

# **KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA**

**CREAM SICAV, a.s.**

**za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021**

## Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

1. Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta
2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností, informace o předpokládaném vývoji
3. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka, číselné údaje Emitenta (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky k výkazům)
4. Hodnocení rizik, vliv pandemie Covid-19 na obsah pololetní zprávy

## Prohlášení oprávněných osob emitenta

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., v souladu s ustanovením § 119 odst. 2. písm. e) zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,

**tímto prohlašuje,**

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

V Praze, dne 29. září 2021



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

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

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

Společnost CREAM SICAV, a.s. je pro účely této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta nazývána také jako „Emitent“, „Společnost“ nebo „Fond“. Konsolidační celek je pak nazýván také jako „Skupina“.

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

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

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

Na základě skutečnosti, že Fond přesáhl rozhodný limit ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb., podal Fond dne 29. června 2019 na ČNB Žádost o udělení povolení činnosti nadlimitního samosprávného investičního fondu. Na základě rozhodnutí České národní banky o rozsahu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu ze dne 27. ledna 2021 (právní moc dne 29. ledna 2021), č. j. 2021/009525/CNB/570 bylo Českou národní bankou potvrzeno, že Emitent je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, je fondem kvalifikovaných investorů a je oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Rozhodným obdobím se pro účely této konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí účetní období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021.

Rozhodným dnem se pro účely této konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí 30. června 2021.

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

## Dceřiné společnosti Emitenta

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

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

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

**INCOME service, a.s.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej (do 7.6.2021, prodej 100% podílu dne 7.6.2021)

## Cenné papíry Emitenta

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

druh:	<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. dne 7. listopadu 2016
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. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

Emitent v Rozhodném období dále 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:**

Fond 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. Níže uvedené nejvýznamnější realizované investice do stávajících aktiv v Rozhodném období mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu.

Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav.

Realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 34 a b. 103
  - Panorama Zlín Okružní
  - Ostrava, A. Bejdové
- celková výše investice: 25,6 mil. Kč

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

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

Realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
  - nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 64/2 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
- celková výše investice: 8,5 mil. Kč

Realizace rekonstrukce nemovitosti Olomouc, 1. máje ve vlastnictví dceřiné společnosti LD-reality, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)  
celková výše investice: 8,1 mil. Kč

Realizace rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. (rekonstrukce prostor pro nové nájemce)  
celková výše investice: 6,3 mil. Kč

### **Nové investice v Rozhodném období**

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

## **Prodaná aktiva v Rozhodném období**

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva jako celek.

U nemovitostního aktiva Zlín, J. A. Bati 5648, 32. budova prodal Fond vyčleněné jednotky (14 jednotek) v hodnotě 21 210 tis. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek bude pokračovat.

Fond v Rozhodném období prodal akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej (prodej 100% podílu dne 7.6.2021).

## **Hlavní budoucí investice Fondu**

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2021 – 31. 12. 2021) k následujícím investicím:

Dokončení realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 34 a b. 103
  - Panorama Zlín Okružní
  - Ostrava, A. Bejdové
- celková výše investice: 25,6 mil. Kč

**Fond se rovněž zavázal v příštím hospodářském období podílet na následujících investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv:**

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

Dokončení realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
  - nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 64/2 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
- celková výše investice: 8,5 mil. Kč

Dokončení realizace rekonstrukce nemovitosti Olomouc, 1. máje ve vlastnictví dceřiné společnosti LD-reality, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)

celková výše investice: 8,1 mil. Kč

Dokončení realizace rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. (rekonstrukce prostor pro nové nájemce)

celková výše investice: 6,3 mil. Kč

## **Přehled podnikání Emitenta**

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

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

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V Rozhodném období Fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

### 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

#### 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. Toto vyhodnocení provedl Fond a ostatní subjekty Skupiny ve vztahu ke krátkému, střednímu i dlouhodobému horizontu.

Vliv činnosti Fondu a ostatních subjektů Skupiny je velmi vstřícný životnímu prostředí a má na životní prostředí minimální dopad. Subjekty Skupiny CREAM velmi dbají na ochranu životního prostředí a na snižování negativních dopadů na něj.

Fond a subjekty Skupiny realizují udržitelné investice, tedy takové investice do hospodářské činnosti, které přispívají k environmentálním cílům, jako jsou investice měřené např. klíčovými ukazateli pro účinnost zdrojů ohledně využívání energie, energie obnovitelných zdrojů, surovin, vody a půdy, produkce odpadů, emisí skleníkových plynů nebo ukazateli jejího dopadu na biologickou rozmanitost a oběhové hospodářství nebo investice do hospodářské činnosti, která přispívá k sociálním cílům, zejména investice, která přispívá k řešení nerovnosti, nebo investice podporující sociální soudržnost, sociální integraci a pracovněprávní vztahy nebo investice do lidského kapitálu nebo hospodářsky či sociálně znevýhodněných komunit, za předpokladu, že tyto investice významně nepoškozují žádný z uvedených cílů a společností, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení, zejména ohledně řádných struktur řízení, vztahů se zaměstnanci, odměňování příslušných zaměstnanců a dodržování daňových předpisů.

Fond či subjekt Skupiny může v rámci komplexní analýzy investice zohlednit též určitá rizika týkající se udržitelnosti, pak se především jedná o rizika environmentální, jako jsou kupř. energetická náročnost budovy, stav energorozvodů, různé ekologické zátěže, s tím, že už nyní Fond a subjekty Skupiny usilují a činí opatření, aby snižovaly energetickou náročnost již obhospodařovaných nemovitostí a ve větší míře využívaly obnovitelné zdroje energie. Současně sledují trendy ve vývoji technologií v souvislosti se zabezpečením provozu nemovitého majetku, a tyto se snaží používat. Současně je vyloučeno, aby Fond či subjekt Skupiny uskutečnil investici v podobě pořízení majetkové účasti v právnické osobě, u níž by v rámci due diligence zjistil, že daná právnická osoba nedodržuje či záměrně porušuje postupy řádné správy a řízení.

#### Pracovně-právní vztahy

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

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

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

Výnosy Fondu v souvislosti s ekonomickou činností Emitenta za Rozhodné období činily 118 030 tis. Kč, z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících činily 107 698 tis. Kč.

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

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

Regulační prostředí, v němž Emitent působí a faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly ovlivnit provoz Emitenta

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti.

Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce. Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činností, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo nebo nepřímo.

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

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

## **Organizační struktura**

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

Skupinu tvoří Fond a Fondem ovládané osoby.



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

**CREAM R.B.A., a.s.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně  
**CREAM Real Estate, s.r.o.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace  
**CREAM Brno, a.s.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí  
**CREAM property, s.r.o.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí  
**CREAM assets, s.r.o.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí  
**CREAM service s.r.o.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí  
**LD - reality, s.r.o.**, Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50 %  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí  
**INCOME service, a.s.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %  
Předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej (do 7.6.2021, prodej 100% podílu dne 7.6.2021)

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 (INCOME service, a.s.) se zabývá jiným předmětem činnosti – nákup a prodej zboží. Příjmy z činnosti na nemovitostním trhu spočívají v inkasu nájemného nebo prodeje nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech. V případě pohledávek se jedná o inkaso pohledávek nebo příjmy z prodeje pohledávek třetím osobám.

v tis. Kč	období končící 30. června 2021
<b>Výnosy Skupiny celkem</b>	<b>204 049</b>
z toho: Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	190 959
Výnosy ostatní	13 090
z toho:	
Ostatní výnosy finanční	1

## Nemovitosti, stroje a zařízení

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

### Nemovitosti Fondu a jejich součásti

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

Celková hodnota investic do nemovitostí Fondu činila k Rozhodnému dni 2 761 127 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2021. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává konstantní:

63 %	sklady
17 %	obchod, služby
14 %	kanceláře, administrativa
6 %	byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 73 %.

