovní úvěry poskytnuté finančními institucemi.

Opravné položky snižující hodnotu pohledávek

v tis. Kč	2019	2018
Stav opravných položek k prvnímu dni období	- 38 559	- 43 264
Z toho:		
k pohledávkám z obchodního styku	- 21 591	- 26 297
k poskytnutým zápůjčkám	- 16 968	- 16 967
Tvorba opravných položek	- 5 334	- 1 323
Použití/rozpuštění opravných položek	15 516	6 028
Stav opravných položek k poslednímu dni období	- 28 377	- 38 559
Z toho:		
k pohledávkám z obchodního styku	- 12 358	- 21 591
k poskytnutým úvěrům	- 16 019	- 16 968

Společnost testuje poskytnuté půjčky dle modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL model). Na základě vyhodnocení modelu byla vytvořena opravná položka k poskytnutým půjčkám společnosti FLAIRCUM s.r.o. ve výši 10 250 tis. Kč a společnosti LD – reality, s.r.o. ve výši 5 769 tis. Kč. Dopad na ostatní poskytnuté půjčky je nevýznamný.

Společnost aplikuje zjednodušený přístup dle IFRS 9 k určení očekávaných ztrát z nevymožitelných pohledávek pro všechny obchodní a jiné pohledávky (bez poskytnutých zápůjček). Výše očekávaných ztrát je určena na základě historické analýzy nedobytnosti pohledávek a zohlednění předpokládaného budoucího vývoje.

Matice očekávaných ztrát z obchodních a jiných pohledávek (bez poskytnutých zápůjček):

v tis. Kč	Očekávaná ztráta	Hodnota brutto	Opravná položka
Obchodní pohledávky			
- do splatnosti	0 %	110 368	-
- méně než 90 dnů po lhůtě splatnosti	0,1 %	5 045	5
- 91 až 180 dnů po lhůtě splatnosti	0,3 %	469	1
- 181 až 360 dnů po lhůtě splatnosti	20 %	1 017	207
- po uplynutí 360 dnů	100 %	12 145	12 145
Obchodní pohledávky brutto		129 044	
Opravná položka		- 12 358	
Obchodní pohledávky netto		116 686	

5.5 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami se rozumí dceřiné společnosti, členové představenstva Společnosti, členové dozorčí rady Společnosti, vlastníci Společnosti a osoby blízké těmto osobám.

Transakce, které jsou zajišťovány dceřinými společnostmi pro Společnost, spočívají převážně ve správě a rekonstrukci nemovitostí. Společnost zajišťuje pro spřízněné strany převážně financování investic do nemovitostí (úvěry).

Transakce jsou uskutečňovány za standardních tržních podmínek.

K 31. prosinci 2018 byly všechny spřízněné osoby dceřiné společnosti. V roce 2019 došlo k úplnému prodeji podílu v GRANTE Reality, s.r.o. a k prodeji 10 % podílu ve společnosti FLAIRCUM s.r.o., což bylo vyhodnoceno jako ztráta kontroly a FLAIRCUM s.r.o. je k 31. prosinci 2019 považován jako přidružená společnost.

Obchodní pohledávky a závazky vůči dceřiným a přidruženým společnostem:

v tis. Kč	31. prosinec 2019		31. prosinec 2018	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Společnost				
CREAM Brno, a.s.	86 844	0	86 844	0
CREAM R.B.A., a.s.	50	0	50	0
CREAM Real Estate s.r.o.	10 656	15 364	7 160	18 637
CREAM property, s.r.o.	126	0	547	0
FLAIRCUM s.r.o.*	139	0	139	8
GRANTE Reality, s.r.o.**	75	0	50	0
LD – reality, s.r.o.	0	0	3	0
CREAM assets, s.r.o.	42	56	37	56
INCOME service, a.s.	3 532	56	0	0
Celkem	101 464	15 476	94 830	18 701

*přidružená společnost k 31. prosinci 2019 (dceřiná společnost k 31. prosinci 2018)

** společnost plně prodána během 2019

Nejvýznamnější položkou je pohledávka za CREAM Brno, a.s. ve výši 86 806 tis. Kč (viz bod 5.4).

K 31. prosinci 2019 činila opravná položka k pohledávkám za spřízněnými stranami 3 969 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 380 tis. Kč).

Společnost zatížila k 31. prosinci 2019 majetek z kategorie Investice do nemovitostí ve výši 49 850 tis. Kč zástavním právem za bankovní úvěr společnosti FLAIRCUM s.r.o. a 224 367 tis. Kč zástavním právem za bankovní úvěr dceřiné společnosti INCOME service (k 31. prosinci 2018: 54 243 tis. Kč zástavním právem za bankovní úvěr společnosti FLAIRCUM s.r.o.).

Ostatní pohledávky (poskytnuté zápůjčky):

v tis. Kč				31. prosinec 2019
Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina a úrok)	Opravná položka k zápůjčkám	Netto hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.
CREAM Brno, a.s.	10 543	0	10 543	3,5
CREAM Brno, a.s.	42 787	0	42 787	0,5
CREAM R.B.A., a.s.	18 857	0	18 857	3,5
CREAM property, s.r.o.	15 694	0	15 694	3,0
FLAIRCOM s.r.o.*	10 250	10 250	0	0
LD – reality, s.r.o.	8 852	5 769	3 083	0,5
CREAM assets, s.r.o.	39 373	0	39 373	3,5
Celkem	146 356	16 019	130 337	

*přidružená společnost k 31. prosinci 2019 (dceřiná společnost k 31. prosinci 2018)

v tis. Kč				31. prosinec 2018
Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina a úrok)	Opravná položka k zápůjčkám	Netto hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.
CREAM Brno, a.s.	9 893	0	9 893	3,5
CREAM Brno, a.s.	6 000	0	6 000	0,5
CREAM R.B.A., a.s.	11 227	0	11 227	3,5
CREAM property, s.r.o.	14 940	0	14 940	3
CREAM property, s.r.o.	2 860	0	2 860	3,5
FLAIRCOM s.r.o.	10 250	10 250	0	0
LD – reality, s.r.o.	7 497	1 060	6 437	0,5
CREAM assets, s.r.o.	41 746	0	41 746	3,5
Celkem	104 413	11 310	93 103	

Výnosy a náklady z transakcí se spřízněnými stranami:

Společnost	2019		2018	
	Prodej služeb a výnosový úrok	Náklady/nákupy	Prodej služeb a výnosový úrok	Náklady/nákupy
CREAM Brno, a.s.	1 438	0	1 166	0
CREAM R.B.A., a.s.	442	0	413	0
CREAM Real Estate s.r.o.	18 992	96 853	13 599	186 673
CREAM property, s.r.o.	539	0	630	0
FLAIRCOM s.r.o.*	62	0	122	0
GRANTE Reality, s.r.o.**	62	0	183	0
LD – reality, s.r.o.	29	0	6	0
CREAM assets, s.r.o.	1 555	0	1 575	0
INCOME service, a.s.	3 531	0	0	0
Celkem	26 650	96 853	17 694	186 673

*přidružená společnost k 31. prosinci 2019 (dceřiná společnost k 31. prosinci 2018)

** společnost plně prodána během 2019

Náklady od CREAM Real Estate s.r.o. představují především náklady na investiční akce a rekonstrukce ve výši 39,5 mil. Kč (2018: 109 mil. Kč), opravy a údržbu ve výši 17,3 mil. Kč (2018: 41 mil. Kč) a správu nemovitostí ve výši 29,1 mil. Kč (2018: 30 mil. Kč).

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. prosinec 2019		31. prosinec 2018	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

v tis. Kč	2019		2018	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	42	3 372	981	3 763
Celkem	42	3 372	981	3 763

Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku právo, daně a finance a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obchodů a správy majetku mají se Společností uzavřenu pracovní smlouvu. Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 679	1 680
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	180	180
Celkem	1 859	1 860

5.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností.

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Peněžní prostředky na běžných účtech	89 029	74 115

5.7 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

Fond se s účinností k 1. září 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a nevytváří podfondy. Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie a investiční akcie.

Základní kapitál

K 31. prosinci 2019 a 2018 činil základní kapitál Společnosti 4 000 tis. Kč.

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zaps. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 tis. ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny. Žádné akcie Fondu nejsou v držení Fondu, ani jménem Fondu a ani v držení jeho dceřiných společností.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

K 31. prosinci 2019 a 2018 bylo emitováno 4 000 tis. ks investičních akcií.

druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 tis. ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

	2019	2018
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií na počátku období	1 945 845	1 660 845
Emise investičních akcií	0	0
Splacení investičních akcií	0	0
Zhodnocení investičních akcií	365 024	285 000
Čistá aktiva investiční části v tis. Kč	2 310 869	1 945 845

Hodnota vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií

	31. prosinci 2019	31. prosinci 2018
Vlastní kapitál zakladatelské části v tis. Kč	9 360	7 140
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie v Kč	2,340	1,785
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií v tis. Kč	2 310 869	1 945 845
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii v Kč	577,717	486,461

Jelikož investiční akcie nejsou součástí základního kapitálu, je zisk nebo ztráta přiřaditelný držitelům investičních akcií klasifikován jako změna aktiv připadající na držitele investičních akcií. Zisk připadající na investiční akcii je vypočítán jako podíl změny čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a počtu investičních akcií.

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Čistá aktiva investiční části v tis. Kč	2 310 869	1 945 845
Změna čistých aktiv v tis. Kč	365 024	285 000
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Zisk na jednu investiční akcii v Kč	91,256	71,25

5.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. prosinci 2019	31. prosinci 2018
Obchodní závazky	19 196	21 104
Krátkodobá část ostatních finančních závazků	23 380	22 945
Dohadné účty pasivní	0	82
Finanční závazky celkem	42 576	44 131
Přijaté zálohy	13 214	14 305
Závazky k zaměstnancům	337	296
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	197	169
Závazky vůči státu	3 204	2 063
Jiné závazky (zejména časové rozlišení)*	6 906	8 247
Nefinanční závazky celkem	23 858	25 080
Finanční a nefinanční závazky celkem	66 434	69 211

*z toho 3 784 tis. Kč je klasifikováno jako dlouhodobé

Krátkodobá část ostatních finančních závazků představuje část závazku popsaného v bodu 5.9 splatnou do jednoho roku.

5.9 Bankovní úvěry a zápůjčky

Společnost čerpá úvěry zejména na rekonstrukci, opravy a pořízení investičního majetku.

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Revolvingový úvěr od ČSOB	15 000	15 000
Jiné bankovní úvěry splatné do jednoho roku (včetně částí dlouhodobých úvěrů splatné do 1 roku)	27 857	27 547
Dlouhodobé bankovní úvěry se splatností více než 1 rok	326 341	354 480
Bankovní úvěry celkem	369 198	397 027
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku*	23 380	22 945
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	195 861	209 993
Ostatní finanční závazky celkem	219 241	232 938

*položka je zahrnuta v krátkodobých Obchodních a jiných závazcích (pozn. 5.8)

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny zejména závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do roku 2032.

Porovnání jeho nominální a zůstatkové hodnoty je následující:

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra v % p. a.
k 31. prosinci 2019	267 215	217 808	3,76
k 31. prosinci 2018	291 073	232 938	3,76

Bankovní úvěry a jiné úvěry lze rozčlenit takto:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2019	Zůstatek k 31. prosinci 2018
Oberbank, 10/13/600	8/2023	1M PRIBOR +1,98 % p. a.	61 705	68 365
Oberbank, 1/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	73 766	79 537
Oberbank, 29/14/600	5/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	60 617	66 998
Oberbank, 36/15/600	10/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	9 133	10 236
Oberbank, 26/16/600	1/2032	3Y Fix 3,84 % p. a.	29 174	30 729
Oberbank, 27/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	45 685	47 728
Oberbank, 28/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	26 666	27 858
Oberbank, 12/18/600	9/2033	5Y Fix 3,33 % p. a.	27 267	28 657
ČSOB,1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	20 185	21 758
ČSOB, revolving	4/2020	6M PRIBOR +2,70 % p. a.	15 000	15 000
Úvěry na nákup automobilů	9/2024	5Y Fix 2,70 % p. a.	1 433	161
Celkem			370 631	397 027

U všech uvedených úvěrů (s výjimkou ČSOB, revolving, který se splácí a čerpá v 6M periodách) se jedná o dlouhodobé úvěry se splatností po dobu 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami. Úvěr na nákup automobilu je dlouhodobý na 5 let.

Odsouhlasení závazků vyplývajících z finančních činností

v tisících Kč	Závazky z finančních činností		
	Závazky k finančním institucím	Ostatní finanční závazky	Celkem
Závazky z finančních činností k 1. lednu 2018	378 797	276 702	655 499
Splátky závazků	- 53 944	- 41 616	-95 560
Čerpání závazků	58 389	0	58 389
Vzniklý úrok	13 785	1 852	15 637
Ostatní nepeněžní pohyby	0	- 4 000	- 4 000
Závazky z finančních činností k 31. prosinci 2018	397 027	232 938	629 965
Splátky závazků	- 77 786	- 22 426	- 100 212
Čerpání závazků	35 000	0	35 000
Vzniklý úrok	14 957	8 729	23 686
Závazky z finančních činností k 31. prosinci 2019	369 198	219 241	588 439

5.10 Splatná a odložená daň

Pro účely výpočtu splatné a odložené daně se vychází z „Provozního zisku (ztráty)“ z individuálního výkazu o úplném výsledku, který zahrnuje „Zisk (ztrátu) před zdaněním“ a „Změnu čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií“.

Splatná daň ze zisku vykázaná v úplném výsledku

v tis. Kč	2019	2018
Provozní zisk / (ztráta) před zdaněním	379 778	297 745
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Základ daně	146 220	104 800
Splatná daň ze zisku	7 311	5 240

Sesouhlasení efektivní sazby daně

v tis. Kč	2019	2018
Provozní zisk / (ztráta) za účetní období	367 244	285 206
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	- 12 534	- 12 539
Provozní zisk / (ztráta) před zdaněním	379 778	297 745
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaná daň z příjmů	- 18 989	- 14 887
Příjem osvobozený od daně	4 086	750
Daňově neuznatelné náklady	- 781	- 24
Ostatní	3 150	1 622
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	- 12 534	- 12 539

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

Odložené daňové pohledávky a závazky se vztahují k následujícím položkám:

v tis. Kč	Pohledávky		Závazky		Celkem	
	31. prosince 2019	31. prosince 2018	31. prosince 2019	31. prosince 2018	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	47	47	- 62 416	- 57 193	- 62 369	- 57 146
Daňové pohledávky / (závazky)	47	47	- 62 416	- 57 193	- 62 369	- 57 146

Společnost očekává následující realizaci odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací do 12 měsíců	2 080	1 906
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací více než 12 měsíců	60 336	55 287
Celkem	62 416	57 193

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % (daňová sazba pro fondy typu SICAV pro roky 2018 a následující).

Pohyby přechodných rozdílů za účetní období

v tis. Kč	Dlouhodobá aktiva	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	- 49 847	- 49 847
Reálné ocenění investičních nemovitostí	- 7 299	- 7 299
Stav k 31. prosinci 2018	- 57 146	- 57 146
Reálné ocenění investičních nemovitostí	- 5 493	- 5 493
Stav k 31. prosinci 2019	- 62 639	- 62 639

5.11 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Tržby z poskytování služeb	246 724	214 343
Nájem	239 614	210 735
Služby související s nájmem	7 061	1 635
Ostatní	49	1 973
Ostatní provozní výnosy	7 304	5 559
Ostatní výnosy	7 304	5 559
Provozní výnosy celkem	254 028	219 902

Všechny výnosy jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

5.12 Provozní náklady

v tis. Kč	2019	2018
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	57 270	81 308
Opravy a údržba nemovitostí	16 868	40 986
Správa nemovitostí	29 124	30 261
Reklama a propagace	1 976	3 754
Služby depozitáře	915	913
Ostatní služby s provozem nemovitostí	8 387	5 394
Správa a vedení podniku, poradenské služby	14 309	15 923
Osobní náklady	6 869	8 126
Právní služby	3 735	3 557
Audit, daňové poradenství	1 349	1 786
Ostatní administrativní a poradenské služby	2 356	2 454
Ostatní náklady	15 339	9 134
Odpisy	2 272	3 003
Náklady na pojištění	2 385	2 139
Ostatní náklady	10 682	3 992
Provozní náklady celkem	86 918	106 365

5.13 Finanční náklady a finanční výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Úrokové náklady z bankovních půjček	23 504	15 268
Ostatní finanční náklady	182	369
Finanční náklady celkem	23 686	15 637
Úrokové výnosy	4 403	3 402
Finanční výnosy celkem	4 403	3 402

5.14 Smluvní a jiné budoucí závazky

Budoucí minimální platby z titulu leasingových smluv:

v tis. Kč	31. prosince 2018
Platby do 1 roku	161
Platby nad 1 rok a do 5 let	0
Platby nad 5 let	0
Budoucí minimální leasingové platby celkem	161

Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičních nemovitostí (případně jejich opravám, údržbě či rozšiřování) činily 14 585 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 23 677 tis. Kč).

6 Přehled řízení finančních rizik

Společnost je vystavena následujícím rizikům z finančních nástrojů:

- Riziko likvidity
- Riziko tržní
- Riziko protistrany (kreditní riziko)

Finanční nástroje Společnosti jsou vymezeny v bodu č. 3.

a) Riziko likvidity

Likvidita je schopnost dostat svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Společnost k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv 1 000 tis. Kč. V účetním období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

Likviditu nejvíce ovlivňují velké investiční akce, které jsou ale ve většině případů kryty z bankovních úvěrů. Vklad vlastních prostředků se pohybuje mezi 15 % – 20 % z celkové výše investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu.

Možné riziko nedostatečné likvidity z titulu vyplacení závazků vůči držitelům investičních akcií považuje Společnost za nízké, jelikož dle Statutu Fondu jsou částky odkupovaných akcií splatné ve lhůtě kratší než 12 měsíců omezené a v případě ohrožení schopnosti Společnosti dostat svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo společnosti právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Z tohoto důvodu jsou čistá aktiva připadající k investičním akciím v přehledové tabulce níže uvedena v kategorii 1-5 let.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti finančních závazků Společnosti. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Společnosti může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny.

Údaje k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	10 348	45 816	185 069 0	206 371	447 604
Závazky z obchodních vztahů	19 196	0		0	19 196
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	2 310 869	0	2 310 869
Ostatní finanční závazky	5 965	17 894	95 434	147 922	267 215
Celkem	35 509	63 710	2 591 372	354 293	3 044 884

Údaje k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	9 195	42 150	144 799	200 883	397 027
Závazky z obchodních vztahů	21 104	0	0	0	21 104
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	1 945 845	0	1 945 845
Ostatní finanční závazky	5 965	17 894	95 434	171 780	291 073
Celkem	36 264	60 044	2 186 078	372 663	2 655 049

b) Riziko tržní

V rámci tržního rizika se sleduje pohyb úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy měnové riziko je minimální. Významnější je riziko úrokové, které vyplývá z pohybu úrokové míry, vzhledem k bankovním úvěrům s proměnlivou úrokovou sazbou, pomocí kterých financuje investice do nemovitostí. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2019 je 2,5 % z celkových zdrojů Společnosti. Proto, i s přihlédnutím na ekonomický vývoj, považuje Společnost toto riziko za nízké.

Následující tabulka představuje možný dopad na zisk před zdaněním při očekávaném nárůstu (+100 bazických bodů) nebo poklesu (- 25 bazických bodů) úrokových měr (v tis. Kč):

v tis. Kč	Nárůst úrokové míry o 100 baz. bodů		Pokles úrokové míry o 25 baz. bodů	
	2019	2018	2019	2018
Zvýšení (snížení) zisku	- 3 692	- 3 970	923	993

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Společnosti (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv v individuálním výkazu finanční pozice představují maximální kreditní riziko.

Společnost má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Společnost vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Z tohoto důvodu nedochází ke koncentraci rizika protistrany (kreditního rizika).

U rizika protistrany z pohledu odběratelských vztahů, tedy nájemníků nemovitostí, jde nejčastěji o neplacení nájemného. Fond toto riziko minimalizuje pomocí smluvních dokumentů a sjednaných kaucí, které svou výší pokryjí několikaměsíční nehrazení nájmu.

U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

Vedení Společnosti využívají model IFRS 9 k určení očekávané úvěrové ztráty (ECL model), na jejímž základě jsou stanoveny opravné položky. Společnost používá zjednodušený přístup IFRS 9 k oceňování očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po dobu životnosti pro všechny pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti. Vedení Společnosti přezkoumává věkovou strukturu nesplacených obchodních pohledávek a podrobně monitoruje objem zůstatků po splatnosti. Více detailních informací o věkové struktuře pohledávek a další související informace o způsobu vypořádání se Společnosti s kreditním rizikem jsou uvedeny v bodě 5.4 přílohy.

K určení opravné položky k poskytnutým půjčkám využívá společnost třístupňový model očekávaných úvěrových ztrát na základě kvantitativních a kvalitativních kritérií pohledávky:

- úvěrové riziko se významně nezvýšilo od prvotního zaúčtování pohledávky (tzv. „stage 1“),
- úvěrové riziko se významně zvýšilo od prvotního zaúčtování pohledávky (tzv. „stage 2“),
- úvěrové znehodnocení pohledávky (tzv. „stage 3“).

Modely IFRS 9 staví na stávajících kapitálových modelech. Parametry modelů IFRS 9 jsou odhadnuty na základě statistických metod a jsou podpořeny expertním odhadem. Expertní odhad je využit zejména na úpravu parametrů modelů o 1) úpravu o ekonomický výhled a 2) úpravu celoživotní horizont, který je použitelný pouze pro aktiva v Stage 2 a 3.

Modely stanovují ECL ve vzorci PD (pravděpodobnost selhání) x EAD (expozice v selhání) x LGD (ztrátovost ze selhání). Pro aktiva v Stage 3 je PD rovna 100 % a LGD a EAD představují celoživotní pohled na ztráty na základě charakteristik nesplacených aktiv. Veškerá aktiva posuzována třístupňovým modelem jsou posuzována individuálně.

Modely počítají ECL na základě výhledových makroekonomických prognóz a dalších vstupů. U většiny finančních aktiv se očekává životnost rovná zbývající splatnosti.

Při posouzení významného zvýšení úvěrového rizika Společnost porovnává riziko selhání k datu sestavení závěrky s rizikem selhání k datu prvotního rozeznání finančního nástroje. Společnost zvažuje jak kvalitativní, tak kvantitativní faktory. Společnost předpokládá, že došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního rozeznání, když smluvní platby jsou více než 30 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá rozumné a podložené informace nasvědčující opak.

Finanční nástroj je úvěrově znehodnocený, pokud jedna či více události vedly ke škodlivému dopadu na očekávané budoucí platby. Takové události jsou především:

- významné finanční potíže dlužníka,
- porušení smlouvy, např. prodlení platby,
- udělení ústupků dlužníkovi, vzhledem k ekonomickým či smluvním důvodům vztahujícím se k dlužníkovi, které by za normální okolnosti nebyli věřitelem uvažovány,
- pravděpodobnost insolvence či reorganizace dlužníka,
- zmizení aktivního trhu pro finanční aktivum v důsledku finančních potíží.

Společnost čtvrtletně aktualizuje výhledové makroekonomické scénáře a jejich vážené pravděpodobnosti pro účely výpočtu ECL. Společnost přitom vychází z běžně dostupných zdrojů, zejména dat ČNB, Českého statistického úřadu. Společnost také vzala v potaz potenciální dopad pandemie COVID-19 které propukla v prvním čtvrtletí roku 2020. Za tímto účelem si vedení Společnosti vypracovalo analýzu potenciálního dopadu na jednotlivé dlužníky v případě aktiv posuzovaných třístupňovým modelem individuálně a na dlužníky posuzované zjednodušeným modelem kolektivně dle jednotlivých klientských portfolií.

Reálná hodnota finančních nástrojů

Účetní hodnota finančních aktiv a finančních závazků se blíží reálné hodnotě.

7 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zabezpečit, aby Společnost byla schopna pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak náklady na kapitál. Optimální struktura kapitálu je taková, která zajišťuje pozitivní peněžní toky při minimalizaci kapitálu a rezervních fondů. Kapitál zde tvoří vlastní i cizí zdroje vztahované k investiční části (závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím).

Svou investiční činnost Společnost CREAM financuje dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financuje z vlastních zdrojů. Investice nad 10 000 tis. Kč pak financuje z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG). I pro následující období předpokládá Společnost zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb Společnost fixovala v prvním čtvrtletí 2019 úrokové sazby u vybraných úvěrů na 3 či 5 let. Společnost splňovala všechny externě uložené kapitálové požadavky během let 2019 a 2018. Ty jsou uvedeny v úvěrových smlouvách s ČSOB.

8 Události po rozvahovém dni

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Společnosti budou zahrnuty do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Společnost v následujícím období předpokládá, že vliv epidemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Společnosti a jejích dceřiných společností. Společnost pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií.

Společnost jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem do prosince 2020, možnou insolvenční řadu subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office“).

Společnost eliminuje rizika a možné dopady a přijala opatření v následujících oblastech:

- Ke krytí negativních dopadů využije část vytvořených rezerv a zdrojů z podnikání v dřívějším období.
- Přijala reorganizační opatření ke snížení nákladů o cca 40 % (snížení stavu zaměstnanců, snížení režijních nákladů, pozastavení vybraných investičních akcí).
- Společně s financujícími bankami realizuje odklad splátek úvěrů na dobu minimálně 6 měsíců.

Další významnou skutečností po rozvahovém dni bylo splacení části Ostatních finančních závazků, tvořených závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín (pozn. 5.9), a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. V únoru 2020 bylo splaceno 66 263 tis. Kč. Současně byla prodloužena splatnost zůstatku závazku ve výši 198 964 tis. Kč do prosince 2040 (závazek bude splácen rovnoměrnými splátkami a neúročen).

Kromě výše uvedeného nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na tuto účetní závěrku.

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 19. června 2020.

.....
Mgr. Roman Švec
člen představenstva

.....
JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

9. Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta

CREAM SICAV, a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2019**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční pozice	3
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku	4
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích.....	5
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu.....	6
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31. prosinci 2019.....	7
1 Vykazující jednotka	7
2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky.....	9
3 Podstatná účetní pravidla.....	13
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	24
5 Provozní segmenty	25
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	25
6.1 Investice do nemovitostí.....	25
6.2 Pozemky, budovy a zařízení	28
6.3 Aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu	29
6.4 Zásoby	30
6.5 Obchodní a jiné pohledávky.....	30
6.6 Poskytnuté půjčky	31
6.7 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	32
6.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií	32
6.9 Obchodní a jiné závazky	33
6.10 Úvěry a zápůjčky	33
6.11 Splatná a odložená daň.....	35
6.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy	37
6.13 Provozní náklady.....	37
6.14 Finanční náklady a výnosy.....	37
6.15 Smluvní a jiné budoucí závazky	38
6.16 Transakce se spřízněnými stranami.....	38
6.17 Informace o segmentech.....	39
7 Přehled řízení finančních rizik	40
8 Řízení kapitálu	43
9 Události po rozvahovém dni.....	43
10 Schválení účetní závěrky	43

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční pozice

za rok končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Poznámka	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	27 684	30 417
Nehmotná aktiva		2 424	195
Investice do nemovitostí	6.1	3 166 593	2 788 339
Finanční investice		308	527
Odložená daňová pohledávka	6.11	47	0
Obchodní a jiné pohledávky	6.5	7 086	8 504
Aktiva z práva k užívání	6.3	8 816	0
Dlouhodobá aktiva celkem		3 212 958	2 827 982
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	6.4	12 839	16 545
Obchodní a jiné pohledávky	6.5	106 168	74 434
Poskytnuté půjčky	6.6	187 878	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.7	107 618	97 810
Krátkodobá aktiva celkem		414 503	188 789
Aktiva celkem		3 627 461	3 016 771
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím			
Základní kapitál	6.8	4 000	4 000
Nerozdělený zisk	6.8	5 360	3 140
Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské		9 360	7 140
Nekontrolní podíly		2 921	8 715
Vlastní kapitál celkem		12 281	15 855
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	6.11	100 733	93 464
Závazky k finančním institucím	6.10	569 036	577 692
Ostatní finanční závazky	6.10	195 861	209 993
Obchodní a jiné závazky	6.9	8 532	11 030
Závazky z leasingu	6.3	7 830	0
Dlouhodobé závazky celkem		881 992	892 179
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	6.9	158 936	121 622
Závazky k finančním institucím	6.10	260 506	66 781
Závazky z leasingů	6.3	1 060	0
Závazek z titulu splatné daně	6.11	1 705	1 646
Krátkodobé závazky celkem		422 207	190 049
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	6.8	2 310 981	1 918 688
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím celkem		3 627 461	3 016 771

CREAM SICAV, a.s.
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
za rok končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Poznámka	2019	2018
Tržby ze smluv se zákazníky	6.12	315 280	233 479
Tržby z nájemného	6.12	306 627	254 459
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.1	245 746	204 115
Ostatní výnosy	6.12	511	21 245
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.13	- 358 680	- 278 108
Správa a vedení podniku, poradenské služby	6.13	- 14 309	- 15 923
Finanční výnosy	6.14	11 126	1 735
Finanční náklady	6.14	- 41 431	- 27 054
Ostatní náklady	6.13	- 51 475	- 81 506
Provozní zisk		413 395	312 442
Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	6.8	- 392 293	- 287 129
Zisk před zdaněním		21 102	25 313
Daň ze zisku		- 16 303	- 23 782
Splatná	6.11	- 7 939	- 7 254
Odložená	6.11	- 8 364	- 16 528
Zisk za účetní období		4 799	1 531
Ostatní úplný výsledek za účetní období		0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období		4 799	1 531
Zisk přiřaditelný:		4 799	1 531
Vlastníkům mateřské společnosti		2 220	206
Nekontrolním podílům		2 579	1 325
Úplný výsledek celkem přiřaditelný:		4 799	1 531
Vlastníkům mateřské společnosti		2 220	206
Nekontrolním podílům		2 579	1 325

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Poznámka	2019	2018
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk/ (ztráta) před zdaněním		21 102	25 313
Úpravy o:			
Finanční výnosy	6.14	- 11 126	- 604
Finanční náklady	6.14	41 031	22 130
(Zisk) / ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.1	- 245 746	- 204 115
Přecenění čistých aktiv připadajících na držitele investičních podílů	6.8	392 293	287 12
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		- 5 055	18 773
Úpravy o nepeněžní operace		192 499	148 626
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek	6.5	- 17 774	- 8 400
Snížení / (zvýšení) stavu zásob	6.4	3 706	2 665
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků	6.9	34 816	28 066
Změny v pracovním kapitálu		20 748	22 331
Přijaté úroky	6.14	4 598	604
Placené daně ze zisku	6.11	- 7 233	- 12 433
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		210 612	159 128
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	6.1, 6.2	- 147 580	- 136 835
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení	6.2	215	7 500
Příjmy z prodeje dceřiných společností, snížené o předané peněžní prostředky	1	6 674	0
Poskytnuté půjčky	6.6	- 187 878	- 2 457
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		- 328 569	- 131 792
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	6.10	267 626	91 877
Splácení úvěrů	6.10	- 97 340	- 132 100
Splátky jistiny z leasingu	6.3	- 5 327	0
Placené úroky	6.14	- 36 608	- 22 130
Úroky z leasingu	6.3	- 586	0
Čisté peněžní prostředky z finanční činnosti		127 765	- 62 353
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		9 808	- 35 017
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		97 810	132 827
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		107 618	97 810

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2019

v tisících Kč	Poznámka	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál patřící vlastníkův mateřské společnosti	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018		4 000	2 934	6 934	7 390	14 324
Zisk za účetní období		0	206	206	1 325	1 531
Zůstatek k 31. prosinci 2018		4 000	3 140	7 140	8 715	15 855
Zisk za účetní období		0	2 220	2 220	2 579	4 799
Prodej nekontrolních podílů v dceřiných společnostech	1	0	0	0	- 8 373	- 8 373
Zůstatek k 31. prosinci 2019		4 000	5 360	9 360	2 921	12 281

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31. prosinci 2019

1 Vykazující jednotka

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“ nebo „Společnost“) se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“) za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

Rozhodnutím valné hromady Společnosti ze dne 30. srpna 2016 došlo k přeměně právní struktury Společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhů akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. září 2016. Hlavním předmětem její činnosti je činnost samosprávného investičního fondu.

Vzhledem ke skutečnosti, že aktiva Společnosti k datu 31. prosince 2018 přesáhla rozhodný limit ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb., podala Společnost dne 29. června 2019 na ČNB Žádost o udělení povolení činnosti nadlimitního samosprávného investičního fondu. O žádosti nebylo ke dni zpracování závěrky ještě rozhodnuto, a tím pádem je Společnost ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb. oprávněna až do dne nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o její žádosti přesahovat rozhodný limit.

Hlavními akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2019 byli:

Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,47 % a JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 11,25 %.

Konsolidující společnost CREAM SICAV, a.s. je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Společnosti spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Součástí Skupiny je i společnost CREAM Real Estate, s.r.o., která zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí společně ve skupině, ale i třetími stranami. Hlavní činností společnosti FLAIRCROM s.r.o. je prodej obuvi a doplňků, převážně ve vlastních provozovnách. INCOME service, a.s. nakupuje v rámci svého obchodního modelu zásoby od protistrany, které následně prodává stejné protistraně s přírážkou na základě předem domluvených podmínek.

Společnost má zákonnou povinnost účetně i majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti a ostatního jmění. Ostatní jmění představuje část aktiv a závazků náležící zakladatelským akciím. Toto rozdělení je možné najít v individuální účetní závěrce, která je vydávána souběžně s konsolidovanou účetní závěrkou.

Dceřiné, plně ovládané, společnosti – stav k 31. prosinci 2019

Název společnosti	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace	Předmět podnikání
CREAM R.B.A., a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM property, s.r.o. (2018: ELDOMUS property, s.r.o.)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM assets, s.r.o. (2018: LD – assets, s.r.o.)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí

CREAM service s.r.o. (2018: CREAM property s.r.o.)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
LD - reality, s.r.o.	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	50	50	Plná	pronájem nemovitostí
INCOME service, a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	obchodní činnost
FLAIRCOM s.r.o.	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	40	40	Ekvivalenční	provozování prodejen obuvi ALDO

Dceřiné, plně ovládané, společnosti – stav k 31. prosinci 2018

Název společnosti	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace	Předmět podnikání
CREAM R.B.A., a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
ELDOMUS property, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
LD - assets, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM property s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
LD - reality, s.r.o.	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	50	50	Plná	pronájem nemovitostí
FLAIRCOM s.r.o.	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	50	50	Plná	provozování prodejen obuvi ALDO
GRANTE Reality, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	50	50	Plná	pronájem nemovitostí

21. ledna 2019 Společnost koupila 100 % základního kapitálu společnosti INCOME service, a.s., čímž získala kontrolu nad společností prostřednictvím uplatnění svých hlasovacích práv. Zaplacené protiplnění bylo stanoveno na základě nezávislého znaleckého posudku a neobsahuje žádné podmíněné platby. Kupní cena byla 2 000 tis. Kč splatná v penězích a rovnala se hodnotě čistých aktiv společnosti k datu akvizice, tudíž nebyl rozeznán žádný goodwill.

K 28. červnu 2019 Skupina prodala 10% podíl ve společnosti FLAIRCOM s.r.o. Došlo tím ke ztrátě kontroly a od tohoto data Skupina klasifikuje podíl ve společnosti FLAIRCOM s.r.o. jako přidruženou společnost (40 %). Skupina k rozhodnému datu odúčtovala aktiva a pasiva z konsolidovaných výkazů a ocenila podíl ve společnosti ekvivalenční metodou v nulové zůstatkové hodnotě. Společnost FLAIRCOM s.r.o. se podílela v průběhu období 1. ledna až 28. června 2019 na výsledcích Skupiny ztrátou ve výši -1 696 tis. Kč a výnosy ve výši 33 773 tis. Kč.

K 16. květnu 2019 Skupina prodala 50% podíl ve společnosti GRANTE reality, s.r.o. Skupina k rozhodnému datu odúčtovala aktiva a pasiva z konsolidovaných výkazů. Společnost se podílela v průběhu období 1. ledna až 16. května 2019 na výsledcích Skupiny ztrátou ve výši -254 tis. Kč a výnosy ve výši 60 tis. Kč.

Dopad prodeje

v tisících Kč	Flaircom	Grante reality, s.r.o.
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 337	698
Dlouhodobá aktiva	4 737	7 107
Zásoby	13 111	0
Obchodní a jiné pohledávky (netto)	17 372	13 802
Závazky k úvěrovým institucím	5 609	1 463
Obchodní a jiné závazky	31 788	204
Ostatní závazky	1 331	821
Celková prodaná aktiva společnosti	- 1 316	19 119
Celková prodejní cena	1 122	8 587
Snížení: Peníze a peněžní ekvivalenty držené v nabyté společnosti	2 337	698
Úbytek peněz a peněžních ekvivalentů akvizicí	- 1 215	7 889
Nekontrolní podíl společnosti	263	8 110
Zisk / (-) Ztráta z prodeje	2 701	- 2 422

Depozitář

Depozitářem Společnosti, která je investičním fondem, je Československá obchodní banka, a.s.

2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále také „účetní závěrka“) byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (International Financial Reporting Standards, dále jen „IFRS“) a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2019, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019.

Účetní výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Přehled použitých účetních postupů je uveden v bodě 3.

Skupina použila při sestavení účetní závěrky nové či změněné standardy a výklady, které mají být povinně uplatněny pro období začínající 1. ledna 2019.

Uplatnění nových účetních standardů, novel a interpretací

V průběhu daného účetního období vstoupily v účinnost následující relevantní standardy, novely a interpretace:

IFRS 16 Leasingy

Tento standard byl vydán v lednu 2016. Dle přechodných ustanovení Skupina rozhodla neupravovat srovnávací údaje a účtovat o úpravách v počáteční bilanci nerozdělených zisků k datu prvotního použití standardu, tedy 1. ledna 2019. Účetní jednotky, které aplikují tento postup, mohou využít praktických zjednodušených povolených standardem.

Nový standard stanovuje zásady pro uznávání, oceňování, vykazování a zveřejňování leasingu. Veškerý leasing znamená, že nájemce získá právo užívat aktivum na počátku leasingu, a pokud jsou leasingové splátky prováděny v průběhu času, také související financování. V souladu s tímto IFRS 16 eliminuje klasifikaci leasingu buď jako operativního leasingu nebo jako finančního leasingu, jak bylo požadováno IAS 17, a namísto toho zavádí pro nájemce jednotný účetní model. Nájemci budou muset vykazat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingy s dobou trvání více než 12 měsíců, pokud nemá podkladové aktivum nízkou hodnotu; a (b) odpisy pronajatých aktiv odděleně od úroků z leasingových závazků ve výkazu zisku a ztráty. IFRS 16 v podstatě zachovává pro pronajímatele účetní požadavky platné v IAS 17. V souladu s tím pronajímatel nadále klasifikuje své leasingy jako operativní nebo finanční a účtuje tyto dva typy leasingu odlišně.

Dopad prvotní aplikace IFRS 16 na účetní závěrku

Skupina se rozhodla aplikovat modifikovaný retrospektivní přístup bez nutnosti úpravy srovnatelných údajů s případnými úpravami do počátečního zůstatku nerozdělených zisků. Z toho vyplývá, že prezentované údaje za 2018 a 2019 nejsou srovnatelné.

V souladu s požadavky standardu byl tento přístup aplikován na všechny nájmy, kde je Skupina nájemcem.

Pro všechny nájmy, s výjimkou krátkodobých a nájmu aktiv s nízkou hodnotou, dříve zařazené do skupiny operativních Skupina učinila následující:

- k 1. lednu 2019 rozeznala závazek z leasingu ve výši současné hodnoty budoucích leasingových splátek diskontovaných přírůstkovou výpůjční úrokovou mírou k 1. lednu 2019;
- pro všechny leasingy se Skupina rozhodla rozeznat aktivum z práva k užívání ve výši závazku z leasingu, upraveného o částky veškerých zálohových nebo časově rozlišených leasingových plateb vykázaných ve výkazu o finanční pozici bezprostředně přede dnem prvotní aplikace.

Skupina uplatnila následující praktická zjednodušení:

- použití jednotné diskontní sazby pro portfolio nájmu s podobnými charakteristikami;
- spoléhala na své posouzení toho, zda jsou leasingy nevýhodné podle IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky, provedené bezprostředně přede dnem aplikace jako alternativu k provedení kontroly znehodnocení aktiv, toto posouzení k 31. prosinci 2018 nevedlo k zjištění potřeby pro znehodnocení. Aktiva z práva k užívání k 1. lednu 2019 tedy nebyla upravena o žádné znehodnocení;
- neaplikovat nový účetní model pro nájemce pro leasingy, u kterých nájemní doba končí do 12 měsíců po datu prvotní aplikace. Tyto nájmy jsou vykázané jako krátkodobé.

Sesouhlasení budoucích leasingových plateb zveřejněných k 31. prosinci 2018 dle IAS 17 a závazků z leasingu rozeznávaných k 1. lednu 2019 je prezentováno v následující tabulce:

v tis. Kč	1. ledna 2019
Budoucí leasingové platby k 31. prosinci 2018 dle IAS 17	39 233
Vyloučení krátkodobých nájmu	1 529
Vyloučení nájmu aktiv s nízkou hodnotou	773
Dopad diskontování pomocí přírůstkové výpůjční úrokové míry k 1. lednu 2019	2 717
Závazek z leasingu k 1. lednu 2019	34 214
- krátkodobá část splatná do 1 roku	8 696
- dlouhodobá část splatná nad 1 rok	25 518

Následující řádky výkazů byly ovlivněny úpravami v souvislosti s částkami rozeznávanými v rámci prvotní aplikace k 1.lednu 2019:

(v tis. Kč)	IAS 17		IFRS 16
	31. prosinec 2018	Úprava dle IFRS 16	1. ledna 2019
Aktiva z práva k užívání	0	34 214	34 214
Dlouhodobá aktiva celkem	2 827 982	34 214	2 862 196
Aktiva celkem	3 016 771	34 214	3 050 985
Nerozdělený zisk	3 140	0	3 140
Vlastní kapitál patřící vlastníkův mateřské společnosti	7 140	0	7 140
Vlastní kapitál celkem	15 855	0	15 855
Závazek z leasingu	0	25 518	25 518
Dlouhodobé závazky celkem	893 825	25 518	919 343
Závazek z leasingu	0	8 696	8 696
Krátkodobé závazky celkem	2 107 091	8 696	2 115 787
Závazek z leasingu	0	34 214	34 214
Závazky celkem	3 000 916	34 214	3 035 130
Vlastní kapitál a závazky celkem	3 016 771	34 214	3 050 985

Průměrná přírůstková výpůjční úroková míra aplikovaná na závazky z leasingu je 3 % pro nájmy pozemků a 3 % pro nájmy prostor určených k podnikání.

Následující změněné standardy vstoupily v platnost dne 1. ledna 2019, ale neměly na Skupinu žádný významný dopad:

- IFRIC 23 „Nejistota ohledně zacházení s daní z příjmu“ (vydaná 7. června 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Předplacené funkce s negativní kompenzací - změny IFRS 9 (vydané 12. října 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky k IAS 28 „Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích“ (vydané 12. října 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Roční vylepšení cyklu IFRS 2015–2017 - změny IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydané 12. prosince 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky k IAS 19 „Dodatek k plánu, zkrácení nebo vyrovnání“ (vydaný 7. února 2018 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Neaplikované nové standardy, novely a interpretace

K datu sestavení účetní závěrky byly vydány následující standardy, novely a interpretace, které nebyly dosud účinné a které Skupina nepoužila před datem jejich povinné účinnosti:

- *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem - dodatky k IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční účetní období začínající dnem nebo po datu, které stanoví IASB).* Tyto dodatky řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a požadavky IAS 28, pokud jde o prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem změn je, že úplný zisk nebo ztráta je vykázána, když transakce zahrnuje podnik. Částečný zisk nebo ztráta se vykazuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnik, i když tato aktiva jsou držena v dceřině společnosti.

- *IFRS 17 „Pojistné smlouvy“ (vydaný 18. května 2017 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).* IFRS 17 nahrazuje standard IFRS 4, který společně s povolením k provádění účetnictví pojistných smluv pomocí stávajících postupů. V důsledku toho bylo pro investory obtížné porovnat finanční výkonnost jinak podobných pojišťoven. IFRS 17 je jednotný standard založený na principech, který zohledňuje všechny typy pojistných smluv, včetně zajistných smluv, které drží pojistitel. Standard vyžaduje uznání a oceňování skupin pojistných smluv při: (i) rizikově upravené současné hodnotě budoucích peněžních toků (plnění peněžních toků), která zahrnuje všechny dostupné informace o plnění peněžních toků způsobem, který je v souladu s pozorovatelnými tržními informacemi; plus (pokud je tato hodnota závazkem) nebo mínus (pokud je tato hodnota aktivem) (ii) částka představující nezasloužený zisk ve skupině smluv (smluvní marže za služby). Pojistitelé uznávají zisk ze skupiny pojistných smluv po dobu, kdy poskytují pojistné krytí, a jakmile jsou uvolněni z rizika. Pokud je skupina smluv ztrátová, účetní jednotka ztrátu okamžitě vykáže. Standard je aplikovatelný především pro společnosti podnikající v oboru pojišťovnictví a jako takový nebude mít na Skupinu významný dopad.
- *Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví (vydané 29. března 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).* Upravený koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o měření; pokyny k vykazování finanční výkonnosti; vylepšené definice a pokyny - zejména definice závazků; a objasnění v důležitých oblastech, jako jsou role správcovství, opatrnost a měření nejistoty ve finančním výkaznictví.
- *Definice podniku - Změny IFRS 3 (vydané 22. října 2018 a účinné pro akvizice od začátku ročního účetního období, které začíná 1. ledna 2020 nebo později).* Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv).
- *Definice významnosti - Změny IAS 1 a IAS 8 (vydané 31. října 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).* Změny objasňují definici významnosti a způsob, jak by se měl uplatňovat zahrnutím do pokynů pro definici které se až dosud objevovalo jinde v IFRS. Kromě toho byla vylepšena vysvětlení doprovázející definice. Změny zajišťují, že definice významnosti je konzistentní ve všech standardech IFRS. Informace jsou významné, pokud při jejich vynechání, zkrácení nebo nesrozumitelné prezentaci, lze důvodně očekávat, že ovlivní rozhodnutí, která obecně primární uživatelé účetní závěrky dělají na jejím základě.

Pokud není výše uvedeno jinak, neočekává se, že nové standardy a interpretace významně ovlivní konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Způsob oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě případů uvedených v bodě 3.

Měna vykazování a funkční měna

Tato účetní závěrka je vykazována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Skupiny. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

3 Podstatná účetní pravidla

Níže popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této účetní závěrce.

Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a přímo a nepřímo ovládaných dceřiných společností. Ovládnání je dosaženo, pokud Společnost má moc nad druhou společností, je vystavena variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopna využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Společnost průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládnání.

Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady, včetně nerealizovaných zisků, jsou eliminovány v plném rozsahu při konsolidaci. V případě nutnosti je účetní závěrka dceřiné společnosti upravena, aby byla zajištěna shoda s účetními pravidly použitými Společností v konsolidované účetní závěrce.

Podnikové kombinace

Dceřiné podniky zařazené do konsolidace jsou takové společnosti, v nichž má Skupina kontrolu. Skupina má nad subjektem, do něhož bylo investováno, kontrolu, jestliže:

- nad ním má „moc“ (tj. Skupina má aktuálně práva, která jí v současnosti dávají možnost řídit činnosti subjektu, do kterého bylo investováno);
- podstupuje riziko spojené s variabilními výnosy z účasti na subjektu, do něhož bylo investováno, nebo má právo na tyto výnosy;
- dokáže využívat moc nad subjektem, do něhož bylo investováno, k ovlivnění výše jeho výnosů.

Obecně se má za to, že většina hlasovacích práv znamená kontrolu. K potvrzení tohoto předpokladu a v situaci, kdy má Skupina méně než většinu hlasovacích nebo obdobných práv, posoudí Skupina, zda má kontrolu zohledněním všech relevantních skutečností a okolností, včetně:

- smluvních ujednání s ostatními subjekty, které mají hlasovací práva v subjektu, do něhož bylo investováno;
- práv vznikajících na základě jiných smluvních ujednání;
- stávajících hlasovacích práv Skupiny a potenciálních hlasovacích práv.

Dceřiné společnosti jsou do konsolidace zahrnuty od data, kdy na Skupinu přešla kontrola nad nimi, a jsou z konsolidace vyloučeny od data, kdy nad nimi Skupina kontrolu ztratila. V případě, že Skupina ztratí nad dceřinou společností kontrolu, jsou v konsolidované účetní závěrce uvedeny údaje pouze za tu část běžného roku, kdy byly pod kontrolou Skupiny.

Podnikové kombinace se účtují metodou akvizice. Pořizovací cena podnikové kombinace odpovídá součtu uhrazené protihodnoty, oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice, a hodnoty případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku. U každé podnikové kombinace nabyvatel ocení případný nekontrolní podíl v nabývaném podniku buď jeho reálnou hodnotou, nebo jeho poměrným podílem na čistých identifikovatelných aktivech nabývaného podniku. Náklady související s akvizicí se účtují přímo do výsledku hospodaření.

V případě akvizice podniku Skupina posuzuje, zda jsou nabytá finanční aktiva a převzaté finanční závazky klasifikovány a vymezeny správným způsobem, který odpovídá jejich smluvním, ekonomickým a dalším relevantním podmínkám k datu akvizice.

Ztráta kontroly

Po ztrátě kontroly Skupina odúčtuje aktiva a závazky dceřiné společnosti, nekontrolní podíl a ostatní položky z vlastního kapitálu, které se vztahují k dceřiné společnosti. Jakýkoliv přebytek nebo deficit vzniklý ze ztráty kontroly se vykáže ve výkazu zisku a ztráty. Jestliže Skupina následně drží zbývající podíl v původně dceřiné společnosti, je tento podíl oceněn reálnou hodnotou k datu ztráty kontroly. V závislosti na výši zbývajícího podílu je o něm účtováno jako o investici oceňované ekvivalenční metodou nebo finančním aktivem.

Transakce v cizích měnách

Transakce v jiných měnách než českých korunách jsou přepočítávány aktuálním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou v den transakce v cizí měně. Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k danému datu. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou, které jsou denominovány v cizích měnách, se přepočítávají kurzy platnými k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, se nepřepočítávají. Kurzové zisky a ztráty se vykazují v zisku nebo ztrátě v období, v němž vzniknou.

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti, zejména platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitostí a ostatní transakční náklady.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Skupině.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty účetního období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud u nemovitosti přestanou platit podmínky pro klasifikaci jako investice do nemovitostí, může být nemovitost reklasifikována do kategorie Pozemky, budovy a zařízení (k počátku vlastního užívání) nebo do zásob (je-li záměr určité rekonstrukce s cílem prodeje nemovitosti).

Skupina nezahrnuje výpůjční náklady do pořizovací ceny aktiv zařazených v kategorii Investice do nemovitostí, jelikož jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávků a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva, tj. cenu pořízení včetně dovozních cel a daní, které nelze refundovat, po odečtení obchodních slev a rabatů, veškeré náklady přímo přiřaditelné dopravě aktiva na jeho místo určení a zajištění stavu potřebného k používání aktiva v míře zamýšlené vedením účetní jednotky a počáteční odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva a obnovu místa, kde je aktivum umístěno. Pořizovací cena aktiva vlastní výroby se stanoví pomocí stejných zásad jako v případě pořízeného aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace do kategorie Pozemky, budovy a zařízení oceněna pořizovací cenou, za kterou se považuje reálná hodnota k datu reklasifikace.

Položky budov a zařízení se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Pozemky a aktiva ve fázi pořízení se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

Stavby	30–50 let
Stroje a zařízení	3–5 let
Dopravní prostředky	5 let

Položky budov a zařízení jsou odpisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě aktiva vlastní výroby od data, kdy je aktivum dokončeno a připraveno k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Skupině poplynou budoucí ekonomické užítky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva Skupiny zahrnují zejména software. Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

Software

3–6 let

Nehmotná aktiva jsou odpisována od data, kdy jsou připravena k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Skupině poplynou budoucí ekonomické užítky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení nehmotných aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

Základní kapitál

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako základní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu. Investiční akcie jsou klasifikovány jako závazek, a to vzhledem k tomu, že majitelé investičních akcií mají průběžné právo požadovat po Společnosti jejich odkoupení za aktuální reálnou hodnotu.

Zakladatelské akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu Společnosti. Zakladatelské akcie mají listinnou podobu a jsou akciemi na jméno. Se zakladatelskou akcií jsou spojena práva, tak jak vyplývají ze stanov Společnosti, zejména podílet se na řízení Společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku ve vztahu k hospodaření Společnosti se zakladatelskou částí jmění. Se zakladatelskou akcií není spojeno právo na její odkoupení na účet Společnosti ani jiné zvláštní právo. Zakladatelská akcie nemůže být přijata k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

Investiční akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na investičním jmění konsolidující Společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. Pokud obecně závazné právní předpisy vyžadují, aby bylo hlasovací právo v některých případech investičním akciím přiznáno, zejména v případě hlasování dle druhu akcií ve smyslu § 162 odst. 2 ZISIF, jsou držitelé investičních akcií oprávněni na valné hromadě hlasovat. Hlasovací právo bude investičním akciím zejména přiznáno vždy při hlasování o změně formy a podoby investičních akcií nebo o změně práv spojených s investičními akciemi.

Konsolidující Společnost odkoupí na žádost investora investiční akcie v částce 10 000 tis. Kč ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení žádosti, v částce 10 000 tis. Kč až 30 000 tis. Kč ve lhůtě 6 měsíců ode dne doručení žádosti a v částce vyšší než 30 000 tis. Kč ve lhůtě 12 měsíců ode dne doručení žádosti. Představenstvo konsolidující Společnosti může v odůvodněných případech rozhodnout o pozastavení odkupování investičních akcií až na 2 roky. Zejména se jedná o situace, kdy by bylo požádáno o odkup většího množství investičních akcií a Společnost plánovala získat potřebnou částku prodejem nemovitostí.

Rezervy

Skupina tvoří rezervu, pokud má v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že bude muset tento závazek vypořádat.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

Zásoby

Zásoby jsou vykázány v nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací cena zásob je stanovena na základě metody FIFO. Náklady na hotové výrobky a nedokončenou výrobu zahrnují suroviny, přímé mzdy, ostatní přímé náklady a související výrobní režii (na základě běžné provozní kapacity), ale nezahrnují výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota je odhadnutá prodejní cena v běžném podnikání snižená o odhadnuté náklady na dokončení a prodejní náklady.

Finanční nástroje

Finanční nástroje zahrnují pouze nederivátové finanční nástroje, a to konkrétně majetkové účasti, poskytnuté zápůjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, přijaté zápůjčky, závazky z obchodních vztahů a jiné finanční závazky.

Skupina provádí prvotní zaúčtování finančních nástrojů v okamžiku, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se finančního nástroje. Skupina finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejprokazatelnější výši ocenění v reálné hodnotě je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je trh, ve kterém dochází k transakcím s aktivem nebo pasivem s dostatečnou frekvencí a objemem, aby bylo možné průběžně poskytovat informace o cenách.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se měří jako součin kótované ceny jednotlivého aktiva nebo závazku a počtu nástrojů držených účetní jednotkou. Je tomu tak i v případě, že běžný denní objem obchodování na trhu nestačí k absorbování drženého množství a zadávání příkazů k prodeji pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Techniky oceňování, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných transakcích za obvyklých tržních podmínek nebo zohlednění finančních údajů o investicích, se používají k měření reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které informace o cenách na externím trhu nejsou k dispozici. Ocenění reálnou hodnotou jsou analyzována podle úrovně v hierarchii reálné hodnoty takto:

- (i) úroveň jedna jsou ocenění za kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva;
- (ii) oceňování úrovně dvě jsou techniky oceňování se všemi významnými vstupy pozorovatelnými pro aktivum nebo závazek, buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen),
- (iii) oceňování úrovně tři jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních datech (tj. měření vyžaduje) významné nepozorovatelné vstupy.

Převody mezi jednotlivými kategoriemi ocenění hierarchie reálné hodnoty se považují za uskutečněné na konci účetního období.

Transakční náklady jsou přímé náklady spojené s pořízením, vydáním nebo vyřazením finančního nástroje. Přímé náklady jsou náklady, které by nebyly vynaloženy, pokud by transakce neproběhla. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize placené agentům (včetně zaměstnanců jednajících jako prodejní agenti), poradcům, makléřům a obchodníkům, poplatky správním orgánům a burzám cenných papírů a daně z převodu nemovitostí. Transakční náklady nezahrnují dluhové prémie nebo diskonty, náklady na financování ani interní správní nebo holdingové náklady.

Naběhlá hodnota („AC“) je částka, ve které byl finanční nástroj uznán při prvotním zaúčtování mínus případné splátky jistiny plus časově rozlišené úroky, a pro finanční aktiva snížená o případné opravné položky na úroveň očekávané úvěrové ztráty („ECL“). Naběhlý úrok zahrnuje amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a případné prémie nebo diskont do výše splatnosti metodou efektivní úrokové sazby. Naběhlý úrokový výnos a časově rozlišené úrokové náklady, včetně naběhlého kupónu a amortizované diskontu nebo prémie (včetně poplatků odložených při vzniku, pokud existují) nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidovaném výkazu finanční pozice.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokového výnosu nebo úrokového nákladu za příslušné období tak, aby bylo dosaženo konstantní periodické úrokové sazby (efektivní úroková sazba) z účetní hodnoty. Efektivní úroková sazba je sazba, která diskontuje odhadované budoucí hotovostní platby nebo příjmy (bez budoucích úvěrových ztrát) během očekávané životnosti finančního nástroje nebo případně kratší doby, na účetní brutto hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková sazba diskontuje peněžní toky variabilních úrokových nástrojů do následujícího data změny úrokové sazby, s výjimkou prémie nebo diskontu, které odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbou specifikovanou v nástroji, nebo jiné proměnné, které nejsou resetovány na tržní sazby. Tyto prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou životnost nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv, která jsou při prvotním zaúčtování zakoupena nebo získána úvěrově znehodnocená („POCI“), je efektivní úroková sazba upravena o úvěrové riziko, tj. Je vypočtena na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování místo smluvních plateb.

Finanční aktiva – prvotní vykázání

Při prvotním vykázání jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv. Výjimku tvoří pohledávky z obchodních vztahů bez významné složky financování, které jsou oceněny transakční cenou. Transakční cena je částka protihodnoty, na kterou má Skupina smluvní nárok.

Finanční aktiva - klasifikace a následné oceňování

Skupina klasifikuje finanční aktiva do následujících kategorií ocenění: FVTPL, FVOCI a AC. Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na: (i) obchodním modelu Skupiny pro správu portfolia souvisejících aktiv a (ii) charakteristice peněžních toků aktiva.

Obchodní model odráží, jak Skupina spravuje aktiva za účelem generování peněžních toků - zda je cílem skupiny: (i) pouze inkasovat smluvní peněžní toky z aktiv („inkasovat smluvní peněžní toky“) nebo (ii) inkasovat smluvní peněžní toky i peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („inkasovat smluvní peněžní toky a prodávat“), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a jejich hodnota je měřena dle FVTPL.

Obchodní model je stanoven pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních předpokladů o budoucím využitím portfolia k datu ocenění.

Dle obchodního modelu držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků nebo inkasa smluvních peněžních toků a prodeje, Skupina posuzuje, zda peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („SPPI“). Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou brány v úvahu při určování, zda jsou jejich peněžní toky v souladu s funkcí SPPI. Při tomto hodnocení Skupina zvažuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úrok zahrnuje pouze protihodnotu za úvěrové riziko, časovou hodnotu peněz, další základní úvěrová rizika a ziskovou marži.

Pokud smluvní podmínky obsahují prvek rizika nebo volatilitu, které není v souladu se základním úvěrovým ujednáním, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v FVTPL. Posouzení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a dále se nepřehodnocuje.

Klasifikace finančních nástrojů se změní, pouze pokud se změní obchodní model řízení portfolia. Reklasifikace má prospektivní účinek a je účinná od začátku prvního účetního období, které následuje po změně obchodního modelu.

V rámci dluhových nástrojů Skupina klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií:

- Finanční aktiva oceněná v zůstatkové hodnotě určené metodou efektivní úrokové sazby (finanční aktiva v naběhlé hodnotě)

V této kategorii Skupina uznává dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, který je určen ke shromažďování všech smluvních peněžních toků a které mají také smluvní peněžní toky představující pouze platby jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Poté se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby (dále jen „amortizovaná cena“). Během účetních období 2019 a 2018 měla Skupina finanční aktiva vymezená v bodě 6.5 a 6.6 v této kategorii.

- Finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě zahrnuté do zisku nebo ztráty (finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty)

V této kategorii Skupina klasifikuje všechny ostatní dluhové nástroje, které nelze zařadit do výše uvedených kategorií. Tato finanční aktiva jsou držena za účelem obchodování nebo jejich smluvní peněžní toky nepředstavují výhradně výplatu jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. V účetních obdobích roku 2019 a 2018 Skupina nedržela žádná taková finanční aktiva.

Finanční aktiva – vyřazení

Finanční aktiva jsou zcela nebo zčásti vyřazena, když Skupina vyčerpala veškeré praktické úsilí o vymáhání a dospěla k závěru, že neexistuje žádné přiměřené očekávání návratnosti. Skupina může vyřadit finanční aktiva, která jsou stále předmětem vymáhání, pokud se Skupina snaží získat zpět částky, které jsou smluvně splatné, neexistuje však přiměřené očekávání návratnosti.

Skupina odúčtuje finanční aktivum, pokud (a) je závazek protistrany aktiva uhrazen nebo práva na peněžní toky z daného aktiva jinak zaniknou nebo (b) Skupina převedla práva na peněžní toky z finančního aktiva nebo vstoupila do právního vztahu v jehož důsledku (i) převádí všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví aktiva nebo (ii) nepřevádí všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví, ale neponechává si kontrolu.

Kontrola je zachována, pokud protistrana není schopna prodat aktivum nezávislé třetí straně, aniž by byl tento prodej nějak omezen.

Poskytnuté půjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Po prvotním zaúčtování jsou tato aktiva oceněna v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze znehodnocení.

Skupina používá zjednodušený přístup podle IFRS 9 pro měření očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po celou dobu životnosti u všech obchodních a ostatních pohledávek.

Pro měření očekávaných úvěrových ztrát byly obchodní a jiné pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdíleného úvěrového rizika a dnů po splatnosti.

Očekávané míry ztrát jsou založeny na platebních profilech tržeb za období 36 měsíců před datem 31. prosince 2019 a odpovídající historické ztráty z úvěrů zaznamenané v tomto období.

Historická míra ztrát je upravena tak, aby odrážela aktuální a výhledové informace o makroekonomických faktorech ovlivňujících schopnost zákazníků vypořádat pohledávky. Skupina označila jako nejdůležitější faktory HDP a míru nezaměstnanosti v České republice, a podle toho upravuje historické míry ztrát na základě očekávaných změn v těchto faktorech.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech. Peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků.

Finanční závazky

Při prvotním vykázání jsou finanční závazky oceněny reálnou hodnotou. U finančních závazků je reálná hodnota snížena o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních závazků. Skupina řadí veškeré finanční závazky do kategorie finančních závazků v naběhlé hodnotě, protože nedrží žádné finanční závazky za účelem obchodování, které by musely být oceňovány v reálné hodnotě do zisku a ztráty. Tyto závazky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Finanční závazky jsou odúčtovány v momentě jejich zániku (tj. když je závazek uvedený ve smlouvě splněn, zrušen nebo vyprší).

Znehodnocení

Finanční aktiva

Skupina posuzuje znehodnocení všech finančních aktiv s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Pro posouzení znehodnocení je používán model očekávaných kreditních ztrát. Jedná se o nový model snížení hodnoty podle IFRS 9, který odráží očekávané úvěrové ztráty (ECL). S výjimkou pohledávek z obchodního styku Skupina uplatňuje tzv. obecný přístup ke snížení hodnoty příslušných finančních aktiv. U pohledávek z obchodního styku Skupina využila možnosti uplatnění zjednodušeného přístupu pomocí matice snížení hodnoty.

Kreditní ztráta je vypočítána jako rozdíl mezi smluvními peněžními toky, které by Skupina měla na základě smlouvy inkasovat, a peněžními toky, jejichž inkaso Skupina očekává, diskontovaný původní efektivní úrokovou mírou. Očekávaná kreditní ztráta je pravděpodobnostně vážený odhad kreditních ztrát.

Již při prvotním rozpoznání finančního aktiva je vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát, které mohou vzniknout vlivem událostí, jež by mohly nastat v průběhu následujících 12 měsíců. Úrokový výnos je vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva.

Pokud po prvotním vykazání finančního aktiva dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika, je opravná položka navýšena na částku očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývající životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je i nadále vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva. Skupina považuje za indikátory významného zvýšení úvěrového rizika potíže protistrany se splácením závazků a zhoršení celkové ekonomické situace.

Jestliže Skupina získá objektivní informace o úvěrovém znehodnocení finančního aktiva, je k finančnímu aktivu vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývající životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je pak vykazován za použití původní efektivní úrokové míry a netto účetní hodnoty daného aktiva. Mezi indikátory úvěrového znehodnocení finančního aktiva patří významné finanční problémy dlužníka, porušení smlouvy, situace, kdy věřitelé dlužníkovi vzhledem k jeho finančním potížím nabídli úlevy, které by jinak neposkytli, značná pravděpodobnost insolvence, likvidace či jiné finanční reorganizace dlužníka, ukončení existence aktivního trhu pro dané aktivum z důvodů finančních problémů a zakoupení či vytvoření finančního aktiva s hlubokým diskontem nereflektujícím vzniklé úvěrové ztráty.

U pohledávek z obchodních vztahů bez významné komponenty financování je používán zjednodušený přístup, kdy jsou při prvotním rozpoznání finančního aktiva vykazány očekávané kreditní ztráty po celou dobu zbývající životnosti aktiva. Model pro kalkulaci znehodnocení pohledávek vychází z analýzy platebního chování zákazníků, do něhož byl zakomponován předpoklad stabilního ekonomického růstu v následujících letech.

Skupina zvažuje indikátory snížení hodnoty finančních aktiv na úrovni individuální i společné. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována na úrovni individuální. Ostatní jednotlivě nevýznamná aktiva jsou seskupena do skupin s podobnými charakteristikami rizik.

Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykazány jako náklad v zisku a ztrátě s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku vykazovaných v ostatním úplném výsledku.

Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Skupiny kromě odložených daňových pohledávek jsou vždy k datu sestavení účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka daného aktiva. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyšují jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich reálná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do zisku nebo ztráty. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích se posuzuje vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva po odúčtování nebyla vyšší než účetní hodnota, která byla stanovena, pokud by nedošlo k zaúčtování žádné ztráty ze snížení hodnoty.

Vykazování výnosů

Tržby z nájemného

Skupina se zabývá zejména poskytováním služeb ve formě pronájmu vlastních nemovitostí. Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokové protihodnoty. V případě dlouhodobých smluv vymezených na časovém základě jsou výnosy vykazovány rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Tržby z prodeje zboží

Výnosy z prodeje zboží jsou vykázány v okamžiku přechodu veškerých práv, resp. kontroly na kupující protistranu v závislosti na konkrétním znění smluvních podmínek, přičemž částka výnosů je dohodnuta nebo je spolehlivě určitelná a přijetí úhrady je pravděpodobné. To obecně odpovídá okamžiku, kdy je zboží poskytnuto prodejcem, nebo v okamžiku jejich poskytnutí konečným zákazníkům v případě přímých prodejů.

Tržby z dopravy, služeb související s nájmem a realizace investičních akcí

Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokové protihodnoty. V případě, že je služba poskytována po delší časové období, tak jsou výnosy rozeznány rovnoměrně po dobu poskytnutí služby.

Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

U všech druhů tržeb Skupina poskytuje pouze na trhu obvyklé doby splatnosti (maximálně 90 dní), transakční ceny tedy nejsou upraveny o časovou hodnotu peněz.

Daň z příjmů a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku a ztráty, s výjimkou případů, kdy se týká položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných pro dané účetní období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k přechodným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro přechodné rozdíly v okamžiku jejich realizaci a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují převážně úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček. Úrokové výnosy jsou účtovány do zisku nebo ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry.

Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují především úrokové náklady z přijatých zápůjček. Výpůjční náklady na pořízení investice do nemovitostí a výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do zisku nebo ztráty s pomocí metody efektivní úrokové míry.

Leasingy (nájem a pronájem)

Účetní politika platná do 31. prosince 2018

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing.

Skupina jako nájemce

Skupina neuzavřela v minulosti v postavení nájemce žádné významné leasingové smlouvy, které by byly vyhodnoceny jako finanční leasing.

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

Skupina jako pronajímatel

Skupina neuzavřela v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Jako pronajímatel v operativním leasingu Skupina vystupuje u pronájmu nemovitostí, které jsou prezentovány jako Investice do nemovitostí.

Účetní politika platná od 1. ledna 2019

Skupina jako nájemce

Leasingy jsou rozeznány jako aktiva z práva k užívání se souvisejícími závazky z leasingu k datu, kdy jsou pronajímaná aktiva k dispozici k užívání Skupinou.

Aktiva z práva k užívání jsou prezentována samostatně v konsolidovaném výkazu finanční pozice s výjimkou aktiv z práv k užívání, která splňují definici investic do nemovitostí. Ta jsou vykazována na řádku „Investice do nemovitostí“ (k 31. prosinci 2019 žádná taková aktiva z práva k užívání Skupina neměla).

K datu zahájení jsou závazky z leasingu rozeznány v částce rovnající se současné hodnotě následujících leasingových plateb za prokládová aktiva z práva k užívání, po dobu trvání nájmu:

- pevné platby (včetně v podstatě pevných plateb) snížené o případné leasingové pobídky;
- variabilní leasingové platby, které jsou závislé na indexu nebo na sazbě;
- částky, které bude nájemce dle očekávání povinen uhradit na základě záruk zbytkové hodnoty;
- realizační cenu opce na nákup v případě, že je dostatečně jisté, že nájemce tuto opci uplatní;
- platby sankcí za ukončení leasingu v případě, že doba trvání leasingu odpovídá tomu, že nájemce uplatní opci na ukončení leasingu.

Platby jsou diskontovány za pomoci implicitní úrokové míry leasingu, pokud je k dispozici, nebo přírůstkové výpůjční úrokové míry Skupiny.

Každá leasingová platba je rozdělena na splátku jistiny a úroku. Závazky z leasingu jsou následně oceňovány za pomoci efektivní úrokové míry. Zůstatková hodnota závazku je přeceňována tak, aby zohledňovala jakékoliv přehodnocení, modifikace nebo tak, aby odrážela revidované v podstatě pevné leasingové platby.

Doba trvání leasingu je nevypověditelná doba, po kterou má nájemce právo k užívání podkladového aktiva, společně s opcemi na prodloužení nebo ukončení nájmu, pokud je dostatečně jisté, že jich bude využito.

Aktiva z práva k užívání jsou prvotně oceněna ve výši pořizovacích nákladů zahrnujících:

- částku prvotního ocenění závazku z leasingu;
- veškeré leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek;
- veškeré počáteční přímé náklady vynaložené nájemcem;
- odhadované náklady, které má nájemce vynaložit na demontáž a odstranění podkladového aktiva, a uvedení místa, kde se nalézá, do původního stavu, nebo uvedení podkladového aktiva do stavu vyžadovaného podmínkami leasingu.

Následně jsou aktiva z práva k užívání oceňována v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a znehodnocení aktiv a upraveny o přecenění závazků z leasingu v důsledku přehodnocení nebo modifikace leasingu.

Aktiva jsou odepisována po očekávanou dobu užívání nebo dobu nájmu, dle toho, co je kratší, metodou lineárních odpisů. Následující doby odepisování jsou uplatňovány:

Stavby	3-50 let
Pozemky	Po dobu nájmu
Stroje a zařízení	3-5 let
Dopravní prostředky	5 let

Platby krátkodobých nájmu či nájmu aktiv s nízkou hodnotou jsou vykázány jako náklad v zisku nebo ztrátě na lineární bázi. Skupina uplatňuje výjimku na všechny nájmy aktiv s nízkou hodnotou.

Za krátkodobé leasingy jsou považovány nájmy s dobou trvání do 12 měsíců či méně.

Aktiva s nízkou hodnotou představují počítače, tablety, mobily a drobný kancelářský nábytek či vybavení.

Skupina jako pronajímatel

Skupina neuzavřela v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Jako pronajímatel v operativním leasingu Skupina vystupuje u pronájmu nemovitostí, které jsou prezentovány jako Investice do nemovitostí.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Skupina za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je tak shodné.

Výkaz peněžních toků

Výkaz peněžních toků byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Změny v prezentaci

V průběhu roku se Skupina rozhodla pro změnu vykazování některých položek výkazu finanční pozice a výkazu o úplném výsledku. Skupina věří, že provedené změny podávají spolehlivé a více relevantní informace. V souladu s IAS 8 byly změny provedeny retrospektivně a srovnatelné údaje byly také upraveny, tyto úpravy byly náležitě promítnuty také do přílohových tabulek. Skupina věří, že nové názvy podávají uživatelům účetní závěrky více relevantní informace. Jedná se o následující změny v prezentaci:

- upraveno vykazování výnosů na „Tržby z nájemného“, „Tržby ze smluv se zákazníky“ a „Ostatní výnosy“, původně „Tržby z nájmu a služeb souvisejících“ a „Ostatní výnosy“,
- „Závazek z titulu splatné daně“ je nyní prezentován samostatně v konsolidovaném výkazu finanční pozice ve stejně nazvané položce v rámci krátkodobých závazků, původně v rámci „Rezervy“ v rámci dlouhodobých závazků,
- „Závazky k držitelům investičních akcií“ již nejsou prezentovány v rámci krátkodobých závazků, nově jsou vyčleněny pod závazky a prezentovány pod názvem „Čistá aktiva připadající k investičním akciím“

Následující tabulka uvádí efekt výše uvedených změn na položky výkazů finanční pozice a výkazu o úplném výsledku k 31. prosinci 2018:

(tis. Kč)	Dle původního zveřejnění	Reklasifikace	Zůstatek po reklasifikaci k 31. prosinci 2018
Tržby z nájemného	317 860	- 63 401	254 459
Tržby ze smluv se zákazníky	0	233 479	233 479
Ostatní výnosy	191 323	- 170 078	21 245
Závazek z titulu splatné daně	0	1 646	1 646
Rezervy	1 646	- 1 646	0

Dále se Skupina rozhodla změnit názvy některých řádků výkazu finanční pozice a výkazu o úplném výsledku:

31. prosince 2019	31. prosince 2018
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	Závazky k držitelům investičních akcií
Tržby z nájemného	Tržby z nájmu a služeb souvisejících

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Skupina oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. prosinci 2019 činila 3 166 593 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období. Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí jsou popsány v poznámce 6.1.

Opravné položky k pohledávkám

Skupina používá zjednodušený přístup IFRS 9 k oceňování očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po dobu životnosti pro všechny pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti.

Podrobnější informace jsou uvedeny v části 6.6 přílohy k účetní závěrce.

5 Provozní segmenty

Provozní segment je složka Skupiny, která se zabývá podnikatelskými aktivitami v souvislosti, s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady, pro niž jsou dostupné samostatné finanční údaje a jejíž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny, a posuzovat jeho výkonnost. Provozní segmenty, jejichž výnosy, výsledek nebo aktiva jsou deset procent nebo více ze všech segmentů, jsou vykazovány samostatně.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Skupina vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila s cílem vytvořit nemovitostní portfolio za účelem pronájmu. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné na různých místech po celé České republice.

Skupina vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek společností Skupiny v současné době tvoří 96 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti společností Skupiny. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Skupiny činila k Rozvahovému dni 3 166 593 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2019 činil 13,6 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí, dále dokončenými investicemi (zejména Brno, Moravské náměstí) a rozdělením nemovitosti max32 – Zlín, tř. T. Bati 5648 na samostatné jednotky. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2020. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem Skupiny spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch zůstává konstantní:

63 %	sklady
16 %	kanceláře, administrativa
15 %	obchod, služby
6 %	byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 76 %.

Do portfolia nemovitostí Skupiny patří například dynamická multifunkční budova max32 (Zlín, J. A. Bati 5648), která poskytuje komfort loftového pronájmu studentům, mladým lidem a rodinám. Jedná se o velmi zdařilou celkovou revitalizaci 32. budovy v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Industriální atmosféru místa využívají i firmy ve 34. budově (Zlín, Vavrečkova 5657), která nabízí k pronájmu kancelářské jednotky a skladové prostory. Velmi zdařilá je dokončená komplexní rekonstrukce nemovitosti na Moravském náměstí v Brně s využitím pro administrativu a přízemní pro obchodní prostory. V rámci České republiky pronajímá Skupina i bytové jednotky například v Praze, České Lípě a Olomouci.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Skupiny s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2019.

Nemovitost - adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2019
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J. A. Bati 5648 - 32. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12 218 m ²	velmi dobrý	ano	372 989 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54 599 m ²	velmi dobrý	ano	224 367 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ověnecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m ²	velmi dobrý	ano	194 558 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 099 m ²	velmi dobrý	ano	112 554 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 843 m ²	velmi dobrý	ano	108 441 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 748 m ²	velmi dobrý	ano	103 059 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37 316 m ²	dobry	ano	98 351 000 Kč
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 846 m ²	dobry	ano	96 142 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 590 m ²	velmi dobrý	ano	84 057 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 798 m ²	velmi dobrý	ano	80 716 000 Kč
Zlín, J. A. Bati 5637 - 12.b.	Zlín	2484 1	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m ²	velmi dobrý	ano	70 018 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 991 m ²	dobry	ano	64 541 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 785 m ²	velmi dobrý	ano	47 441 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 650 m ²	dobry	ano	44 790 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	772 m ²	velmi dobrý	ano	43 360 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 154 m ²	dobry	ano	42 084 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	1256 7	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 386 m ²	dobry	ano	37 374 000 Kč
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 937 m ²	dobry	ano	32 441 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 118 m ²	velmi dobrý	ano	29 887 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 037 m ²	dobry	ano	28 979 000 Kč
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	5 709 m ²	velmi dobrý	ano	168 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 501 m ²	velmi dobrý	ano	175 984 000 Kč

CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 369 m2	velmi dobrý	ano	117 192 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	10 997 m2	dobrý	ano	34 690 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	3 223 m2	dobrý	ano	8 757 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m2	velmi dobrý	ano	30 556 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m2	velmi dobrý	ano	36 199 000 Kč
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1165 m2	velmi dobrý	ne	23 927 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17047 m2	dobrý	ano	71 597 000 Kč

v tis. Kč	2019	2018
Reálná hodnota k počátku období	2 788 339	2 448 871
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	0	6 647
přírůstky z titulu technického zhodnocení	139 515	132 819
úbytky z titulu prodeje investic do nemovitostí	- 7 007	- 4 113
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	245 746	204 115
Reálná hodnota ke konci období	3 166 593	2 788 339

K 31. prosinci 2018 Skupina nezařadila žádný majetek držený mezi operativními leasingy jako investici do nemovitostí.

Tržby z nájemného (uvedené v poznámce 6.12) jsou generovány z majetku zařazeného do kategorie Investice do nemovitostí.

Všechny přímé provozní náklady vzniklé z investičního nemovitého majetku, v současném i srovnávacím období, vykazané v zisku nebo ztrátě, se vztahují k majetku, který generoval nájemné. Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičních nemovitostí (případně jejich opravám či údržbě) jsou uvedeny v poznámce 6.13.

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, změny v reálné hodnotě investic do nemovitostí jsou zásadní položkou výkazu o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční pozice. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem Skupiny na základě metodiky zpracované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D.

Prvním krokem pro stanovení reálné hodnoty je stanovení hodnoty diskontovaných peněžních toků jednotlivých investic do nemovitostí. Hlavními použitými předpoklady k 31. prosinci 2019 byly tyto:

- Prognóza budoucích peněžních toků pro jednotlivé investice do nemovitostí byla sestavena na základě výsledků minulých období a současných výsledků a finančních plánů, tj. především plánovaných výsledků v budoucích obdobích.
- Použitá diskontní sazba se pohybuje v rozmezí od 4,5 % do 8 % v závislosti na dané nemovitosti.

Výstupy z kalkulace diskontovaných peněžních toků jsou následně pro jednotlivé investice do nemovitostí porovnány s tržní hodnotou obdobných nemovitostí. V případě významných odchylek je výsledná hodnota ocenění vypočítána na bázi diskontovaných peněžních toků upravena tak, aby reflektovala aktuální situaci na nemovitostním trhu a momentálnímu stavu dané nemovitosti.

K 31. prosinci 2019 byly investice do nemovitostí v hodnotě 2 250 480 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 548 327 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

K pronajímaným Investicím do nemovitostí se vztahují následující budoucí minimální leasingové platby z operativního pronájmu:

v tis. Kč	2019
do 1 roku	191 842
do 2 let	111 874
do 3 let	72 229
do 4 let	30 317
nad 5 let	15 879
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu k 31. prosinci 2019	422 141

Budoucí minimální leasingové splátky v rámci nezrušitelného operativního leasingu jsou následující:

v tis. Kč	31. prosince 2018
Platby do 1 roku	199 818
Platby nad 1 rok a do 5 let	328 187
Platby nad 5 let	9 833
Budoucí minimální leasingové platby celkem	537 838

6.2 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 1. lednu 2019	1 936	117 843	16 924	136 703
Pořízení	0	5 753	4 751	10 504
Vyřazení	- 88	- 31 574	- 2 096	- 33 758
Úbytky z titulu ztráty kontroly	0	- 16 786	- 90	-16 876
Zůstatek k 31. prosinci 2019	1 848	75 236	19 489	96 573
Oprávk				
Zůstatek k 1. lednu 2019	- 1 863	- 104 423	0	- 106 286
Odpisy	- 73	- 3 566	0	- 3 639
Přeřazení do Investic do nemovitostí	0	- 5 992	0	- 5 992
Vyřazení	88	31 574	0	31 662
Úbytky z titulu ztráty kontroly	0	15 366	0	15 366
Zůstatek k 31. prosinci 2019	- 1 848	- 67 041	0	- 68 889
Zůstatková cena k 31. prosinci 2019	0	8 195	19 489	27 684

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 1. lednu 2018	1 936	116 184	12 648	130 768
Pořízení	0	1 749	5 207	6 956
Vyřazení	0	- 90	- 931	- 1 021
Zůstatek k 31. prosinci 2018	1 936	117 843	16 924	136 703
Oprávk				
Zůstatek k 1. lednu 2018	- 1 579	- 99 238	0	- 100 817
Odpisy	- 284	- 5 275	0	- 5 559
Vyřazení	0	90	0	90
Zůstatek k 31. prosinci 2018	- 1 863	- 104 423	0	- 106 286
Zůstatková cena k 31. prosinci 2018	73	13 420	16 924	30 417

Skupina se k 31. prosinci 2019 nezavázala k žádným dodatečným závazkům v souvislosti s pořizovaným dlouhodobým hmotným majetkem.

6.3 Aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu

Pohyby v hodnotách práv k užívání aktiv byly následující:

2019 (v tis. Kč)	Prodejní prostory	Pozemky	Právo k užívání celkem
Pořizovací cena			
Stav ke dni 1. ledna 2019	34 214	0	34 214
Přírůstky	0	9 688	9 688
Úbytky z titulu ztráty kontroly*	- 34 214	0	- 34 214
Stav ke dni 31. prosince 2019	0	9 688	9 688
Odpisy, amortizace a ztráty ze snížení hodnoty			
Stav ke dni 1. ledna 2019	0	0	0
Odpisy a amortizace	- 4 672	- 872	- 5 544
Úbytky z titulu ztráty kontroly*	4 672	0	4 672
Stav ke dni 31. prosince 2019	0	- 872	- 872
Zůstatková hodnota			
ke dni 1. ledna 2019	34 214	0	34 214
ke dni 31. prosince 2019	0	8 816	8 816

*Z důvodů ztráty kontroly nad společností Flaircom s.r.o. ke dni 28. 6. 2019 došlo k vyřazení aktiva z práva k užívání z majetku Skupiny, a to ve výši 29 542 tis. Kč. Společně s aktivem byl vyřazen závazek z leasingu ve výši 29 685 tis. Kč.

V letošním roce Skupina nevyověděla žádnou významnou leasingovou smlouvu.

Skupina si pronajímá různé prostory (kancelářské prostory, pozemkové parcely), automobily a další drobné vybavení. Leasingové podmínky jsou vyjednávané na individuální bázi a zahrnují široké množství různých podmínek. Hlavní leasingové podmínky jsou:

- Pozemky jsou pronajaty na dobu neurčitou s možností obou stran smlouvu vypovědět po uplynutí 8 let s výpovědní dobou 4 měsíce.

Nájemní smlouvy nezahrnují žádné kovenanty, ale pronajatá aktiva nemohou být použita jako záruka pro účely půjček. Skupina neposkytuje záruky zbytkové hodnoty.

Závazky z leasingu

v tis. Kč	IFRS 16 31. prosinec 2019	IFRS 16 1. ledna 2019
Závazky z leasingu		
Krátkodobá část splatná do 1 roku	1 060	8 696
Dlouhodobá část splatná nad 1 rok	7 830	25 518
Celkem	8 890	34 214

Částky související s leasingy rozeznané během účetního období

Následující částky jsou zahrnuty v Konsolidované výkazu o úplném výsledku:

v tis. Kč	IFRS 16 2019
Odpisy aktiv z práv k užívání dle třídy aktiv	
Budovy	4 672
Pozemky	872
Celkem odpisy	5 544
Úrokový náklad ze závazků z leasingu (zahrnut ve finančních nákladech)	586
Celkové úrokový náklad	586
Náklad vztahující se ke krátkodobým leasingům, které nejsou vykázány jako leasingy	4 919
Celkem náklady z leasingů	11 049

Následující částky jsou zahrnuty v Konsolidované výkazu o peněžních tocích:

v tis. Kč	IFRS 16 2019
Peněžní úbytek z leasingů (IFRS 16) – finanční činnost	
Splátka jistiny	5 327
Splátky úroků	586
Celkový peněžní úbytek	5 913

6.4 Zásoby

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Zboží	0	13 527
Nedokončená výroba a polotovary	12 839	3 018
Zásoby celkem	12 839	16 545

Zásoby jsou součástí aktiv dceřiných společností. Materiál a nedokončená výroba je aktivum servisní společnosti CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťující správu a rekonstrukce nemovitostí. Zboží k 31. prosinci 2018 patří společnosti FLAIRCUM s.r.o., jejímž předmětem podnikání je prodej obuvi, převážně ve vlastních prodejnách, která již není z důvodu ztráty kontroly během roku 2019 plně konsolidována k 31. prosinci 2019.

V roce 2019 i 2018 nebyly odepsány žádné zásoby.

6.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Obchodní pohledávky	80 956	42 661
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	0	2 232
Dohadné účty aktivní	740	891
Krátkodobé finanční pohledávky	81 696	45 784
Poskytnuté zálohy	17 055	13 092
Pohledávky vůči státu	6 446	6 836
Náklady příštích období	971	8 722
Krátkodobé nefinanční pohledávky	24 472	28 650
Krátkodobé pohledávky se splatností do 1 roku	106 168	74 434
Obchodní pohledávky	7 086	5 405
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	0	3 099
Dlouhodobé pohledávky se splatností nad 1 rok	7 086	8 504
Obchodní a jiné pohledávky celkem	113 254	82 938

Skupina ručí k 31. prosinci 2019 pohledávkami ve výši 11 794 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 ve výši 10 046 tis. Kč) za bankovní úvěry poskytnuté finančními institucemi.

Opravné položky snižující hodnotu pohledávek

v tis. Kč	2019	2018
Stav opravných položek k prvnímu dni období:	- 40 949	- 31 709
- k pohledávkám z obchodního styku	- 26 355	- 25 342
- k poskytnutým úvěrům	- 14 594	- 6 367
Tvorba opravných položek	2 994	- 17 516
Použití opravných položek	15 516	8 276
Stav opravných položek k poslednímu dni období:	- 22 439	- 40 949
- k pohledávkám z obchodního styku	- 12 189	- 26 355
- k poskytnutým úvěrům	- 10 250	- 14 594

Skupina testuje poskytnuté půjčky dle modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL model). Na základě vyhodnocení modelu byla vytvořena opravná položka k poskytnutým půjčkám společnosti FLAIRCROM s.r.o. ve výši 10 250 tis. Kč.

Společnost aplikuje zjednodušený přístup dle IFRS 9 k určení očekávaných ztrát z nevymožitelných pohledávek pro všechny obchodní a jiné pohledávky. Výše očekávaných ztrát je určena na základě historické analýzy nedobytnosti pohledávek a zohlednění předpokládaného budoucího vývoje.

Matice očekávaných ztrát z obchodních a jiných pohledávek:

v tis. Kč	Očekávaná ztráta	Hodnota brutto	Opravná položka
Obchodní pohledávky			
- do splatnosti	0 %	104 496	0
- méně než 90 dnů po lhůtě splatnosti	0,1 %	6 045	6
- 91 až 180 dnů po lhůtě splatnosti	0,3 %	1 540	5
- 181 až 360 dnů po lhůtě splatnosti	20 %	1 480	296
- po uplynutí 360 dnů	100 %	11 882	11 882
Obchodní pohledávky brutto		125 443	
Opravná položka		- 12 189	
Obchodní pohledávky netto		113 254	

6.6 Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	31. prosince 2019
Podnikové půjčky (financování)	187 878
Poskytnuté půjčky v naběhlé hodnotě celkem	187 878

Společnost INCOME service, a.s., která je součástí konsolidačního celku, nakupuje v rámci svého obchodního modelu zásoby od protistrany, které následně prodá stejné protistraně s přírůžkou na základě předem domluvených podmínek. Vedení Skupiny vyhodnotilo, že na základě obchodního modelu a podmínek smluv se zákazníky, se jedná o financování dle IFRS 15. Úroková sazba poskytnutého financování činí 15 % p.a.

Skupina testuje poskytnuté půjčky dle modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL model popsany v poznámce 7). K 31. prosinci 2019 nebyla rozeznána žádná očekávaná úvěrová ztráta z důvodu odebrání a současné úhrady zboží protistranou během prvního čtvrtletí 2020.

6.7 Peníze a peněžní ekvivalenty

Skupina neevduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Skupiny. Skupina nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Peněžní prostředky v pokladně	1 000	1 890
Peněžní prostředky na běžných účtech	106 618	95 920
Celkem	107 618	97 810

6.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

Konsolidující Společnost se s účinností k 1. září 2016 přeměnila na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Konsolidující Společnost účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a nevytváří podfondy. Konsolidující Společnost vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie a investiční akcie.

Základní kapitál

K 31. prosinci 2019 a 2018 činil základní kapitál konsolidující Společnosti 4 000 tis. Kč.

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zaps. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 tis. ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny. Žádné akcie konsolidující Společnosti nejsou v jejím držení, ani drženy jejím jménem a ani v držení jeho dceřiných společností.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

K 31. prosinci 2019 a 2018 bylo emitováno 4 000 tis. ks investičních akcií.

druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 tis. ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

v tis. Kč	2019	2018
Čistá aktiva připadající držitelům inv. akcií na počátku období	1 918 688	1 631 567
Zhodnocení (znehodnocení) investičních akcií	392 293	287 121
Čistá aktiva investiční části na konci období	2 310 981	1 918 688

Hodnota vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	9 360	7 140
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,340	1,785
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	2 310 981	1 918 688
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	577,745	479,672

Jelikož investiční akcie nejsou součástí základního kapitálu, je zisk nebo ztráta přiřaditelný držitelům investičních akcií klasifikován jako změna aktiv připadající na držitele investičních akcií. Zisk připadající na investiční akcii je vypočítán jako podíl změny čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a počtu investičních akcií.

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Čistá aktiva investiční části v tis. Kč	2 310 981	1 918 688
Změna čistých aktiv v tis. Kč	392 293	287 121
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Zisk na jednu investiční akcii v Kč	98,07	71,78

6.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Obchodní závazky	92 865	49 744
Krátkodobá část ostatních finančních závazků*	23 380	22 945
Dohadné účty pasivní	1 141	412
Ostatní závazky	0	219
Finanční závazky celkem	117 386	73 320
Přijaté zálohy	32 152	25 645
Závazky k zaměstnancům	1 987	2 983
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	1 201	1 429
Závazky vůči státu	3 204	4 056
Výnosy příštích období	5 858	14 189
Nefinanční závazky celkem	41 550	48 302
Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku	158 936	121 622
Obchodní závazky splatné déle než 1 rok	8 532	11 030
Dlouhodobé obchodní a jiné závazky	8 532	11 030
Obchodní a jiné závazky celkem	167 468	132 652

*Krátkodobá část ostatních finančních závazků představuje část ostatního finančního závazku popsaného v bodu 6.10 splatnou do jednoho roku.

6.10 Úvěry a zápůjčky

Skupina čerpá úvěry zejména na rekonstrukci, opravy a pořízení investičního majetku.

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Revolvingový úvěr od ČSOB	15 000	15 000
Jiné bankovní úvěry splatné do jednoho roku (včetně části dlouhodobých úvěrů splatných do 1 roku)	245 506	51 781
Dlouhodobé bankovní úvěry se splatností více než 1 rok	569 036	577 692
Bankovní úvěry celkem	829 542	644 473
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku*	23 380	22 945
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	195 861	209 993
Ostatní finanční závazky celkem	219 241	232 938

*položka je zahrnuta v krátkodobých Obchodních a jiných závazcích (pozn. 6.9)

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do roku 2032.

Porovnání jeho nominální a zůstatkové hodnoty je následující:

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra v % p. a.
k 31. prosinci 2019	267 215	217 808	3,76
k 31. prosinci 2018	291 073	232 938	3,76

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková míra	31. prosince 2019	31. prosince 2018
CREAM SICAV, a.s.			369 197	396 866
Oberbank, 10/13/600	8/2023	1M PRIBOR +1,98 % p. a.	61 705	68 365
Oberbank, 1/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	73 766	79 537
Oberbank, 29/14/600	5/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	60 617	66 998
Oberbank, 36/15/600	10/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	9 133	10 236
Oberbank, 26/16/600	1/2032	3Y Fix 3,84 % p. a.	29 174	30 729
Oberbank, 27/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	45 685	47 728
Oberbank, 28/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	26 666	27 858
Oberbank, 12/18/600	9/2033	5Y Fix 3,33 % p. a.	27 267	28 657
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	20 184	21 758
ČSOB, revolving	4/2020	6M PRIBOR +2,70 % p. a.	15 000	15 000
CREAM asset, s.r.o.			69 590	76 403
ČSOB, 1833/15/5626	6/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	22 500	24 643
ČSOB, 0837/13/5626	4/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	20 338	22 779
ČSOB, 0433/17/5626	12/2031	5Y Fix 3,64 % p. a.	26 752	28 981
CREAM property, s.r.o.			13 194	14 881
ČSOB, 1987/12/5626	12/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	5 313	5 983
ČSOB, 2666/12/5626	9/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	7 881	8 898
CREAM Brno, a.s.			174 032	141 235
Oberbank, 2/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	108 032	116 095
Oberbank, 29/16/600	8/2033	5Y Fix 3,71 % p. a.	66 000	25 140
LD - reality, s.r.o.			6 761	7 443
Oberbank, 3/15/600	10/2029	3M PRIBOR +2,28 % p. a.	6 761	7 443
GRANTE Reality, s.r.o.			0	1 493
Česká spořitelna, inv., 20 000 tis. Kč	12/2019	2,22 % p. a.	0	1 493
FLAIRCOM s.r.o.			0	5 991
UniCredit Bank, provozní do výše 21 000 tis. Kč	8/2020	BLR + 2,5 % p. a.	0	3 720
UniCredit Bank, revolving	revolvingový			
	kontokorent.	PRIBOR + 1,75 % p.a.	0	2 271
INCOME service, a.s.			196 768	0
Oberbank, 5/19/600	revolvingový			
	kontokorent	1M EURIBOR + 1,5 % p.a.	196 768	0
Úvěry na nákup automobilů			0	161
Celkem			829 542	644 473

Odsouhlasení závazků vyplývajících z finančních činností

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu závazků z finančních činností a pohybů závazků Skupiny z finančních činností za každé z prezentovaných období. Položky těchto závazků jsou ty, které jsou vykázány jako financování ve výkazu o peněžních tocích:

Závazky z finančních činností	Závazky k finančním institucím	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
v tisících Kč				
Závazky z finančních činností k 1. lednu 2018	617 987	0	276 702	894 689
Splátky závazků	- 90 484	0	- 41 616	- 132 100
Čerpání závazků	91 877	0	0	91 877
Vzniklý úrok	22 130	0	1 852	23 982
Ostatní nepeněžní pohyby	2 963	0	- 4 000	- 1 037
Závazky z finančních činností k 31. prosinci 2018	644 473	0	232 938	877 411
Přijetí standardu IFRS 16	0	34 214	0	34 214
Závazky z finančních činností k 1. lednu 2019	644 473	34 214	232 938	911 625
Splátky závazků	- 103 364	- 5 913	- 22 426	- 131 703
Čerpání závazků	267 626	0	0	267 626
Vzniklý úrok	27 879	586	8 729	37 194
Rozeznání nového závazku z leasingu	0	9 688	0	9 688
Odúčtování závazku z titulu ztráty kontroly nad společností	- 7 072	- 29 685	0	- 36 757
Závazky z finančních činností k 31. prosinci 2019	829 542	8 890	219 241	1 057 673

6.11 Splatná a odložená daň

Pro účely výpočtu splatné a odložené daně se vychází z 'Provozního zisku (ztráty)' z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, který zahrnuje 'Zisk (ztrátu) před zdaněním' a 'Změnu čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií'.

Daň ze zisku vykázaná v úplném výsledku

v tis. Kč	2019	2018
Splatná daň z příjmů	- 7 939	- 7 254
Odložená daň z příjmů	- 8 364	- 16 528
Daň ze zisku vykázaná	- 16 303	- 23 782

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně z příjmu aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2019 i 2018 je 5 %. Pro ostatní společnosti ve Skupině pro rok 2019 i 2018 je 19 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže.

v tis. Kč	2019	2018
Provozní zisk za účetní období	397 092	288 660
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	- 16 303	- 23 782
Provozní zisk před zdaněním	413 395	312 442
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / náklad na daň z příjmů	- 20 670	- 15 622
Příjem osvobozený od daně	12 287	0
Daňově neuznatelné náklady	- 1 525	- 361
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	- 3 523	- 8 284
Ostatní	- 2 872	485
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	- 16 303	- 23 782

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

Odložené daňové pohledávky a závazky se vztahují k následujícím položkám:

v tis. Kč	Pohledávky		Závazky		Celkem	
	31. prosince 2019	31. prosince 2018	31. prosince 2019	31. prosince 2018	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	47	0	- 100 733	- 93 464	- 100 686	- 93 464
Daňové pohledávky / (závazky)	47	0	- 100 733	- 93 464	- 100 686	- 93 464

Skupina očekává následující realizaci odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací do 12 měsíců	3 356	3 115
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací více než 12 měsíců	97 330	90 349
Celkem	100 686	93 464

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % (daňová sazba pro fondy typu SICAV) a 19 % pro ostatní společnosti ve Skupině (daňové sazby pro roky 2018 a následující).

Pohyby přechodných rozdílů za účetní období

v tis. Kč	Dlouhodobá aktiva	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	- 76 936	- 76 936
Reálné ocenění investičních nemovitostí	- 16 528	- 16 528
Stav k 31. prosinci 2018	- 93 464	- 93 464
Reálné ocenění investičních nemovitostí	- 8 364	- 8 364
Odúčtování odloženého daňového závazku z titulu ztráty kontroly	1 142	1 142
Stav k 31. prosinci 2019	- 100 686	- 100 686

6.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Tržby z nájemného	306 627	254 459
Tržby z nájemného	306 627	254 459
Tržby ze smluv se zákazníky	315 280	233 479
Služby související s nájmem	39 908	63 401
Realizace investičních akcí	211 702	101 913
Tržby z prodeje zboží	33 745	68 165
Tržby z dopravy	29 925	0
Ostatní výnosy	511	21 245
Zisk z prodeje majetku	197	4 147
Ostatní provozní výnosy	314	17 098
Provozní výnosy celkem	622 418	509 183

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

6.13 Provozní náklady

v tis. Kč	2019	2018
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	358 680	278 108
Náklady na realizace investičních akcí	201 453	97 040
Spotřeba materiálu a energií	53 405	56 011
Náklady na dopravu	28 905	0
Opravy a údržba nemovitostí	18 564	44 412
Náklady na prodané zboží	20 815	36 572
Služby související s prodejem obuvi	7 797	15 071
Reklama a propagace	4 112	6 543
Ostatní náklady	23 629	22 459
Správa a vedení podniku, poradenské služby	14 309	15 923
Osobní náklady	6 869	8 126
Právní služby	3 735	3 557
Audit, daňové poradenství	1 349	1 786
Ostatní administrativní a poradenské služby (z toho 372 tis. Kč neauditorské služby poskytnuté společnostmi sítě PricewaterhouseCoopers)	2 356	2 454
Ostatní náklady	51 475	81 506
Osobní náklady	40 050	46 228
Odpisy	3 696	5 834
Náklady na pojištění	3 560	3 559
Ostatní náklady	4 169	25 885
Provozní náklady celkem	424 464	375 537

6.14 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	2019	2018
Úrokové náklady	37 194	23 982
Ostatní finanční náklady	4 237	3 072
Finanční náklady celkem	41 431	27 054
Výnosové úroky	4 598	604
Ostatní finanční výnosy	6 528	1 131
Finanční výnosy celkem	11 126	1 735

6.15 Smluvní a jiné budoucí závazky

Budoucí minimální platby:

v tis. Kč	31. prosince 2018
Platby do 1 roku	10 324
Platby nad 1 rok a do 5 let	28 909
Platby nad 5 let	0
Budoucí minimální leasingové a úvěrové platby celkem	39 233

Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičních nemovitostí (případně jejich opravám, údržbě či rozšiřování) k 31. prosinci 2019 činily 38 464 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 97 328 tis. Kč).

6.16 Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými stranami se rozumí nekonsolidované dceřiné společnosti, přidružené společnosti, členové představenstva konsolidující Společnosti, členové dozorčí rady konsolidující Společnosti, vlastníci konsolidující Společnosti a osoby blízké těmto osobám. Transakce jsou uskutečňovány za standardních tržních podmínek.

Ostatní pohledávky (poskytnuté zápůjčky):

v tis. Kč	31. prosinec 2019			
Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina a úrok)	Opravná položka k zápůjčkám	Netto hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.
FLAIRCOM s.r.o.*	10 250	10 250	0	0
Celkem	10 250	10 250	0	

*přidružená společnost k 31. prosinci 2019 (dceřiná a plně konsolidovaná společnost k 31. prosinci 2018)

Prodej služeb přidružené společnosti FLAIRCOM s.r.o. byl v roce 2019 62 tis. Kč (v roce 2018 0 tis. Kč).

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. prosinec 2019		31. prosinec 2018	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	18 112	0	22 284	0
Celkem	18 112	0	22 284	0

v tis. Kč	2019		2018	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	159 028	11 334	88 700	9 475
Celkem	159 028	11 334	88 700	9 475

K 31. prosinci 2019 činila opravná položka k pohledávkám za spřízněnými stranami 3 259 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 činila opravná položka k pohledávkám za spřízněnými stranami 2 920 tis. Kč).

Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku právo, daně a finance a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obchodů a správy majetku mají se Společností uzavřenu pracovní smlouvu. Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

Ing. Martin Jarolím, MBA, jako příkazník, má s dceřinou společností CREAM Brno, a.s., uzavřenu příkazní smlouvu.

v tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 679	1 680
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	180	180
Celkem	1 859	1 860

6.17 Informace o segmentech

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s. je hlavním rozhodovacím orgánem zodpovědným za provozní rozhodování, který používá výsledky jednotlivých segmentů pro svá rozhodnutí o rozdělení zdrojů a hodnocení výkonnosti segmentů. Z hlediska geografické perspektivy lze vymezit jediný geografický segment, a to Českou republiku. Představenstvo hodnotí výkon Skupiny dle podnikatelské činnosti a určilo následující vykazované provozní segmenty:

- Pronájem nemovitostí a související služby
- Realizace investičních akcí
- Prodej obuvi

Skupina ve všech segmentech uplatňuje stejné účetní metody. Tyto účetní politiky jsou v souladu s účetními metodami použitými pro sestavení konsolidovaných finančních výkazů za konsolidační celek. Transakce mezi jednotlivými subjekty definovaného konsolidačního celku jsou eliminovány. Skupina v účetním období končícím 31. prosince 2019 neidentifikovala žádného zákazníka v segmentu 'Pronájem nemovitostí a související činnosti' a 'Prodej obuvi', který by vytvořil Skupině výnos v objemu více než 10 % celkových konsolidovaných výnosů. V segmentu 'Realizace investičních akcí' tvořili dva zákazníci celý objem výnosů třetím stranám.

2019 v tis. Kč	Pronájem nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcí	Prodej obuvi	Vyloučení	Celkem
Zisk z přecenění investic	245 746	0	0	0	245 746
Výnosy třetím stranám	388 097	211 702	33 745	0	633 544
Mezisegmentové výnosy	79 855	135 280	0	- 215 135	0
Výnosy celkem	713 698	346 982	33 745	- 215 135	879 290
Náklady související s výnosy třetím stranám	191 908	201 453	35 340	0	428 701
Náklady související s mezisegmentovými náklady	84 803	130 332	0	- 215 135	0
Úrokové náklady	37 066	0	128	0	37 194
Náklady celkem	313 777	331 785	35 468	- 215 135	465 895
Provozní zisk	399 921	15 197	-1 723	0	413 395
Aktiva celkem	3 601 452	26 009	0	0	3 627 461
Pasiva celkem	3 592 559	34 902	0	0	3 627 461

2018 v tis. Kč	Pronájem nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcií	Prodej obuvi	Vyloučení	Celkem
Ztráta z přecenění investic	204 115	0	0	0	204 115
Výnosy třetím stranám	339 739	101 913	69 266	0	510 918
Mezisegmentové výnosy	62 931	143 608	0	- 206 539	0
Výnosy celkem	606 785	245 521	69 266	- 206 539	715 033
Náklady související s výnosy třetím stranám	219 033	97 040	67 782	- 5 246	378 609
Náklady související s mezisegmentovými náklady	62 931	138 362	0	- 201 293	0
Úrokové náklady	23 564	0	418	0	23 982
Náklady celkem	305 528	235 402	68 200	- 206 539	402 591
Provozní zisk	301 257	10 119	1 066	0	312 442
Aktiva celkem	2 955 665	30 980	30 126	0	3 016 771
Pasiva celkem	2 958 337	28 308	30 126	0	3 016 771

7 Přehled řízení finančních rizik

Skupina je vystavena následujícím rizikům z finančních nástrojů:

- Riziko likvidity
- Riziko tržní
- Riziko protistrany (kreditní riziko)

Finanční nástroje Skupiny jsou vymezeny v bodu č. 3.

a) Riziko likvidity – nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost dostat svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Skupina k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv mateřské společnosti CREAM SICAV, a.s. 1 000 tis. Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

Likviditu nejvíce ovlivňují velké investiční akce, které jsou ale ve většině případů kryty z bankovních úvěrů. Vklad vlastních prostředků se pohybuje mezi 15 % – 20 % z celkové výše investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu.

Možné riziko nedostatečné likvidity z titulu vyplacení závazků vůči držitelům investičních akcií považuje Skupina za nízké, jelikož dle Statutu Fondu jsou částky odkupovaných akcií splatné ve lhůtě kratší než 12 měsíců omezené a v případě ohrožení schopnosti Skupiny dostat svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo konsolidující společnosti právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Proto je tento závazek specifikován v kategorii 1-5 let.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti finančních závazků Skupiny. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z úroků i jistiny.

Údaje k 31. prosinci 2019 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	214 666	68 367	301 996	385 643	970 672
Závazky z obchodních vztahů	117 386	0	8 532	0	125 918
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	2 310 981	0	2 310 981
Závazky z leasingů	265	795	7 830	0	8 890
Ostatní finanční závazky	5 965	17 894	95 434	147 922	267 215
Celkem	338 282	87 056	2 724 773	533 565	3 683 676

Údaje k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	22 373	57 907	250 054	314 139	644 473
Závazky z obchodních vztahů	64 074	9 246	11 030	0	84 350
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	1 918 688	0	1 918 688
Ostatní finanční závazky	5 965	17 894	95 434	171 780	291 073
Celkem	92 412	85 047	2 275 206	485 919	2 938 584

b) Riziko tržní

V rámci tržního rizika se sleduje pohyb úrokové míry a kurzu měny. Skupina má nevýznamné pohledávky a závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy měnové riziko je minimální. Významnější je riziko úrokové, které vyplývá z pohybu úrokové míry, vzhledem k bankovním úvěrům s proměnlivou úrokovou sazbou, pomocí kterých financuje investice do nemovitostí. Výše bankovních úvěrů úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2019 je u Skupiny 34 % z celkových bankovních úvěrů (k 31. prosinci 2018 byla proměnlivá sazba u 100 % bankovních úvěrů). Proto, i s přihlédnutím na ekonomický vývoj, považuje Skupina toto riziko za nízké.

Následující tabulka představuje možný dopad na zisk před zdaněním při očekávaném nárůstu (+100 bazických bodů) nebo poklesu (- 25 bazických bodů) úrokových měr (v tis. Kč):

v tis. Kč	Nárůst úrokové míry o 100 baz. bodů		Pokles úrokové míry o 25 baz. bodů	
	2019	2018	2019	2018
Zvýšení (snížení) zisku	- 2 802	- 6 445	700	1 611

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Skupiny (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv v individuálním výkazu finanční pozice představují maximální kreditní riziko.

Skupina má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Skupina vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Z tohoto důvodu nedochází ke koncentraci rizika protistrany (kreditního rizika).

U rizika protistrany z pohledu odběratelských vztahů, zejména nájemníků nemovitostí, jde nejčastěji o neplacení nájemného. Skupina toto riziko minimalizuje pomocí smluvních dokumentů a sjednaných kaucí, které svou výší pokryjí několikaměsíční nehranění nájmu.

U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

Vedení Skupiny využívají model IFRS 9 k určení očekávané úvěrové ztráty (ECL model), na jejímž základě jsou stanoveny opravné položky. Skupina používá zjednodušený přístup IFRS 9 k oceňování očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po dobu životnosti pro všechny pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti. Vedení Skupiny přezkoumává věkovou strukturu nesplacených obchodních pohledávek a podrobně monitoruje objem zůstatků po splatnosti. Více detailních informací o věkové struktuře pohledávek a další související informace o způsobu vypořádání se Skupiny s kreditním rizikem jsou uvedeny v bodě 6.5 přílohy.

K určení opravné položky k poskytnutým půjčkám využívá Skupina třístupňový model očekávaných úvěrových ztrát na základě kvantitativních a kvalitativních kritérií pohledávky:

- úvěrové riziko se významně nezvýšilo od prvotního zaúčtování pohledávky (tzv. „stage 1“)
- úvěrové riziko se významně zvýšilo od prvotního zaúčtování pohledávky (tzv. „stage 2“)
- úvěrové znehodnocení pohledávky (tzv. „stage 3“)

Modely IFRS 9 staví na stávajících kapitálových modelech. Parametry modelů IFRS 9 jsou odhadnuty na základě statistických metod a jsou podpořeny expertním odhadem. Expertní odhad je využit zejména na úpravu parametrů modelů o 1) úpravu o ekonomický výhled a 2) úpravu celoživotní horizont, který je použitelný pouze pro aktiva v Stage 2 a 3.

Modely stanovují ECL ve vzorci $PD \times EAD \times LGD$. Pro aktiva v Stage 3 je PD rovna 100 % a LGD a EAD představují celoživotní pohled na ztráty na základě charakteristik nesplacených aktiv. Veškerá aktiva posuzována třístupňovým modelem jsou posuzována individuálně.

Modely počítají ECL na základě výhledových makroekonomických prognóz a dalších vstupů. U většiny finančních aktiv se očekávaná životnost rovná zbývajícím splatnostem.

Při posouzení významného zvýšení úvěrového rizika Skupina porovnává riziko selhání k datu sestavení závěrky s rizikem selhání k datu prvotního rozeznání finančního nástroje. Skupina zvažuje jak kvalitativní, tak kvantitativní faktory. Skupina předpokládá, že došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního rozeznání, když smluvní platby jsou více než 30 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá rozumné a podložené informace nasvědčující opak.

Finanční nástroj je úvěrově znehodnocený, pokud jedna či více událostí vedly ke škodlivému dopadu na očekávané budoucí platby. Takové události jsou především:

- významné finanční potíže dlužníka,
- porušení smlouvy, např. prodlení platby,
- udělení ústupků dlužníkovi, vzhledem k ekonomickým či smluvním důvodům vztahujícím se k dlužníkovi, které by za normální okolnosti nebyli věřitelem uvažovány,
- pravděpodobnost insolvence či reorganizace dlužníka,
- zmizení aktivního trhu pro finanční aktivum v důsledku finančních potíží.

Skupina čtvrtletně aktualizuje výhledové makroekonomické scénáře a jejich vážené pravděpodobnosti pro účely výpočtu ECL. Skupina přitom vychází z běžně dostupných zdrojů, zejména dat ČNB, Českého statistického úřadu. Skupina také vzala v potaz potenciální dopad pandemie COVID-19 které propukla v prvním čtvrtletí roku 2020. Za tímto účelem si vedení Skupiny vypracovalo analýzu potenciálního dopadu na jednotlivé dlužníky v případě aktiv posuzovaných třístupňovým modelem individuálně a na dlužníky posuzované zjednodušeným modelem kolektivně dle jednotlivých klientských portfolií.

Reálná hodnota finančních nástrojů

Účetní hodnota finančních aktiv a finančních závazků se blíží reálné hodnotě.

8 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Skupiny je zabezpečit, aby Skupina byla schopna pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak náklady na kapitál. Optimální struktura kapitálu je taková, která zajišťuje pozitivní peněžní toky při minimalizaci kapitálu a rezervních fondů. Kapitál zde tvoří vlastní i cizí zdroje vztažené k investiční části (závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím).

Svou investiční činnost Skupina CREAM financuje dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financují z vlastních zdrojů. Investice nad 10 000 tis. Kč pak financují z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, převážně dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG). I pro následující období předpokládá Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb Skupina fixovali v prvním čtvrtletí 2019 úrokové sazby u vybraných úvěrů na 3 či 5 let. Skupina splňovala všechny externě uložené kapitálové požadavky během let 2019 a 2018. Ty jsou uvedeny v úvěrových smlouvách s ČSOB.

9 Události po rozvahovém dni

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Skupina považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Skupinu. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Skupiny budou zahrnuty do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Skupina v následujícím období předpokládá, že vliv epidemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Společnosti a jeho Skupiny. Skupina pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií.

Skupina jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem do prosince 2020, možnou insolvenční řady subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office“).

Skupina eliminuje rizika a možné dopady a přijala opatření v následujících oblastech:

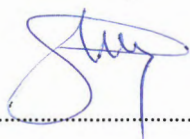
- Ke krytí negativních dopadů využije část vytvořených rezerv a zdrojů z podnikání v dřívějším období
- Přijala reorganizační opatření ke snížení nákladů o cca 40 % (snížení stavu zaměstnanců, snížení režijních nákladů, pozastavení vybraných investičních akcí)
- Společně s financujícími bankami realizuje odklad splátek úvěrů na dobu minimálně šesti měsíců

Další významnou skutečností po rozvahovém dni bylo splacení části Ostatních finančních závazků, tvořených závazkem CREAM SICAV, a.s. vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. V únoru 2020 bylo splaceno na tento závazek 66 263 tis. Kč. Současně byla prodloužena splatnost zůstatku závazku ve výši 198 964 tis. Kč do prosince 2040, spláceno rovnoměrnými splátkami, neúročeno.

Kromě výše uvedeného nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na tuto účetní závěrku.

10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 19. června 2020.



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

10. Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti CREAM SICAV, a.s.

Zpráva o auditu konsolidované a individuální účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru:

- přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice společnosti CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Praha („Společnost“) a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“) k 31. prosinci 2019, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).
- přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice samotné Společnosti k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019,
- konsolidovaného výkazu o úplném výsledku za rok končící 31. prosince 2019,
- konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019,
- konsolidovaného výkazu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Individuální účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019,
- výkazu o úplném výsledku za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- přílohy individuální účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Zpráva nezávislého auditora

Základ pro výrok

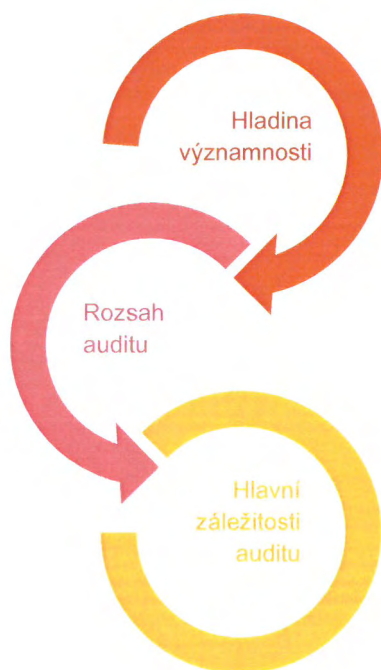
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA) doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Skupině a Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti pro Skupinu byla stanovena na úrovni 1 % z celkových aktiv, což představuje přibližně 36 milionů Kč.

Celková hladina významnosti pro Společnost byla stanovena na úrovni 1 % z celkových aktiv, což představuje přibližně 30 milionů Kč.

Vybrali jsme tři účetní jednotky, které dle našeho názoru, na základě jejich velikosti nebo rizika, vyžadují pro účely konsolidace plný rozsah auditu a provedli jsme tento audit.

Účetní jednotky, ve kterých jsme provedli audit, tvořily 85 % celkových aktiv Skupiny. Na zbývajících dceřiných společnostech jsme provedli auditorské postupy tak, abychom na základě výše popsaného stanoveného rozsahu auditu shromáždili dostatečné množství důkazních informací jako základ pro vydání výroku ke konsolidované účetní závěrce Skupiny jako celku.

Hlavní záležitosti auditu konsolidované a individuální účetní závěrky: Ocenění investičního nemovitého majetku.

Zpráva nezávislého auditora

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v konsolidované a individuální účetní závěrce (dohromady „účetní závěrky“). Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté.

Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrky neobsahují významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetních závěrek na jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetním závěrkám jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na každou účetní závěrku.

Celková hladina významnosti pro Skupinu	36 milionů Kč (30 milionů Kč v předchozím období)
Celková hladina významnosti pro samotnou Společnost	30 milionů Kč (27 milionů Kč v předchozím období)
Jak byla stanovena	Hladina významnosti pro Skupinu i Společnost byla stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Zvážili jsme také použití zisku před zdaněním, nicméně tento ukazatel, dle našeho názoru, není vhodným základem pro stanovení hladiny významnosti, neboť akcionáři Skupiny a Společnosti se primárně orientují na hodnotu aktiv Skupiny a Společnosti.

Zpráva nezávislého auditora

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetních závěrek za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu každé účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na každou tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Hlavní záležitosti auditu konsolidované a individuální účetní závěrky: Ocenění investičního nemovitého majetku.

(konsolidovaná účetní závěrka: 3 167 milionů Kč, individuální účetní závěrka: 2 500 milionů Kč) viz účetní politiky a bod přílohy individuální účetní závěrky č. 5.1 a konsolidované účetní závěrky č. 6.1. Skupina i Společnost jsou vlastníky významného objemu investičního nemovitého majetku, který je v konsolidované a individuální účetní závěrce vykázán v reálné hodnotě. Tato reálná hodnota je stanovena s použitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů a konzultace s externími experty na oceňování. Nejistota odhadů je vysoká vzhledem k tomu, že hodnota většiny významných vstupů je nepozorovatelná nebo je jejich pozorovatelnost limitována různými faktory. Nejvýznamnější odhady a úsudky se týkají zejména výběru nemovitostí pro srovnání ocenění investičního nemovitého majetku s praxí na trhu, budoucích příjmů z pronájmu, ostatních budoucích peněžních toků souvisejících s investičními nemovitými majetky, diskontní sazby použité pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu.

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Pro ocenění investičního nemovitého majetku jsme posoudili jak metodiku, tak i předpoklady, které vedení použilo při stanovení reálných hodnot na konci účetního období. Za tímto účelem jsme zapojili naše interní experty na oceňování. Došli jsme k závěru, že použité předpoklady a metodika jsou přiměřené. S podporou našich expertů na oceňování jsme na vybraném vzorku provedli porovnání výsledků ocenění jednotlivých investičních nemovitých majetků vedením vůči externě získaným informacím. Testovali jsme, zda se rozdíly proti externě získaným informacím nacházejí v přijatelném rozmezí a zda jsou vysvětlitelné konkrétními skutečnostmi.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok ke každé účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Skupiny, její účetní procesy a kontroly, podíl jednotlivých společností na finanční pozici a výsledcích Skupiny a specifika odvětví, ve kterém Skupina a Společnost podnikají.

Vybrali jsme včetně mateřské společnosti tři účetní jednotky, které dle našeho názoru, na základě jejich velikosti nebo rizika vyžadují plný rozsah auditu provedený skupinovým auditorem a provedli jsme audit jejich účetních závěrek v plném rozsahu. Účetní jednotky, ve kterých jsme provedli audit, tvořily 85 % celkových aktiv a 85 % tržeb Skupiny. Na zbývajících dceřiných společnostech jsme provedli auditorské postupy tak, abychom na základě výše popsaného stanoveného rozsahu auditu shromáždili dostatečné množství důkazních informací jako základ pro vydání výroku ke konsolidované účetní závěrce jako celku.

Zpráva nezávislého auditora

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetním závěrkám se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetních závěrek seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetními závěrkami či s našimi znalostmi o Skupině a Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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, jsou dle našeho názoru

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetních závěrkách, ve všech významných ohledech v souladu s účetními závěrkami a
- ostatní informace vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině a Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrky

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetních závěrek podávajících věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetních závěrek tak, aby neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetních závěrek je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda jsou Skupina a Společnost schopny nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v přílohách účetních závěrek záležitosti týkající se jejich nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetních závěrek, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo Společnosti nebo ukončení jejich činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Za sledování postupu sestavování obou účetních závěrek je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrky jako celek neobsahují významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetních závěrkách odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetních závěrek na jejich základě přijmou.

Zpráva nezávislého auditora

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 nesprávnosti účetních závěrek 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Skupiny a Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v přílohách účetních závěrek.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetních závěrek představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny a Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v přílohách účetních závěrek, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny a Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina nebo Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetních závěrek, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrky zobrazují podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetních závěrek za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny a Společnosti pro rok 2019 nás dne 18. března 2019 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny a Společnosti jsme nepřetržitě dva roky.

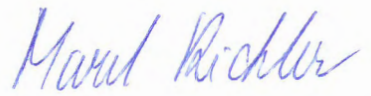
Poskytnuté neauditorské služby

Poskytnuté neauditorské služby jsou uvedeny v bodě 6.13 přílohy konsolidované účetní závěrky. Síť PwC neposkytla Společnosti ani Skupině žádné zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

19. června 2020



Pracovní společnost Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800