

# VÝROČNÍ ZPRÁVA EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU

## CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017



cream ●

## 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. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností
7. Informace o činnosti Emitenta
8. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
9. Účetní závěrka Emitenta včetně příloh a zpráva auditora k účetní závěrce
10. Účetní závěrka konsolidačního celku Emitenta včetně příloh a zpráva auditora k účetní závěrce


## PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÝCH OSOB EMITENTA

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., v souladu s ust. § 119 odst. 2. písm. e) 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 pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze, dne 27. 4. 2018



**Mgr. Roman Švec**  
člen představenstva



**Ing. Martin Jarolím, MBA**  
člen představenstva



# 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ A SKUPINĚ EMITENTA, CENNÉ PAPIRY EMITENTA

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

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

Fond byl založen na dobu neurčitou zakladatelskou smlouvou ze dne 22.10.2008, ve znění změny ze dne 12.1.2009. Zápis Fondu do obchodního rejstříku byl proveden dne 16.3.2009. Povolení k činnosti investičního fondu bylo vydáno Českou národní bankou dne 23. února 2009, č.j. 2009/1216/570, právní moc dne 23.2.2009.

Na základě potvrzení České národní banky o rozsahu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu ze dne 5.8.2016, 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. 9. 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.

Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017.

Rozhodným dnem se pro účely této výroční zprávy emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 31. 12. 2017.

Hodnoty jsou vykazovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (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.

<b>CREAM R.B.A., a.s.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
<b>CREAM Real Estate, s.r.o.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace
<b>CREAM Brno, a.s.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
<b>ELDOMUS property, s.r.o.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
<b>LD - assets, s.r.o.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
<b>CREAM property s.r.o.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
<b>LD - reality, s.r.o.</b> , Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
<b>FLAIRCOM s.r.o.</b> , Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%
Předmět činnosti: provozování prodejen obuví ALDO
<b>GRANTE Reality, s.r.o.</b> , Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí



## CENNÉ PAPIRY 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:	<b>Zakladatelská akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	<b>Investiční akcie</b>
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. dne 7.11.2017
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 Společnost)

za období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017

(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, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 (dále jen Společnost), 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. 11. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen Rozhodné období).

Rozhodné období navazuje na předchozí hospodářské období, které skončilo k 31. 10. 2017. Rozhodné období trvalo 2 měsíce a skončilo k 31. 12. 2017.

V průběhu předchozího období bylo vyhodnoceno, že zejména vzhledem k požadavkům peněžních ústavů, se kterými Společnost spolupracuje na předkládání výkazů a současně vzhledem k dalším informačním povinnostem společnosti není výhodné udržovat hospodářské období mimo kalendářní rok. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o tom, že rozhodné období bude trvat od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017 a dále pak bude Společnost fungovat ve standardním hospodářském období, které bude tvořeno kalendářním rokem.

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.

Žádný nákup ani prodej investičních aktiv nebyl v rozhodném období realizován. 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:

- dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ovinecká
- dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
- realizace dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí

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

- pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, které vlastní společnost LD – assets, s.r.o. Termín dokončení této investiční akce je duben 2018.
- příprava projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. Předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl nově stanoven na rok 2019.

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 – obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory. Rovněž jsou z části tvořeny 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 jsou výnosy z titulu nájmu na stejné úrovni jako ve srovnatelném předchozím období.

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

**V následném hospodářském období (od 1.1.2018 do 31.12.2018) Společnost realizuje a bude realizovat tyto investice do nemovitostních aktiv:**

- dokončení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Hradec Králové, nám. Svobody

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

- pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, které vlastní společnost LD – assets, s.r.o. Termín dokončení této investiční akce je duben 2018.
- realizace projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. Předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl nově stanoven na rok 2019

Praha, 27. 4. 2018

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 FOND)

za období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017

(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. Dozorčí rada byla informována o rozhodnutí představenstva FONDU o zkrácení hospodářského období tak, že toto hospodářské období bude trvat od 1.11.2017 do 31.12.2017. Důvodem tohoto zkrácení je přechod na hospodářské období totožné s kalendářním rokem od 1.1.2018. 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 datu 31.12.2017 a realizovala kontrolní činnost nad procesem povinného auditu účetní závěrky, a to ve spolupráci s členy výboru pro audit.

Následně dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku FONDU k 31.12.2017, včetně návrhu na rozdělení zisku.

Dále pak dozorčí rada přezkoumala zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami.

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

Praha, 27. 4. 2018



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 EMITENTOVĚ

#### 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:**

[dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Dvovecká](#)

výše investice v rozhodném období: 12.801 tis. Kč

financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

[dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého](#)

výše investice v rozhodném období: 3.608 tis. Kč

financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

[realizace dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí](#)

výše investice v rozhodném období: 4.332 tis. Kč

financování investice vlastními zdroji 100%

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

[pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, ve vlastnictví společnosti LD – assets, s.r.o.](#)

výše investice v rozhodném období: 5.051 tis. Kč

financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB)

Termín dokončení této investiční akce je duben 2018.

[příprava projektu rekonstrukce objektu Brno - Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. Předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl nově stanoven na rok 2019.](#)





**Nové investice v účetním období**

Fond v rozhodném období nerealizoval investice do pořízení nových aktiv. V souladu s přijatou strategií se věnoval 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 dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí  
financování investice vlastními zdroji, následně refinancování cizími zdroji ve výši 85% (úvěr Oberbank AG), investice celkem ve výši 34,4 mil. Kč
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč  
financování investice ve výši 8,1 mil Kč vlastními zdroji
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Hradec Králové, nám. Svobody  
financování investice ve výši 10,6 mil Kč vlastními zdroji

**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 oblastí 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 pořízuje 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 v souvislosti s ekonomickou činností emitenta – 33.886 tis. Kč  
z toho z nájmu a služeb souvisejících – 33.886 tis. Kč  
z toho prodej majetku – 0 tis. Kč

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

Fond konstatuje, že není závislý na patencích 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 fondu tvoří fond ovládající osoby 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%  
 CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 ELDOMUS property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 LD - assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 CREAM property s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1.máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50%  
 FLAIRCOM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%  
 GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%

Skupina v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. Pouze jediná společnost (FLAIRCOM s.r.o.) se zabývá jiným předmětem činnosti – prodej ubuvi. 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 Skupiny celkem	74.692 tis. Kč
z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících	50.815 tis. Kč
– z toho prodej majetku	0 tis. Kč
z toho výnosy ostatní	23.877 tis. Kč
– z toho prodej zboží	13.152 tis. Kč

## 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 – obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory. Rovněž jsou z části tvořeny bytovými prostory. Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k rozvahovému dni 1.981.730 tis. Kč. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB, a.s. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízd. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.

**Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti**

Dceřiné společnosti Fondu vlastní 10 staveb spolu s pozemky na území České republiky (funkční celky). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činností fondu – obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory. Rovněž jsou z části tvořeny bytovými prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k rozvahovému dni 467.611 tis. Kč.

Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG, ČSOB, a.s. a Českou spořitelnu, a.s. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízd. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.



V přehledové tabulce specifikujeme hmotná dlouhodobá aktiva, jejichž hodnota převyšuje 1% hodnoty majetku emitenta. Jedná se o nemovitosti a akciový podíl v dceřiné společnosti.

#### NEMOVITOSTI FONDU

adresa	hodnota dle ocenění
Blansko, Wanklovo nám. 4	26 121 000,00 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	39 411 000,00 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	28 382 000,00 Kč
Olomouc, Palackého 592	62 193 000,00 Kč
Ostrava, 30.dubna	92 393 000,00 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	97 888 000,00 Kč
Chomutov, Školní 5336	26 672 000,00 Kč
Praha 7, Holešovice, Dvenecká 381	96 881 000,00 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	47 553 000,00 Kč
Prerov, Tržní 2902/14	71 941 000,00 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	98 790 000,00 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	37 573 000,00 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	26 815 000,00 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	75 216 000,00 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657 - 34.budova	242 833 000,00 Kč
Zlín, třída T.Batí 5658 - 103.budova	61 105 000,00 Kč
Zlín, ulice J.A.Batí 5648 - 32.budova	268 878 000,00 Kč
Zlín, J.A.Batí 5637 - 12.budova	52 556 000,00 Kč

#### MAJETKOVÝ PODÍL V DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	32 000 000,00 Kč
Podíl v LD – assets, s.r.o.	37 000 000,00 Kč

#### 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 činí 10.901 tis. Kč. 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

Zde podrobněji odkazujeme na auditovanou účetní závěrku Fondu včetně přílohy k účetní závěrce k 31. 12. 2017 a na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku včetně přílohy k účetní závěrce k 31. 12. 2017.



Z výkazu finanční situace Fondu a konsolidovaného výkazu finanční situace Skupiny ke dni 31. 12. 2017 lze definovat finanční pozici Fondu a Skupiny následujícími údaji v tis. Kč:

	Fond	Skupina
<b>AKTIVA CELKEM</b>	2.415.709	2.721.298
Z toho		
Dlouhodobá aktiva	2.256.269	2.482.741
Krátkodobá aktiva	159.440	238.557
<b>PASIVA CELKEM</b>	2.415.709	2.721.298
Z toho		
Vlastní kapitál	1.667.779	1.645.891
Dlouhodobé závazky	692.027	966.715
Krátkodobé závazky	55.903	108.692

U Fondu došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke snížení bilanční sumy (o 8.393 tis. Kč), a to zejména na straně aktiv vlivem snížení krátkodobých pohledávek (o 23.218 tis. Kč) a zvýšení stavu běžných účtů (o 20.509 tis. Kč). Dále vlivem snížení stavu jiných aktiv. Na straně pasiv mělo vliv zejména snížení krátkodobých závazků (o 5.398 tis. Kč).

U Skupiny došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy (o 11.139 tis. Kč), a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení stavu krátkodobých aktiv (o 12.276 tis. Kč - vliv snížení pohledávek a zvýšení stavu běžných účtů). Na straně pasiv mělo vliv zejména zvýšení vlastního kapitálu (o 16.777 tis. Kč) a snížení krátkodobých závazků (o 6.866 tis. Kč).

#### **Provozní výsledek Fondu**

Z výkazu úplného výsledku Fondu za období 1.11.2017 až 31.12.2017 uvedeném v auditované účetní závěrce lze finanční výkonnost Fondu definovat následujícími údaji v tis. Kč.

Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	33.886 tis. Kč
HV po zdanění	- 10.007 tis. Kč

U Fondu byly v rozhodném období výnosy z titulu nájmu na stejné úrovni jako ve srovnatelném (přepočteném) předchozím období. Vykázaná ztráta je v důsledku ztráty z přecenění investic do nemovitostí (- 20.741 tis. Kč), která je rovna hodnotě vynaložených investic do nemovitostí v rozhodném období (1.11.2017 - 31.12.2017), přičemž bylo pro rozhodné období (k 31.12.2017) i pro předchozí období (k 31.10.2017) použito shodné ocenění vypracované k 31.12.2017.

#### **Provozní výsledek Skupiny**

Z konsolidovaného výkazu úplného výsledku Skupiny za období 1.11.2017 až 31.12.2017 uvedeném v auditované účetní závěrce lze finanční výkonnost fondu definovat následujícími údaji v tis. Kč.

Výnosy Skupiny celkem	74.692 tis. Kč
z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících	50.815 tis. Kč
– z toho prodej majetku	0 tis. Kč
z toho výnosy ostatní	23.877 tis. Kč
– z toho prodej zboží	13.152 tis. Kč
HV po zdanění	8.175 tis. Kč

U Skupiny došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s přepočteným předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (nájem).

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

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk fondu či Skupiny.

#### **ZDROJE KAPITÁLU**

##### **Dlouhodobé a krátkodobé**

Zapísaný základní kapitál fondu je ve výši 4.000 tis. Kč. Je plně splacen a rozdělen na 4.000.000 kusů zakladatelských listinných akcií.

Cizí zdroje fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z vypořádání a závazky z obchodního styku.



Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k datu 31.12.2017. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce fondu a auditované konsolidované účetní závěrce Skupiny v příloze této výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu	V tis. Kč	Fond	Skupina
Vlastní kapitál		1.667.779	1.645.891
Dlouhodobé závazky		692.027	966.715
Krátkodobé zdroje kapitálu			
Krátkodobé závazky		55.903	108.692

#### 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, Oberbank AG a Česká spořitelna, a.s. 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 49.847 tis. Kč (snížení o 1.413 tis. Kč oproti předchozímu období) u Fondu a 76.936 tis. Kč (snížení o 3.748 tis. Kč oproti předchozímu období) u Skupiny, který vyjadřuje dočasný rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku.
- časové rozlišení pasiv (výnosy a výdaje příštích období) – zde se jedná o dohadné položky mezi účetními obdobími
- rezervy – zde se jedná o vytvořené rezervy k poskytnutému ručení (dle zásady opatrnosti)

##### **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 poskytnutých úvěrů Fondem svým dceřiným společnostem
- pohledávky za odběrateli (nájemci), zálohy (poskytnuté fondem v rámci investičních akcí), pohledávky za státem, časové rozlišení (mezi jednotlivými účetními obdobími) a opravné položky k pohledávkám (dle stanovených účetních zásad a pravidel).

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce a auditované konsolidované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.

#### Údaje o struktuře financování emitenta a Skupiny

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

##### **Podmínky krátkodobých závazků a přijatých bankovních úvěrů:**

- krátkodobý bankovní úvěr ČSOB - 15.000 tis. Kč, 3M Příbor + marže, revolving 6M
- 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)

##### **Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:**

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – 3M Příbor + marže, doba splatnosti 15 let
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB, a.s. – 1M Příbor + marže nebo 3M Příbor + marže, doba splatnosti 15 let

I pro následující období předpokládá Fond i Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti.

#### 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, a to i nepřímo. Fond nemá ve svých zdrojích zápůjčku od akcionáře. Fond předpokládá, že pro financování budoucích investic bude využívat, jako doposud, kombinaci vlastních a cizích zdrojů.

#### **ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ**

##### **Uvedení hlavních činností, 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 16.3.2009, 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 16.3.2009, 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 1.4.2011. 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.

**JUDr. Petr Svatoš**

aktuálně je členem

ASPANA HOLDING, a.s. – předseda představenstva,	ne
INCOME service, a.s. – předseda dozorčí rady	ne
SPV 2008 a.s. – člen představenstva	ano
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM SICAV, a.s. – předseda představenstva a akcionář	ano
TIMESEAL Technologies a.s. – člen dozorčí rady	ano
Důl Radim a.s. – předseda představenstva a akcionář	ano
SPV 2008 a.s. – předseda správní rady a statutární ředitel	ano
P & PARTNER, a.s. v likvidaci – člen dozorčí rady	ne
Nadace Radima Masného – člen dozorčí rady	ne
CREAM R.B.A., a.s. – člen představenstva	ano
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. – předseda dozorčí rady	ne
Mlýn Šenov a.s. – člen dozorčí rady	ano
STROJEXPORT-VIA, s.r.o. – společník	ne
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI, s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM Brno, a.s. – předseda představenstva	ano
Beskydy Investment Group, a.s. – člen dozorčí rady	ne
TRISTAR Invest s.r.o. – jednatel a společník	ano
KORY DOX s.r.o. – jednatel	ano

**Mgr. Roman Švec**

CREAM R.B.A., a.s. – předseda dozorčí rady	ano
ASPANA HOLDING, a.s. – člen představenstva	ne
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
INCOME service, a.s. – člen dozorčí rady	ne
CREAM property s.r.o. – jednatel	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano
ELDOMUS property, s.r.o. – jednatel	ano
LD - assets, s.r.o. – jednatel	ano

**Ing. Martin Jarolím, MBA**

CREAM R.B.A., a.s. – člen dozorčí rady	ano
CREAM Real Estate, s.r.o. – jednatel	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano
Sdružení pro rozvoj Bažova areálu, z.s. – předseda kontrolní komise	ano
KELY 99 s.r.o. – společník	ne
Obchodní centrum Zlín, a.s. – předseda představenstva	ne
ELDOMUS property, s.r.o. – jednatel	ano
LD - assets, s.r.o. – jednatel	ano

**JUDr. Renata Svatošová**

Krásá pomoci, o.p.s. – člen dozorčí rady	ne
INCOME service, a.s. – člen dozorčí rady	ne
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM SICAV, a.s. – předseda dozorčí rady	ano
ASPANA HOLDING, a.s. – člen dozorčí rady	ne
FEMLINE s. r. o. – společník	ne
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI, s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM Brno, a.s. – člen dozorčí rady	ano
Subdel Manufacturing, s.r.o. – jednatel a společník	ne
Sadová Trade, s.r.o. – jednatel a společník	ano
SPV 2008 a.s. – člen dozorčí rady	ne



Alma Švecová

CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady

ano

Ing. Blanka Jarolímová

KELY 99 s.r.o. – jednatel a společník

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 nebyl 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 31.12.2017 fond zaměstnával 17 osob.

Na konci účetního období, tj. k 31.12.2017 zaměstnávala Skupina celkem 119 osob.

**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:

**JUDr. Petr Svatoš**, dat. nar. 20.1.1962

přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 10,95 %

**Petr Tankó**, dat. nar. 7.2.1973

přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 36,25 %

nepřímý podíl na hlasovacích právech drženým prostřednictvím společnosti PEREVAL INVEST, s.r.o. ve výši 50%

**PEREVAL INVEST, s.r.o.**, IČ: 289 27 672

přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 50%.

## DIVIDENDOVÁ POLITIKA A VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

**Popis dividendové politiky emitenta a výši dividendy na akcii vyplacené v daném účetním období**

Fond dlouhodobě uplatňuje dividendovou politiku spíše v nevyplácení dividend, a tedy růstovou ohledně hodnoty akcií.

V daném 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 nebude zisk nebo jeho část rozdělen a bude 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:	<b>Zakladatelská akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	<b>Investiční akcie</b>
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 držaných 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 účetního 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 v Seznamu významných dceřiných společností 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 stanov emitenta, pokud se jedná o druh akcie,**

Fond se s účinností k 1. 9. 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	279.637,- Kč
dozorčí rada	30.000,- 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 představujícím 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  
438.000 ks investičních akcií

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

50.000 ks zakladatelských akcií  
43.940 ks investičních akcií

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

50.000 ks zakladatelských akcií  
43.940 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 tantiémů 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 auditory v členění za jednotlivé druhy služeb**

Odměny účtované Fondu auditory v rozhodném období byly ve výši 0 tis. Kč za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky a dále pak celkem ve výši 63 tis. Kč za provádění interního auditu Fondu dle strategického a periodického plánu interního auditu.

Odměny účtované dceřiným společnostem auditory v rozhodném období byly ve výši 41 tis. Kč za práce v souvislosti s auditu účetních závěrek.



## 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 informací 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 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 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 používá vysokou míru nezávislosti a samostatnosti a není závislý na jiném útvaru fondu. V rámci sestavení strategického (dlouhodobého) plánu vnitřního 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. Poslední vnitřní audit útvaru finanční účtárna proběhl v první polovině roku 2016.

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 jejím 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 (slovy: pět set tisíc korun českých) 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 3 členy. Členy dozorčí rady volí valná hromada na dobu 5 (slovy: 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 pořadu 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. 10. 2016 došlo ke zřízení výboru pro audit s tím, že příslušné práva a povinnosti v rozsahu dle příslušných ustanovení zák. č. 93/2009 Sb. o auditorech, nově jmenovaní členové výboru pro audit budou vykonávat počínaje dnem přijetí akcií 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. 26.2.1970, bytem Ve Žlebech 626, Štípa, 763 14 Zlín

**JUDr. Renata Svatošová**

dat. nar. 24.3.1965, bytem Sadová 1585/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

**Ing. Radek Lančík**

dat. nar. 20.2.1969, 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 řídícímu 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 % (slovy: šedesát procent) 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 přeměně společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměně obchodních společností a družstev, v platném znění, a to třemi čtvrtinami hlasů;
  - rozhodnutí o dalších otázkách, které stanovy 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 je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.



## AKCIE FONDU

druh:	<b>Zakladatelská akcie</b>
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:	<b>Investiční akcie</b>
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 a 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 (slovy: sto dvacet pět tisíc 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 vlastníci 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 dosahují tito akcionáři fondu, a to jmenovitě Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0985 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0985 %, akcionář JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 10,95 %, dále pak akcionář Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 36,25 % a nepřímým podílem na hlasovacích právech drženým prostřednictvím společnosti PEREVAL INVEST, s.r.o. ve výši 50% a společnost PEREVAL INVEST, s.r.o. s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 50%.

Tuto spodní hranici nedosahuje akcionář fondu VIZIA, a.s. s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 0,603 %,

- **ust. § 118 odst. 5. písm. d) ZPKT – informace o vlastních cenných papírech 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 ztížení 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 žádné 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 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). 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:**

Fond se s účinností k 1. 9. 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV), a to z důvodu plánovaného vstupu fondu na Burzu cenných papírů Praha. Na základě rozhodnutí generálního ředitele Burzy cenných papírů Praha, a.s., sp. zn. B/193/2016/LM ze dne 1. 11. 2016, byly investiční akcie fondu s účinností ke dni 7. 11. 2016 přijaty k obchodování na regulovaný trh burzy.

**Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu:**

V příštím období předpokládá fond zejména dokončení probíhajících investičních akcí, především dokončení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí.

**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:**

Fond nerealizoval žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

Fond má ke konci Rozhodného období uzavřeno 17 pracovně-právních vztahů v souladu se strukturou Fondu.

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.



## 6. ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE EMITENTA A JEHO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ (KONSOLIDAČNÍHO CELKU)

Tato výroční zpráva emitenta a jeho konsolidačního celku přebírá údaje z konsolidované účetní závěrky za období od 1.11.2017 do 31.12.2017 a z individuální účetní závěrky za období od 1.11.2017 do 31.12.2017. Konsolidovaná účetní závěrka i individuální účetní závěrka byly připraveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Konsolidovaná účetní závěrka i individuální účetní závěrka podléhají auditu.

### KOMENTÁŘE KE KONSOLIDOVANÝM ÚČETNÍM VÝKAZŮM (AUDITOVANÉ)

#### **1. Vykazující jednotka**

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

CREAM SICAV, a.s. 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. Tato primární činnost Skupiny je doplněna sekundárními obchodními aktivitami v oblasti nákupu a prodeje zboží.

#### **2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení**

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Konsolidovaná účetní závěrka podléhá auditu.

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí, finančních investic v nekonsolidovaných dceřiných společnostech a finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále a jsou založena na reálné hodnotě.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností**

Společnost při sestavení účetní závěrky vycházela z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 31.12.2017.

#### **3. Podstatná účetní pravidla**

Zásadní účetní pravidla byla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

#### **Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty**

Funkční měnou Společnosti i konsolidovaných dceřiných společností, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přečteny. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

#### **Konsolidační postupy**

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a přímo a nepřímo ovládaných dceřiných společností. Ovládnutí 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 ovládnutí.

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.



## Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držaná 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 oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány a následně odpisovány (mimo Fondu, který neodepisuje), 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 užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitostí (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestane platit naplnění 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).

## Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace oceněna pořizovací cenou, kterou je reálná hodnota k datu reklasifikace.

Následné výdaje jsou zahrnuty do ocenění aktiva, případně uznány jako samostatné aktivum, pokud je s nimi spojen budoucí pravděpodobný ekonomický užitek po dobu delší než jeden rok. V případě výměny součástí aktiva je účetní hodnota měněné části zúčtována z ocenění aktiva do výsledku hospodaření jako ztráta. Všechny výdaje na opravy a údržbu majetku jsou účtovány do výsledku hospodaření v období jejich vynaložení.

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

Aktiva ve fázi pořízení, která nejsou ještě připravena k užívání, nejsou odpisována. Stejně tak nejsou odpisovány pozemky. Aktiva pořízená formou finančního leasingu jsou odpisována po dobu odhadové doby použitelnosti, případně doby trvání leasingu.

Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

Zisky a ztráty z vyřazení majetku jsou uznány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistou prodejní cenou a zůstatkovou hodnotou vyřazovaného aktiva.

## Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

Každé nehmotné aktivum je posouzeno, zdali jeho doba použitelnosti je konečná nebo neurčitelná. Je-li doba použitelnosti konečná, je odhadnuta. Doba použitelnosti je neurčitelná, pokud při posouzení ekonomických a právních faktorů není jasně určitelný časový horizont, po který bude aktivum generovat čisté peněžní příjmy Skupině.

V této konsolidované účetní závěrce jsou pouze nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti (software), jsou amortizována po odhadovanou dobu použitelnosti (3 – 6 let). Odhadovaná doba použitelnosti a metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

## Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje, zdali účetní hodnota hmotných (pozemky, budovy a zařízení) a nehmotných aktiv není snížena s ohledem na interní a externí indikace případného znehodnocení. Pokud jsou naplněny indikace, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního

aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, Společnost ve výši rozdílu zachytí ztrátu ve výsledku hospodaření. Zpětně získatelná částka je vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení aktiva. Hodnota z užívání je přitom odhadnuta jako současná hodnota budoucích peněžních toků diskontovaných za použití úrokové sazby zohledňující časovou hodnotu peněz a rizika spojená s aktivem.

Zachycená ztráta ze snížení hodnoty může být v okamžiku, kdy pominou důvody pro znehodnocení, zrušena a oceněná aktiva opět navýšena, avšak maximálně na hodnotu, kterou by aktiva vykazovala, kdyby nebyla původně snížena a byla dle původního odpisového plánu oceňována. Případné navýšení je výnosem zachyceným ve výsledku.

### Zásoby

Zásoby – materiál – jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásoby.

### Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

### Leasingy (nájem a pronájem)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Společností 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.

#### Společnost jako nájemce

Společnost neuzavřela v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing (s ohledem na významnost položky).

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing 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.

#### Společnost jako pronajímatel

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. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

### Finanční aktiva

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv (ostatních než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností) Společnost prezentuje kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

#### Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.



Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

### Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tří měsíce a méně.

### Finanční závazky

Shledem na klasifikaci finančních závazků Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazek z nakoupených investic a přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

### Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Společnosti jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

### Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy a náklady Společnosti zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, případné kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky. Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

### Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnosti důsledkem minulých událostí vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Společnost náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

### Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

### Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů, ale pouze v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek,

tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

#### **Splatná a odložená daň za účetní období**

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

#### **Uznání výnosů**

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokováné protihodnoty a představují částky nárokováné Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí.

#### **Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tří 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, v části peněžního toku z provozních činností, 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. Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Depozitářem Společnosti je Československá obchodní banka, a.s.

## **4. ZÁSADNÍ ÚSUDKY PŘI APLIKACI ÚČETNÍCH PRAVIDEL A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH**

### **Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

### **Nevymezení Společnosti jako investiční jednotky**

Vzhledem ke vztahům mateřské společnosti s dceřinými společnostmi nelze dceřiné společnosti vymezit jako investiční jednotky. Proto bylo přistoupeno k plné konsolidaci, kdy konsolidační celek tvoří mateřská společnost a 9 dceřiných společností.

### **Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

#### **Reálná hodnota investic do nemovitostí**

Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota k 31. 12. 2017 činila u Společnosti 1.981.730 tis. Kč, u Skupiny pak 2.448.871 tis. Kč. Jde o nejdůležitější rozvahovou položku, která formuje vlastní kapitál Společnosti a hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období.

#### **Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv**

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceňovány po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků a případné znehodnocení. Skupina činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku.



**Opravné položky k pohledávkám**

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření.

**Daně ze zisku**

Společnost i její dceřiné společnosti podléhají stejné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkulují daňový dopad. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Skupiny pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobených buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Skupiny.

**Soudní a jiné právní spory**

Skupina v kontextu své podnikatelské činnosti může být součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Skupině plynout peněžní plnění.

Je-li Skupina v postavení žalovaného, zachytí rezervu v případě, kdy již existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelná. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, Skupina zvažuje zveřejnění podmíněného závazku v komentáři k účetní závěrce, pokud by byl jeho potenciální dopad na Skupinu významný. Závazky, které ve svém důsledku vyplynou ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Skupiny. Proto Skupina průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, její vedení spolupracuje s právními zástupci a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Skupina ve sporu stranou uplatňující svůj nárok.

K rozvahovému dni této účetní závěrky Skupina neviduje žádný významný spor, z něhož by Skupině plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, mimo již vytvořené rezervy ve výši 1.681 tis. Kč.

**5. PROVOZNÍ SEGMENTY**

Společnost, jakožto emitent veřejně obchodovaných cenných papírů, má povinnost použít IFRS 8 a připravit zveřejnění v souladu s provozními segmenty. Činnost Společnosti spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR a vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Z pohledu segmentace lze vymezit pouze jediný provozní segment.



## 7. INFORMACE O ČINNOSTI EMITENTA

Emitent v účetním období od 1.11.2017 do 31.12.2017 realizoval svou investiční činnost 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. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy Fondu, zejména statutem.

Emitent ve sledovaném období realizoval pouze tuzemské investice do stávajících, již vlastněných, aktiv.

### Investice do stávajících aktiv v rozhodném období:

dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ověnecká  
výše investice v rozhodném období: 12.801 tis. Kč  
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého  
výše investice v rozhodném období: 3.608 tis. Kč  
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

realizace dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí  
výše investice v rozhodném období: 4.332 tis. Kč  
financování investice vlastními zdroji 100%

### U dceřiných společností Emitenta proběhly tyto významné skutečnosti:

LD – assets, s.r.o.  
pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně  
výše investice v rozhodném období: 5.051 tis. Kč  
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB)  
Předpokládaný termín dokončení této investiční akce je duben 2018.

CREAM Brno, a.s.  
příprava projektu rekonstrukce objektu Brno - Moravské náměstí.  
Předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl nově stanoven na rok 2019.

U ostatních dceřiných společností nedošlo v rozhodném období k významným skutečnostem.

Realizované investice mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu. Emitent k rozvahovému dni vlastní 87 a jeho dceřiné společnosti 10 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech.

Ve srovnání rozhodného období s minulým obdobím došlo u Emitenta a u konsolidačního celku Emitenta (Skupiny) k nárůstu hodnot u hlavních vykazovaných ekonomických parametrů (dle IFRS):

	Fond	Skupina	
Výkony (nájem)	pokles o 0,8 %	nárůst o 23,5 %	poměrně přepočteno
Vlastní kapitál	pokles o 0,1 %	nárůst o 1,0 %	
Aktiva	pokles o 0,3 %	nárůst o 0,4 %	
Hodnota nemovitého majetku	beze změny	beze změny	
Bankovní úvěry	nárůst o 3,1 %	nárůst o 1,5 %	

### Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím období (období od 1.1.2018 do 31.12.2018)

Emitent pro následující období od 1.1.2018 do 31.12.2018 předpokládá setrvalý pozitivní trend ekonomického vývoje trhu i rovnoměrný trend v podnikání Emitenta 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.

Bude dokončena investice do dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí  
výše celkové investice: 34,4 mil Kč  
financování investice vlastními zdroji, následně refinancování cizími zdroji ve výši 85% (úvěr Oberbank AG)





Bude realizována zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč  
financování investice ve výši 8,1 mil Kč vlastními zdroji

Bude realizována zásadní rekonstrukce nemovitosti Hradec Králové, nám. Svobody  
financování investice ve výši 10,6 mil Kč vlastními zdroji

**U dceřiných společností Emitenta budou realizovány tyto investiční akce či jiné významné skutečnosti:**

**LID Assets, s.r.o.**

Bude dokončena investice do závěrečné etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.  
Výše investice do III. etapy: 12,0 mil Kč  
výše celkové investice: 80,0 mil Kč  
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB, a.s.)

**CREAM Brno, a.s.**

Bude zahájena realizace investice do komplexní rekonstrukce budovy Brno, Moravské náměstí.  
výše celkové investice: 78,0 mil Kč  
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

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

Bude pokračovat příprava projektu výstavby multifunkčního centra FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

**GRANTE Reality, s.r.o.**

Bude realizován prodej tří zbývajících jednotek (dvě bytové a jedna nebytová) v nemovitosti Praha, Bubenská. Za prodej těchto nemovitostních jednotek je předpokládáno inkaso ve výši 13,0 mil Kč

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

**Důležité faktory, rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost a výsledky hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku v následujícím pololetí (období od 1.1.2018 do 31.12.2018)**

Emitent má zpracovávána 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 EMITENT 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 1.000.000,- 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.

**b) Riziko tržní**

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. Vzhledem k pozitivnímu vývoji na trhu s nemovitostmi v minulých obdobích se nepovažuje toto riziko za významné.

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. Významnější je **riziko úvěrové**, 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 31.12.2017 je 15,7% z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 22,7%. 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 (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 pokrývají 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

Riziko vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb. Jedná se 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.

### TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI EMITENTA

Vztahy Emitenta se spřízněnými společnostmi za období od 1.11.2017 do 31.12.2017

Stav k 31.12.2017 (v tisících Kč)

společnost	pohledávky	poskyt. úvěry	závazky	výnosy	investice	náklady
CREAM Brno, a.s.	92 819	8 579		8		
CREAM property s.r.o.						
CREAM R.B.A., a.s.	470	10 586		461		
CREAM Real Estate, s.r.o.	4 262		19 923	2 139	22 563	11 361
ELDOMUS property, s.r.o.	1 035	16 860				
FLAIRCOM s.r.o.	4 372	10 250	8	20	137	
GRANTE Reality, s.r.o.	214	5 750	3000	1 153		
LD - reality, s.r.o.	122	6 719		26		
LD - assets, s.r.o.	2 962	37 577	55	1 346		

#### Ostatní skutečnosti po rozhodném datu

V období od 31.12.2017 do data sestavení této Konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Praha, 27. 4. 2018



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva



## 8. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI DLE USTANOVENÍ § 82 A NÁSL. ZÁK. Č. 90/2012 SB., O OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTECH A DRUŽSTVECH

Rozhodné období:

účetní období od 1.11.2017 do 31.12.2017

Ovládaná osoba:

**CREAM SICAV, a.s.**

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

IČ: 285 45 320

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122

Ovládající osoby:

**PEREVAL INVEST, s.r.o.**

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

IČ: 289 27 672

**Petr Tankó**

bytem Praha 6, Dejvice, Kolejní č.p.429/1, PSČ 160 00

Osoby, které jsou ovládány stejnými ovládajícími osobami:

Ovládaná osoba ve vztahu ke svým dceřiným společnostem plní úlohu prostředníka ovládnutí a současně ve vztahu k ovládajícími osobám je ovládaná osoba objektem přímého ovládnutí.

Ovládnutí a řízení ovládané osoby je činěno prostřednictvím řádných nebo mimořádných valných hromad. Představenstvu nejsou známy žádné akcionářské dohody nebo dohody o výkonu hlasovacích práv.

### Vztahy mezi propojenými osobami:

- **Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.**

Žádné jednání ve výše uvedeném smyslu nebylo učiněno. Rovněž nebyla ovládanou osobou přijata nebo uskutečněna žádná opatření ani jednání v zájmu nebo na popud ovládající osoby.

- **Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.**

V účetním období mezi ovládanou osobou jako zaměstnavatelem a panem Petrem Tankó jako zaměstnancem platila pracovní smlouva. Dále pak v účetním období platila nájemní smlouva mezi ovládanou osobou jako pronajímatelem a společností PEREVAL INVEST, s.r.o. jako nájemcem.

Žádné jiné smlouvy, na jejichž základě by došlo v účetním období k plnění mezi propojenými osobami, nebyly uzavřeny.

- **Ovládané osobě nevznikla žádná újma.**

Představenstvo konstatuje, že z výše uvedených vztahů neplnou žádné zvláštní výhody nebo nevýhody a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplnou žádná rizika.

Praha, 27. 4. 2018

Mgr. Roman Švec  
člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**CREAM SICAV, a.s.**

Prověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **CREAM SICAV, a.s.** za období od 1.11.2017 do 31.12.2017. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti CREAM SICAV, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti, na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017.

V Brně dne 27.4..2018



*Miroslava Krčmová*  
Ing. Miroslava Krčmová  
Číslo oprávnění 095

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Skupina společností CREAM SICAV, a.s.

Prověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených v konsolidované zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti CREAM SICAV, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti, na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017.

V Brně dne 27.4..2018



*Miroslava Krčmová*  
Ing. Miroslava Krčmová  
Číslo oprávnění 095

## 9. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA VČETNĚ PŘÍLOH A ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE



# CREAM SICAV, a.s.

## Individuální účetní závěrka sestavená k 31.12.2017

### Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace .....	2
Výkaz úplného výsledku .....	3
Výkaz peněžních toků .....	4
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	5
Komentáře k účetním výkazům k 31.12.2017 .....	6
1 Vykazující jednotka .....	6
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení .....	6
3 Podstatná účetní pravidla .....	7
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	13
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	14
5.1 Investice do nemovitostí .....	14
5.2 Pozemky, budovy a zařízení .....	15
5.3 Nehmotná aktiva .....	20
5.4 Finanční aktiva .....	20
5.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	21
5.6 Transakce se spřízněnými osobami .....	22
5.7 Peníze a nepeněžní transakce .....	22
5.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	22
5.9 Obchodní a jiné závazky .....	23
5.10 Úvěry a výpůjčky .....	24
5.11 Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	25
5.12 Provozní výnosy .....	25
5.13 Majetek pořízený formou leasingu a úvěru .....	25
5.14 Provozní náklady .....	26
5.15 Finanční náklady a finanční výnosy .....	26
5.16 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	26
6 Řízení rizik .....	27
7 Události po rozvahovém dni .....	28
8 Schválení účetní závěrky .....	28



CREAM SICAV, a.s.

## Výkaz finanční situace

za období končící 31. října 2017

v tis. Kč	Poznámka	31/12/2017	31/10/2017
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	5.2	23 527	23 862
Nehmotná aktiva	5.3	17	23
Investice do nemovitostí	5.1	1 981 730	1 981 730
Investice do dceřiných společností	5.4	91 000	91 000
Ostatní dlouhodobá aktiva (pohledávky)	5.5	159 995	153 964
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 256 269</b>	<b>2 250 579</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	49 077	72 295
Jiná aktiva (časové rozlišení aktiv)	5.5	1 228	12 602
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.7	109 135	88 626
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>159 440</b>	<b>173 523</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 415 709</b>	<b>2 424 102</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>			
Vložený kapitál	5.8	4 000	4 000
Nerozdělené výsledky	5.8	1 663 779	1 665 212
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>1 667 779</b>	<b>1 669 212</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Odložený daňový závazek	5.11	49 847	51 260
Závazky k finančním institucím	5.9,5.10	363 797	352 563
Ostatní finanční závazky	5.9.	276 702	288 106
Rezervy	5.9.	1 681	1 660
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>692 027</b>	<b>693 589</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.9	38 123	36 898
Úvěry a výpůjčky	5.9,5.10	15 000	18 500
Jiná pasiva (časové rozlišení pasiv)	5.9	2 780	5 903
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>55 903</b>	<b>61 301</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>747 930</b>	<b>754 890</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 415 709</b>	<b>2 424 102</b>





CREAM SICAV, a.s.

## Výkaz úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.12.2017	31.10.2017
Nájemné a služby související	5.13	33 886	204 908
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-20 741	95 293
Zisk z přecenění investic do dceřiných společností	5.4	0	42 000
Ostatní výnosy	5.12	766	18 772
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.14	-12 856	-80 975
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.14	-2 671	-17 123
Finanční výnosy	5.15	953	5 886
Finanční náklady	5.15	-2 961	-16 454
Ostatní náklady	5.14	-6 990	-13 443
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>-10 614</b>	<b>238 864</b>
Daň ze zisku		607	-7 333
splatná	5.16	-806	-5 534
odložená	5.11	1 413	-1 799
<b>Zisk po zdanění za období</b>		<b>-10 007</b>	<b>231 531</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>-10 007</b>	<b>231 531</b>



*[Handwritten signatures]*

CREAM SICAV, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.12.2017	31.10.2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za období		-10 614	238 864
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		9 310	-12 017
Úrokové výnosy		-953	-5 885
Úrokové náklady		2 903	16 120
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		20 741	-95 293
(Zisk) Ztráta z přecenění finančních investic			-42 000
		<u>32 001</u>	<u>-139 075</u>
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek vč. nákladů příštích období		28 561	-11 069
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků vč. výnosů příštích období		-5 398	3 782
		<u>23 163</u>	<u>-7 287</u>
Přijaté úroky		953	5 885
Placené úroky		-2 903	-16 120
Placené daně ze zisku		607	-7 333
Příjem z prodeje podílů			
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<u>-1 343</u>	<u>-17 568</u>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí		-21 115	141 075
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv			
Výdaje spojené s pořízením finančních investic			
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		0	15 562
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<u>-21 115</u>	<u>-125 513</u>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků		1 320	70 083
Placené úroky		-2 903	-16 120
<b>Čisté peníze použité při financování</b>		<u>-1 583</u>	<u>53 963</u>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<u>20 509</u>	<u>3 384</u>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<u>88 626</u>	<u>85 242</u>
Kurzové rozdíly z přepočtu peněz a peněžních ekvivalentů			
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<u>109 135</u>	<u>88 626</u>



CREAM SICAV, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2016	4 000	4 000	22 045	1 308 643	1 437 681
Změny během 12 měsíců končící 31/10/2017					
Čistý zisk				231 531	
Převody ve vlastním kapitálu (rozhodnutí VH)			-125 038	125 038	
Zůstatek k 31/10/2017	4 000		0	1 665 212	1 669 212

v tisících Kč	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2017	4 000	0		1 665 212	1 669 212
Změny během 2 měsíců končící 31/12/2017					
Čistý zisk				-10 007	
Dopady změn ve vykazování nerozděleného zisku				8 574	
Převody ve vlastním kapitálu (rozhodnutí VH)					
Zůstatek k 31/12/2017	4 000	0		1 663 779	1 667 779



*[Handwritten signatures in blue ink]*

## Komentáře k účetním výkazům k 31.12.2017

### 1 Vykazující jednotka

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 za období od 1.11.2017 do 31.12.2017. Jedná se o zkrácené účetní období před přechodem na kalendářní rok.

CREAM SICAV, a.s. [v textu též Fond] vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 dne 16. března 2009. Fond byl schválen na základě povolení ČNB s datem vydání 23. 2. 2009, čj. 2009/1216/570, právní moci nabylo dne 23. 2. 2009, současně došlo ke schválení prvního znění Statutu a depozitáře investičního fondu.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 30. 8.2016 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhů akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 9. 2016.

Hlavním předmětem její činnosti 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.

### 2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení

Účetní závěrka byla připravena v souladu s *IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí, finančních investic v nekonsolidovaných dceřiných společnostech a finančních nástrojů (např. obchodní a jiných pohledávek a závazků, přijatých úvěrů apod.), jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále a jsou založena na reálné hodnotě.

Vedení společnosti předpokládá nepřetržité trvání účetní jednotky v následujícím období.

Účetní závěrka podléhá auditu.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* [účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018], který obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Společnost předběžně neočekává zásadní dopady nové úpravy s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry),



kteří jsou prezentováni v účetní závěrce. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který přináší novou úpravu ocenění a zachycení výnosů v účetních závěrkách. Vzhledem k tomu, že činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí a tyto výnosy nejsou v rozsahu IFRS 15, není očekáván zásadní dopad nového standardu na účetní závěrku. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv na straně nájemce. Nově se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace nájemce podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vzhledem k tomu, že Společnost vystupuje v postavení pronajímatele, jsou očekávány změny pouze v rozsahu zveřejnění informací v účetní závěrce. Vedení Společnosti však bude nová pravidla nyní analyzovat. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 17 *Insurance Contracts* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později) nahrazuje dosavadní obsahově omezený IFRS 4 *Pojistné kontrakty* a poskytuje novou komplexní úpravu zachycení a ocenění pojistných kontraktů v IFRS. Společnost není pojišťovnou a žádný pojistný kontrakt nevykazuje, proto nový standard nebude mít žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.
- IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost v současnosti nevykazuje žádné cizoměnové transakce, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti a pro zachycení případných nových transakcí bude zohledněna úprava vyplývající z novelizace.
- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později) se obrací k nejistým daňovým pozicím, kdy Společnost uplatní určité daňové řešení ve svém daňovém přiznání a není si jistá jeho přijetím ze strany daňové autority, pokud dojde k daňové kontrole. IFRIC 23 nově poskytuje pravidla, jako takové nejistoty reflektovat v účetní závěrce. Společnost bude analyzovat nová pravidla a zohlední je do budoucna při oceňování splatné a odložené daně v účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitostí z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti.

### 3 Podstatná účetní pravidla

#### Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna [Kč], která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna [Kč], jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně



pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přečtenovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

### 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 oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány a následně odpisovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonost 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 užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestane platit naplnění 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).

### Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace oceněna pořizovací cenou, kterou je reálná hodnota k datu reklasifikace.

Následné výdaje jsou zahrnuty do ocenění aktiva, případně uznány jako samostatné aktivum, pokud je s nimi spojen budoucí pravděpodobný ekonomický užitek po dobu delší než jeden rok. V případě výměny součástí aktiva je účetní hodnota měněné části zúčtována z ocenění aktiva do výsledku hospodaření jako ztráta. Všechny výdaje na opravy a údržbu majetku jsou účtovány do výsledku hospodaření v období jejich vynaložení.

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

Aktiva ve fázi pořízení, která nejsou ještě připravena k užívání, nejsou odpisována. Stejně tak nejsou odpisovány pozemky. Aktiva pořízená formou finančního leasingu jsou odpisována po dobu odhadové doby použitelnosti, případně doby trvání leasingu.

Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.



Zisky a ztráty z vyřazení majetku jsou uznány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistou prodejní cenou a zůstatkovou hodnotou vyřazovaného aktiva.

### **Nehmotná aktiva**

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávkou za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnutí kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

Každé nehmotné aktivum je posouzeno, zdali jeho doba použitelnosti je konečná nebo neurčitelná. Je-li doba použitelnosti konečná, je odhadnuta. Doba použitelnosti je neurčitelná, pokud při posouzení ekonomických a právních faktorů není jasně určitelný časový horizont, po který bude aktivum generovat čisté peněžní příjmy Skupině.

V této konsolidované účetní závěrce jsou pouze nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti (software), jsou amortizována po odhadovanou dobu použitelnosti (3 – 6 let). Odhadovaná doba použitelnosti a metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

### **Snížení hodnoty nefinančních aktiv**

Ke konci každého účetního období Společnost posuzuje, zdali účetní hodnota hmotných (pozemky, budovy a zařízení) a nehmotných aktiv není snížena s ohledem na interní a externí indikace případného znehodnocení. Pokud jsou naplněny indikace, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně ziskatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni penězotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně ziskatelná částka aktiva nebo penězotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, Společnost ve výši rozdílu zachytí ztrátu ve výsledku hospodaření.

Zpětně ziskatelná částka je vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení aktiva. Hodnota z užívání je přitom odhadnuta jako současná hodnota budoucích peněžních toků diskontovaných za použití úrokové sazby zohledňující časovou hodnotu peněz a rizika spojená s aktivy.

Zachycená ztráta ze snížení hodnoty může být v okamžiku, kdy pominou důvody pro znehodnocení, zrušena a oceněná aktiva opět navýšena, avšak maximálně na hodnotu, kterou by aktiva vykazovala, kdyby nebyla původně snížena a byla dle původního odpisového plánu oceňována. Případné navýšení je výnosem zachyceným ve výsledku.

### **Zásoby**

Zásoby – materiál – jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásoby.

### **Výpůjční náklady**

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.



## Leasingy (nájem a pronájem)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Společností 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.

### Společnost jako nájemce

Společnost neuzavřela v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing (s ohledem na významnost položky).

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing 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.

### Společnost jako pronajímatel

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. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

## Finanční aktiva

Sohledem na klasifikaci finančních aktiv (ostatních než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností) Společnost prezentuje kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

### Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přítom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.





### Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

### **Finanční závazky**

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazek z nakoupených investic a přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

### **Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál**

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Společností jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

### **Finanční výnosy a finanční náklady**

Finanční výnosy a náklady Společnosti zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, případné kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávané době trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

### **Rezervy**

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnosti důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současnou tržní hodnotu časového hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Společnost náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

### **Daně ze zisku**

Danový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### **Splatná daň**

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného



pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

### Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

### Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a k položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

### Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držených nemovitostí.

### Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tří 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, v části peněžního toku z provozních činností, 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.

Společnost, neboť je investičním fondem, musí mít ustanoveného depozitáře, kterým je Československá obchodní banka, a.s.



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

##### Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

##### Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

##### Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31.12.2017 činila 1,982 mld. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje vlastní kapitál Společnosti a hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období.

##### Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva, která nejsou považována za investice, jsou oceňována po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků a případné znehodnocení. Společnost činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku.

##### Opravné položky k pohledávkám

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10%
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30%
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66%
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100%.

##### Daně ze zisku

Společnost podléhá daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

##### Soudní a jiné právní spory

Společnost v kontextu své podnikatelské činnosti může být součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Společnosti plynout peněžní plnění.



Je-li Společnost v postavení žalovaného, zachytí rezervu v případě, kdy již existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelná. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, Společnost zvažuje zveřejnění podmíněného závazku v komentáři k účetní závěrce, pokud by byl jeho potenciální dopad na Společnost významný. Závazky, které ve svém důsledku vyplynou ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Společnosti. Proto Společnost průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, její vedení spolupracuje s právními zástupci a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Společnost ve sporu stranou uplatňující svůj nárok.

K rozvahovému dni této účetní závěrky Společnost eviduje spor z nájemníkem o ušlý zisk z důvodu předčasného ukončení nájmu. Byla vytvořena rezerva ve výši 1.681 tis. Kč.

## 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 ČR. V účetních závěrkách za minulá období byly nemovitosti vykazovány jako investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s uznáním její změny do výsledku hospodaření.

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí
Reálná hodnota k 1/11/2017	1 981 730
přírůstky z titulu investic	20 741
zisk/ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-20 741
<b>Reálná hodnota k 31/12/2017</b>	<b>1 981 730</b>

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí
Reálná hodnota k 1/11/2016	1 752 590
přírůstky z titulu investic	139.590
úbytky investic z titulu prodeje	-5 743
zisk/ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	95.293
<b>Reálná hodnota k 31/10/2017</b>	<b>1 981 730</b>

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu úplného výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti na základě metodiky zpracované znalcem v oboru oceňování Ing. Petrem Invančicem. Vnitřní poměry i vnější ekonomické prostředí v uplynulém období vykazovaly značnou stabilitu, případně s mírným zlepšením růstových ukazatelů, a proto pro ocenění byly použity posudky zpracované k datu 31.12.2017.

Metodika oceňování nemovitostí je postavena na vykázaní reálné hodnoty vlastněných nemovitostí. Pro ocenění je použita výnosová metoda, která anticipuje užitek jako souhrn skutečných výnosů a výnosů pravděpodobně očekávaných v budoucnosti. Zvolenou metodou ocenění je metoda přímé kapitalizace. Zohledněny jsou výnosy a náklady související s danou nemovitostí do čistého výnosu z nájemného, který je následně diskontován mírou kapitalizace a případně hodnotou yield. U nemovitostí, které mají nedostatečný výnos (nízká aktuální pronajatost např. z důvodu rekonstrukce), je reálná hodnota ověřena porovnávací metodou (benchmarkem).



Vstupními hodnotami pro výpočet reálné hodnoty byly:

- Nájemné skutečné s přípočtem fiktivního nájmu za nepronajaté prostory (odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek)
- opravy a držba ve výši reálných výdajů za předchozí období
- míra kapitalizace a hodnota yield
- porovnání (benchmark)

## 5.2 Pozemky, budovy a zařízení

Portfolio nemovitostí je tvořeno zejména nemovitostmi pronajímaných jako komerční prostory, skladovací prostory, bytové a ubytovací prostory a jsou prezentovány v předchozím oddíle jako investice do nemovitostí.

<i>V tis. Kč</i>	Stroje a zařízení	Zálohy	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>				
Zůstatek k 1/11/2017	32 262		12 514	44 776
Pořízení	261		112	373
Vyřazení				
Zůstatek k 31/12/2017	32 523		12 626	45 149
<i>Oprávký</i>				
Zůstatek k 1/11/2017	-20 914			-20 914
Odpisy	-708			-708
Vyřazení				
Zůstatek k 31/12/2017	-21 622			-21 622
Zůstatková cena k 31.12.2017	10 901		12 626	23 527

<i>V tis. Kč</i>	Stroje a zařízení	Zálohy	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>				
Zůstatek k 1/11/2016	31 050	1 582	12 514	45 146
Pořízení	1 459			1 459
Vyřazení	-247	-1582		-1 829
Zůstatek k 31/10/2017	32 262	0	12 514	44 776
<i>Oprávký</i>				
Zůstatek k 1/11/2016	-17 929			-17 929
Odpisy	-3 232			-3 232
Vyřazení	247			247
Zůstatek k 31/10/2017	-20 914			-20 914
Zůstatková hodnota k 31.10.2017	11 348			23 862



## Majetek zatížený zástavním právem

katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
669661 Koryčany	1331	stavby bez čp/če na parc. 1021, 2661; parcela 1021	věcná břemena technického rázu	parcely 1023/1, 2
605018 Blansko	1329	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	parcela St. 1539, stavba č.p.1437
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek do výše 21.000.000,- Kč	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek do výše 7.500.000,- Kč	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
734713 Přerov	82	Statutární město Přerov	předkupní parvo	parcela 3500
635561 Zlín	4954	Statutární město Zlín	věcné břemeno přístupu a průchodu po nádvoří a schodištích	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6650/1	věcné břemeno užívání, průchodu a příjezdu	parcela 6650/2
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcné břemeno bezplatného užívání	parcela st. 6644/19
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objekt	parcely 6645/11, 6645/2
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objektu	parcely 6645/4, 6645/2
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 13.730.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162, 5163, 5174, 5175, 8387, 1119/240, 1119/57,1377/12



635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 100.000.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	parcela st. 3356/1
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek	stavby čp.5658, parc.st. 3356, 3310,4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162,5163,5174,5175, 8387,1119/240,1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů ve výši 39.950.000,- Kč a dluh které vzniknou do 30. 6. 2043 a to do výše 39.950.000,- Kč	Parcela st. 2553, 1255/44, 1255/45, 1255/46
635561 Zlín	4954	Parcela st. 3303	Věcné břemeno – služebnost požárního schodiště – zřízení a umístění	Parcela 1119/27
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5170	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1336/1, 1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5537	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5158	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/68, 1402/3
635561 Zlín	24841	Česka republika	Předkupní parvo	5637/1, 5637/2
772429 Týniště	1751	parcela 2037/40	věcná břemena chůze a jízdy	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	GasNet, s.r.o	věcné břemeno zřízení a provozování stavby plynárens. Zařízení	parcela 2037/1,60
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	zástavní právo smluvní k zajištění úvěru	stavba bez čp/če na parcele 2037/5, parcela 2037/5,
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	věcné břemeno chůze a jízda	parcely 2037/1,61,79,86
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 12.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcela 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 3.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 2.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	Gas Net, s.r.o.	věcné břemeno a) zřídit a provozovat plynárenská zařízení; b) vstupovat a vjíždět v souvislostech se zřízením, opravami a úpravami distribuční soustavy	parcely 2037/1,62
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy	parcela 2037/62



772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1,84,60,72,82,83,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/26
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	parcely 2037/1,59,61
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění a přístup pro účely údržby a oprav stavby přípojky dešťové kanalizace	2037/1,2037/60
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vysokého napětí, oprava a údržba	2037/1, 2037/110, 2037/84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/1,110,60, 72,73,74,75, 82,83,84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/26
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vodovodu, oprava a údržba	2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky dešťové kanalizace, oprava a údržba	2037/1
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky splaškové kanalizace, oprava a údržba	2037/1, 2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění veřejného osvětlení, oprava a údržba	2037/1, 110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	2037/1, 2037/59, 2037/61
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	Věcné břemeno zařízení, provozování, opravy,	2037/1, 2037/60, 2037/75, 2037/82





			udržování, odstranění součástí distribuční soustavy	
713520 Moravská Ostrava	6713	Oberbank AG	Zástavní právo smluvní ve výši 100.000.000,- Kč, zákaz zcizení a zatížení	parcela 907/3
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 100,000.000 Kč	parcela 3624/15,16,17
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	parcela 3624/15,16,17
728161 Praha Nusle	1166	jednotky 84/1-24, 78/1- 21, 69/1-21, 47/1-24	věcné břemeno průjezdu	parcela 584/2
728161 Praha Nusle	1166	Oberbank AG, pob. ČR	Zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek do výše 100.000.000,- Kč a zákaz zcizení a zatížení	584/2, 585
782378 Praha Vinoř	571	PREdistribuce a.s.	věcné břemeno kabelového vedení, vstupu a vjezdu	parcela 1454,1456
730122 Praha, Holešovice	11956	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 48.400.000,- Kč zákaz zcizení a zatížení	p.č. 1820 parcela 2201/1,2 parcela 2202/1,2,3 parcela 4255/2
774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka	Zástavní právo do výše 30,000.000	2202/1
774871 Ústí nad Labem	3052	ČEZ Distribuce, a.s.	Věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení	2201/1,2 2202/1,2,3 4255
774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní ve výši 10.000.000,- Kč	Parcela St. 788/1 Parcela 75/25
710504 Olomouc	618	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 28.250.000 Kč zákaz zcizení a zatížení	Parcela 177
727415 Praha Žižkov	1820	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 34.100.000 Kč zákaz zcizení a zatížení	Jednotky 3217/11, 3217/12
665061 Kladno	15547	Technické zařízení, kolektor, strojovna zdravotní techniky, kontejnery	Věcné břemeno v rozsahu čl. VI smlouvy	

Společnost zastavila ve prospěch finančních institucí, poskytujících Společnosti úvěry na rekonstrukce nemovitostí nemovitý majetek v celkové účetní hodnotě 882 672 tis. Kč.



### 5.3 Nehmotná aktiva

<i>V tis. Kč</i>	Software	Nehmotná aktiva v pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>			
Zůstatek k 1/11/2017	2 430		2 430
Pořízení			
Vyřazení			
Zůstatek k 31/12/2017	2 430		2 430
<i>Oprávký</i>			
Zůstatek k 1/11/2017	-2 407		-2 407
Odpisy	-6		-6
Vyřazení			
Zůstatek k 31/12/2017	-2 413		-2 413
Zůstatková hodnota k 31.12.2017	17		17

<i>V tis. Kč</i>	Software	Nehmotná aktiva v pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>			
Zůstatek k 1/11/2016	2 378		2 378
Pořízení	52		52
Vyřazení			
Zůstatek k 31/10/2017	2 430		2 430
<i>Oprávký</i>			
Zůstatek k 1/11/2016	-2 342		-2 342
Odpisy	-65		-65
Vyřazení			
Zůstatek k 31/10/2017	-2 407		-2 407
Zůstatková hodnota k 31.10.2017	23		23

### 5.4 Finanční aktiva

Investice do dceřiných společností se přeceňují na základě posudku na reálnou hodnotu. Jedná se o následující společnosti:

Stav k datu 31.12.2017

Název společnosti, sídlo, předmět podnikání	Vlastní kapitál	Pořizovací cena	Přecenění
CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	46 093	64 153	32 000
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%	4 372	16 168	2 000
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace			
CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	83 013	2 013	0
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí			
ELDOMUS property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	7 871	500	18 000
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí			
LD - assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	13 830	13 080	37 000
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí			



CREAM property s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	163	211	0
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí			
LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50%	1 391	1 035	0
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí			
FLAIRCOM s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%	-541	6 120	0
Předmět činnosti: provozování prodejen obuvi ALDO			
GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%	13 930	100	2 000
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí			
<b>CELKEM</b>		<b>103 380</b>	<b>91 000</b>

## 5.5 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Krátkodobé pohledávky se splatností do 1 roku</b>	<b>49 077</b>	<b>72 295</b>
Obchodní pohledávky	9 556	6 931
Poskytnuté zálohy	16 141	17 185
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	22 359	46 379
Dohadné účty aktivní	204	177
Nefinanční pohledávky vůči státu	817	1 623
<b>Dlouhodobé pohledávky se splatností nad 1 rok</b>	<b>159 995</b>	<b>153 964</b>
Obchodní pohledávky	96 568	91 637
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	63 427	62 327
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>209 072</b>	<b>226 259</b>

### Opravné položky snižující hodnotu pohledávek

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Stav opravných položek k prvnímu dni období</b>	<b>-38 410</b>	<b>-34 617</b>
k pohledávkám z obchodního styku	-23 452	-27 716
k poskytnutým úvěrům	-14 958	-6901
Tvorba opravných položek	-4 867	-4 021
Použití opravných položek	13	228
<b>Stav opravných položek k poslednímu dni období</b>	<b>-43 264</b>	<b>-38 410</b>
k pohledávkám z obchodního styku	-26 297	-23 452
k poskytnutým úvěrům	-16 967	-14 958

### Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní představují odhady pohledávek, které nejsou jinak zachyceny v účetnictví.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Jiná aktiva (časové rozlišení aktiv)</b>	<b>1 228</b>	<b>12 602</b>
Náklady příštích období	1 228	1 576
Příjmy příštích období	0	11 026

Náklady příštích období představují zaúčtované položky, které věcně přísluší do příštího zdaňovacího období, např. pojištění majetku, příjmy příštích období představují výnosy věcně příslušející do daného zdaňovacího období, fakturované v následujícím (např. nájem fakturované jedenkrát ročně).



## 5.6 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce, které jsou zajišťovány spřízněnými osobami pro Společnost spočívají převážně ve správě majetku. Společnost zajišťuje pro spřízněné strany převážně financování investic do nemovitostí (úvěry).

Společnost	pohledávky	poskyt. Úvěry	závazky	výnosy	investice	náklady
CREAM Brno	92 819	8 579		8		
CREAM property						
CREAM R.B.A.	470	10 586		461		
CREAM Real Estate	4 262		19 923	2 139	22 563	11 361
ELDOMUS	1 035	16 860				
FLAIRCOM	4 372	10 250	8	20	137	
GRANTE Reality	214	5 750	3 000	1 153		
LD - reality	122	6 719		26		
LD assets	2 962	37 577	55	1 346		

## 5.7 Peníze a nepeněžní transakce

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností. Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Peníze – peněžní prostředky na běžných účtech	109.135	88 626

## 5.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

### Vložený kapitál

K 31/12/2017 má Společnost základní kapitál zapsán ve výši 4.000 tis. Kč. Společnost vydává akcie dvojího druhu, a to zakladatelské akcie a investiční akcie:

druh:	<b>Zakladatelská akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

druh:	<b>Investiční akcie</b>
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. dne 7.11.2017
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

Fond se s účinností k 1. 9. 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.

### Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let. V souvislosti s přechodem na výkaznictví dle IFRS byl nerozdělený zisk upraven o 950.857 tis. Kč. Z titulu úprav souvisejících s vyloučením oceňovacích rozdílů k majetku při přecenění na reálnou hodnotu a eliminací přecenění účastí na dceřiných společnostech o 856.937 tis. Kč, z titulu diskontování dlouhodobého neúročeného závazku o 71.644 tis. Kč a dopočtu rozdílu nominále nakoupené pohledávky o 49.981 tis. Kč.

V období od 1.11.2015 do 31.10.2016 byla část základního kapitálu ve výši 4.000 Kč vztahující se k akciím investiční části převedena do nerozděleného zisku.

V období 1.11.2016-31.10.2017 došlo na základě rozhodnutí valné hromady k převedení rezervního fondu ve výši 102.994 tis Kč a ostatních kapitálových fondů tvořených ze zisku ve výši 22.044 tis. Kč na účet nerozděleného zisku.

V aktuálním období 1.11.2017-31.12.2017 byl upraven přepočtený diskontu dlouhodobého neúročeného závazku a o rozdíl ve výši 8 574 tis. Kč byl upraven nerozdělený zisk.



## 5.9 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku</b>	<b>38 123</b>	<b>36 898</b>
Obchodní závazky	21 857	22 458
Přijaté zálohy	13 509	13 502
Závazky k zaměstnancům	400	400
Závazky ze soc. a zdrav. Pojištění	238	234
Závazky vůči státu	2 067	110
Dohadné účty pasivní	52	194
<b>Jiná pasiva (časové rozlišení pasiv)</b>	<b>2 780</b>	<b>5 903</b>
<b>Krátkodobé závazky z fin. výpomocí</b>	<b>15 000</b>	<b>18 500</b>
Rezervy ostatní	1 681	1 660
Dlouhodobé obchodní závazky splatné nad 1 rok	276 702	288 106
Odložená daň	49 847	51 260
Dlouhodobé závazky k finančním institucím	363 797	352 563
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>747 930</b>	<b>754 890</b>

S výjimkou čerpaných úvěrů, je nejvýznamnější položkou dlouhodobých obchodních závazků z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců společnosti v nediskontované výši k 31.12.2017 332.961 tis. Kč, vyčísleno v současné hodnotě k 31.12.2017 272.974 tis. Kč, který je splatný v roce 2032.

Dohadné účty pasivní představují odhady závazků, které nejsou jinak zachyceny v účetnictví, např. odhad spotřeby energií.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Jiná pasiva (časové rozlišení pasiv)</b>	<b>2 780</b>	<b>5 903</b>
výdaje příštích období	1 063	2 703
Výnosy příštích období	1 717	3 200

Výnosy příštích období představují zaúčtované položky, které věcně přísluší do příštího zdaňovacího období, např. nájem fakturovaný předem, výdaje příštích období představují náklady věcně příslušející do daného zdaňovacího období, fakturované v následujícím zdaňovacím období.

## 5.10 Úvěry a výpůjčky

Úvěry na rekonstrukci, opravy a pořízení investičního majetku

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Oberbank, 10/13/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	75 025	76 135
Oberbank, 1/15/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	85 420	86 476
Oberbank, 29/14/600, 95.711.536,- Kč, 3M Prib a 2,53	73 379	74 442
Oberbank, 36/15/600, 13.730.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	11 340	11 523
Oberbank, 26/16/600, 34.100.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	32 387	32 693
Oberbank, 27/16/600, 48.400.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	35 405	25 816
Oberbank, 28/16/600, 28.250.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	26 855	21 396
ČSOB, investiční, 39.950.000,- Kč, 1M Prib a 1,90	23 360	23 360
ČSOB, revolving, 20.000.000,- Kč, 6M Prib a 2,70	15 000	15 000
<b>Celkem</b>	<b>378 171</b>	<b>366 841</b>



U všech uvedených úvěrů (s výjimkou ČSOB, revolving, který se splácí a čerpá v 6M periodách) se jedná o dlouhodobé úvěry se splatností 15 let.

#### Úvěry na pořízení automobilu

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Oberbank, VW Touareg 964 401 Kč spl.5/2019	291	324
Oberbank, VW Passat CC 673.636 Kč spl.6/2019	215	238
Raiffeisen leas., VW Multivan 1,034.810 Kč spl.6/2018	120	160
<b>Celkem</b>	<b>626</b>	<b>722</b>

#### 5.11 Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017		31/10/2017	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Odložená daňová povinnost/pohledávka		49 847		51 260

Základem pro výpočet odložené daně jsou dočasné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané sazby platné pro následující období. V případě společnosti se jedná o rozdíl mezi oceněním investic reálnou hodnotou a jejich daňovou zůstatkovou hodnotou, případně mezi zůstatkovou cenou účetní a daňovou u neinvestičního majetku. Odložená daň je vypočtena v příslušné platné sazbě 5%.

#### 5.12 Provozní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	2 měsíce končící	12 měsíců končící
	31/12/2017	31/10/2017
Tržby z poskytování služeb (nájem a služby související s nemovitostmi)	33 886	204 908
- nájem	33 228	192 251
- služby související s nájmem	503	2 576
- ostatní	155	10 081
Ostatní provozní výnosy	766	156 065
z toho prodej majetku	0	15 562
zisk z přecenění majetku	0	137 293
výnosy z pohledávek	0	1 948
<b>Provozní výnosy celkem</b>	<b>34 652</b>	<b>360 973</b>

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

#### 5.13 Majetek pořízený formou leasingu a úvěru

##### Budoucí minimální platby z titulu pořízení automobilů

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Platby do 1 roku	896	1 113
Platby nad 1 rok a do 5 let	161	224
Platby nad 5 let	0	0
<b>Budoucí minimální leasingové a úvěrové platby celkem</b>	<b>1 057</b>	<b>1 337</b>



Společnost má uzavřenu leasingovou smlouvu se zůstatkem 431 tis. Kč a konečnou splatností 7/2018. S ohledem na nevýznamnost částky společnost nepoužila diskont závazku.

#### 5.14 Provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Spotřeba materiálu a energie	836	5 861
Služby, opravy a udržování	13 115	75 114
z toho opravy a údržba nemovitostí	7 317	26 225
správa nemovitostí	3 841	24 647
reklama a propagace	516	3 548
právní služby	589	3 767
audit, daňové poradenství	114	1 346
znalecké a poradenské služby	78	1 985
depozitář	152	1 102
Osobní náklady	1 577	8 207
Ostatní provozní náklady	27 730	22 359
z toho odpisy majetku	715	3 271
opravné položky k pohledávkám	4 875	-3 336
ztráta z přecenění majetku	20 741	
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>43 258</b>	<b>111 541</b>

#### 5.15 Finanční náklady a finanční výnosy

<i>náklady v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Úrokové náklady	2 903	16 120
Ostatní finanční náklady	58	334
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>2 961</b>	<b>16 454</b>
<i>výnosy v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Úrokové výnosy	953	5 885
Ostatní finanční výnosy	0	1
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>953</b>	<b>5 886</b>

#### 5.16 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Zisk před zdaněním za mezitímní období	-10 614	238 864
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Základ daně	16 126	112 629
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>806</b>	<b>5 534</b>

Vypočtený zisk, rozdíl mezi výnosy a náklady je pro účely zjištění daně upraven o položky daňově neuznatelných nákladů, výnosů nepodléhajících dani, položky připočitatelné a odpočitatelné k základu daně a o rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy. Následně je dle platné sazby vypočtena částka daně z příjmu.





## 6 Řízení rizik

Rizika, na která se Emitent 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 1.000.000,- 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.

### b) Riziko tržní

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. Vzhledem k pozitivnímu vývoji na trhu s nemovitostmi v minulých obdobích se nepovažuje toto riziko za významné.

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. Významnější je riziko úvěrové, 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 31.12.2017 je 15,7% z celkových zdrojů Fondu. 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 (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 pokrývají 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

Riziko vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb. Jedná se 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.

### 7 Události po rozvahovém dni

V období od 1.1.2018 do dne sestavení této konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci emitenta.

### 8 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2018.

.....  
Mgr. Roman Švec  
člen představenstva

.....  
Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
**o ověření účetní závěrky**  
**za období 1.11.2017 až 31.12.2017**  
**za společnost CREAM SICAV, a.s.**  
*samosprávný investiční fond*  
*s proměnným základním kapitálem*

# *Zpráva nezávislého auditora*

## **Obsah**

### *ZPRÁVA*

- 1. Vykonavatel auditu*
- 2. Předmět a účel ověření*
  - 2.1 Předmět podnikání*
  - 2.2 Den vzniku společnosti*
  - 2.3 Statutární orgán*
    - Představenstvo*
  - 2.4 Základní kapitál*
  - 2.5 Příjemce zprávy*

### *ZPRÁVA AUDITORA*

## 1. *Vykonavatel auditu*

*Ověření řádné účetní závěrky za CREAM SICAV a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017 sestavené za účelem přechodu společnosti na kalendářní rok*

**Ing. Miroslava Krčmová**

*Zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů ČR s číslem oprávnění 095  
IČ: 18760546 DIČ: CZ416020431*

## 2. *Předmět a účel ověření*

*Účelem bylo ověření správnosti účetní závěrky za období od 1.11. 2017 do 31.12.2017 zpracované na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií za společnost*

	<i>Společnost</i>	<b>CREAM SICAV, a.s.</b>
	<i>Sídlo</i>	<b>Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4</b>
	<i>IČ</i>	<b>285 45 320</b>
2.1	<i>Předmět podnikání</i>	<i>činnost samosprávného investičního fondu</i>
2.2	<i>Datum vzniku</i>	<i>16.března 2009</i>
2.3	<i>Statutární orgán</i>	
	<i>Předseda představenstva:</i>	<i>JUDr. Petr Svatoš</i>
	<i>Člen</i>	<i>Mgr. Roman Švec</i>
	<i>Člen</i>	<i>Ing. Martin Jarolím</i>
2.4	<i>Příjemce zprávy</i>	<i>Představenstvo Dozorčí rada Výbor pro audit</i>

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

*akcionářům samosprávného investičního fondu společnosti CREAM SICAV, a.s. s proměnným základním kapitálem, Emitenta cenných papírů*

### **Výrok auditora**

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace za období od 1.11.2017 do 31.12.2017, Výkazu úplného výsledku, Výkazu peněžních toků a Výkazu změn vlastního kapitálu za hospodářský rok končící 31.12.2017, a Přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě I přílohy této účetní závěrky.*

*Podle našeho názoru Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.*

### **Podklad pro výrok**

*Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.*

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

*Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetních jednotkách získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.*

*Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že*

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti CREAM SICAV a.s., k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti CREAM SICAV, a.s. za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je vedení Společnosti povinno posoudit, zda je společnost CREAM SICAV a.s. schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze bod 2 str.6 účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti CREAM SICAV a.s. odpovídá představenstvo, dozorčí rada a výbor pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě

mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti CREAM SICAV a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti CREAM SICAV a.s. nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a radu pro audit společnosti CREAM SICAV a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



*Miroslava Krčmová*

V Brně dne 27.4.2018

**Ing Miroslava Krčmová**  
auditorč.oprávnění 095  
Čechova 798/55  
664 51 Šlapanice u Brna

**Přílohy:** auditovaný Výkaz finanční situace  
auditovaný Výkaz úplného výsledku  
auditovaný Výkaz peněžních toků  
auditovaný Výkaz změn vlastního kapitálu  
auditovaná Výroční zpráva vč. Zprávy o propojených osobách



## 10. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA VČETNĚ PŘÍLOH A ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE



# CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaná účetní závěrka sestavená k 31.12.2017

### Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace.....	2
Konsolidovaný výkaz úplného výsledku.....	3
Konsolidovaný výkaz peněžních toků.....	4
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu.....	5
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31.12.2017 .....	6
1 Vykazující jednotka .....	6
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení .....	7
3 Podstatná účetní pravidla.....	8
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	13
5 Provozní segmenty.....	15
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	15
6.1 Investice do nemovitostí .....	15
6.2 Pozemky, budovy a zařízení.....	16
6.3 Nehmotná aktiva.....	22
6.4 Finanční aktiva .....	23
6.5 Zásoby.....	23
6.6 Obchodní a jiné pohledávky.....	23
6.7 Peníze a nepeněžní transakce .....	24
6.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	24
6.9 Obchodní a jiné závazky.....	26
6.10 Úvěry a výpůjčky.....	27
6.11 Odložená daň ve výkazu finanční situace.....	27
6.12 Provozní výnosy .....	28
6.13 Majetek pořízený formou leasingu nebo úvěru .....	28
6.14 Provozní náklady.....	28
6.15 Finanční náklady.....	29
6.16 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	29
7 Řízení rizik .....	29
8 Události po rozvahovém dni .....	30
9 Schválení účetní závěrky.....	31



CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz finanční situace

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Poznámka	31.12.2017	31.10.2017
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	29 951	30 868
Nehmotná aktiva	6.3	308	376
Investice do nemovitostí	6.1.	2 448 871	2 448 871
Finanční investice	6.4	534	507
Ostatní dlouhodobá aktiva	6.6	3 077	3 256
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 482 741</b>	<b>2 483 878</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	6.5	19 210	18 446
Obchodní a jiné pohledávky	6.6	81 560	96 045
Časové rozlišení aktiv	6.6	4 960	9 129
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.7	132 827	102 661
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>238 557</b>	<b>226 281</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 721 298</b>	<b>2 710 159</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>			
<b>Vložený kapitál</b>			
Vložený kapitál	6.8	4 000	4 000
Kapitálové a jiné fondy	6.8	8	6 040
Nerozdělené výsledky	6.8	1 634 493	1 617 349
<b>Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti</b>		<b>1 638 501</b>	<b>1 627 389</b>
Nekontrolní podíly		7 390	1 725
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 645 891</b>	<b>1 629 114</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Odložený daňový závazek	6.9	76 936	82 505
Závazky k finančním institucím	6.10	601 424	592 251
Ostatní finanční závazky	6.9	286 232	288 106
Rezervy	6.9	2 123	2 625
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>966 715</b>	<b>965 487</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	6.9	82 173	85 769
Závazky k finančním institucím	6.10	16 563	16 575
Časové rozlišení pasív	6.9	9 956	13 214
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>108 692</b>	<b>115 558</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 075 407</b>	<b>1 081 045</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 721 298</b>	<b>2 710 159</b>



*(Handwritten signatures in blue ink)*

CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.12.2017	31.10.2017
Tržby z nájmu a služeb souvisejících	6.12	50 815	246 937
Zisk (Ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	6.12	-25 641	148 857
Ostatní výnosy	6.12	23 877	162 814
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.14	-40 632	-179 015
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-2 671	-17 123
Finanční výnosy	6.15	12 641	2 401
Finanční náklady	6.15	-5 963	-25 511
Ostatní náklady	6.14	-6 396	-68 137
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>6 030</b>	<b>270 423</b>
Daň ze zisku		2 145	-15 296
Splatná	6.16	-1 603	-7 961
Odložená	6.16	3 748	-7 335
<b>Zisk po zdanění za období</b>		<b>8 175</b>	<b>255 127</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>8 175</b>	<b>255 127</b>
<b>Zisk přiřaditelný</b>		<b>8 175</b>	<b>255 127</b>
Vlastníkům mateřské společnosti		2 510	253 769
Nekontrolním podílům		5 665	1 358
<b>Celkový úplný výsledek přiřaditelný</b>		<b>8 175</b>	<b>255 127</b>
Vlastníkům mateřské společnosti		2 510	253 769
Nekontrolním podílům		5 665	1 358



CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.12.2017	31.10.2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za období		6 030	270 423
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		9 498	-10 683
Úrokové výnosy		-661	-1 253
Úrokové náklady		4 158	23 947
Výnosy z prodeje podílů		-10 688	
[Zisk] Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		25 641	-148 857
[Zisk] Ztráta z přecenění finančních investic			
		<u>27 948</u>	<u>-136 846</u>
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek vč. nákladů příštích období		18 069	-26 498
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků vč. výnosů příštích období		-6 866	8 725
		<u>11 203</u>	<u>-17 773</u>
Přijaté úroky		661	1 253
Placené úroky		-4 158	-23 947
Placené daně ze zisku		2 145	-15 296
Příjem z prodeje podílů		10 688	
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<u>9 336</u>	<u>-37 990</u>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí		-26 081	-170 279
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv			
Výdaje spojené s pořízením finančních investic			
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení			22 542
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<u>-26 081</u>	<u>-142 737</u>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků		5 888	85 675
Placené úroky		-4 158	-23 947
<b>Čisté peníze použité při financování</b>		<u>1 730</u>	<u>61 728</u>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<u>30 166</u>	<u>-3 195</u>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<u>102 661</u>	<u>105 856</u>
Kurzové rozdíly z přepočtu peněz a peněžních ekvivalentů			
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<u>132 827</u>	<u>102 661</u>



CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2017

v tisících Kč	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2016	4 000	102 993	22 045	4 189	1 238 720	1 371 947
Změny během 12 měsíců končící 31/10/2017						
Čistý zisk					255 127	
Dopady změn vykazování nerozděleného zisku						
Převody ve vlastním kapitálu (rozhodnutí VH)		-102 993	-22 045		125 038	
Ostatní pohyby				1 851	189	
Zůstatek k 31/10/2017	4 000	0	0	6 040	1 619 074	1 629 114
	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2017	4 000	0	0	6 040	1 619 074	1 629 114
Změny během 2 měsíců končící 31/12/2017						
Čistý zisk					8 175	
Dopady změn vykazování nerozděleného zisku				-6 032	14 634	
Převody ve vlastním kapitálu (rozhodnutí VH)						
Ostatní pohyby						
Zůstatek k 31/12/2017	4 000	0	0	8	1 641 883	1 645 891



## Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31.12.2017

### 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 1.11.2017 do 31.12.2017. Jedná se o zkrácené účetní období před přechodem CREAM SICAV, a.s. na kalendářní rok. Předcházející období, které trvalo od 1.11.2016 do 31.10.2017 proto není srovnatelné.

CREAM SICAV, a.s. (v textu též Fond) vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 dne 16. března 2009. Fond byl schválen na základě povolení ČNB s datem vydání 23. 2. 2009, čj. 2009/1216/570, právní moci nabylo dne 23. 2. 2009, současně došlo ke schválení prvního znění Statutu a depozitáře investičního fondu.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 30. 8.2016 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhů akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 9. 2016.

Hlavním předmětem její činnosti je činnost samosprávného investičního fondu.

Společnost je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Společnost spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

#### Dceřiné společnosti – stav k 31.12.2017

Název společnosti, sídlo, předmět podnikání	Vlastní kapitál
CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	46 093
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%	4 372
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace	
CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	83 013
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	
ELDOMUS property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	7 871
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	
LD - assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	13 830
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	
CREAM property s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%	163
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	
LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50%	1 391
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	
FLAIRCOM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%	-541
Předmět činnosti: provozování prodejen obuvi ALDO	
GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%	13 930
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	



## 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s *IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Pro srovnatelnost období dceřiných společností se vycházelo z ročních účetních závěrek k 31.12.2017, upravených o stavy výsledkových účtů mezitímních závěrek prezentovaných v konsolidované závěrce k 31.10.2017.

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí, finančních investic v nekonsolidovaných dceřiných společnostech a finančních nástrojů (např. obchodní a jiných pohledávek a závazků, přijatých úvěrů apod.), jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále a jsou založena na reálné hodnotě.

Vedení společnosti předpokládá nepřetržité trvání účetní jednotky v následujícím období.

Účetní závěrka podléhá auditu.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Společnost předběžně neočekává zásadní dopady nové úpravy s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který přináší novou úpravu ocenění a zachycení výnosů v účetních závěrkách. Vzhledem k tomu, že činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí a tyto výnosy nejsou v rozsahu IFRS 15, není očekáván zásadní dopad nového standardu na účetní závěrku. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv na straně nájemce. Nově se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace nájemce podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vzhledem k tomu, že Společnost vystupuje v postavení pronajímatele, jsou očekávány změny pouze v rozsahu zveřejnění informací v účetní závěrce. Vedení Společnosti však bude nová pravidla nyní analyzovat. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 17 *Insurance Contracts* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později) nahrazuje dosavadní obsahově omezený IFRS 4 *Pojistné kontrakty* a poskytuje novou komplexní úpravu zachycení a ocenění pojistných kontraktů v IFRS. Společnost není pojišťovnou a žádný pojistný kontrakt nevykazuje, proto nový standard nebude mít žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.
- IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost v současnosti



nevykazuje žádné cizoměnové transakce, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti a pro zachycení případných nových transakcí bude zohledněna úprava vyplývající z novelizace.

- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později) se obrací k nejistým daňovým pozicím, kdy Společnost uplatní určité daňové řešení ve svém daňovém přiznání a není si jistá jeho přijetím ze strany daňové autority, pokud dojde k daňové kontrole. IFRIC 23 nově poskytuje pravidla, jako takové nejistoty reflektovat v účetní závěrce. Společnost bude analyzovat nová pravidla a zohlední je do budoucna při oceňování splatné a odložené daně v účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti.

### 3 Podstatná účetní pravidla

#### Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna [Kč], která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna [Kč], jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

#### Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a přímo a nepřímo ovládaných dceřiných společností. Ovládání 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 ovládání.

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

#### 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 oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.



Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek jsou aktivovány a následně odpisovány, 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 užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestane platit naplnění 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).

### Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace oceněna pořizovací cenou, kterou je reálná hodnota k datu reklasifikace.

Následné výdaje jsou zahrnuty do ocenění aktiva, případně uznány jako samostatné aktivum, pokud je s nimi spojen budoucí pravděpodobný ekonomický užitek po dobu delší než jeden rok. V případě výměny součástí aktiva je účetní hodnota měněné části zúčtována z ocenění aktiva do výsledku hospodaření jako ztráta. Všechny výdaje na opravy a údržbu majetku jsou účtovány do výsledku hospodaření v období jejich vynaložení.

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

Aktiva ve fázi pořízení, která nejsou ještě připravena k užívání, nejsou odpisována. Stejně tak nejsou odpisovány pozemky. Aktiva pořízená formou finančního leasingu jsou odpisována po dobu odhadové doby použitelnosti, případně doby trvání leasingu.

Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

Zisky a ztráty z vyřazení majetku jsou uznány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistou prodejní cenou a zůstatkovou hodnotou vyřazovaného aktiva.

### Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

Každé nehmotné aktivum je posouzeno, zdali jeho doba použitelnosti je konečná nebo neurčitelná. Je-li doba použitelnosti konečná, je odhadnuta. Doba použitelnosti je neurčitelná, pokud při posouzení ekonomických a



právních faktorů není jasně určitelný časový horizont, po který bude aktivum generovat čisté peněžní příjmy Skupině.

V této konsolidované účetní závěrce jsou pouze nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti (software), jsou amortizována po odhadovanou dobu použitelnosti (3 – 6 let). Odhadovaná doba použitelnosti a metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

### **Snížení hodnoty nefinančních aktiv**

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje, zdali účetní hodnota hmotných (pozemky, budovy a zařízení) a nehmotných aktiv není snížena s ohledem na interní a externí indikace případného znehodnocení. Pokud jsou naplněny indikace, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni penězotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně získatelná částka aktiva nebo penězotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, Společnosti ve výši rozdílu zachytí ztrátu ve výsledku hospodaření.

Zpětně získatelná částka je vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení aktiva. Hodnota z užívání je přitom odhadnuta jako současná hodnota budoucích peněžních toků diskontovaných za použití úrokové sazby zohledňující časovou hodnotu peněz a rizika spojená s aktivy.

Zachycená ztráta ze snížení hodnoty může být v okamžiku, kdy pomínou důvody pro znehodnocení, zrušena a oceněná aktiva opět navýšena, avšak maximálně na hodnotu, kterou by aktiva vykazovala, kdyby nebyla původně snížena a byla dle původního odpisového plánu oceňována. Případné navýšení je výnosem zachyceným ve výsledku.

### **Zásoby**

Zásoby – materiál – jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásoby.

### **Výpůjční náklady**

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

### **Leasingy (nájem a pronájem)**

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.

### **Společnost jako nájemce**

Společnosti neuzavřely v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing (s ohledem na významnost položky).

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing 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.

### Společnost jako pronajímatel

Společnosti neuzavřely 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. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

### **Finanční aktiva**

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv (ostatních, než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností) Společnost prezentuje kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

### Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

### Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

### **Finanční závazky**

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazek z nakoupených investic a přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.



Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

### **Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál**

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Společnosti jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

### **Finanční výnosy a finanční náklady**

Finanční výnosy a náklady Společnosti zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, případné kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

### **Rezervy**

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnosti důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Společnost náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

### **Daně ze zisku**

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### **Splatná daň**

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

#### **Odložená daň**

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň



není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá okamžitou zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

#### **Splatná a odložená daň za účetní období**

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a k položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

#### **Uznání výnosů**

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je pronájem držení nemovitostí.

#### **Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků**

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 prezentované období nevyužívala bankovní přečerpání. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je tak shodné.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, 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 toků z investičních činností nebo financování.

Společnost, neboť je investičním fondem, musí mít ustanoveného deponitáře, kterým je Československá obchodní banka, a.s.

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

### **Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

### **Nevymezení Společnosti jako investiční jednotky**

Vzhledem ke vztahům mateřské společnosti s dceřinými společnostmi nelze dceřiné společnosti vymezit jako investiční jednotky. Proto bylo přistoupeno k plné konsolidaci, kdy konsolidační celek tvoří mateřská společnost a 9 dceřiných společností.



### **Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

#### **Reálná hodnota investic do nemovitostí**

Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31.12.2017 činila 2,449 mld. Kč. Jde o nejdůležitější rozvahovou položku, která formuje vlastní kapitál Společnosti a hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období.

#### **Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv**

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva, která nejsou považována za investice, jsou oceňována po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků a případné znehodnocení. Společnost činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku.

#### **Opravné položky k pohledávkám**

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

#### **Daně ze zisku**

Skupina podléhá daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

#### **Soudní a jiné právní spory**

Společnost v kontextu své podnikatelské činnosti může být součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Společnosti plynout peněžní plnění.

Je-li Společnost v postavení žalovaného, zachytí rezervu v případě, kdy již existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelná. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, Společnost zvažuje zveřejnění podmíněného závazku v komentáři k účetní závěrce, pokud by byl jeho potenciální dopad na Společnost významný. Závazky, které ve svém důsledku vyplynou ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Společnosti. Proto Společnost průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, její vedení spolupracuje s právními zástupci a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Společnost ve sporu stranou uplatňující svůj nárok.

K rozvahovému dni této účetní závěrky CREAM SICAV, a.s. eviduje spor s nájemníkem o ušlý zisk z důvodu předčasného ukončení nájmu. Byla vytvořena rezerva ve výši 1.681 tis. Kč.



## 5 Provozní segmenty

Společnost, jakožto emitent veřejně obchodovaných cenných papírů, má povinnost použít IFRS 8 a připravit zveřejnění v souladu s provozními segmenty. Činnost Společnosti spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR a z pohledu segmentace lze vymezit pouze jediný provozní segment.

## 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 ČR. V účetních závěrkách za minulá období byly nemovitosti vykazovány jako investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s uznáním její změny do výsledku hospodaření.

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí
<b>Reálná hodnota k 1/11/2017</b>	<b>2 448 871</b>
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	25 641
dopad přecenění do výsledku hospodaření	-25 641
<b>Reálná hodnota k 31/12/2017</b>	<b>2 448 871</b>

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí
<b>Reálná hodnota k 1/11/2016</b>	<b>2 147 597</b>
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	164 397
úbytky z titulu prodeje nemovitostí	-11 980
dopad přecenění do výsledku hospodaření	148 857
<b>Reálná hodnota k 31/10/2017</b>	<b>2 448 871</b>

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu úplného výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem na základě metodiky zpracované znalcem v oboru oceňování Ing. Petrem Invančicem. Vnitřní poměry i vnější ekonomické prostředí v uplynulém období vykazovaly značnou stabilitu, případně s mírným zlepšením růstových ukazatelů. Pro ocenění byly použity posudky zpracované k datu 31.12.2017.

Metodika oceňování je postavena na vykázání reálné hodnoty vlastněných nemovitostí. Pro ocenění je použita výnosová metoda, která anticipuje užitek jako souhrn skutečných výnosů a výnosů pravděpodobně očekávaných v budoucnosti. Zvolenou metodou ocenění je metoda přímé kapitalizace. Zohledněny jsou výnosy a náklady související s danou nemovitostí do čistého výnosu z nájemného, který je následně diskontován mírou kapitalizace a případně hodnotou yield. U nemovitostí, které mají nedostatečný výnos (nízká aktuální pronajatost např. z důvodu rekonstrukce), je reálná hodnota ověřena porovnávací metodou (benchmarkem).

Vstupními hodnotami pro výpočet reálné hodnoty byly:

- Nájemné skutečné s připočtem fiktivního nájmu za nepronajaté prostory (odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek)
- opravy a držba ve výši reálných výdajů za předchozí období
- míra kapitalizace a hodnota yield
- porovnání (benchmark)





## 6.2 Pozemky, budovy a zařízení

V tabulce je uveden majetek, který není považován za investici (viz. výše).

V tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Zálohy	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>					
Zůstatek k 1/11/2017	1 936	115 882		12 514	130 332
Pořízení		302		134	436
Vyřazení					
Zůstatek k 31/12/2017	1 936	116 184		12 648	130 768
<i>Oprávký</i>					
Zůstatek k 1/11/2017	-1466	-98 020			-99 486
Odpisy	-113	-1 218			-1 331
Vyřazení					
Zůstatek k 31/12/2017	-1 579	-99 238			-100 817
Zůstatková cena k 31.12.2017	357	16 946		12 648	29 951

V tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Zálohy	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>					
Zůstatek k 1/11/2016	1 872	110 443	1 602	12 514	126 431
Pořízení	64	50 686		22	5 772
Vyřazení		-247	-1602		-1 849
Zůstatek k 31/10/2017	1 936	115 882	0	12 536	130 354
<i>Oprávký</i>					
Zůstatek k 1/11/2016	-841	-91 455			-92 296
Odpisy	-625	-6 812			-7 434
Vyřazení		247			247
Zůstatek k 31/10/2017	-1 466	-98 020			-99 486
Zůstatková hodnota k 31.10.2017	470	17 862		12 536	30 868

### Majetek zatížený zástavním právem

katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
669661 Koryčany	1331	stavby bez čp/če na parc. 1021, 2661; parcela 1021	věcná břemena technického rázu	parcely 1023/1, 2
605018 Blansko	1329	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	parcela St. 1539, stavba č.p.1437
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek do výše 21.000.000,- Kč	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek do výše 7.500.000,- Kč	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
734713 Přerov	82	Statutární město Přerov	předkupní právo	parcela 3500
635561 Zlín	4954	Statutární město Zlín	věcné břemeno přístupu a průchodu po nádvoří a schodištích	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,



635561 Zlín	4954	parcela st. 6650/1	věcné břemeno užívání, průchodu a příjezdu	parcela 6650/2
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcné břemeno bezplatného užívání	parcela st. 6644/19
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objekt	parcely 6645/11, 6645/2
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objektu	parcely 6645/4, 6645/2
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 13.730.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162, 5163, 5174, 5175, 8387, 1119/240, 1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 100.000.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	parcela st. 3356/1
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek	stavby čp.5658, parc.st. 3356, 3310,4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162,5163,5174,5175, 8387,1119/240,1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů ve výši 39.950.000,- Kč a dluh které vzniknou do 30. 6. 2043 a to do výše 39.950.000,- Kč	Parcela st. 2553, 1255/44, 1255/45, 1255/46
635561 Zlín	4954	Parcela st. 3303	Věcné břemeno – služebnost požárního schodiště – zřízení a umístění	Parcela 1119/27
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5170	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1336/1, 1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5537	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/14



635561 Zlín	4954	Parcela St. 5158	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/68, 1402/3
635561 Zlín	24841	Česka republika	Předkupní právo	5637/1, 5637/2
772429 Týniště	1751	parcela 2037/40	věcná břemena chůze a jízdy	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	GasNet, s.r.o	věcné břemeno zřízení a provozování stavby plynárens. Zařízení	parcela 2037/1,60
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	zástavní právo smluvní k zajištění úvěru	stavba bez čp/če na parcele 2037/5, parcela 2037/5,
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	věcné břemeno chůze a jízda	parcely 2037/1,61,79,86
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 12.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcela 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 3.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 2.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	Gas Net, s.r.o.	věcné břemeno a) zřídít a provozovat plynárenská zařízení; b) vstupovat a vjíždět v souvislostech se zřízením, opravami a úpravami distribuční soustavy	parcely 2037/1,62
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	věcné břemeno zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy	parcela 2037/62
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1,84,60,72,82,83,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/26
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1



772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	parcely 2037/1,59,61
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění a přístup pro účely údržby a oprav stavby přípojky dešťové kanalizace	2037/1,2037/60
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vysokého napětí, oprava a údržba	2037/1, 2037/110, 2037/84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/1,110,60, 72,73,74,75, 82,83,84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/26
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vodovodu, oprava a údržba	2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky dešťové kanalizace, oprava a údržba	2037/1
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky splaškové kanalizace, oprava a údržba	2037/1, 2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění veřejného osvětlení, oprava a údržba	2037/1, 110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	2037/1, 2037/59, 2037/61
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	Věcné břemeno zřízení, provozování, opravy, udržování, odstranění součásti distribuční soustavy	2037/1, 2037/60, 2037/75, 2037/82
713520 Moravská Ostrava	6713	Oberbank AG	Zástavní právo smluvní ve výši 100.000.000,- Kč, zákaz zcizení a zatížení	parcela 907/3
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 100.000.000 Kč	parcela 3624/15,16,17
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	parcela 3624/15,16,17
728161 Praha Nusle	1166	jednotky 84/1-24, 78/1-21, 69/1-21, 47/1-24	věcné břemeno průjezdu	parcela 584/2
728161 Praha Nusle	1166	Oberbank AG, pob. ČR	Zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek do výše 100.000.000,- Kč a zákaz zcizení a zatížení	584/2, 585
782378 Praha Vinoř	571	PREdistribuce a.s.	věcné břemeno kabelového vedení, vstupu a vjezdu	parcela 1454,1456
730122 Praha, Holešovice	11956	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 48.400.000,- Kč zákaz zcizení a zatížení	p.č. 1820



774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka	Zástavní právo do výše 30,000.000	parcela 2201/1,2 parcela 2202/1,2,3 parcela 4255/2
774871 Ústí nad Labem	3052	ČEZ Distribuce, a.s.	Věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení	2202/1
774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní ve výši 10.000.000,- Kč	2201/1,2 2202/1,2,3 4255
710504 Olomouc	618	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 28.250.000 Kč zákaz zcizení a zatížení	Parcela St. 788/1 Parcela 75/25
727415 Praha Žižkov	1820	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 34.100.000 Kč zákaz zcizení a zatížení	Parcela 177
665061 Kladno	15547	Technické zařízení, kolektor, strojovna zdravotní techniky, kontejnery	Věcné břemeno v rozsahu čl. VI smlouvy	Jednotky 3217/11, 3217/12

LD – reality, s.r.o.

Katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
710504 Olomouc	4636	Oberbank AG, pob. ČR	Zástavní právo smluvní zajišťující dluhy ve výši 10.000.000,- Kč a zákaz zcizení nebo zatížení	Parcela st. 174/1

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

Katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
635561 Zlín	26754	Svatoš Petr	Zástavní právo smluvní ve výši 15.000.000,- Kč	Parcely: st. 3299, st. 3300, st. 3301, st. 5565, 1119/134, 1119/222, 1119/26
635561 Zlín	26754	AVETRADE FINANCE, s.r.o	Zástavní právo smluvní ve výši 15.000.000,- Kč	Parcely: st. 3299, st. 3300, st. 3301, st. 5565, 1119/134, 1119/222, 1119/26

ELDOMUS property, s.r.o.

Katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve výši 10.000.000,- Kč	Parcely: st. 3751, 1119/163, 1119/165
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní ve výši 10.000.000,- Kč	Parcely: st. 2556/1, 1255/48, 1255/49, 7012
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní ve výši 15.000.000,- Kč	Parcely: st. 3751, st. 2556/1, 1119/163, 1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve výši 36.000.000,- Kč	Parcely: st. 3751, st. 2556/1, 1119/163,



				1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu ve výši 30.000.000,- Kč a dluhů do výše 30.000.000,- Kč, vzniklých do 27. 7. 2035	Parcely: st. 3751, st. 2556/1, 1119/163, 1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění existujících, budoucích a podmíněných dluhů ve výši jistiny 39.000.000,- Kč a vzniklých do 1.3.2037 do výše 39.000.000,- Kč	Parcely: st. 3751, st. 2556/1, 1119/163, 1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012

LD – assets, s.r.o.

Katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
635561 Zlín	27481	Parcela st. 5146	Věcné břemeno chůze a jízdy	Parcela 1255/54, 1255/135
635561 Zlín	27481	Parcela st. 3921	Věcné břemeno chůze a jízdy	Parcela 1255/56, 1255/58
635561 Zlín	27481	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní ve výši 36.000.000,- Kč	Parcela st. 5146
635561 Zlín	27481	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní existující pohledávky ve výši 36.000.000,- Kč	Parcela st. 3325/1, 1119/70
635561 Zlín	27481	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 36.000.000,- Kč	Parcela st. 3921
635561 Zlín	27481	Parcela st. 3921	Věcné břemeno chůze a jízdy	Parcela 1255/58
635561 Zlín	27481	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu ve výši 30.000.000,- Kč a dluhů do výše 30.000.000,- Kč vzniklých do 27. 7. 2035	Parcely: st. 3325/1, st. 3921, st. 5146, 1119/70, 1255/58
635561 Zlín	27481	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu ve výši 36.000.000,- Kč a dluhů do výše 36.000.000,- Kč vzniklých do 3. 8. 2035	Parcela 1255/58
635561 Zlín	27481	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění existujících, budoucích a podmíněných dluhů ve výši jistiny 39.000.000,- Kč a vzniklých do 1. 3. 2037 do výše 39.000.000,- Kč	Parcely: st. 3325/1, st. 3921, st. 5146, st. 5635, 1119/70, 1255/58



Katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
610168 – Brno Štýřice	943	Statutární město Brno	Věcné břemeno uložení, vstupu a vjezdu za účelem udržování a provozování vodovodního řadu	Parcely: 287/11, 287/13, 302
610168 – Brno Štýřice	943	Brněnské vodárny a kanalizace	Věcné břemeno uložení, vstupu a vjezdu za účelem udržování a provozování vodovodního řadu	Parcely: 287/11, 287/13, 302
610168 – Brno Štýřice	943	Oberbank AG, pobočka ČR	Zástavní právo smluvní ve výši 139.946.530,47,- Kč, zákaz zatížení a zcizení	Parcely: 223, 224/1, 240/1, 240/2, 240/3, 287/11, 287/13, 288, 289/1, 289/2, 293/1, 293/2, 302, 62, 63, 64, 74/27, 74/28, 74/3, 74/4, 74/7
610168 – Brno Veveří	696	Oberbank AG, pobočka ČR	Zástavní právo smluvní 139.946.530,47,- Kč, zákaz zatížení a zcizení	Stavba bez čp/če na parc. 1513/2, stavba veveří č.p. 754
610168 – Brno Veveří	696	Oberbank AG, pobočka ČR	Zástavní právo smluvní 66.000.000,- Kč, zákaz zatížení a zcizení	Stavba bez čp/če na parc. 1513/2, stavba veveří č.p. 754

## GRANTE Reality, s.r.o.

Katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
730122 – Praha Holešovice	1334	Česká spořitelna, a.s.	Zástavní právo smluvní, pohledávka do výše 20.000.000,- Kč a budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč, zákaz zatížení a zcizení	704/1, 704/2, 704/3

Skupina zastavila ve prospěch finančních institucí, poskytujících úvěry na rekonstrukce nemovitostí nemovitý majetek v celkové účetní hodnotě 1 307 196 tis. Kč.

## 6.3 Nehmotná aktiva

V tis. Kč	Software	Goodwill	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>			
Zůstatek k 1/11/2017	18 059	246	18 305
Pořízení			
Vyřazení			
Zůstatek k 31/12/2017	18 059	246	18 305
<i>Oprávký</i>			
Zůstatek k 1/11/2017	-17 794	-135	-17 929
Odpisy	-59	-9	-68
Vyřazení			
Zůstatek k 31/12/2017	-17 853	-144	-17 997
Zůstatková hodnota k 31.12.2017	206	102	308



<i>V tis. Kč</i>	Software	Goodwill	Celkem
<b>Požizovací náklady</b>			
Zůstatek k 1/11/2016	17 949	246	18 195
Pořízení	110		110
Vyřazení			
Zůstatek k 31/10/2017	18 059	246	18 305
<b>Oprávký</b>			
Zůstatek k 1/11/2016	-17 351	-86	-17 437
Odpisy	-443	-49	-492
Vyřazení			
Zůstatek k 31/10/2017	-17 794	-135	-17 929
Zůstatková hodnota k 31.10.2017	265	111	376

#### 6.4 Finanční aktiva

Představují nekontrolní podíly ve společnostech, ve kterých není uplatněn řídicí vliv a jež nejsou součástí konsolidačního celku.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
FLAIRCOM SK s.r.o. /FLAIRCOM s.r.o. 100%	128	128
CREAM Plus s.r.o. – nečinný/GRANTE Reality 100%	100	100
INCOME consulting, s.r.o.(CREAM Real Estate 1/11)	306	279
Podíly a účasti celkem	534	507

#### 6.5 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Materiál	144	142
Zboží	14 299	16 751
Nedokončená výroba a polotovary	4 767	1 553
Zásoby celkem	19 210	18 446

Zásoby jsou součástí aktiv dceřiných společností, materiál a nedokončená výroba (nedokončené a nepřevzaté investice Skupinu) - servisní společnost CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťující správu nemovitostí a zboží FLAIRCOM s.r.o. s předmětem podnikání podej obuvi.

#### 6.6 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Krátkodobé pohledávky se splatností do 1 roku</b>	<b>81 560</b>	<b>96 045</b>
Obchodní pohledávky	42 886	38 882
Poskytnuté zálohy	28 410	27 934
Pohledávky vůči státu	1 657	2 710
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	8 024	26 323
Dohadné účty aktivní	583	196
<b>Dlouhodobé pohledávky se splatností nad 1 rok</b>	<b>3 077</b>	<b>3 256</b>
Obchodní pohledávky		
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	3 077	3 256
Obchodní a jiné pohledávky celkem	84 637	99 301





## Opravné položky snižující hodnotu pohledávek

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Stav opravných položek k datu	-31 709	-33.441
k pohledávkám z obchodního styku	-25 342	-26 390
k poskytnutým úvěrům	-6 367	-7 051

## Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní představují odhady pohledávek, které nejsou jinak zachyceny v účetnictví.

## Časové rozlišení aktiv

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Jiná aktiva [časové rozlišení aktiv]	4 960	9 129
Náklady příštích období	2 348	3 105
Příjmy příštích období	2 612	6 024

Náklady příštích období představují zaúčtované položky, které věcně přísluší do příštího zdaňovacího období, např. pojištění majetku, příjmy příštích období představují výnosy věcně příslušející do daného zdaňovacího období, fakturované v následujícím [např. nájem fakturované za delší období].

## 6.7 Peníze a nepeněžní transakce

Skupina neeviduje 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.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Peněžní prostředky v pokladně	2 188	1 895
Peněžní prostředky na běžných účtech	130 639	100 766
	132 827	102 661

## 6.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

### Vložený kapitál

K 31/12/2017 má Společnost základní kapitál zapsán ve výši 4.000 tis. Kč. Společnost vydává akcie dvojího druhu, a to zakladatelské akcie a investiční akcie:

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. 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. dne 7.11.2017
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

Fond se s účinností k 1. 9. 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.

### Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let, nerozděleného zisku. V souvislosti s přechodem na výkaznictví dle IFRS byl nerozdělený zisk upraven o 965.184 tis. Kč. Z toho z titulu úprav souvisejících s vyloučením oceňovacích rozdílů k majetku při přecenění na reálnou hodnotu a eliminací přecenění účastí na dceřiných společnostech o 843.559 tis. Kč, z titulu diskontování dlouhodobého neúročeného závazku o 71.644 tis. Kč a dopočtu rozdílů nominálně nakoupené pohledávky o 49.981 tis. Kč.

V období od 1.11.2015 do 31.10.2016 byla část základního kapitálu ve výši 4.000 Kč vztahující se k akciím investiční části převedena do nerozděleného zisku. Na výši VK měly vliv operace dceřiných společností na kapitálových účtech, jejichž stavy byly předtím eliminovány při konsolidaci ve výši 4.189 tis. Kč

V období 1.11.2016-31.10.2017 došlo na základě rozhodnutí valné hromady k převedení rezervního fondu ve výši 102.994 tis Kč a ostatních kapitálových fondů tvořených ze zisku ve výši 22.044 tis. Kč na účet nerozděleného zisku. Na výši VK měly vliv operace dceřiných společností na kapitálových účtech, jejichž stavy byly předtím eliminovány při konsolidaci ve výši 1.851 tis. Kč



V aktuálním období 1.11.2017-31.12.2017 byl upraven přepoččet diskontu dlouhodobého neúročeného závazku a o rozdíl ve výši 8 574 tis. Kč byl upraven nerozdělený zisk, výše popsané operace na kapitálových účtech dceřiných společností v celkové výši 6.032 byly převedeny na účet nerozděleného zisku. V oceňovacích rozdílech zůstalo 8 tis. Kč vztahujících se k přecenění nekontrolních podílů nezahrnutých do konsolidace.

## 6.9 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku</b>	<b>82 173</b>	<b>85 769</b>
Obchodní závazky	43 503	41 482
Přijaté zálohy	20 473	20 593
Závazky k zaměstnancům	2 424	2 357
Závazky ze soc. a zdrav. Pojištění	1 453	1 362
Závazky vůči státu	4 500	2 038
Dohadné účty pasivní	1 290	1 277
Ostatní závazky	8 530	16 660
<b>Jiná pasiva (časové rozlišení pasiv)</b>	<b>9 956</b>	<b>13 214</b>
<b>Krátkodobé závazky k úvěrovým inst.</b>	<b>16 563</b>	<b>16 575</b>
Rezervy ostatní	2 123	2 625
Dlouhodobé obchodní závazky a jiné závazky	286 232	288 106
Odložená daň	76 936	82 505
<b>Dlouhodobé závazky k finančním institucím</b>	<b>601 424</b>	<b>592 251</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>1 075 407</b>	<b>1 081 045</b>

Dlouhodobé závazky z obchodního styku jsou zejména závazky z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců společnosti se splatností v roce 2032.

Byly vytvořeny rezervy z titulu vedeného právního sporu na straně žalované o náhradu škody z titulu předčasného ukončení nájmu ve výši 1 681 tis. Kč a na daň z příjmu ve výši 442 tis. Kč.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Rezervy ostatní</b>	<b>2 123</b>	<b>2 625</b>
Rezerva na rizika	1 681	1 660
Rezerva na daň z příjmu	442	965

Dohadné účty pasivní představují odhady závazků, které nejsou jinak zachyceny v účetnictví.

### Časové rozlišení pasiv

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
<b>Jiná pasiva (časové rozlišení pasiv)</b>	<b>9 956</b>	<b>13 214</b>
výdaje příštích období	8 239	10 014
Výnosy příštích období	1 717	3 200

Výnosy příštích období představují zaúčtované položky, které věcně přísluší do příštího zdaňovacího období, např. nájem fakturovaný předem, výdaje příštích období představují náklady věcně příslušející do daného zdaňovacího období, fakturované v následujícím zdaňovacím období.



## 6.10 Úvěry a výpůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
CREAM SICAV, a.s.	378 171	366 841
Oberbank, 10/13/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	75 025	76 135
Oberbank, 1/15/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	85 420	86 476
Oberbank, 29/14/600, 95.711.536,- Kč, 3M Prib a 2,53	73 379	74 442
Oberbank, 36/15/600, 13.730.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	11 340	11 523
Oberbank, 26/16/600, 34.100.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	32 387	32 693
Oberbank, 27/16/600, 48.400.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	35 405	25 816
Oberbank, 28/16/600, 28.250.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	26 855	21 396
ČSOB, revolving, 20.000.000,- Kč, 6M Prib a 2,70	15 000	15 000
ČSOB, investiční, 39.950.000,- Kč, 1M Prib a 1,90	23 360	23 360
LD-assets	74 125	74 194
ČSOB, 1833/15/5626, 30.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	22 120	21 425
ČSOB, 1833/13/5626, 36.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	25 220	25 626
ČSOB, 0433/17/5626, 39.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,00	26 785	27 143
ELDOMUS property	16 567	16 849
ČSOB, inv., 10.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	6 652	6 764
ČSOB, inv., 15.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	9 915	10 085
CREAM Brno	124 336	125 820
Oberbank, inv., 150.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	124 336	125 820
LD-reality	8 125	8 239
Oberbank, inv., 10.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,20	8 125	8 239
GRANTE Reality	1 563	1 575
Česká spořitelna, inv., 20.000.000,- Kč	1 563	1 575
FLAIRCOM	14 473	14 586
UniCredit Bank, provozní do výše 21.000.000,- Kč	14 473	14 586
<b>Celkem</b>	<b>617 360</b>	<b>608 104</b>

S výjimkou úvěru revolving od ČSOB jsou úvěry, UniCreditBank a ČS (celkem 31 036 tis. Kč) se jedná o úvěry dlohodobé se splatností nad 1 rok.

Úvěry na pořízení automobilu

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/10/2017
Oberbank, VW Touareg 964 401 Kč spl.5/2019	291	324
Oberbank, VW Passat CC 673.636 Kč spl.6/2019	215	238
Raiffeisen leas., VW Multivan 1,034.810 Kč spl.6/2018	120	160
<b>Celkem</b>	<b>626</b>	<b>722</b>

## 6.11 Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017		31/10/2017	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Odložená daňová povinnost/pohledávka		76 936		82 505

Základem pro výpočet odložené daně je rozdíl mezi ocenění investic reálnou hodnotou a jejich daňovou hodnotou, případně mezi zůstatkovou cenou účetní a daňovou u neinvestičního majetku. Odložená daň je vypočtena v příslušné platné sazbě – u Společnosti 5%, u dceřiných společností 19%.



## 6.12 Provozní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Tržby z nájmu a služeb	53 760	301 109
- toho nájem	39 054	229 723
- služby související s nájmem	11 761	17 214
- ostatní služby	2 945	55 199
Tržby za prodej zboží	13 152	70 598
Tržby z prodeje majetku		27 542
Ostatní provozní výnosy	4 686	9 702
Zisk přecenění investic do nemovitostí		148 857
<b>Provozní výnosy celkem</b>	<b>74 692</b>	<b>557 808</b>

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

## 6.13 Majetek pořízený formou leasingu nebo úvěru

Budoucí minimální splátky plynoucí ze závazků z titulu pořízení automobilů.

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2017	31/10/2017
Platby do 1 roku	1 594	1 916
Platby nad 1 rok a do 5 let	2 270	2 719
Platby nad 5 let	0	0
<b>Budoucí minimální platby celkem</b>	<b>3 864</b>	<b>4 635</b>

Skuina má uzavřeny leasingové smlouvy se zůstatkem 965 tis. Kč, se splátkami nad 1 rok ve výši 308 tis.Kč. S ohledem na nevýznamnost částky nebyl použit diskont závazku.

## 6.14 Provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Spotřeba materiálu a energie	12 246	13 787
Služby, opravy a udržování	25 666	125 885
- z toho opravy a údržba nemovitostí	8 505	36 260
- auditorské služby, daňové poradenství	297	1 475
- účetní služby, ekonomické poradenství	1 536	8 016
- právní služby	613	3 937
- reklama, propagace	1 394	4 293
- provoz prodejen	2 937	15 385
- obchodování energiemi	0	44 685
Náklady na vynaložené prodané zboží	3 815	39 343
Zůstatková cena prodaného majetku		11 980
Osobní náklady	9 307	49 231
Ostatní provozní náklady	-1 335	24 049
- z toho ostatní provozní náklady	2 191	26 422
- změna stavu zásob	-3 214	-1 552
- odpisy	1 398	9 918
- opravné položky k pohledávkám	-1 731	-3 618
- rezervy	21	-5 469
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	25 641	
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>75 340</b>	<b>264 275</b>



## 6.15 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Úrokové náklady	4 158	23 947
Ostatní finanční náklady	1 805	1 564
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>5 963</b>	<b>25 511</b>
Výnosové úroky	661	1 253
Ostatní finanční výnosy	1 292	1 148
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>1 953</b>	<b>2 401</b>

## 6.16 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	2 měsíce končící 31/12/2017	12 měsíců končící 31/10/2017
Zisk před zdaněním za mezitímní období	6 030	270 423
Daň z příjmu PO splatná	-1 603	-7 961
Daň z příjmu odložená	3 748	-7 335
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>2 145</b>	<b>-15 296</b>

Uvedené hodnoty představují náklady na daň z příjmu právnických osob s ohledem na skutečnost, že všechny dceřiné společnosti uzavírají svá účetní období k 31.12.2017. Vypočtený zisk, rozdíl mezi výnosy a náklady je pro účely zjištění daně upraven o položky daňově neuznatelných nákladů, výnosů nepodléhajících daní, položky připočitatelné a odpočitatelné k základu daně a o rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy. Následně je dle platné sazby vypočtena částka daně z příjmu.

## 7 Řízení rizik

Rizika, na která se Emitent zejména zaměřuje:

### 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 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 1.000.000,- 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.



#### b) Riziko tržní

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. Vzhledem k pozitivnímu vývoji na trhu s nemovitostmi v minulých obdobích se nepovažuje toto riziko za významné.

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. Významnější je **riziko úvěrové**, 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 31.12.2017 je u Skupiny z celkových zdrojů 22,7%. 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 (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

Riziko vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb. Jedná se 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.

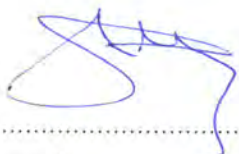
### 8 Události po rozvahovém dni

V období od 1.1.2018 do dne sestavení této konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci emitenta.



## 9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2018



.....  
Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



.....  
Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva





**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
**o ověření konsolidované účetní**  
**závěrky**  
**za období 1.11.2017 až 31.12.2017**  
**za skupinu CREAM SICAV, a.s.**  
**samosprávný investiční fond**  
**s proměnným základním kapitálem**

# *Zpráva nezávislého auditora*

## *Obsah*

### *ZPRÁVA*

- 1. Vykonavatel auditu*
- 2. Předmět a účel ověření*
  - 2.1 Předmět podnikání*
  - 2.2 Den vzniku společnosti*
  - 2.3 Statutární orgán*
    - Představenstvo*
  - 2.4 Základní kapitál*
  - 2.5 Příjemce zprávy*

### *ZPRÁVA AUDITORA*

## 1. *Vykonavatel auditu*

*Ověření řádné konsolidované účetní závěrky za skupinu společností CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017*

**Ing. Miroslava Krčmová**

*Zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů ČR s číslem oprávnění 095*

*IČ: 18760546*

*DIČ: CZ416020431*

## 2. *Předmět a účel ověření*

*Účelem bylo ověření správnosti konsolidované účetní závěrky za období od 1.11. 2017 do 31.12.2017 v rámci přechodu skupiny na kalendářní rok, zpracované na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií za skupinu společností*

	<i>Společnost</i>	<i>CREAM SICAV, a.s.</i>
	<i>Sídlo</i>	<i>Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4</i>
	<i>IČ</i>	<i>285 45 320</i>
2.1	<i>Předmět podnikání</i>	<i>činnost samosprávného investičního fondu</i>
2.2	<i>Datum vzniku</i>	<i>16.března 2009</i>
2.3	<i>Statutární orgán</i>	
	<i>Předseda představenstva:</i>	<i>JUDr. Petr Svatoš</i>
	<i>Člen</i>	<i>Mgr. Roman Švec</i>
	<i>Člen</i>	<i>Ing. Martin Jarolím</i>
2.4	<i>Příjemce zprávy</i>	<i>Představenstvo Dozorčí rada Výbor pro audit</i>

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

*akcionářům konsolidovaného samosprávného investičního fondu skupiny společností CREAM SICAV, a.s. s proměnným základním kapitálem, Emitenta cenných papírů*

### *Výrok auditora*

*Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky za skupinu společností CREAM SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z Konsolidovaného výkazu finanční situace za období od 1.11.2017 do 31.12.2017, Konsolidovaného výkazu úplného výsledku, Konsolidovaného výkazu peněžních toků a Konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za hospodářský rok končící 31.12.2017, a Konsolidované přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině společností jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.*

*Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace skupiny společností CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2017 do 31.12.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.*

### *Podklad pro výrok*

*Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na skupině společností nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.*

### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

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

*Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetních jednotkách získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu*

významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o skupině společností CREAM SICAV, a.s., k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit skupiny společností CREAM SICAV, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je vedení Společnosti povinno posoudit, zda je skupina společností CREAM SICAV, a.s. schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v Příloze bod 2 str.7 konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení skupiny společností nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve skupině společností CREAM SICAV, a.s. odpovídá představenstvo, dozorčí rada a výbor pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem skupiny společností CREAM SICAV, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny společností nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny společností CREAM SICAV, a.s. nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina společností ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a radu pro audit skupiny společností CREAM SICAV, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 27.4.2018



*Miroslava Krčmová*  
Ing Miroslava Krčmová

Čechova 798/55  
664 51 Šlapanice u Brna

**Přílohy:** auditovaný konsolidovaný Výkaz finanční situace  
auditovaný konsolidovaný Výkaz úplného výsledku  
auditovaný konsolidovaný Výkaz peněžních toků  
auditovaný konsolidovaný Výkaz změn vlastního kapitálu  
auditovaná Výroční zpráva vč. Zprávy o propojených osobách