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

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Fondu, s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2020.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vla- stní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2020
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bať 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu řetěz- subjektům	bydlení, služby, obchod	11 708 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	351 276 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady, administrativa	53 583 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	290 252 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu řetěz- subjektům	bydlení, služby, obchod	2 099 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	211 960 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu řetěz- subjektům	bydlení, administrativa	1 855 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	131 226 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu řetěz- subjektům	administrativa	4 679 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	115 671 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu řetěz- subjektům	bydlení, služby	2 562 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	103 502 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady	41 875 m <sup>2</sup>	dobry	ano	100 901 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu řetěz- subjektům	obchod, služby	2 834 m <sup>2</sup>	dobry	ano	94 802 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu řetěz- subjektům	obchod, služby	4 514 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	99 201 000 Kč
Zlín, řída T.Bať 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady, administrativa	13 052 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	98 577 000 Kč
Zlín, J.A.Bať 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady, administrativa	2 228 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	91 340 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady	20 924 m <sup>2</sup>	dobry	ano	65 375 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu řetěz- subjektům	administrativa, obchod	4 003 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	57 329 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu řetěz- subjektům	bydlení, služby	1 554 m <sup>2</sup>	dobry	ano	45 291 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu řetěz- subjektům	administrativa	819 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	47 325 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady	6 051 m <sup>2</sup>	dobry	ano	42 085 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu řetěz- subjektům	administrativa, služby	1 255 m <sup>2</sup>	dobry	ano	37 420 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu řetěz- subjektům	administrativa, bydlení	1 484 m <sup>2</sup>	dobry	ano	38 889 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu řetěz- subjektům	administrativa, obchod	1 073 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	32 090 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu řetěz- subjektům	sklady	2 126 m <sup>2</sup>	dobry	ano	38 726 000 Kč

## 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. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozhodnému dni 3 626 750 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2021. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku dceřiných společností Fondu s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2020.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodejní/vla stní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2020
CREAM Brno								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 449 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	228 228 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 675 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	214 174 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 436 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	157 983 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 104 m <sup>2</sup>	dobrý	ano	36 543 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 780 m <sup>2</sup>	dobrý	ano	9 560 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	32 800 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	35 348 000 Kč
Havířov Šumbark	Šumbark	1356	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 747 m <sup>2</sup>	dobrý	ano	24 950 000 Kč
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 165 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	ano	24 392 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 047 m <sup>2</sup>	dobrý	ano	71 597 000 Kč

## Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 62 % sklady
- 17 % kanceláře, administrativa
- 16 % obchod, služby
- 5 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 73 %.

### Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech. Nižší specifikujeme přehled účastí Fondu s vyčíslením reálné hodnoty.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2020 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	53 342
Akcie CREAM Brno, a.s.	51 008
Akcie INCOME service, a.s.	4 042
Podíl v CREAM property, s.r.o.	38 797
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	83 186
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	8 988
Podíl v CREAM service s.r.o.	131
Podíl v LD – reality s.r.o.	3 258

## Stroje a zařízení

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

## **Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení**

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

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

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

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení mají následující pracovní adresu: sídlo společnosti CREAM SICAV, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4.

### 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 uvedení členové představenstva mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu: Mgr. Roman Švec, ředitel úseku administrace a back office (pracovní smlouva ze dne 29. 12. 2011, na dobu neurčitou) a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku (pracovní smlouva ze dne 29. 12. 2011, na dobu neurčitou).

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

### Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

#### **JUDr. Petr Svatoš**, předseda představenstva

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

#### **Mgr. Roman Švec**, člen představenstva

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

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

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

**JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady**

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

**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.

**Petr Tankó, člen dozorčí rady od 15. prosince 2020**

Petr Tankó je majoritním akcionářem společnosti s dlouhodobou zkušeností v podnikání, zejména pak s podnikatelskou činností související s nemovitostmi.

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

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

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

## **Zaměstnanci**

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2021 zaměstnával Fond 15 osob.

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2021 zaměstnávala Skupina celkem 81 osob.

*Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.*

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

*Společenské a zaměstnanecké otázky*

Fond a ostatní subjekty Skupiny dbají na zajištění rovnosti a boje proti rasismu. Tato otázka je jednou ze základních v přijaté zaměstnanecké politice, která je specifikována v Etické chartě. Ve vazbě na předcházení dopadů pandemie Covid-19, je dle možností umožněna zaměstnancům práce v režimu home office a zajištěn systém průběžného testování zaměstnanců.

## Hlavní akcionáři

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

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

**Petr Tankó**, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,75 %

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

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

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva. Emitent není nepřímo vlastněn nebo nepřímo ovládnán žádnou osobou.

## Dividendová politika a významná soudní řízení

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

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

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

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

## Základní kapitál

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

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

druh:	<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.
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

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

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

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

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

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

### Významné smlouvy

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

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

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

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

### Údaje o majetkových účastech

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

Fond prohlašuje, že kromě společností uvedených v této Konsolidované pololetní zprávě, nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by Fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení Fondu.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.



### **3. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka, číselné údaje Emitenta, (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky)**

Emitent informuje, že údaje zveřejňované v této Konsolidované pololetní zprávě nejsou ověřeny auditorem.

#### **Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2021**

## Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný) .....	19
Konsolidovaný výkaz finanční situace .....	20
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) .....	21
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný) .....	22
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) .....	23
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) .....	23
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované) .....	24
<b>1</b> Obecné informace .....	24
<b>2</b> Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky .....	24
<b>3</b> Sezónnost .....	26
<b>4</b> Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	26
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	26
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	27
<b>5</b> Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	28
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií .....	28
5.2 Investice do nemovitostí .....	29
5.3 Pozemky, budovy a zařízení .....	30
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu .....	30
5.5 Nehmotná aktiva .....	31
5.6 Finanční investice .....	32
5.7 Zásoby .....	32
5.8 Obchodní a jiné pohledávky .....	32
5.9 Peněžní prostředky .....	33
5.10 Obchodní a jiné závazky .....	33
5.11 Bankovní úvěry .....	33
5.12 Ostatní finanční závazky .....	34
5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti .....	35
5.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií .....	35
5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky .....	36
5.16 Ostatní výnosy .....	36
5.17 Provozní náklady .....	36
5.18 Finanční náklady a výnosy .....	36
5.19 Splatná a odložená daň .....	37
<b>6</b> Transakce se spřízněnými stranami .....	37
6.1 Osoba ovládající .....	37
6.2 Dceřiné společnosti .....	38
6.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami .....	38
<b>7</b> Přehled řízení finančních rizik .....	39
7.1 Úvěrové riziko .....	40
7.2 Riziko likvidity .....	40
7.3 Úrokové riziko .....	41
7.4 Měnové riziko .....	41
7.5 Řízení kapitálu .....	41
<b>8</b> Provozní segmenty .....	41
<b>9</b> Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	42
<b>10</b> Události po rozvahovém dni .....	43
<b>11</b> Schválení účetní závěrky .....	43

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2021	Investiční část	Zakladatelská část
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí	5.2	3 626 750	3 626 750	-
Pozemku, budovu a zařízení	5.3	12 633	10 995	1 638
Aktiva z práva k užívání	5.4	7 073	7 073	-
Nehmotná aktiva	5.5	2 574	2 574	-
Finanční investice	5.6	395	395	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	47	-	47
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 649 472</b>	<b>3 647 787</b>	<b>1 685</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Zásobu	5.7	141	141	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	64 073	63 745	5 128
Pohledávku z titulu splatné daně		4 725	4 725	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	411 808	404 974	6 834
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>480 747</b>	<b>473 585</b>	<b>11 962</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>4 130 219</b>	<b>4 121 372</b>	<b>13 647</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	7 093	-	7 093
<b>Vlastní kapitál připadající držitelům</b>		<b>11 093</b>	<b>-</b>	<b>11 093</b>
Nekontrolní podílů		4 690	4 690	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>15 783</b>	<b>4 690</b>	<b>11 093</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Bankovní úvěry	5.19	790 918	790 458	460
Závazku z leasingu	5.4	6 121	6 121	-
Ostatní finanční závazky	5.12	137 045	137 045	-
Odložený daňový závazek	5.20	171 910	171 910	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 105 994</b>	<b>1 105 534</b>	<b>460</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Obchodní a jiné závazky	5.10	68 982	72 918	864
Bankovní úvěry	5.11	71 045	69 830	1 215
Závazku z leasingů	5.4	1 127	1 127	-
Ostatní finanční závazky	5.12	5 569	5 569	-
Závazek z titulu splatné daně		7 515	7 500	15
Závazku k držitelům investičních akcií	5.14	2 854 204	2 854 204	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>3 008 442</b>	<b>3 011 148</b>	<b>2 094</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>4 114 436</b>	<b>4 116 682</b>	<b>2 554</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>4 130 219</b>	<b>4 121 372</b>	<b>13 647</b>

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 30. prosinci 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2020	Investiční část	Zakladatelská část
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí	5.2	3 626 241	3 626 241	-
Pozemku, budovu a zařízení	5.3	14 339	12 456	1 883
Aktiva z práva k užívání	5.4	7 654	7 654	-
Nehmotná aktiva	5.5	3 150	3 150	-
Finanční investice	5.6	395	395	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	-	-	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	47	-	47
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 651 826</b>	<b>3 649 896</b>	<b>1 930</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Zásobu	5.7	311	311	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	86 378	86 092	3 618
Pohledávky z titulu splatné daně		937	937	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	183 172	175 158	8 014
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>270 798</b>	<b>262 498</b>	<b>11 632</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>3 922 624</b>	<b>3 912 394</b>	<b>13 562</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	6 812	-	6 812
<b>Vlastní kapitál připadající držitelům</b>		<b>10 812</b>	<b>-</b>	<b>10 812</b>
Nekontrolní podíl		3 258	3 258	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>14 070</b>	<b>3 258</b>	<b>10 812</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Bankovní úvěru	5.11	660 103	659 650	453
Závazku z leasingu	5.4	6 692	6 692	-
Ostatní finanční závazky	5.12	139 849	139 849	-
Obchodní a jiné závazky	5.12	-	-	-
Odloženou daňovou závazek	5.20	174 548	174 548	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>981 192</b>	<b>980 739</b>	<b>453</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Obchodní a jiné závazky	5.10	90 027	92 666	693
Bankovní úvěru	5.11	59 750	58 300	1 450
Závazku z leasingů	5.4	1 113	1 113	-
Ostatní finanční závazky	5.12	5 491	5 491	-
Závazek z titulu splatné daně		820	666	154
Závazku k držitelům investičních akcií	5.14	2 770 161	2 770 161	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 927 362</b>	<b>2 928 397</b>	<b>2 297</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>3 908 554</b>	<b>3 909 136</b>	<b>2 750</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>3 922 624</b>	<b>3 912 394</b>	<b>13 562</b>

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2021	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	190 959	190 959	-
Ostatní výnosy	5.16	13 089	13 089	4 800
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.17	-55 587	-55 386	-201
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-13 335	-14 170	-3 965
Ostatní provozní náklady	5.17	-27 007	-26 699	-308
Finanční výnosy	5.18	1	1	-
Finanční náklady	5.18	-16 872	-16 842	-30
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie</b>		<b>91 248</b>	<b>90 952</b>	<b>296</b>
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-84 043	-84 043	-
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>7 205</b>	<b>6 909</b>	<b>296</b>
Daň ze zisku	5.19	-5 492	-5 477	-15
<b>Výsledek po zdanění za období</b>		<b>1 713</b>	<b>1 432</b>	<b>281</b>
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>1 713</b>	<b>1 432</b>	<b>281</b>

Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:

Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	281	-	281
Nekontrolním podílům		1 432	1 432	-
		<b>1 713</b>	<b>1 432</b>	<b>281</b>

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2020	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	194 261	194 261	-
Ostatní výnosy	5.16	11 638	11 638	4 800
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.17	-67 161	-67 008	-153
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-9 308	-10 315	-3 793
Ostatní provozní náklady	5.17	-23 218	-23 171	-47
Finanční výnosy	5.18	16 164	16 164	-
Finanční náklady	5.18	-17 882	-17 856	-26
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie</b>		<b>104 494</b>	<b>103 713</b>	<b>781</b>
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-94 436	-94 436	-
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>10 058</b>	<b>9 277</b>	<b>781</b>
Daň ze zisku	5.19	-9 462	-9 462	-
<b>Výsledek po zdanění za období</b>		<b>596</b>	<b>-185</b>	<b>781</b>
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>		<b>596</b>	<b>-185</b>	<b>781</b>

Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:

Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	781	-	781
Nekontrolním podílům		-185	-185	-
		<b>596</b>	<b>-185</b>	<b>781</b>

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Zisk za období		1 713	596
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.19	5 492	9 462
Finanční výnosy	5.18	-1	-12 639
Finanční náklady	5.18	15 158	17 298
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.14	84 043	94 436
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		1 506	2 383
<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>		<b>107 910</b>	<b>111 536</b>
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek		22 214	14 226
Snížení / (zvýšení) stavu zásob		170	1 601
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		-20 798	-47 730
<b>Změny v pracovním kapitálu</b>		<b>1 586</b>	<b>-31 903</b>
Přijaté úroky	5.18	1	12 639
Placené daně ze zisku		-5 221	-
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>		<b>104 276</b>	<b>92 272</b>
<b>Peněžní tok z investiční činnosti</b>			
Výdaje na pořízení dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv	5.2, 5.3, 5.5	-21 876	-35 698
Příjem z prodeje investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	5.2, 5.3	21 392	-
Příjem z prodeje dceřině společností očištěný o pozbyté peníze	6.2	1 731	-
Příjem z poskytnuté půjčky		-	187 878
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>		<b>1 248</b>	<b>152 180</b>
<b>Peněžní tok z finanční činnosti</b>			
Čerpání úvěrů	5.13	183 000	150 000
Splácení úvěrů	5.13	-44 173	-293 755
Splátky jistiny z leasingu	5.4	-557	-543
Placené úroky	5.18	-15 158	-17 298
<b>Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti</b>		<b>123 111</b>	<b>-161 596</b>
Čisté zvýšení peněžních prostředků		228 636	82 856
<b>Peněžní prostředky na počátku období</b>	5.9	<b>183 172</b>	<b>107 618</b>
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	5.9	<b>411 808</b>	<b>190 474</b>

CREAM SICAV, a.s.  
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv  
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2021	Pololetí končící 30/6/2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>2 770 161</b>	<b>2 310 981</b>
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.14)	84 043	94 436
<b>Zůstatek k 30. červnu</b>	<b>2 854 204</b>	<b>2 405 417</b>
Počet investičních akcií (v ks)	4 000 000	4 000 000

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál případající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>4 000</b>	<b>6 812</b>	<b>10 812</b>	<b>3 258</b>	<b>14 070</b>
Celkový úplný výsledek za období	-	281	281	1 432	1 713
<b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>	<b>4 000</b>	<b>7 093</b>	<b>11 093</b>	<b>4 690</b>	<b>15 783</b>

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál případající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>4 000</b>	<b>5 360</b>	<b>9 360</b>	<b>2 921</b>	<b>12 281</b>
Celkový úplný výsledek za období	-	781	781	-185	596
<b>Zůstatek k 30. červnu 2020</b>	<b>4 000</b>	<b>6 141</b>	<b>10 411</b>	<b>2 736</b>	<b>12 877</b>

## Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

### 1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“ nebo „Fond“) se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“) k 30. červnu 2021, resp. za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021.

Fond je samostatnou právnickou osobou, jejímž předmětem podnikání je činnost samosprávného investičního fondu v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., zákon o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/1216/570 ze dne 23. února 2009. Fond je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Dne 16. 03. 2009 byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15122.

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů a jeho činnost spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Fondem nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí v portfoliu Skupiny, ale i třetím stranám.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5.

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

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech. Mezitímní 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 a finančních nástrojů, při jejichž oceňování je uvážena reálná hodnota.

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

Skupina uvážila při sestavování této mezitímní konsolidované účetní závěrky níže uvedenou novelizaci IFRS účinnou od 1. 1. 2021, která však neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2020:

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které přináší reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Novelizace nemá zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Skupinou použita

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této konsolidované účetní závěrky:



- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard finanční situaci a výkonnost Skupiny neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinné k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvoúživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká uchopení kurzového rozdílu z přepočtu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Skupina neočekává dopad z nově vydaných novelizací do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do konsolidované účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Skupina nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho konsolidovanou účetní závěrku.
- V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později).

Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Skupina neočekává dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť dopad leasingu je minimální.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU**

K datu schválení této mezitímní konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IFRS *Practice Statement 2: Zveřejnění účetních pravidel* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

### **3 Sezónnost**

Činnost Skupiny není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Obchodní aktivity Skupiny spočívající zejména v pronájmu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb, přičemž související výsledky jsou rozloženy do celého účetního období.

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

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

Při uplatňování účetních pravidel se od vedení Skupiny vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní

závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. Oproti úsudkům uskutečněným v poslední roční konsolidované účetní závěrce je vhodné zdůraznit:

#### **COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru**

V průběhu mezitímního období roku 2021 trvala různá opatření přijatá jako ochrana proti šíření onemocnění covid-19. Směrem k letním měsícům a s ohledem na rostoucí proočkovanost docházelo k postupnému uvolňování opatření. Činnost Fondu a jeho dceřiných společností nebyla opatřeními v roce 2020 a též ani během prvního pololetí 2021 zásadně zasažena, obchodní aktivity nebyly utlumovány, i když období vedlo do určité míry ke změně zvyklostí a chování na trhu (nižší potřeba administrativních prostor, větší on-line nakupování). Výpovědi nájemních vztahů ze strany nájemců jsou v jednotkách případů a rozhodně tyto situace nemohou ohrozit finanční stabilitu Fondu, resp. jeho dceřiných společností. Vedení Skupiny očekává stabilizaci v roce 2021, provozní výsledky po očištění dopadu finančních výnosů a nákladů jsou za první pololetí roku 2021 v obdobném výši jako za první pololetí roku 2020. V kontextu těchto okolností je konsolidovaná účetní závěrka sestavena za předpokladu trvání podniku a vedení Skupiny si neuvědomuje žádná rizika, která by tento předpoklad vyvracela a bylo nutné na ně vhodně v účetní závěrce reagovat.

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

Sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Skupiny uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že bude nutné přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

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

Skupina oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota použitá pro prezentaci k 30. 6. 2021 vychází z reálného ocenění nemovitostí stanoveného k 31. 12. 2020 a je upravena o přírůstky, resp. úbytky nemovitostí v průběhu mezitímního období. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu čistých aktiv Fondu a jeho dceřiných společností pro investory. Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí a detaily k jejímu vyčíslení jsou popsány v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

#### **Očekávané úvěrové ztráty k pohledávkám**

Skupina používá zjednodušený přístup při odhadování očekávaných úvěrových ztrát u finančních aktiv – obchodních pohledávek – zjednodušený přístup. Zůstatek obchodních pohledávek prezentovaný k rozvahovému dni je analyzován dle stáří, tj. na zůstatek ve splatnosti a zůstatky po splatnosti v rozlišení na několik časových intervalů. Pro každý interval je nastavena pravděpodobnost úvěrového selhání a s její pomocí kalkulována hodnota očekávané úvěrové ztráty, která snižuje brutto stav obchodních pohledávek na prezentovaný zůstatek.

Při stanovování výše očekávané úvěrové ztráty je též zohledněna skutečnost, že hlavní obchodní aktivitou Fondu a jeho dceřiných společností je pronájem nemovitostí, většina nájemců při započítání nájemního vztahu platí kauce a zálohy na nájem, které slouží jako garance a které jsou prezentovány v rámci závazků. Proto v případě úvěrového selhání aktuální pohledávky existuje možnost jejího vypořádání z předplacených garancí. Úvěrové riziko spojené s obchodními pohledávkami je tak minimální a výše očekávaných úvěrových ztrát souvisí zejména se staršími pohledávkami, které jsou více jak 360 dní po splatnosti a nebyly doposud odepsány.

#### **Daně ze zisku**

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost

ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Dceřiné společnosti podléhají sazbě dani z příjmu ve výši 19 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad tak může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %, což by vedlo k výraznému nárůstu odloženého daňového závazku a ke snížení hodnoty závazku k držitelům investičních akcií.

Neboť k 30. 6. 2021 nedocházelo k novému přecenění investic do nemovitostí a bylo použito jejich reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2020, nedošlo současně k zásadní změně odloženého daňového závazku, který je k 30. 6. 2021 prezentován, ve srovnání s jeho zůstatkem k 31. 12. 2020.

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Pozemky, budovy a zařízení	1 638	1 883
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	5 128	3 618
Peníze	6 834	8 014
<b>Aktiva celkem</b>	<b>13 647</b>	<b>13 562</b>
Obchodní a jiné závazky	864	693
Bankovní úvěry	1 675	1 903
Závazek z titulu splatné daně	15	154
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 554</b>	<b>2 750</b>
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	7 093	6 812
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>11 093</b>	<b>10 812</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>	<b>13 647</b>	<b>13 562</b>

Vlastní kapitál společnosti CREAM SICAV, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. Kč zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2021 i 31. 12. 2020 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 4 000 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti Fondu a jeho dceřiných společností a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu.

Fond má zákonnou povinnost oddělovat aktiva a závazky vyplývající z jeho investiční činnosti a související s činností zakladatelskou. Čistá aktiva související se zakladatelskou (neinvestiční) činností tvoří hodnotu vlastního kapitálu Fondu a náleží vlastníkům zakladatelských akcií.

	30. června 2021	31. prosince 2020
<b>Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)</b>	<b>11 093</b>	<b>10 812</b>
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,7733	2,7030

Za mezitímní období roku 2021 se hodnota vlastního kapitálu změnila o 281 tis. Kč představující zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Tržby z poskytnutých služeb	4 800	4 800
Osobní náklady	-3 965	-3 793
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-201	-153
Ostatní náklady	-308	-47
Finanční náklady	-30	-26
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>296</b>	<b>781</b>
Finanční náklady	-15	-
<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>281</b>	<b>781</b>

Investiční podstata Fondu včetně jeho dceřiných společností tvoří hodnotu investičních akcií a vyjadřuje výši závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií (viz pozn. 5.14). Aktiva a závazky související s investiční činností Fondu jsou obsaženy v dalších částech přílohy.

## 5.2 Investice do nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí v pronájmu	Investice do nemovitostí v přípravě a záměru	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci 2019</b>	<b>3 166 593</b>	-	<b>3 166 593</b>
přírůstky z titulu technického zhodnocení	72 584	-	72 584
pořízení nových investic do nemovitostí	-	10 848	10 848
převod z kategorie Pozemky, budovy a zařízení	-	19 922	19 922
úbytky z titulu prodeje	-26 816	-	-26 816
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	383 110	-	383 110
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci 2020</b>	<b>3 595 470</b>	<b>30 771</b>	<b>3 626 241</b>
přírůstky z titulu technického zhodnocení	-	21 478	21 478
úbytky z titulu prodeje	-20 969	-	-20 969
<b>Reálná hodnota k 30. červnu 2021</b>	<b>3 574 501</b>	<b>52 249</b>	<b>3 626 750</b>

Skupina vlastní velké množství nemovitostí (obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory) na území České republiky, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2021 nedošlo k pořízení žádné nové nemovitosti, pouze k technickému zhodnocení nemovitostí zahrnutých do existujícího portfolia pronajímaných nemovitostí. V průběhu prvního pololetí došlo k prodeji 14 vyčleněných jednotek ve Zlíně za celkovou prodejní cenu 21 210 tis. Kč. Zbývající portfolio nemovitostí Skupiny zůstává k 30. 6. 2021 ve složení stejném, jak bylo zveřejněno v roční konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2020.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2020 a je upravené o přírůstky majetku v průběhu mezitímního období roku 2021. I s ohledem na dopad opatření přijatých v souvislosti se šířením onemocnění Covid-19 si Skupina není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. 12. 2021.

Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření za mezitímní období uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	146 583	131 891
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-55 587	-65 931

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

v tis. Kč	K 30. červnu 2021	K 31. prosinci 2020
do 1 roku	213 766	195 925
Nad 1 rok, do 5 let	351 173	343 043
nad 5 let	42 212	44 489
<b>Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu</b>	<b>607 151</b>	<b>583 457</b>

### 5.3 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>				
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>1 848</b>	<b>75 236</b>	<b>19 489</b>	<b>96 573</b>
přírůstky	-	8 563	1 768	10 332
převod dokončených aktiv	-	1 335	-1 335	-
převod do kategorie investic do nemovitostí	-	-	-19 922	-19 922
vyřazení	-	-1 662	-	-1 662
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>1 848</b>	<b>83 472</b>	<b>-</b>	<b>85 320</b>
přírůstky	-	350	-	350
vyřazení	-	-321	-	-321
<b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>	<b>1 848</b>	<b>83 501</b>	<b>-</b>	<b>85 349</b>
<b>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</b>				
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>-1 848</b>	<b>-67 041</b>	<b>-</b>	<b>-68 889</b>
odpisy	-	-3 755	-	-3 755
vyřazení	-	1 662	-	1 662
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>-1 848</b>	<b>-69 134</b>	<b>-</b>	<b>-70 982</b>
odpisy	-	-2 056	-	-2 056
vyřazení	-	321	-	321
<b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>	<b>-1 848</b>	<b>-70 869</b>	<b>-</b>	<b>-72 717</b>
Zůstatková cena k 31. prosinci 2020	-	14 339	-	14 339
<b>Zůstatková cena k 30. červnu 2021</b>	<b>-</b>	<b>12 633</b>	<b>-</b>	<b>12 633</b>

### 5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

#### Práva k užívání jako aktiva

v tis. Kč	Pozemky	Právo k užívání celkem
<b>Stav ke dni 31. prosince 2019</b>	<b>8 816</b>	<b>8 816</b>
odpisy	-1 162	-1 162
<b>Stav ke dni 31. prosinci 2020</b>	<b>7 654</b>	<b>7 654</b>
odpisy	-581	-581
<b>Stav ke dni 30. červnu 2021</b>	<b>7 073</b>	<b>7 073</b>

V mezitímém období roku 2021 nedošlo k uzavření žádné nové leasingové smlouvy. Práva k užívání aktiv se týkají pozemků, které jsou najaty na dobu neurčitou s možností obou stran smlouvu vypovědět po uplynutí 8 let s výpovědní dobou 4 měsíce.

## Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Krátkodobě splatný zůstatek	1 127	1 113
Dlouhodobě splatný zůstatek	6 121	6 692
<b>Závazky z leasingu celkem</b>	<b>7 248</b>	<b>7 805</b>

## Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Odpisy práv k užívání aktiv	581	581
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	85	114
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů malých hodnot	3 490	4 024
<b>Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem</b>	<b>4 157</b>	<b>4 719</b>

## Peněžní toky spojené s leasingu

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	557	543
Placené úroky	85	114
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	3 490	4 024
<b>Peněžní toky z titulu leasingu celkem</b>	<b>4 133</b>	<b>4 681</b>

## Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Platby do 1 roku	1 312	1 312
Platby nad 1 rok až 5 let	6 233	6 889
<b>Minimální leasingové platby celkem</b>	<b>7 545</b>	<b>8 201</b>

## 5.5 Nehmotná aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>				
Zůstatek k 31. prosinci 2019	17 742	246	2 335	20 323
Pořízení nových nehmotných aktiv	1 252	-	-	1 242
Převod	-2 335	-	-2 335	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>21 318</b>	<b>246</b>	<b>-</b>	<b>21 564</b>
Pořízení nových nehmotných aktiv	-	-	47	47
<b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>	<b>21 318</b>	<b>246</b>	<b>47</b>	<b>21 611</b>
<b><u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u></b>				
Zůstatek k 31. prosinci 2019	-17 657	-242	-	-17 899
Odpisy	-511	-4	-	-515
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>-18 168</b>	<b>-246</b>	<b>-</b>	<b>-18 414</b>
Odpisy	-623	-	-	-623
<b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>	<b>18 791</b>	<b>-246</b>	<b>-</b>	<b>-19 037</b>
Zůstatková cena k 31. prosince 2020	3 150	-	-	3 150
Zůstatková cena k 30. červnu 2021	2 527	-	47	2 574

## 5.6 Finanční investice

Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. drží 10% majetkový podíl ve společnosti INCOME consulting, s.r.o. Podíl je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž k 30. 6. 2021 nebylo přistoupeno k přecenění a bylo ponecháno ocenění determinované k 31. 12. 2020 ve výši 395 tis. Kč.

## 5.7 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Nedokončená výroba	141	311

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o. K 30. 6. 2021, ani k 31. 12. 2020 nedošlo ke snížení hodnoty zásob.

## 5.8 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Obchodní pohledávky	76 051	90 610
Očekávaná úvěrová ztráta	-26 194	-26 262
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	49 857	64 348
Poskytnuté zálohy	12 397	20 788
Pohledávky vůči státu	1 677	38
Ostatní pohledávky	142	1 203
<b>Obchodní a jiné pohledávky se splatností do 1 roku</b>	<b>64 073</b>	<b>86 378</b>

Skupina ručí pohledávkami za bankovní úvěry, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2021 se ručení zásadně nezměnilo oproti stavu k 31. 12. 2020.

### Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Počáteční zůstatek	-26 262	-16 012
Reklasifikace pohledávky z poskytnutých zápůjček	-	-10 250
Zúčtování v důsledku ztráty ovládnání dceřiné společnosti	68	-
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-26 194</b>	<b>-26 262</b>

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 30. 6. 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	73 415	1 689	-	1 185	25 955	76 051
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-2	-	-237	-25 955	-26 194
<b>Netto hodnota obchodních pohledávek</b>	<b>73 415</b>	<b>1 687</b>	<b>-</b>	<b>948</b>	<b>-</b>	<b>49 857</b>



V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2020:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	60 861	2 268	-	1 526	25 955	90 610
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-2	-	-305	-25 955	-26 262
<b>Netto hodnota obchodních pohledávek</b>	<b>60 861</b>	<b>2 266</b>	<b>-</b>	<b>1 221</b>	<b>-</b>	<b>64 348</b>

## 5.9 Peněžní prostředky

Skupina neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek, který je součástí investiční části Fondu nebo dceřiných společností, 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>	30. června 2021	31. prosince 2020
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Skupinou	6 834	175 158
Peněžní prostředky omezené ve využití (viz 5.1)	404 974	8 014
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>411 808</b>	<b>183 172</b>

## 5.10 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Obchodní závazky	21 477	26 084
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	44 236	59 155
Závazky k zaměstnancům	1 298	1 584
Závazky vůči státu	1 970	3 204
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>68 982</b>	<b>90 027</b>
z toho: finanční závazky	21 477	26 084
nefinanční závazky	47 505	63 943

## 5.11 Bankovní úvěry

Skupina čerpá bankovní úvěry zejména na pořízení, rekonstrukce a opravy nemovitého majetku.

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	71 045	59 750
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	790 918	660 103
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>861 963</b>	<b>719 853</b>

V průběhu mezitímního období byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2020 bylo portfolio rozšířeno o nový bankovní úvěr ve výši 183 000 tis. Kč čerpaný od Oberbank se splatností v březnu 2036. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2021 ve srovnání se stavem prezentovaným v poslední roční konsolidované účetní závěrce poskytuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Splatnost úvěru	Úroková míra	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>CREAM SICAV, a.s.</b>			<b>562 721</b>	<b>408 078</b>
Oberbank, 10/13/600	8/2023	1M PRIBOR +1,98 % p. a.	55 045	58 375
Oberbank, 1/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	44 260	55 684
Oberbank, 29/14/600	5/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	54 237	57 427
Oberbank, 36/15/600	10/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	8 030	8 581
Oberbank, 26/16/600	1/2032	3Y Fix 3,84 % p. a.	27 541	28 368
Oberbank, 27/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	43 536	44 624
Oberbank, 28/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	25 411	26 046
Oberbank, 12/18/600	9/2033	5Y Fix 3,33 % p. a.	25 820	26 551
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	79 802	83 000
Oberbank, 2/21/600	3/2036	3Y Fix 1,95 % p.a.	180 378	-
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	18 660	19 422
<b>CREAM asset, s.r.o.</b>			<b>62 777</b>	<b>66 184</b>
ČSOB, 1833/15/5626	6/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	20 357	21 429
ČSOB, 0837/13/5626	4/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	17 897	19 118
ČSOB, 0433/17/5626	12/2031	5Y Fix 3,64 % p. a.	24 522	25 637
<b>CREAM property, s.r.o.</b>			<b>26 117</b>	<b>27 351</b>
ČSOB, 1987/12/5626	12/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	4 643	4 978
ČSOB, 2666/12/5626	9/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	6 864	7 373
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR +2,00 % p.a.	14 610	15 000
<b>CREAM Brno, a.s.</b>			<b>198 436</b>	<b>205 119</b>
Oberbank, 2/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	99 588	103 856
Oberbank, 29/16/600	8/2033	5Y Fix 3,71 % p. a.	63 116	64 575
Oberbank 1/20/600	8/2035	3Y Fix 3,40 % p.a.	35 731	36 687
<b>LD - reality, s.r.o.</b>			<b>6 080</b>	<b>6 420</b>
Oberbank, 3/15/600	10/2029	3M PRIBOR +2,28 % p. a.	6 080	6 420
<b>Úvěry na nákup automobilů / softwaru</b>			<b>5 834</b>	<b>6 701</b>
<b>Celkem bankovní úvěry</b>			<b>861 963</b>	<b>719 852</b>

## 5.12 Ostatní finanční závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2021	31. prosince 2020
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	5 569	5 491
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	137 045	139 850
<b>Ostatní finanční závazky celkem</b>	<b>142 614</b>	<b>145 340</b>

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny zejména závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do roku 2040:

<i>v tis. Kč</i>	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
<b>k 30. červnu 2021</b>	185 281	142 614	2,82 %
<b>k 31. prosinci 2020</b>	190 244	145 340	2,82 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2021 činí 2 030 tis. Kč (2020: 4 002 tis. Kč)

### 5.13 Sesouhlení závazků z finanční činnosti

Skupina v rámci svých závazků vykazuje finanční závazky, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>830 975</b>	<b>8 890</b>	<b>217 808</b>	<b>1 057 673</b>
Splátky závazků	-253 306	-1 085	-69 410	-323 801
Čerpání závazků	134 687	-	-	134 687
Nepeněžní vznik úvěrů – nepeněžní aktivum	7 497	-	-	7 497
Nepeněžní zánik závazů – odpuštění	-	-	-7 561	-7 561
Naběhlý úrok	-	-	4 503	4 503
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>719 853</b>	<b>7 805</b>	<b>145 339</b>	<b>872 998</b>
Splátky závazků	-40 890	-557	-2 726	-44 171
Čerpání závazků	183 000	-	-	183 000
<b>Zůstatek k 30. červnu 2021</b>	<b>861 963</b>	<b>7 248</b>	<b>142 614</b>	<b>1 011 827</b>
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	790 918	6 121	137 045	934 100
z toho krátkodobě splatný zůstatek	71 045	1 127	5 569	77 727

### 5.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií představují hodnotu čistých aktiv, která je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií (viz 5.1). Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu a přičemž vyplývající závazek je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka:

	30. června 2021	31. prosince 2020
<b>Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)</b>	<b>2 854 204</b>	<b>2 770 161</b>
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
<b>Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)</b>	<b>713,5510</b>	<b>692,5403</b>

K 30. 6. 2021 a 31. 12. 2020 bylo emitováno 4 000 tis. ks zaknihovaných investičních akcií na jméno (bez jmenovité hodnoty). Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2016, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163.

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

	Pololetí končící 30. června 2021	Pololetí končící 30. června 2020
<b>Změna čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií (v tis. Kč)</b>	<b>84 043</b>	<b>94 436</b>
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
<b>Změna čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>21,0107</b>	<b>23,6090</b>

## 5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30. června 2021</b>	<b>Pololetí končící 30. června 2020</b>
Tržby z pronájmu nemovitostí	146 583	131 891
Tržby ze smluv se zákazníky	44 377	62 370
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	<i>31 148</i>	<i>44 280</i>
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	<i>13 229</i>	<i>18 091</i>
<b>Tržby celkem</b>	<b>190 959</b>	<b>194 261</b>

Tržby z nájemného plynou z investic do nemovitostí umístěných na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika. Tržby ze smluv se zákazníky jsou uznány k časovému okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnání nad zbožím, případně k poskytnutí služby.

## 5.16 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a plnění, náhrady škod od pojišťovny a v zůstatku za první pololetí roku 2021 je zahrnut také zisk z prodeje dceřiné společnosti INCOME service, a.s. ve výši 1 753 tis. Kč (viz 6.2).

## 5.17 Provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30. června 2021</b>	<b>Pololetí končící 30. června 2020</b>
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	55 587	67 161
Správa a vedení podniku, poradenské služby	13 335	14 108
Ostatní náklady	27 007	23 218
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>95 929</b>	<b>104 487</b>

Ostatní náklady za prezentovaná mezitímní období zahrnují:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30. června 2021</b>	<b>Pololetí končící 30. června 2020</b>
Osobní náklady	16 710	17 220
Odpisy	3 260	2 383
Daně, poplatky a pojištění	3 754	1 724
Ostatní náklady	3 283	1 891
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>27 007</b>	<b>23 218</b>

Osobní náklady tvoří krátkodobé zaměstnanecké požitky složené z mzdové nákladů a souvisejících odvodů. K 30. 6. 2021 bylo 81 zaměstnanců ve Skupině.

## 5.18 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30. června 2021</b>	<b>Pololetí končící 30. června 2020</b>
Úrokové náklady	15 158	17 298
Čisté kurzové ztráty	41	584
Ostatní finanční náklady	1 673	584
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>16 872</b>	<b>17 882</b>
Výnosové úroky	1	12 639
Čisté kurzové zisky	-	3 525
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>1</b>	<b>16 164</b>

## 5.19 Splatná a odložená daň

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2021	Pololetí končící 30. června 2020
Splatný daňový náklad	8 130	9 662
Odložená daň	-2 638	-200
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>5 492</b>	<b>9 462</b>

### Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2020 i 2019 je 5 %. Dceřiné společnosti podléhají daňové sazbě 19 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2021	Pololetí končící 30. června 2020
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	91 248	104 494
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	4 562	5 225
Daňově neuznatelné náklady	-3 754	-6
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	4 683	4 243
<b>Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření</b>	<b>5 492</b>	<b>9 462</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>6,02 %</b>	<b>9,05 %</b>

### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	171 910	47	174 548

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % u Fondu a 19 % u dceřiných společností. K 30. 6. 2021 nedošlo k přecenění investičních aktiv Skupiny, což v důsledku nevedlo k zásadní změně účetních a daňových hodnot dlouhodobých aktiv, a proto odložená daň k 30. 6. 2021 koresponduje relativně s hodnotou prezentovanou v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

## 6 Transakce se spřízněnými stranami

### 6.1 Osoba ovládající

Vlastníky zakladatelských akcií Fondu jsou následující akcionáři, přičemž podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech:

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30. června 2021	31. prosince 2020
Petr Tankó	86,75 %	86,47 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	2,00 %	2,28 %
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Ovládající osobou Fondu a Skupiny je pan Petr Tankó.

## 6.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2021, resp. za mezitímní období roku 2021 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky:

Název společnosti	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace	Předmět podnikání
CREAM R.B.A., a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM property, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM assets, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM service s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
LD - reality, s.r.o.	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	50	50	Plná	pronájem nemovitostí
INCOME service, a.s. <i>[prodej k 7. 6. 2021]</i>	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	obchodní činnost

V průběhu mezitímního období roku 2021 nedošlo k žádné akvizici nové dceřiné společnosti, avšak dne 7. 6. 2021 byla prodána dceřiná společnost INCOME service, a.s. za 4 500 tis. Kč. V souvislosti s prodejem došlo k vyřazení následujících čistých aktiv:

v tis. Kč	K 30. 6. 2021
Obchodní a jiné pohledávky	91
Pohledávka z titulu splatné daně	134
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 769
Obchodní a jiné závazky	-247
<b>Čistá aktiva celkem</b>	<b>2 747</b>

Důsledkem prodeje bylo uznání zisku z prodeje dceřiné společnosti ve výši 1 753 tis. Kč, který je zahrnut v položce Ostatní výnosy v rámci výsledku hospodaření.

## 6.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a dopad transakcí uskutečněných mezi Fondem a jeho dceřinými společnostmi byly při přípravě této konsolidované účetní závěrky eliminovány.

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

### Poskytnuté zápůjčky

K 30. 6. 2021 Skupina neviduje žádné poskytnuté zápůjčky a přijaté zápůjčky vůči spřízněné straně.

## Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2021		31. prosinec 2020	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	309	-	656
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>309</b>	<b>-</b>	<b>656</b>

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2021		Pololetí končící 30. června 2020	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	1 996	-	1 716
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>1 996</b>	<b>-</b>	<b>1 716</b>

Za mezitímní období roku 2021 i 2020 Skupina nakoupila pouze právní služby od spřízněné strany.

### Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále uvedení členové představenstva mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu: Mgr. Roman Švec, ředitel úseku administrace a back office (pracovní smlouva ze dne 29. 12. 2011, na dobu neurčitou) a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku (pracovní smlouva ze dne 29. 12. 2011, na dobu neurčitou). Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2021	Pololetí končící 30. června 2020
	Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	841
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	180	90
<b>Celkem</b>	<b>1 021</b>	<b>930</b>

## 7 Přehled řízení finančních rizik

Skupina je vystavena následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- riziko tržní

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	395	395
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	461 665	247 520
<i>Obchodní pohledávky</i>	<i>49 857</i>	<i>64 348</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>411 808</i>	<i>183 172</i>
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	2 854 204	2 770 161
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	<i>2 854 204</i>	<i>2 770 161</i>
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 033 302	899 082
<i>Obchodní závazky</i>	<i>21 477</i>	<i>26 084</i>
<i>Bankovní úvěry</i>	<i>861 963</i>	<i>719 853</i>
<i>Závazky z leasingu</i>	<i>7 248</i>	<i>7 805</i>
<i>Ostatní finanční závazky</i>	<i>142 614</i>	<i>145 340</i>

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

## 7.1 Úvěrové riziko

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Skupiny (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv – pohledávek a peněžních prostředků – představují maximální kreditní riziko.

Skupina má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Skupina vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Z tohoto důvodu nedochází ke koncentraci rizika protistrany (kreditního rizika), což má za následek i relativně bezproblémový průběh v době šíření koronaviru. Riziko neuhrazení nájemného Skupina minimalizuje pomocí sjednaných kaucí, které svou výší pokryjí několikaměsíční neuhrazení nájmu. U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

K nesplaceným pohledávkám Skupina odhadla výši očekávaných úvěrových ztrát (viz 5.8) a současně posoudila úvěrové riziko peněžních prostředků uložených u bank za zanedbatelné.

## 7.2 Riziko likvidity

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

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

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků (v tis. Kč):

	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 30. červnu 2021</b>				
Závazky z obchodních vztahů	21 477	-	-	21 477
Bankovní úvěry	93 775	671 834	173 518	939 127
Závazky z leasingů	1 312	6 233	-	7 545
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	137 720	185 281
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	2 854 204	-	2 854 204
<b>Celkem</b>	<b>126 077</b>	<b>3 570 319</b>	<b>311 237</b>	<b>4 007 633</b>

	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>				
Závazky z obchodních vztahů	26 084	-	-	26 084
Bankovní úvěry	86 052	344 207	430 258	860 517
Závazky z leasingů	1 312	6 889	-	8 201
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	142 683	190 244
Závazky k držitelům investičních akcií	-	2 770 161	-	2 770 161
<b>Celkem</b>	<b>122 960</b>	<b>3 159 305</b>	<b>572 941</b>	<b>3 855 207</b>



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

### 7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změna bude Skupina hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko je tak spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou, které jsou však v rámci úvěrového portfolia výjimkou. Skupina přistoupila v roce 2019 k fixaci úrokových sazeb u čerpaných bankovních úvěrů, proto riziko změny úrokové sazby, a tedy i změny dopadu úrokových nákladů je považováno za velmi nízké (viz 5.13 přehled bankovních úvěrů s fixními úrokovými sazbami).

### 7.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Vzhledem k tomu, že Skupina realizuje většinu transakcí v CZK, není expozice Skupiny na měnové významná a ve výsledku za mezitímní období roku 2021 byla uznána čistá kurzová ztráta ve výši 41 tis. Kč).

### 7.5 Řízení kapitálu

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

Svou investiční činnost Skupina CREAM financuje dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financují z vlastních zdrojů. Investice nad 10 000 tis. Kč pak financují z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, převážně dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG). I pro následující období předpokládá Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Skupina i přes dopady spojené s onemocněním Covid-19 splňuje všechny externě uložené kapitálové požadavky, které vyplývají z úvěrových smluv.

## 8 Provozní segmenty

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s. je hlavním rozhodovacím orgánem zodpovědným za provozní rozhodování, který používá výsledky jednotlivých segmentů pro svá rozhodnutí o rozdělení zdrojů a hodnocení výkonnosti segmentů. Z hlediska geografické perspektivy lze vymezit jediný geografický segment, a to Českou republiku. Představenstvo hodnotí výkon Skupiny dle podnikatelské činnosti a určilo následující vykazované provozní segmenty:

- Pronájem nemovitostí a související služby
- Realizace investičních akcií

Skupina ve všech segmentech uplatňuje stejné účetní metody. Tyto účetní pravidla jsou v souladu s účetními metodami použitými pro sestavení konsolidované účetní závěrky. Transakce v rámci Skupiny definované jsou eliminovány. Skupina neidentifikovala žádného zákazníka v segmentu 'Pronájem nemovitostí a související činnosti', který by vytvořil Skupině výnos v objemu více než 10 % celkových konsolidovaných výnosů.

Za mezitímní období 2021 byly v rámci segmentu 'Realizace investičních akcí' realizovány zejména transakce uvnitř Skupiny mezi segmenty, a nikoliv mimo Skupinu vůči třetím stranám.

<b>30. června 2021</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí a související činnosti</b>	<b>Realizace investičních akcí</b>	<b>Vyloučení</b>	<b>Celkem</b>
Výnosy třetím stranám	204 049	-	-	204 049
Mezisegmentové výnosy	49 549	17 269	-66 818	-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>253 598</b>	<b>17 269</b>	<b>-68 818</b>	<b>204 049</b>
Náklady třetí strany	-97 664	21	-	-97 644
Mezisegmentové náklady	-62 351	-16 543	78 894	-
Úrokové náklady	-15 158	-	-	-15 158
<b>Náklady celkem</b>	<b>-175 173</b>	<b>-16 522</b>	<b>78 894</b>	<b>-112 801</b>
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie</b>	<b>78 425</b>	<b>746</b>	<b>12 077</b>	<b>91 248</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 130 219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 130 219</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>4 129 472</b>	<b>746</b>	<b>-</b>	<b>4 130 219</b>

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 3 260 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 1 936 tis. Kč; segment investičních akcí 1 324 tis. Kč).

<b>31. prosince 2020</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>Pronájem nemovitostí a související činnosti</b>	<b>Realizace investičních akcí</b>	<b>Vyloučení</b>	<b>Celkem</b>
Zisk z přecenění investic	383 109	-	-	383 109
Výnosy třetím stranám	381 529	47 313	-	428 842
Mezisegmentové výnosy	88 666	61 098	-149 764	-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>850 249</b>	<b>108 411</b>	<b>-149 764</b>	<b>808 896</b>
Náklady třetí strany	-188 425	-46 443	-	-234 868
Mezisegmentové náklady	-59 430	-59 294	-118 724	-
Úrokové náklady	-31 031	-	-	-31 031
<b>Náklady celkem</b>	<b>-278 886</b>	<b>-105 737</b>	<b>-118 724</b>	<b>-265 899</b>
<b>Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie</b>	<b>571 363</b>	<b>2 674</b>	<b>-31 040</b>	<b>542 997</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 907 558</b>	<b>15 066</b>	<b>-</b>	<b>3 922 624</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>3 910 410</b>	<b>12 214</b>	<b>-</b>	<b>3 922 624</b>

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 5 432 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 3 642 tis. Kč; segment investičních akcí 1 790 tis. Kč).

## 9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond, ani jeho dceřiné společnosti nejsou v žádném sporu, z něhož by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

## 10 Události po rozvahovém dni

Žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Skupiny nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

## 11 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2021.



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

## 4. Hodnocení rizik, vliv pandemie Covid-19 na obsah pololetní zprávy

### Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

#### a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

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

Možné riziko nedostatečné likvidity z titulu vyplacení závazků vůči držitelům investičních akcií považuje Skupina za nízké, jelikož dle Statutu Fondu jsou částky odkupovaných akcií splatné ve lhůtě kratší než 24 měsíců omezené a v případě ohrožení schopnosti Skupiny dostát svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo konsolidující společnosti právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Proto je tento závazek specifikován v kategorii 1-5 let.

#### b) Riziko tržní

Jedná se o riziko potenciální ztráty z pohybu tržních cen. V případě Fondu jde zejména o možný pohyb hodnoty nemovitostí a změny tržního nájmu v závislosti na ekonomických podmínkách na trhu s nemovitostmi. Vzhledem ke skutečnosti, že trend je stabilně pozitivně rostoucí považuje Fond toto riziko za nízké.

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. Jediným subjektem Skupiny, který v minulém období realizoval obchodní činnost (platby i inkasa) ve významném objemu v měně EUR byla společnost INCOME service, a.s. Vzhledem ke skutečnosti, že i financování probíhalo v měně EUR neměla změna kurzu vliv a měnové riziko je opět minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Fond i Skupina změnili v prvním čtvrtletí 2019 úrokovou sazbu z variabilní na fixní u většiny svých úvěrů. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2021 je 1,5 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 1,8 %. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

#### c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků protistrany Fondu a Skupiny (nájemní a dodavatelské vztahy). Riziko protistrany z pohledu dodavatelských vztahů v rámci nemovitostního trhu je zejména nedodržení závazku dodávky kvalitních stavebních materiálů a prací, dodržení termínu dodání apod. Toto

riziko eliminujeme pomocí smluv o dílo, kde jsou řešeny záruky, odpovědnosti za vady, reklamace, termíny i sankce při jejich porušení.

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

#### **d) Riziko koncentrace**

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

#### **e) Operační riziko**

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

### **4.1. Vliv pandemie Covid-19**

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil celosvětově, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských, hospodářských i sociálních aktivit. Protože je situace nestabilní a stále se vyvíjí (tzv. druhá vlna, třetí vlna a očekávaná čtvrtá vlna v závěru roku 2021), byl učiněn odhad potenciálního dopadu na Společnost a Skupinu, který byl promítnut do vykazovaných hodnot a obsahu Konsolidované pololetní zprávy Emitenta. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Společnosti a Skupiny byl zahrnut do odhadů opravných položek a rezerv v mimořádné účetní závěrce k 30. 6. 2021.

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

Společnost v rámci předcházení rizikům zpracovala krizový finanční COVID plán. Tento krizový předpoklad s negativními dopady nenastal a výsledky hospodaření roku 2020 odpovídaly původnímu finančnímu plánu „před COVIDem“.

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

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

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

Z průběžného vyhodnocení rizik a dopadů lze konstatovat, že Společnost a Skupina zvážila možná rizika a přijala opatření v míře vyšší, než jsou aktuální reálné dopady.

V Rozhodném období byly dopady Covid-19 na Společnost a Skupinu nižší, než bylo očekávání Společnosti a Skupiny. Dílčí dopad měla pandemie Covid-19 na následující, zejména obchodní oblasti:

- Došlo k preventivnímu pozastavení některých investičních akcí
- Pomalejší nárůst obsazování prostor a uzavírání nových nájemních smluv (zpomalení náběhu nových nájemních smluv)
- Dílčí dopad byl a je v rozložení plateb za nájem – splátkování nájmů v objemu 2,9 mil Kč, splatno v měsíčních splátkách i v průběhu 2021. Tento dopad je však nevýznamný z hlediska objemu zdrojů.
- Poskytnutí slevy dle programu COVID nájemné (jen jednotky případů)

K dopadům Covid-19 lze obecně konstatovat, že dopad Covid-19 na hospodaření Společnosti či Skupiny není významný.

CREAM SICAV, a.s. nečerpala podporu v souvislosti s Covid-19 dle opatření vlády.

Ze skupiny CREAM čerpala podporu v souvislosti s Covid-19 dle opatření vlády pouze v roce 2020 společnost CREAM property, s.r.o., a to ve výši 19 tis. Kč z titulu prominutí pojistného na sociální pojištění.

Pro posílení finanční stability využila CREAM SICAV, a.s. i společnosti skupiny CREAM odklad splátek bankovních úvěrů o 6 měsíců.

### **Očekávané výsledky v 2021**

Společnost zpracovala možné dopady Covid-19 do plánu na rok 2021. I hodnoty nejkrizovější varianty plánu 2021, která počítá s nástupem a dopady dalších vln pandemie (možná čtvrtá vlna nákazy a insolvenční stavy části nájemců) jsou uspokojivé: Čistý zisk 117,3 mil Kč při tržbách 224,6 mil Kč. EBITDA pak 139,7 mil Kč.

### **Informace o skutečnostech, které nastaly po Rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Konsolidované pololetní zprávy**

V období od 30. června 2021 do data sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta.

Rovněž nenastaly žádné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Tato Konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 29. září 2021



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva