

**KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ
FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA**

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

- 1. Účetní závěrka**
Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Emitenta
- 2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností**
Informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Emitenta a jeho Skupiny

Prohlášení oprávněných osob emitenta

Členové představenstva společnosti CREAM SICAV, a.s., v souladu s ust. § 119 odst. 2. písm. c) zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,

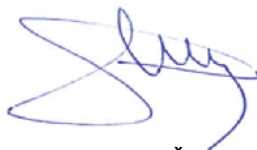
tímto prohlašují,

že podle jejich nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku a popis důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření emitenta nebo jeho konsolidačního celku, obsahuje věrný přehled informací.

V Praze, dne 27. září 2024



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

1. Účetní závěrka

CREAM SICAV, a.s.

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2024**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný).....	5
Konsolidovaný výkaz finanční situace	6
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	7
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	8
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) ..	9
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	9
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)	10
1 Obecné informace	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	10
3 Sezónnost	12
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	12
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	12
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	13
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	14
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	14
5.2 Investice do nemovitostí	15
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	16
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	16
5.5 Nehmotná aktiva	17
5.6 Poskytnuté zápůjčky	18
5.7 Finanční investice	18
5.8 Zásoby	18
5.9 Obchodní a jiné pohledávky	19
5.10 Peněžní prostředky	20
5.11 Obchodní a jiné závazky	20
5.12 Bankovní úvěry	20
5.13 Ostatní finanční závazky	21
5.14 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	22
5.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	22
5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	23
5.17 Ostatní výnosy	23
5.18 Provozní náklady	23
5.19 Finanční náklady a výnosy	23
5.20 Splatná a odložená daň	24
6 Transakce se spřízněnými stranami	25
6.1 Osoba ovládající	25
6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	25
7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině	26
8 Přehled řízení finančních rizik	27
8.1 Úvěrové riziko	27
8.2 Riziko likvidity	28
8.3 Úrokové riziko	28
8.4 Měnové riziko	29
8.5 Řízení kapitálu	29
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	29
10 Události po rozvahovém dni	29
11 Schválení účetní závěrky	30

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2024	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	5 316 419	5 316 419	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	40 064	38 345	1 719
Práva k užívání aktiv	5.4	3 585	3 585	-
Nehmotná aktiva	5.5	8 466	8 466	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	158 728	158 728	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	885	885	-
Dlouhodobá aktiva celkem		5 528 147	5 526 428	1 719
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.8	469	469	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.9	50 027	49 471	556
Pohledávky z titulu splatné daně		9 605	9 605	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	8 437	8 437	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	405 084	392 281	12 803
Krátkodobá aktiva celkem		473 622	460 263	13 359
AKTIVA celkem		6 001 769	5 986 691	15 078
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	10 153	-	10 153
Vlastní kapitál celkem		14 153	-	14 153
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.12	618 549	618 545	4
Závazky z leasingu	5.4	2 524	2 524	-
Ostatní finanční závazky	5.13	119 368	119 368	-
Odložený daňový závazek	5.20	292 109	292 106	3
Dlouhodobé závazky celkem		1 032 550	1 032 543	7
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	83 201	82 547	654
Bankovní úvěry	5.12	72 694	72 464	230
Závazky z leasingů	5.4	1 256	1 256	-
Ostatní finanční závazky	5.13	6 059	6 059	-
Závazek z titulu splatné daně		15 619	15 585	34
Závazky k držitelům investičních akcií	5.15	4 776 238	4 776 238	-
Krátkodobé závazky celkem		4 955 066	4 954 148	918
Závazky celkem		5 987 616	5 986 691	925
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		6 001 769	5 986 691	15 078

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2023	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	5 307 199	5 307 199	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	43 653	41 523	2 130
Práva k užívání aktiv	5.4	4 166	4 166	-
Nehmotná aktiva	5.5	8 466	8 466	-
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.7	483	483	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	35 386	35 386	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	885	885	-
Dlouhodobá aktiva celkem		5 400 238	5 398 108	2 130
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.8	447	447	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.9	58 028	57 398	630
Pohledávky z titulu splatné daně	-	11 368	11 368	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	443 393	443 393	11 963
Krátkodobá aktiva celkem		513 236	500 643	12 593
AKTIVA celkem		5 913 474	5 898 751	14 723
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	9 498	-	9 498
Vlastní kapitál celkem		13 498	-	13 498
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.12	654 852	654 789	63
Závazky z leasingu	5.4	3 180	3 180	-
Ostatní finanční závazky	5.13	122 419	122 419	-
Odložený daňový závazek	5.20	292 105	292 102	3
Dlouhodobé závazky celkem		1 072 556	1 072 490	66
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	96 834	96 834	646
Bankovní úvěry	5.12	73 030	72 609	421
Závazky z leasingů	5.4	1 200	1 200	-
Ostatní finanční závazky	5.13	5 974	5 974	-
Závazek z titulu splatné daně	-	11 390	11 298	92
Závazky k držitelům investičních akcií	5. 15	4 638 992	4 638 992	-
Krátkodobé závazky celkem		4 827 420	4 826 261	1 159
Závazky celkem		5 899 976	5 898 751	1 225
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		5 913 474	5 898 751	14 723

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2024	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.16	270 852	270 852	-
Ostatní výnosy	5.17	6 648	6 648	5 400
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-73 225	-72 711	-514
Osobní náklady	5.18	-21 590	-17 844	-3 746
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-4 953	-10 353	-
Ostatní provozní náklady	5.18	-17 233	-16 733	-500
Finanční výnosy	5.19	13 520	13 462	58
Finanční náklady	5.19	-20 525	-20 516	-9
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		153 494	152 805	689
Změna čistých aktiv připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.15	-137 246	-137 246	-
Zisk před zdaněním		16 248	15 559	689
Daň ze zisku	5.20	-15 593	-15 559	-34
Výsledek po zdanění za období		655	-	655
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		655	-	655
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	655	-	655
Nekontrolním podílům		-	-	-
		655	-	655

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2023	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.16	252 659	252 659	-
Ostatní výnosy	5.17	2 969	2 969	5 400
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-71 057	-70 692	-365
Osobní náklady	5.18	-19 558	-15 625	-3 933
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-8 685	-14 085	-
Ostatní provozní náklady	5.18	-12 042	-11 728	-314
Finanční výnosy	5.19	11 401	11 325	76
Finanční náklady	5.19	-17 096	-17 080	-16
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		138 591	137 743	848
Změna čistých aktiv připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.15	-118 890	-118 890	-
Zisk před zdaněním		19 701	18 853	848
Daň ze zisku	5.20	-18 895	-18 853	-42
Výsledek po zdanění za období		806	-	806
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		806	-	806
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	806	-	806
Nekontrolním podílům		-	-	-
		806	-	806

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		655	806
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.20	15 593	18 895
Finanční výnosy	5.19	-13 520	-11 243
Finanční náklady	5.19	19 819	16 665
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	-	-660	-
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.15	137 246	118 890
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-	5 346	4 259
Úpravy o nepeněžní operace		164 479	148 272
(Zvýšení) / snížení stavu zásob	-	-22	-3 534
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek	-	10 310	8 937
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků	-	-14 843	-29 188
Změny v pracovním kapitálu		-4 555	-23 785
Přijaté úroky	5.18	11 088	11 243
Placené daně ze zisku	-	-9 597	-15 583
Čisté peněžní prostředky plynoucí z provozní činnosti		161 415	120 147
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv	5.2, 5.3, 5.5	-13 326	-11 078
Příjem z prodeje investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	-	4 766	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	-130 000	-27 928
Splátky poskytnutých zápůjček	5.6	653	-
Čistý výdaj na pořízení dceřiné společnosti		-1 505	-
Čisté peněžní prostředky využité v investiční činnosti		-139 412	-39 006
Peněžní tok z finanční činnosti			
Splácení úvěrů	5.14	-39 893	-100 601
Splátky jistiny z leasingu	5.14	-600	-586
Placené úroky	5.14	-19 819	-16 665
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		-60 312	-117 852
Čisté snížení peněžních prostředků		-38 309	-36 711
Peněžní prostředky na počátku období	5.10	443 393	423 591
Peněžní prostředky na konci období	5.10	405 084	386 880

CREAM SICAV, a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Zůstatek k 1. lednu	4 638 992	3 918 862
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.15)	137 246	118 890
Zůstatek k 30. červnu	4 776 238	4 037 752
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 2024

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	4 000	9 498	13 498
Celkový úplný výsledek za období	-	655	655
Zůstatek k 30. červnu 2024	4 000	10 153	14 153

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4 000	7 788	11 788
Celkový úplný výsledek za období	-	806	806
Zůstatek k 30. červnu 2023	4 000	8 594	12 594

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“). Fond je samostatnou právnickou osobou, jejíž právní forma je akciová společnost s proměnným základním kapitálem a 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 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. Dceřiné společnosti CREAM Real Estate, s.r.o. a CREAM Investments s.r.o. zajišťují 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 uvedené novelizace IFRS účinné od 1. 1. 2024, které však neměly významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace měla vliv na pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich ocenění nebo okamžik 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 účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní konsolidované účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní konsolidované účetní závěrky, neboť neexistuje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Pro Skupinu nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní konsolidované účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě nedochází k zachycení a zveřejnění informací o odložené dani v souvislosti se zavedeným pilířem OECD. Skupina není v rozsahu této dorovnávací daně, její regulace se jí nijak netýká, a proto novelizace neměla žádný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

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

Do data schválení této mezitímní 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 mezitímní konsolidované účetní závěrky:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesňuje vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace přináší rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný, a dále rozšiřuje IAS 21 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Skupina bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků

na zveřejnění. Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.

- Novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Skupina neočekává zásadní dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

3 Sezónnost

Činnost Skupiny není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Obchodní aktivity Skupiny spočívají 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.

Klimatické změny

Vedení Skupiny při sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Skupiny, která spočívá v pronájmu nemovitostí vyplývá, že Skupina není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Skupina postupně v rámci komplexní analýzy investic prosazuje opatření, která směřují ke snižování energetické náročnosti již obhospodařovaných nemovitostí, zejména pak aktivním využíváním obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE systémy na nemovitostech). Vedení Skupiny bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Skupinu a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích konsolidovaných účetních závěrek.

Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Ruská invaze na Ukrajinu započatá již v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko, které jsou postupně prohlubovány znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla již v minulosti identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Tato rizika ve vztahu ke své činnosti průběžně sleduje a vyhodnocuje změny, které v průběhu času nastávají, ať již v rozsahu uvalených sankcí, tak vývoji samotného konfliktu. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, ani přímé obchodní aktivity v těchto zemích, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu za nízké a taková jsou prozatím i očekávání směrem do budoucna.

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. 2024 vychází z reálného ocenění nemovitostí stanoveného k 31. 12. 2023 a je upravena o přírůsteky, resp. úbytky nemovitostí v průběhu mezitímního období.

Ačkoliv jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu čistých aktiv Fondu a jeho dceřiných společností pro investory, Skupina si není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí, naopak tržní hodnota nemovitostí je i přes negativní ekonomický vývoj spojený s nejistou do budoucna nadále rostoucí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2024.

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 započetí 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. Oproti stavu k 31. 12. 2023 se odhady promítnuté do zůstatků očekávaných úvěrových ztrát k 30. 6. 2024 významně nezměnily.

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 nově od roku 2024 sazbě dani z příjmu ve výši 21 % (pro rok 2023 byla účinná sazba daně 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 21 %, což by vedlo k výraznému nárůstu odloženého daňového závazku a ke snížení hodnoty závazku k držitelům investičních akcií. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce dle stavu k 30. 6. 2024 o 473 357 tis. Kč (31. 12. 2023: 473 357 tis. Kč).

Neboť k 30. 6. 2024 nedocházelo k novému přecenění investic do nemovitostí a bylo použito jejich reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2023, nedošlo současně k zásadní změně odloženého daňového závazku, který je k 30. 6. 2024 prezentován, ve srovnání s jeho zůstatkem k 31. 12. 2023.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 6 2024	31. 12. 2023
Pozemky, budovy a zařízení	1 719	2 130
Obchodní a jiné pohledávky	556	630
Peníze	12 803	11 963
Aktiva celkem	15 078	14 723
Odložený daňový závazek	3	3
Obchodní a jiné závazky	654	647
Bankovní úvěry	234	483
Závazek z titulu splatné daně	34	92
Závazky celkem	925	1 225
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	10 153	9 498
Vlastní kapitál celkem	14 153	13 498
Závazky a vlastní kapitál celkem	15 078	14 723

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. 2024 i 31. 12. 2023 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 vlastníků zakladatelských akcií.

	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	14 153	13 498
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	3,5383	3,3746

Za mezitímní období roku 2024 se hodnota vlastního kapitálu zvýšila o 655 tis. Kč představující zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Tržby z poskytnutých služeb	5 400	5 400
Osobní náklady	-3 746	-3 933
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-514	-365
Ostatní náklady	-500	-314
Úrokové výnosy	58	76
Finanční náklady	-9	-16
Výsledek hospodaření před zdaněním	689	848
Daň ze zisku	-34	-42
Výsledek hospodaření	655	806

Investiční podstata Fondu včetně jeho dceřiných společností tvoří hodnotu investičních akcií a vyjadřuje výši závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií (viz pozn. 5.15). 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
Reálná hodnota k 31. prosinci 2022	4 684 244	61 696	4 745 940
přírůstky z titulu technického zhodnocení	13 335	12 305	25 640
úbytky z titulu prodeje	-26 026	-	-26 026
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	559 548	2 096	561 644
Reálná hodnota k 31. prosinci 2023	5 231 101	76 098	5 307 199
přírůstky z titulu technického zhodnocení	1 630	11 696	13 326
úbytky z titulu prodeje	-4 106	-	-4 106
Reálná hodnota k 30. červnu 2024	5 228 625	887 794	5 316 419

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 2024 nedošlo k žádné významně změně, vyjma prodeje tří loftových bytů ve Zlíně (úbytek z portfolia Fondu). Portfolio nemovitostí Skupiny tak ve své podstatě zůstává k 30. 6. 2024 ve složení stejném, jak bylo zveřejněno v roční konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2023.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2023 a je upravené o následné pořizovací náklady vynaložené k existujícím nemovitostem. Skupina si není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí, naopak tržní hodnota nemovitostí je i přes negativní ekonomický vývoj spojený s nejistotou do budoucna nadále rostoucí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2024.

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. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	198 879	182 123
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	21 125	-21 696

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
do 1 roku	246 150	248 272
Nad 1 rok, do 5 let	321 046	356 092
nad 5 let	34 564	42 973
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	601 760	647 337

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Stroje a zařízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 848	124 000	125 848
přírůstky	-	6 865	6 865
vyřazení	-1 848	-4 755	-6 603
Zůstatek k 31. prosinci 2023	-	126 110	126 110
pořízení v podnikové kombinaci	-	1 987	1 987
vyřazení	-	-1 232	-1 232
Zůstatek k 30. červnu 2024	-	126 865	126 865
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2022	-1 848	-79 912	-81 760
odpisy	-	-7 300	-7 300
vyřazení	1 848	4 755	6 603
Zůstatek k 31. prosinci 2023	-	-82 457	-82 457
odpisy	-	-4 565	-4 565
vyřazení	-	222	222
Zůstatek k 30. červnu 2024	-	-86 801	-86 801
Zůstatková cena k 31. prosinci 2023	-	43 653	43 653
Zůstatková cena k 30. červnu 2024	-	40 064	40 064

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Právo k užívání aktiv – pozemky
Stav ke dni 31. prosince 2022	5 329
odpisy	-1 163
Stav ke dni 31. prosinci 2023	4 166
odpisy	-581
Stav ke dni 30. červnu 2024	3 585

V mezitímním období roku 2024 nedošlo k uzavření žádné nové leasingové smlouvy. Existující práva k užívání aktiv se týkají pozemků, které jsou najaty od dubna 2019 na dobu neurčitou s možností obou stran smlouvu vypovědět po uplynutí 8 let s výpovědní dobou 4 měsíce. Nájemní smlouvy nezahrnují žádné kovenanty, ale pronajatá aktiva nemohou být použita jako záruka pro účely půjček. Skupina neposkytuje záruky zbytkové hodnot

Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Krátkodobě splatný zůstatek	1 256	1 200
Dlouhodobě splatný zůstatek	2 524	3 180
Závazky z leasingu celkem	3 780	4 380

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Odpisy práv k užívání aktiv	581	582
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	56	71
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů malých hodnot	2 101	2 888
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	2 738	3 541

Úrokové náklady vychází z nesplaceného zůstatku závazku z leasingu za použití úrokové sazby 2,55 % p.a.

Peněžní toky spojené s leasingy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	600	585
Placené úroky	56	71
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	2 101	2 888
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	2 757	3 545

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Platby do 1 roku	1 312	1 312
Platby nad 1 rok až 5 let	4 046	4 702
Minimální leasingové platby celkem	5 358	6 014

5.5 Nehmotná aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Goodwill	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>					
Zůstatek k 31. prosinci 2022	8 416	21 365	-	50	29 831
pořízení nových nehmotných aktiv	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2023	8 416	21 365	-	50	29 831
Zůstatek k 30. červnu 2024	8 416	21 365	-	50	29 831

Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty

Zůstatek k 31. prosinci 2022	-	-20 612	-	-	-20 612
odpisy	-	-753	-	-	-753
Zůstatek k 31. prosinci 2023	-	-21 365	-	-	-21 365
Zůstatek k 30. červnu 2024	-	-21 365	-	-	-21 365
Zůstatková cena k 31. prosince 2023	8 416	-	-	50	8 466
Zůstatková cena k 30. červnu 2024	8 416	-	-	50	8 466

5.6 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zápůjčky – dlouhodobě splatný zůstatek	158 728	35 386
Poskytnuté zápůjčky – krátkodobě splatný zůstatek	8 437	-
Poskytnuté zápůjčky celkem	167 165	35 386

V květnu 2024 Skupina poskytla novou zápůjčku ve výši 130 000 tis. Kč společnosti O.O.Z. Zlín, a.s., která je úročena variabilní úrokovou sazbou odvozenou od dvoutýdenní repo sazby a je splatná nejpozději 31. 12. 2040. Úroky jsou splatné na měsíční bázi. Ke konci června byla zápůjčka snížena splátkou ve výši 653 tis. Kč.

V červnu, resp. červenci 2023 Skupina poskytla dvě zápůjčky slovenské společnosti VTS Production s.r.o. v celkové výši 33 443 tis. Kč, které jsou splatné nejpozději 30. 9. 2025 a úročeny fixní úrokovou sazbou 11 % p.a. Zápůjčka je plně zajištěná nemovitostmi dlužníka (reálná hodnota nemovitosti odhadována ve výši 115 000 tis. Kč) a je tak s ní spojeno minimální úvěrové riziko, proto nedošlo k uznání korekce ocenění vlivem odhadu očekávaných úvěrových ztrát (odhad v minimální nemateriální výši).

Úrokové výnosy uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2024 v souvislosti s poskytnutými zápůjčkami činí 2 432 tis. Kč.

5.7 Finanční investice

Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. držela 9,1 % majetkový podíl ve společnosti INCOME consulting, s.r.o., který byl oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření (31. 12. 2023: 483 tis. Kč). V únoru 2024 dceřiná společnost odkoupila zbývající podíl a Skupina tak získala ve společnosti INCOME consulting, s.r.o. ovládání (následně byla společnost přejmenována na CREAM consulting, s.r.o.). K akvizici jsou bližší informace poskytnuty v části 7.

5.8 Zásoby

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Nedokončená výroba	469	447

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o. a CREAM Investments, s.r.o. K 30. 6. 2024, ani k 31. 12. 2023 nedošlo ke snížení hodnoty zásob.

5.9 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky	50 245	50 207
Očekávaná úvěrová ztráta	-13 188	-13 674
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	37 057	36 533
Poskytnuté zálohy	11 793	20 971
Pohledávky vůči státu	56	1
Ostatní pohledávky	1 121	523
Obchodní a jiné pohledávky celkem	50 027	58 028
z toho: finanční pohledávky		
nefinanční pohledávky		

Skupina ručí pohledávkami za bankovní úvěry, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2024 se ručení zásadně nezměnilo oproti stavu k 31. 12. 2023.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

V průběhu mezitímního období roku 2024 nedošlo k výrazné změně úvěrového rizika, které by bylo spojeno s odpisem některé z evidovaných pohledávek nebo jen v úpravě odhadu očekávané úvěrové ztráty. Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	-13 674	-13 537
Odpis pohledávek	204	1 866
Zúčtování nevyužitě očekávané úvěrové ztráty	282	20
Tvorba nových očekávaných úvěrových ztrát	-	-2 023
Konečný zůstatek	-13 188	-13 674

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 30. 6. 2024:

<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	0,05 %	1,00 %	2,00 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	36 894	-	-	355	12 995	50 245
Očekávaná úvěrová ztráta	-15	-	-	-178	-12 995	-13 188
Netto hodnota obchodních pohledávek	36 879	-	-	177	-	37 057

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2023:

<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	0,05 %	1,00 %	2,00 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	36 296	-	-	502	13 409	50 207
Očekávaná úvěrová ztráta	-14	-	-	-251	-13 409	-13 674
Netto hodnota obchodních pohledávek	36 282	-	-	251	-	36 533

5.10 Peněžní prostředky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Peníze	311 681	241 056
Peněžní ekvivalenty	93 403	202 337
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	405 084	443 393

Peníze

Peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech u Oberbank AG pobočka Česká republika a Československé obchodní banky, a.s., přičemž obě banky mají dlouhodobý úvěrový ratingem A (Oberbank), resp. A1 (Moody's) nebo A+ (S&P) (ČSOB). Skupina nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky uložené u bank na termínovaných vkladech s původní splatností do 90 dní jsou prezentovány jako peněžní ekvivalenty.

Nepeněžní transakce

V mezitímním období roku 2024 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci s dopadem do mezitímního konsolidovaného výkazu finanční situace, resp. konsolidovaného výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, která by se nezobrazila souběžně v konsolidovaném výkazu peněžních toků.

5.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	38 327	55 135
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	32 738	32 021
Závazky vůči státu	10 036	7 752
Závazky k zaměstnancům	2 099	1 925
Obchodní a jiné závazky celkem	83 200	96 833
z toho: finanční závazky	38 327	55 135
nefinanční závazky	44 873	41 698

5.12 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	72 694	73 030
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	618 549	654 852
Bankovní úvěry celkem	691 243	727 882

V průběhu mezitímního období roku 2024 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2023 nebylo portfolio o žádný nový úvěr rozšířeno a úvěrové portfolio je stabilní. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2024 ve srovnání se stavem prezentovaným v poslední roční konsolidované účetní závěrce poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková míra	30. 6. 2024	31. 12. 2023
CREAM SICAV, a.s.			408 885	430 657
Oberbank, 1/1/5/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	21 960	25 856
Oberbank, 29/14/600	12/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	35 094	38 285
Oberbank, 36/15/600	05/2031	5Y Fix 3,71 % p. a.	5 612	6 000

Oberbank, 26/16/600	08/2032	3Y Fix 3,80 % p. a.	22 236	23 166
Oberbank, 27/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	36 551	37 775
Oberbank, 28/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	21 334	22 049
Oberbank, 12/18/600	03/2034	5Y Fix 3,33 % p. a.	21 194	21 999
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	60 615	63 813
Oberbank, 2/21/600	03/2036	1M PRIBOR + 1,95 % p.a. (2024) 3Y Fix 1,95 % p.a. (2023)	147 211	153 474
Oberbank, 2131143991 (EUR)	12/2037	3Y Fix 2,78 % p.a.	22 987	23 389
ČSOB, 1355/17/07272	09/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	14 091	14 851
CREAM asset, s.r.o.			106 297	111 956
ČSOB, 1833/15/5626	12/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	10 575	11 796
ČSOB, 0837/13/5626	10/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	13 929	15 000
ČSOB, 0433/17/5626	06/2032	5Y Fix 3,64 % p. a.	17 834	18 948
ČSOB, 1594/16/5626	11/2031	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	10 169	10 847
ČSOB, 1670/17/5626	02/2033	5Y Fix 3,54 % p. a.	15 850	16 765
ČSOB, 2019010046	02/2039	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	37 940	38 600
CREAM property, s.r.o.			18 717	19 951
ČSOB, 1987/12/5626	06/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	2 634	2 969
ČSOB, 2666/12/5626	02/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	3 813	4 322
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	12 270	12 660
CREAM Brno, a.s.			156 200	163 456
Oberbank, 2/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	72 336	77 099
Oberbank, 29/16/600	03/2034	5Y Fix 3,71 % p. a.	53 833	55 458
Oberbank, 1/20/600	10/2035	2Y Fix 7,05 % p.a.	30 031	30 899
Úvěry na nákup automobilů a software			1 144	1 862
Bankovní úvěry celkem			691 243	727 882

Po celou dobu trvání bankovních úvěrů jsou úvěry zajištěny nemovitostmi, které jsou prezentovány v kategorii investice do nemovitostí. K 30. 6. 2024 činí hodnota zajištění 3 493 700 tis. Kč (31. 12. 2023: 3 493 700 tis. Kč).

5.13 Ostatní finanční závazky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	6 059	5 974
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	119 368	122 419
Ostatní finanční závazky celkem	125 427	128 393

Ostatní finanční závazky jsou k 30. 6. 2024 tvořeny závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je dle smluvních podmínek splácen pravidelnými měsíčními splátkami se splatností do roku 2040.

v tis. Kč	Nominální hodnota	Zůstatková hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2024	156 951	125 427	2,82 %
k 31. prosinci 2023	161 708	128 393	2,82 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2024 činí 1 790 tis. Kč (2023: 1 872 tis. Kč)

5.14 Sesouhlasení 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 sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2022	843 819	5 551	151 174	1 000 543
Splátky závazků	-116 508	-1 171	-22 781	-140 460
Dopad kurzových přepočtů	571	-	-	571
Zůstatek k 31. prosinci 2023	727 882	4 380	128 393	860 654
Splátky závazků	-36 927	-600	-2 966	-40 493
Dopad kurzových přepočtů	288	-	-	288
Zůstatek k 30. červnu 2024	691 243	3 780	125 427	820 449
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	618 549	2 524	119 368	740 440
z toho krátkodobě splatný zůstatek	72 694	1 256	6 059	80 009

5.15 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 připadajících 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. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	4 776 238	4 638 992
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	1 194,0595	1 159,7480

K 30. 6. 2024 a 31. 12. 2023 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 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	137 246	118 890
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Změna čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	34,3115	29,7225

5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Tržby z pronájmu nemovitostí	198 879	182 123
Tržby ze smluv se zákazníky	71 973	70 536
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	<i>36 491</i>	<i>34 977</i>
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	<i>35 482</i>	<i>35 559</i>
Tržby celkem	270 852	252 659

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.

5.17 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a plnění, náhrady škod od pojišťovny.

5.18 Provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	73 225	71 057
Osobní náklady	21 590	19 558
Správa a vedení podniku, poradenské služby	4 953	8 685
Ostatní náklady	17 233	12 042
Provozní náklady celkem	117 001	111 342

Osobní náklady tvoří krátkodobé zaměstnanecké požitky složené z mzdové nákladů a souvisejících odvodů. K 30. 6. 2024 bylo 60 zaměstnanců ve Skupině (30. 6. 2023: 57 zaměstnanců).

Pokles nákladů na poradenské služby je v důsledku akvizice dceřiné společnosti CREAM consulting, s.r.o., která dříve poskytovala společnostem ve Skupině účetní služby. Akvizicí jsou tyto náklady nahrazeny přímými náklady jako jsou zejména osobní náklady.

Ostatní náklady za prezentovaná mezitímní období zahrnují:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Odpisy	5 145	4 644
Daně, poplatky a pojištění	8 601	4 416
Ostatní náklady	3 487	2 982
Ostatní náklady celkem	17 233	12 042

Vyšší náklady v položce „Daně, poplatky a pojištění“ jsou dány zejména vyšší daní z nemovitých věcí, která je v účinnosti pro rok 2024 oproti roku předcházejícím.

5.19 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Úrokové náklady	19 819	16 665
Čisté kurzové ztráty	303	-
Ostatní finanční náklady	404	431

Finanční náklady celkem	20 525	17 096
Výnosové úroky	13 520	11 243
Čisté kurzové zisky	-	158
Finanční výnosy celkem	13 520	11 401

Úrokové náklady vznikají primárně v souvislosti s čerpanými bankovními úvěry (2024: 17 802 tis. Kč; 2023: 14 566 tis. Kč) a úrokové výnosy vznikají z vkladů na bankovních běžných a termínových účtech.

5.20 Splatná a odložená daň

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Splatný daňový náklad	15 589	17 245
Odložená daň	4	1 650
Celkový daňový náklad	15 593	18 895

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2024 i 2023 je 5 %. Dceřiné společnosti podléhají od roku 2024 daňové sazbě 21 % (2023: 19 %). Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	153 494	138 591
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	7 675	6 930
Daňově neuznatelné náklady / výnosy	19	1 362
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	7 899	10 604
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	15 593	18 895
Efektivní daňová sazba	10,16 %	13,63 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	844	292 109	840	292 105
Práva k užívání aktiv	-	753	-	875
Závazky z leasingu	794	-	920	-
Odložená daň celkem	1 638	292 862	1 760	292 980
Vzájemné započtení	-753	-753	-875	-875
Odložená daň celkem	885	292 109	885	292 105

K 30. 6. 2024 nedošlo k přecenění investičních aktiv Skupiny, což v důsledku nevedlo k zásadní změně účetních a daňových hodnot dlouhodobých aktiv, a proto se odložená daň k 30. 6. 2024 významně neliší od hodnoty prezentované 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. 6. 2024	31. 12. 2023
Petr Tankó	87,75 %	87,75 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	1,00 %	1,00 %
	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, který je též hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií (30. 6. 2024: 87,272 %; 31. 12. 2023: 87,272 %).

6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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. 2024, ani k 31. 12. 2023 Skupina neneviduje žádné poskytnuté, ani přijaté zápůjčky vůči spřízněné straně.

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2024		31. prosinec 2023	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	347	-	345
Celkem	-	347	-	345

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2024		Pololetí končící 30. června 2023	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	1 728	-	1 431
Celkem	-	1 728	-	1 431

Za mezitímní období roku 2024 i 2023 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 pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku administrace a back office, a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku, mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu. Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2024	Pololetí končící 30. června 2023
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	690	691
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	350	90

Celkem	1 040	781
---------------	--------------	------------

7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2024, resp. za mezitímní období roku 2024 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky:

Název společnosti	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace	Předmět podnikání
Nemovitostí společnosti					
ABAQ s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	držba nemovitostí (pozemků)
CREAM assets, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
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 R.B.A., a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM service s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
SPV Bystřická 9, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv
Servisní a obchodní společnosti					
CREAM Investments s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM consulting, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	servisní organizace

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

Změny ve Skupině

Dne 22. 2. 2024 Skupina, konkrétně dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. odkoupila za 3 600 tis. Kč zbývající podíl (90,9 %) ve společnosti INCOME consulting, s.r.o., čímž získala ovládání a společnost, v níž doposud byl držen pasivní vliv se stala nově dceřinou společností. Nabytá dceřiná společnost byla následně přejmenována na CREAM consulting, s.r.o. a je k 30. 6. 2024 součástí konsolidované účetní závěrky Skupiny. Společnost INCOME consulting, s.r.o. poskytovala ekonomické, zejména účetní služby, společnostem ve Skupině vyjma Fondu a akvizicí je tak tako činnost začleněna přímo do Skupiny.

Skupina nabytá dceřinou společností za 4 083 tis. Kč, přičemž čistá aktiva byla odhadnuta ve výši 4 980 tis. Kč, proto byl v důsledku aktivizace uznán ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2024 zisk z výhodné koupě ve výši 897 tis. Kč (zahrnuto v položce Ostatní výnosy). V rámci čistých aktiv byly pořízeny položky Pozemků, budov a zařízení v hodnotě 1 987 tis. Kč a dále obchodní pohledávky a obchodní závazky související s obchodní činností nabyté dceřiné společnosti.

Čistý peněžní tok v souvislosti s pořízením podílu je peněžní výdaj ve výši 1 505 tis. Kč stanovený jako platba k datu akvizice ponížena o peněžní prostředky nabyté v dceřiné společnosti.

8 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. 2024	31. 12. 2023
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	483
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	610 427	515 835
<i>Obchodní pohledávky</i>	38 178	37 056
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	167 165	35 386
<i>Peněžní prostředky</i>	405 084	443 393
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	4 776 238	4 638 992
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	4 776 238	4 638 992
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	858 777	915 791
<i>Obchodní závazky</i>	38 327	55 136
<i>Bankovní úvěry</i>	691 243	727 882
<i>Závazky z leasingu</i>	3 780	4 380
<i>Ostatní finanční závazky</i>	125 427	128 393

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 vyjma ostatních finančních závazků, u nichž odhad reálné hodnoty na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků k 30. 6. 2024 činí 96 850 tis. Kč (31. 12. 2023: 83 738 tis. Kč). Vzhledem k významnému nárůstu tržních úrokových sazeb v posledních měsících došlo u těchto závazků k významnějšímu odchýlení reálné hodnoty od zůstatkové hodnoty, v níž jsou prezentovány ve výkazu finanční situace.

8.1 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). 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 nesplacným pohledávkám Skupina odhadla výši očekávaných úvěrových ztrát (viz 5.9) a současně posoudila úvěrové riziko peněžních prostředků uložených u bank za zanedbatelné.

8.2 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):

K 30. červnu 2024	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	38 327	-	-	38 327
Bankovní úvěry	99 224	332 104	416 720	848 048
Závazky z leasingů	1 312	4 046	-	5 358
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	109 390	156 951
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	4 776 238	-	4 776 238
Celkem	148 375	5 150 437	526 110	5 824 922

K 31. prosinci 2023	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	55 136	-	-	55 136
Bankovní úvěry	99 224	332 104	416 720	848 048
Závazky z leasingů	1 312	4 702	-	6 014
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	114 146	161 707
Závazky k držitelům investičních akcií	-	4 638 992	-	4 638 992
Celkem	165 184	5 013 847	530 866	5 709 897

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

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změny 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 (k 30. 6. 2024 tvoří 30,03 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů, k 31. 12. 2023 činil podíl 8,53 %), jejichž využití však Skupina v posledních letech eliminovala.

V případě změny úrokové sazby u proměnlivě úročených bankovních úvěrů o 1 %, došlo by k úpravě výsledku za rok končící 30. 6. 2024 o 2 076 tis. Kč (31. 12. 2023: 621 tis. Kč) (při růstu úrokové sazby ke snížení výsledku).

8.4 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 2024 byla uznána čistá kurzová ztráta ve výši 303 tis. Kč (2023: čistý kurzový zisk ve výši 158 tis. Kč).

8.5 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 splňuje všechny externě uložené kapitálové požadavky, které vyplývají z úvěrových smluv. Bližší informace týkající se řízení kapitálu a související regulace jsou obsaženy v poslední roční konsolidované účetní závěrce a v průběhu mezitímního období se nezměnily.

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

V srpnu 2024 odkoupil Fond část investičních akcií (100 481 ks) od stávajících akcionářů v celkové hodnotě 116 533 tis. Kč, čímž došlo ke snížení závazku vůči držitelům investičních akcií a k mírné změně procentuálního poměru jednotlivých investorů na Fondu, potažmo Skupině. Hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií nadále zůstává Petr Tankó (31. 8. 2024: 87,046 %; 30. 6. 2024: 87,272 %).

V červenci došlo mezi akcionáři – zakladateli k přeprodeji zakladatelských akcií, čímž v důsledku navýšil svůj podíl Petr Tankó, jakožto ovládající osoba Skupiny, na 88,05 % k 31. 7. 2024 (30. 6. 2024: 87,75 %).

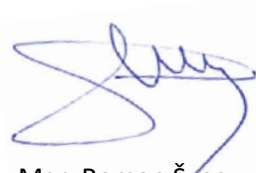
Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Skupiny nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této mezitímní konsolidované účetní závěrky.

11 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2024.



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

Informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Emitenta a jeho Skupiny

Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta

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

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

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

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

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

Na základě skutečnosti, že Fond přesáhl rozhodný limit ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 240/2013 Sb., podal Fond dne 29. června 2019 na ČNB Žádost o udělení povolení činnosti nadlimitního samosprávného investičního fondu. 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 pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024.

Rozvahovým dnem se pro účely této pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 30. června 2024.

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 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

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků

SPV Bystřická 9, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: společnost připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv

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

Předmět činnosti: ekonomické a účetní služby, servisní organizace

Cenné papíry Emitenta

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

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

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.

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 86 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 rekonstrukcí nemovitostí Fondu dle plánu oprav

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

- Pokračující realizace projektu FABRIKA, který je ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- Zahájení přípravy realizace projektu výstavby bytových domů "Štěrkoviště" ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukcí nemovitostí dle plánu oprav

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva (přímo nebo prostřednictvím dceřiné společnosti).

Prodaná aktiva Fondu 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 (3 jednotky) v hodnotě 4,8 mil. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek se neuvažuje.

Prodaná aktiva v Rozhodném období dceřiných společností

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva.

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2024 – 31. 12. 2024) k následujícím investicím:

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dle plánu oprav
- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách a e-aukcích na nemovitý majetek

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.
- Pokračující příprava realizace projektu výstavby bytových domů „Štěrковиště“ ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav,
- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách a e-aukcích na nemovitý majetek.

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 doplňkově 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 ani jiný subjekt Skupiny 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.

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

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.

Klimatické záležitosti

Zelená dohoda pro Evropu (Green Deal)

Klimatické záležitosti jsou upravovány dokumentem Zelená dohoda pro Evropu. Jde soubor politických iniciativ Evropské komise, jejichž hlavním cílem je dosáhnout toho, aby Evropa byla v roce 2050 klimaticky neutrální. Zelená dohoda pro Evropu má nastavit závazný rámec vedoucí ke snížení emise skleníkových plynů v EU do roku 2030 o 55 % ve srovnání s rokem 1990. Druhým cílem dohody je transformace evropské ekonomiky tak, aby byla dlouhodobě udržitelná.

Jednou z významných iniciativ je balíček Fit for 55, který zavádí nová pravidla v oblasti klimatu, energetiky a dopravy. V návaznosti na Zelenou dohodu EU reviduje dosavadní právní předpisy tak, aby bylo možné naplnit zmíněné ambiciózní cíle. Balíček obsahuje například systém pro obchodování s emisemi, cíle členských států v oblasti snižování emisí, emisní normy pro osobní automobily a dodávky, zdanění energie nebo mechanismus uhlíkového vyrovnání na hranicích.

Pro tuto oblast Fond dne 10. 3. 2021 přijal nový vnitřní předpis, kterým je Politika v oblasti rizik týkajících se udržitelnosti. Uvedený vnitřní předpis byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. 11. 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb. Obsah politiky odpovídá postupům či praxi Fondu a je v souladu se zmiňovaným předpisem EU. Jak již bylo uvedeno výše, Fond v rámci komplexní analýzy investice též posuzuje environmentální rizika. Fond se v uvedené politice přihlásil k prosazování těch opatření, která směřují ke snižování energetické náročnosti již obhospodařovaných nemovitostí, zejména pak aktivním využíváním obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE systémy na nemovitostech).

Fond sleduje průběžný vývoj v úpravě této oblasti a na případné změny bude reagovat.

Taxonomie – uveřejnění informací v souvislosti s čl. 8 Nařízení o taxonomii

Taxonomie EU je společný evropský klasifikační systém pro ekologicky udržitelné činnosti. Má posílit transparentnost v oblasti dopadů činnosti firem na životní prostředí. Bude mít vliv na přístup firem k financím, ať už hlediska získání investic, úvěrů nebo například dotací.

Taxonomie definuje šest environmentálních cílů. Hospodářská činnost je považována za udržitelnou, pokud přispívá alespoň k jednomu z těchto cílů, aniž by současně významně poškozovala kterýkoli z ostatních cílů. Mezi zmíněné cíle patří:

1. Zmírňování změny klimatu
2. Přizpůsobování se změně klimatu
3. Udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů
4. Přejít na oběhové hospodářství, včetně předcházení vzniku odpadů a jejich recyklace
5. Prevence a omezování znečištění prostředí
6. Ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů

Význam přijatého klasifikačního systému Fond a subjekty Skupiny chápou a upravují své činnosti a postupy k maximální ochraně životního prostředí. Fond a subjekty Skupiny přijímají tyto principy jako nedílnou součást odpovědného podnikání a dodržují předpisy určené k ochraně životního prostředí. Jako nejvýznamnější, jsou již realizovaná opatření v kategorii (cílech) 1, 2, 4, a 5:

- Zateplení budov (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Energeticky úsporné spotřebiče (energetická náročnost budovy, stav energorozvodů)

- Výhodnější technologické procesy (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Využití solárních systémů (v roce 2021 instalováno 6 FVE systémů na budovách)
- Instalace tepelných čerpadel (realizováno v roce 2022)
- Obměna vozového parku (ekologičtější provoz, nižší emise)
- Realizace nabíjecích míst pro elektromobily u nově realizovaných výstaveb
- Třídění a minimalizace vzniku odpadů, jejich recyklace (průběžně realizováno při výstavbě a správě nemovitostí)

Pro kategorie (cíle) 3. a 6. postupuje Fond a subjekty Skupiny při své ekonomické činnosti rovněž maximálně vstřícně životnímu prostředí (např.: buduje úpravny vody, instaluje při své investiční činnosti úsporné vodovodní rozvody a vodovodní baterie, buduje zelené plochy s biokoridory a vegetací pro mikro ekosystémy a přirozené ochlazování staveb v letních měsících).

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.

Informace o pracovně-právních vztazích

Fond plní veškeré legislativní požadavky v oblasti pracovněprávních vztahů a podporuje rozvoj svých zaměstnanců. 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. Dle možností a charakteru pracovní pozice je umožněna zaměstnancům práce v režimu home office.

Fond a ostatní subjekty Skupiny, dle povahy pracovní pozice, uplatní v pracovním vztahu zaměstnance z Ukrajiny, postižené dopady tamního válečného konfliktu.

Popis trhů, na kterých emitent soutěží

Fond a Skupina 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 dle kategorizace jsou specifikovány v kapitole 1.)

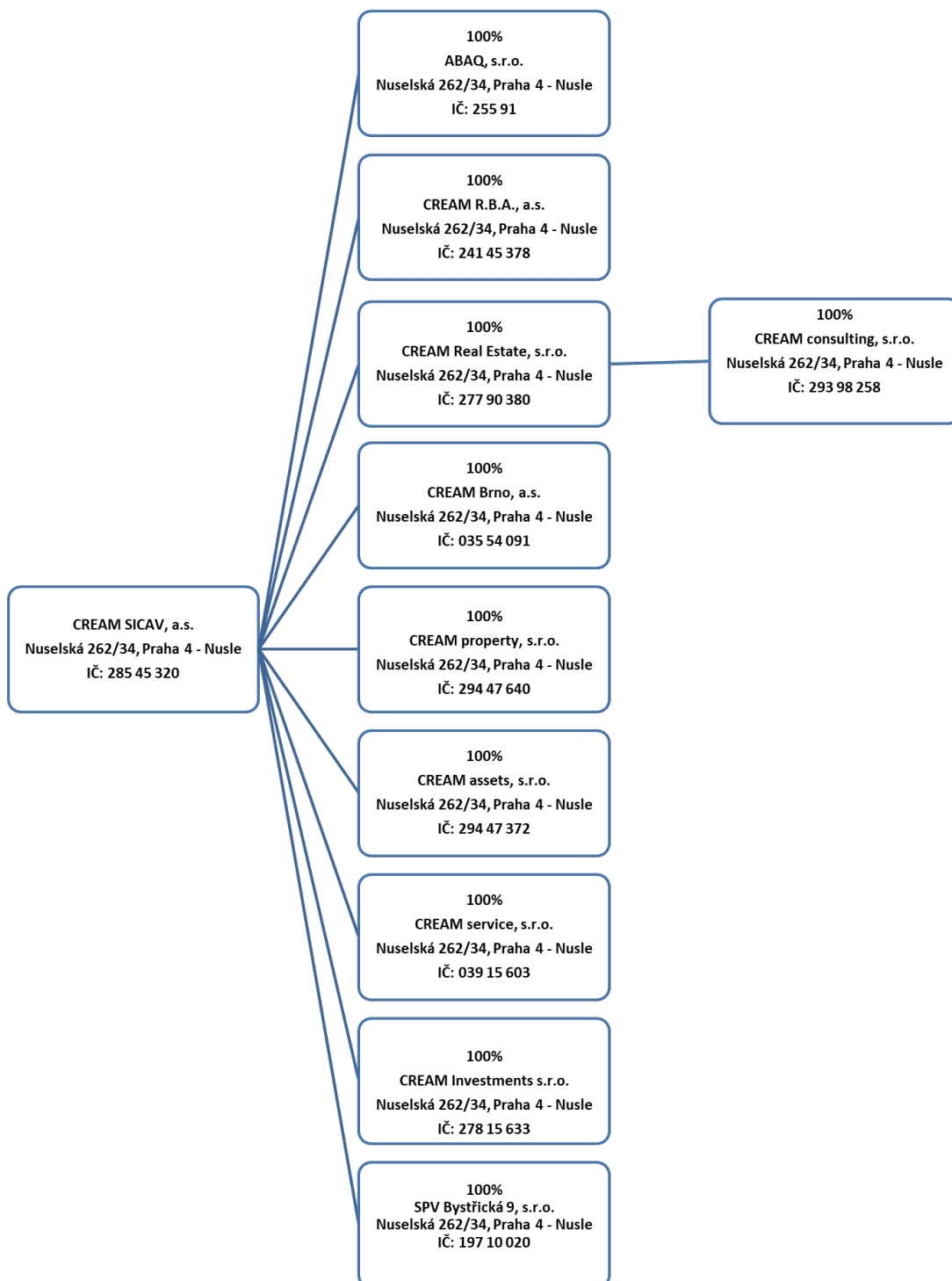
Míra závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech, pokud je to pro jeho podnikání podstatné

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 přímo a nepřímo 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

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků

SPV Bystřická 9, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: společnost připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv

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

Předmět činnosti: ekonomické a účetní služby, servisní organizace

Fond konstatuje, že nemá žádný jiný společný podnik nebo podnik, ve kterém drží podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení vlastních aktiv a pasiv, finanční pozice nebo zisků a ztrát.

Skupina 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.

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 86 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Fondu činila k Rozvahovému dni 3 993 867 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2024. 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 78,5 %.

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 2023.

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 31.12.2023
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 804 m ²	velmi dobrý	ano	508 800 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	58 406 m ²	velmi dobrý	ano	345 200 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 636 m ²	velmi dobrý	ano	264 000 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	57 392 m ²	dobry	ano	263 000 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 032 m ²	velmi dobrý	ano	201 500 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 572 m ²	velmi dobrý	ano	137 000 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 966 m ²	velmi dobrý	ano	124 100 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 987 m ²	dobry	ano	114 000 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	14 031 m ²	velmi dobrý	ano	112 800 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	5 146 m ²	velmi dobrý	ano	112 000 000 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 259 m ²	velmi dobrý	ano	96 500 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	4 547 m ²	velmi dobrý	ano	95 700 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	21 467 m ²	dobry	ano	95 600 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	1 058 m ²	velmi dobrý	ano	75 500 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	1 984 m ²	dobry	ano	63 500 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	2 310 m ²	dobry	ano	56 000 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 896 m ²	dobry	ano	51 900 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	5 919 m ²	velmi dobrý	ano	49 700 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 575 m ²	velmi dobrý	ano	49 100 000 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.

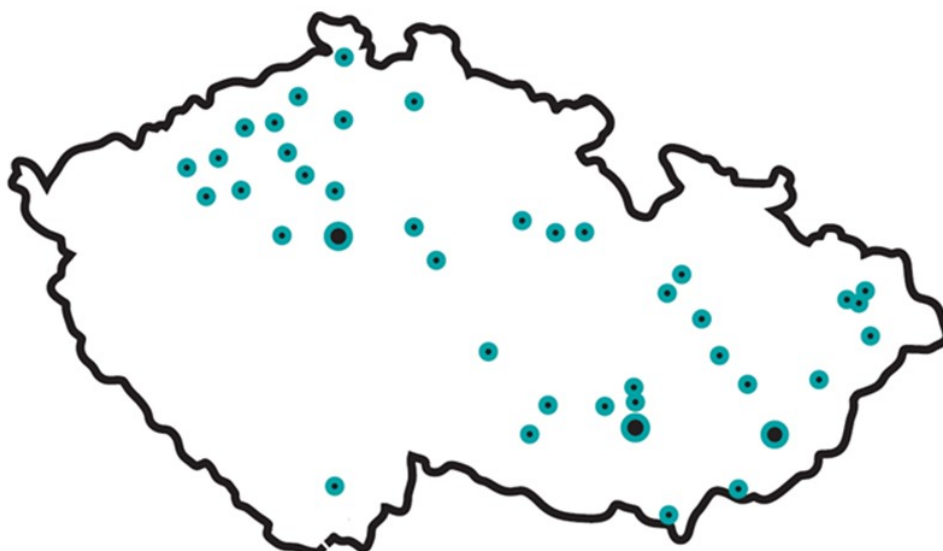
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozhodnému dni 5 316 419 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2024. 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 a vnukovských společností Fondu s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2023.

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 31.12.2023
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	7 830 m ²	velmi dobrý	ano	252 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	17 380 m ²	velmi dobrý	ano	237 000 000 Kč
CREAM assets, s.r.o. (fúze BAWR)								
Zlín, - 64/1. budova	Zlín	19160	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	9 656 m ²	velmi dobrý	ano	217 600 000 Kč
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 315 m ²	velmi dobrý	ano	215 700 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 095 m ²	velmi dobrý	ano	75 000 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 852 m ²	dobry	ano	16 300 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	739 m ²	velmi dobrý	ano	40 100 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 555 m ²	velmi dobrý	ano	33 500 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 048 m ²	dobry	ano	94 900 000 Kč
ABAQ, s.r.o.								
pozemek Otrokovice p.č. 438/270	Otrokovice	7833	developerský projekt	pozemky, manipulační plocha	19 181 m ²	dobry	n/a	87 900 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 63 % sklady
- 17 % kanceláře, administrativa
- 15 % obchod, služby
- 5 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 79,0 %.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech. Níže specifikujeme přehled účastí Fondu s vyčíslením reálné hodnoty. Celková reálná hodnota investic do dceřiných společností činí 618 686 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	93 738
Akcie CREAM Brno, a.s.	115 641
Podíl v CREAM property, s.r.o.	56 771
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	245 320
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	23 663
Podíl v CREAM service s.r.o.	178
Podíl v CREAM Investments s.r.o.	19 742
Podíl v ABAQ, s.r.o.	63 634
Podíl v SPV Bystřická 9, s.r.o.	0

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.

V rámci ekologie a energetické soběstačnosti provozu nemovitostí pořídil Fond nově v roce 2021 čtyři fotovoltaické systémy v hodnotě 29,3 mil. Kč na budovách:

- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 34
- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 103
- nemovitost Panorama Zlín, Okružní
- nemovitost Ostrava, A. Bejdové

Dceřiná společnost CREAM assets, s.r.o pořídila v roce 2021 fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 123
- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 64/2
- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 64/1

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 30. červnu 2024

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Skupina	
	30. června 2024	31. prosince 2023
Aktiva celkem	6 001 769	5 913 474
Dlouhodobá aktiva	5 528 147	5 400 238
Krátkodobá aktiva	473 622	513 236
Pasiva celkem	6 001 769	5 913 474
Vlastní kapitál	14 153	13 498
Dlouhodobé závazky celkem	1 032 550	1 072 556
Krátkodobé závazky celkem	178 828	188 428
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	4 776 238	4 638 992

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 88 295 tis. Kč. Na straně aktiv mělo na změnu vliv zvýšení hodnoty dlouhodobých aktiv o 127 909 (zejména poskytnuté externí dlouhodobé zápůjčky) při současném snížení krátkodobých aktiv o 39 614 tis. Kč (zejména peníze a peněžní ekvivalenty). Na straně pasiv mělo na změnu vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 137 246 tis. Kč a dále snížení dlouhodobých a krátkodobých závazků o 49 606 tis. Kč.

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

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

v tis. Kč	Období končící 30. června 2024
Provozní výnosy Skupiny celkem	270 852
z toho: Tržby z nájemného	198 879
Tržby ze smluv se zákazníky	71 973
z toho:	
Tržby z prodeje zboží	36 491
Tržby z poskytovaných služeb	35 482
Tržby ostatní	0

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 153 494 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (pronájem) o 9,2 %.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2024 v kapitole 1.

Fond konstatuje, že k popisu činností a svých výsledků hospodaření nepoužívá žádné alternativní výkonnostní ukazatele.

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

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

Zdroje kapitálu

Dlouhodobé a krátkodobé

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

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu Skupiny k 30. červnu 2024 (v tis. Kč):

	Skupina
	30. června 2024
Pasiva celkem	6 001 769
Vlastní kapitál	14 153
Dlouhodobé závazky celkem	1 032 550
Krátkodobé závazky celkem	178 828
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	4 776 238

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky k finančním institucím – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG k financování provozu a investičních akcí,
- obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení. U závazků

blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 292 109 tis. Kč,

- časové rozlišení pasiv (výnosy a výdaje příštích období) – zde se jedná zejména o dohadné položky pasivní.

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

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

Údaje o struktuře financování Skupiny

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

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých krátkodobých bankovních úvěrů:

- krátkodobý RVG bankovní úvěr ČSOB – do výše 20 000 tis. Kč (nečerpaný), 6M Pribor + marže
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14 - 90 dnů dle uzavřených smluv

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

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – převážně 3Y fix nebo 5Y fix, minoritně (jeden úvěr) 2Y fix, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – 1M Pribor, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami. (na float sazbě je jen 1 úvěr).
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 5Y fix, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 1M Pribor, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami. (na float sazbě jsou jen 3 menší úvěry)

Na float sazbě 1M Pribor jsou ve Skupině 4 úvěry z celkové úvěrové angažovanosti (to je 30,0 % z čerpaných bankovních úvěrů)

I pro následující období předpokládá Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti se záměrem fixace sazeb dle vyhodnocení trendu vývoje úrokových sazeb (2W repo).

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

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu nebo Skupiny, a to i nepřímo.

Fond ani Skupina nemají ve svých zdrojích zápůjčku od akcionářů. Fond i Skupina předpokládají, že pro financování budoucích investic budou využívat, jako doposud, kombinaci vlastních a cizích zdrojů.

Pro detailnější informace o zdrojích kapitálu Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2024 v kapitole 1.

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb

Odměny účtované Fondu statutárním auditorem v rozhodném období činily 503 tis. Kč, a to za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované auditorem dceřiným společenstvem v rozhodném období činily 192 tis. Kč, a to za audit účetních závěrek dceřiných společností.

Celkové náklady Skupiny na audit účetních závěrek činily 695 tis. Kč.

Odměny účtované za jiné ověřovací služby, odměny účtované za daňové poradenství a odměny účtované za jiné neautorské služby byly nulové.

Odměny účtované Fondu interním auditorem v rozhodném období činily 56 tis. Kč.

Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny, vliv válečného konfliktu na Ukrajině

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost dostat svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Fond k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv 1 000 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 dostat svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo konsolidující společnosti právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Proto je tento závazek specifikován v kategorii 1-5 let.

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 ani jiný subjekt Skupiny nerealizuje výnosy v cizí měně, nemá pohledávky v cizí měně a jen minimální závazky v cizí měně. Fond nově čerpal jen bankovní úvěr se zůstatkem k Rozvahovému dni ve výši 918 tis. EUR, který expozici Fondu vůči riziku zvětšil, avšak riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je stále minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Fond i Skupina změnil v prvním čtvrtletí 2019 úrokovou sazbu z variabilní na fixní u většiny svých úvěrů. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2024 je 3,5 % z celkových zdrojů Skupiny. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké. Proti dopadu inflace se Fond a subjekty Skupiny zajišťují inflační doložkou uplatňovanou ve smlouvách na tržby z nájemného a na tržby ze smluv se zákazníky.

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.

Vliv válečného konfliktu na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími sankcemi uvalenými proti Ruské federaci provedla Společnost a Skupina identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit. Současně na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost ani Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině, nemá zde obchodní vztahy a ani nemá investory z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Společnost a Skupinu jako nízké.

Společnost vyhodnocuje jako riziko i sekundární dopady tohoto konfliktu, a to zejména ve finanční oblasti:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese,
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a developmentu.

V obchodně-provozní oblasti pak Společnost vyhodnocuje možné riziko v oslabení finanční stability obchodních partnerů (nájemců), a to:

- v souvislosti s jejich obchodními aktivitami s trhy postižených válečným konfliktem
- v souvislosti s růstem nákladů na energie u subjektů, kde spotřeba elektrické energie či plynu tvoří podstatnou část nákladů

Společnost a Skupina průběžně sleduje situaci, vyhodnocuje rizika a přijímá příslušná opatření k eliminaci jejich dopadů.

Regulační prostředí

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

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 a neexistují žádné střety zájmů.

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).

Člen dozorčí rady Mgr. Michal Švec má s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu na pozici právník (pracovní smlouva ze dne 26. 7. 2021, s účinností od 1. 8. 2021 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.

Petr Tankó, předseda dozorčí rady

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

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

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

Mgr. Michal Švec, člen dozorčí rady

Mgr. Michal Švec působí ve Fondu od 1. 8. 2021 jako právník. Za dobu své praxe poskytoval právní poradenství mnoha klientům, mimo jiné i subjektům, které se zaměřují na realitní činnost.

Informace o příbuzenských a rodinných vztazích

K Rozhodnému dni existují následující příbuzenské či rodinné vztahy:

Manželský vztah mezi Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva a Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady.

Rodičovský vztah mezi Mgr. Roman Švec, člen představenstva a Mgr. Michal Švec, člen dozorčí rady.

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 regulatorních 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 regulatorními orgány, ani nebyl soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů.

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

Zaměstnanci

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

Fond nepovažuje pro účely zpracování této pololetní finanční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti Fondu. Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2024 zaměstnával Fond 12 osob a Skupina celkem 60 osob.

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

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

Společenské a zaměstnanecké otázky

Fond plní veškeré legislativní požadavky v oblasti pracovněprávních vztahů a podporuje rozvoj svých zaměstnanců. 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. Dle možností a charakteru pracovní pozice je umožněna zaměstnancům práce v režimu home office.

Fond a ostatní subjekty Skupiny, dle povahy pracovní pozice, uplatní v pracovním vztahu zaměstnance z Ukrajiny, postižené dopady tamního válečného konfliktu.

Hlavní akcionáři

Identifikační údaje osob (fyzických i právnických), které mají přímou nebo nepřímou účast na kapitálu nebo hlasovacích právech emitenta

Hlavními akcionáři Fondu jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 87,75 %

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 ovládán žádnou osobou.

Dividendová politika

Popis dividendové politiky emitenta a výši 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 průběhu Rozhodného období o rozdělení vykázaného zisku Fondu za období roku 2023 rozhodovala valná hromada dne 28. 6. 2024 na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk za rok 2023 nebo jeho část rozdělen a byl zcela převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

Významná soudní a rozhodčí řízení

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 nebo měly významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo Skupiny.

Základní kapitál

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

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

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

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

Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií

Počet emitovaných akcií je uveden výše. Počet upsaných akcií odpovídá počtu emitovaných akcií. Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny. Emitovaným akciím nebyl k Rozhodnému dni přidělen žádný rating.

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

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

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

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

Informace, zda v Rozhodném období nebo v období po Rozvahovém dni došlo k nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V Rozhodném období nedošlo k nabytí vlastních akcií Fondu ani vlastních podílů. V období po Rozvahovém dni došlo (v 8, 2024), na základě žádosti investičních akcionářů, k odkoupení 100.481 kusů investičních akcií ISIN: CZ0008042264 v hodnotě 116.533 tis. Kč. Tyto odkoupené akcie byly následně zrušeny. Nový počet akcií v emisi je 3.899.519 kusů.

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

Fond prohlašuje, že kromě výše uvedených dceřiných společností, nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by Fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení Fondu. Fond ani jiný člen Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

Informace o tom, zda má Fond pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání v rámci Skupiny

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

Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

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

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

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

Očekávané výsledky v 2024

Společnost zapracovala možná rizika a jejich dopady do plánu na rok 2024: Čistý zisk 191,1 mil Kč při tržbách 289,8 mil Kč. EBITDA pak 225,1 mil Kč.

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

V období od 30. června 2024 do data sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta, vyjma:

- V srpnu 2024 došlo, na základě žádosti investičních akcionářů, k odkoupení 100.481 kusů investičních akcií ISIN: CZ0008042264 v hodnotě 116.533 tis. Kč. Tyto odkoupené akcie byly následně zrušeny. Nový počet akcií v emisi je 3.899.519 kusů.

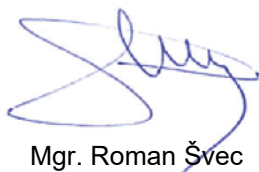
Mimo výše uvedeného rovněž nenastaly žádné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Tato Konsolidovaná pololetní finanční zpráva Emitenta byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 27. září 2024



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva