

cream ●

# VÝROČNÍ ZPRÁVA



**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

CREAM SICAV, a.s.

za období od **1. 12. 2014** do **31. 10. 2016**



## OBSAH

Čestné prohlášení

Základní údaje o fondu

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Zpráva dozorčí rady

Informace pro akcionáře

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ustanovení § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Účetní závěrka včetně příloh a zpráva auditora k účetní závěrce

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CREAM SICAV, a.s. (dále jen fond nebo emitent) za uplynulé účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 10. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu.

V Praze, dne 27. 2. 2017



**JUDr. Petr Svatoš**  
předseda představenstva



**Mgr. Roman Švec**  
člen představenstva



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



## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

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

Fond se řídí právními předpisy České republiky.

Fond byl založen na dobu neurčitou zakladatelskou smlouvou ze dne 22. 10. 2008, ve znění změny ze dne 12. 1. 2009. Zápis Fondu do obchodního rejstříku byl proveden dne 16. 3. 2009. Povolení k činnosti investičního fondu bylo vydáno Českou národní bankou dne 23. února 2009, č.j. 2009/1216/570, právní moc dne 23. 2. 2009.

Na základě potvrzení České národní banky o rozsahu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu ze dne 5.8.2016, č.j. 2016/092346/CNB/570 bylo Českou národní bankou potvrzeno, že CREAM uzavřený investiční fond, a.s. není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, je fondem kvalifikovaných investorů a je oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Vzhledem ke skutečnosti, že fond na základě výše uvedeného potvrzení České národní banky není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, nejsou v této výroční zprávě obsaženy náležitosti podle zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ani náležitosti podle vyhl. č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, které se vztahují k fondům kvalifikovaných investorů oprávněným k přesazení rozhodného limitu.

Fond se s účinností k 1. 9. 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a nevytváří podfondy. Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie, které představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu společnosti a investiční akcie, které představují stejné podíly na investičním jmění společnosti.

Podle ust. § 19a zák. 563/1991 Sb., o účetnictví, pokud došlo k přijetí investičních cenných papírů emitovaných účetní jednotkou k obchodování na evropském regulovaném trhu k jinému dni než k prvnímu dni účetního období, účetní jednotka, která dosud nepoužívá mezinárodní účetní standardy, rozhodne o jejich použití již od počátku účetního období, v němž k přijetí investičního cenného papíru k takovému obchodování došlo, nebo od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly investiční cenné papíry k takovému obchodování přijaty. V souladu s výše uvedeným ustanovením při zpracování účetní závěrky nebylo postupováno podle mezinárodních účetních standardů.

Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy rozumí účetní období od 1.12.2014 do 31.10.2016.



## společnosti CREAM SICAV, a.s.,

se sídlem Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34, PSČ 140 00, IČ: 285 45 320,  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122

### za období od 1.12.2014 do 31.10.2016

(dále jen Rozhodné období)

pro řádnou valnou hromadu,

**která se koná dne 27.2.2017**

### Představenstvo společnosti působilo po celé Rozhodné období v tomto složení:

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

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

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 (dále jen Společnost), tímto předkládá valné hromadě zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku v souladu s ustanovením § 436, odst. 2. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, za období od 1.1.2014 do 31.10.2016 (dále jen Rozhodné období).

Úvodem představenstvo informuje o důvodech délky Rozhodného období, když tato byla ovlivněna dvěma zásadními faktory. V závěru předchozího hospodářského období bylo rozhodnuto o realizaci fúze se společností PANORAMA REX spol. s r.o. s rozhodným dnem k datu 1.12.2014. V důsledku této fúze a jejího zápisu do obchodního rejstříku v roce 2015 došlo v souladu s platnými právními předpisy k prodloužení hospodářského období do 31.12.2015. Druhým zásadním důvodem bylo rozhodnutí valné hromady Společnosti ze dne 24.8.2015 na základě doporučení představenstva ze dne 17.8.2015 o přechodu na hospodářský rok s jeho ukončením k 31.10.2016. Toto rozhodnutí je odůvodněno skutečností, že vrcholné orgány Společnosti rozhodly o realizaci dlouhodobého záměru, a to vstupu Společnosti na burzu cenných papírů. Valná hromada Společnosti rozhodla o termínu tohoto vstupu k 1.11.2016. V důsledku shora uvedeného vzniká společnosti celá řada nových povinností jako je například přechod na evidenci a účtování dle mezinárodních účetních standardů (IFRS). Bylo vyhodnoceno jako optimální uzavřít předchozí hospodářské období těsně před tímto vstupem na burzu cenných papírů.

V návaznosti na výše uvedený schválený záměr vstupu na trh s cennými papíry a dále vzhledem k daleko širším možnostem získání nového kapitálu do Společnosti rozhodla valná hromada dne 30.8.2016, na základě předchozího doporučení představenstva, o přeměně společnosti z formy klasické akciové společnosti na společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV). Dále bylo rozhodnuto o tom, že v první fázi po této přeměně Společnost nebude vytvářet samostatné podfondy a dojde k rozdělení evidence majetku Společnosti na zakladatelskou a investiční část. V budoucnu však Společnost předpokládá vytvoření samostatných podfondů, tak jak to umožňují příslušné právní předpisy pro Společnost s proměnným základním kapitálem.

V důsledku přeměny Společnosti na SICAV a plánovanému vstupu na trh s cennými papíry, došlo v září 2016 ke změně všech vnitřních předpisů Společnosti včetně schválení nových stanov a nového statutu. Dále došlo u Společnosti dne 1.9.2016 nejen ke změně právní formy, ale i ke změně sídla, když novým sídlem Společnosti je Nuselská 262/34, Nusle, 140 00, Praha 4.

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

Výše uvedené investice lze rozdělit do dvou základních okruhů. Jedná se o investice do stávajících již vlastněných aktiv a dále investice do aktiv nově pořízených.



**Pokud jde o investice do stávajících aktiv, jednalo se v Rozhodném období zejména o:**

- pokračování v komplexní rekonstrukci budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně a to její třetí etapou. Na konci Rozhodného období byla tato rekonstrukce těsně před dokončením. Úplná finalizace tohoto projektu je plánována do 30.6.2017.
- zahájení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Dvanecká
- zahájení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova
- zahájení zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
- realizace rozsáhlé přestavby objektu budovy č. 34 bývalých Baťových závodů ve Zlíně

V souladu se schválenou investiční strategií Společnosti byly v rámci veřejných dražeb nakoupeny další nemovitosti v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, a to jak v jeho hlavní části, tak v přílehlé části Rybníky. Dále se Společnost významně podílela na investičních projektech svých dceřiných společností.

**A to zejména:**

- dceřiná společnost CREAM Brno zahájila projekt zásadní rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí, jehož dokončení se předpokládá v roce 2018.
- dceřiná společnost CREAM R.B.A. pokračuje v přípravě projektu výstavby multifunkčního centra FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně
- dceřiná společnost LD - assets provedla první etapu rekonstrukce budovy 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Další etapa byla zahájena v závěru Rozhodného období a její dokončení se předpokládá do konce roku 2017.

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

V Rozhodném období dále Společnost investovala v souladu s vnitřními předpisy do pohledávek za nemovitostními společnostmi. Tyto investice lze rozdělit na investice do pohledávek za svými dceřinými společnostmi se záměrem finanční stability těchto subjektů a dále na investice do pohledávek za externími nemovitostními společnostmi se záměrem vytvoření přímého zisku.

**V rámci plánovaných prodejů nemovitostí, jejichž výkonnost neodpovídá požadavkům Společnosti nebo tyto nemovitosti neodpovídají koncepci činnosti Společnosti došlo v Rozhodném období prodejem těchto objektů:**

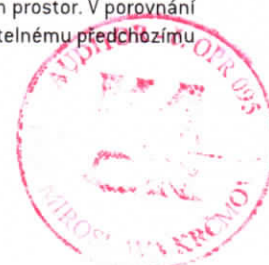
- Tanvald
- Frýdlant nad Ostravicí
- část pozemků v areálu Týniště nad Orlicí
- pozemek v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně – část Rybníky
- Hulín
- Mikulov
- Prachatice
- Týnec nad Sázavou

Představenstvo informuje, že veškeré výše popsané nákupy či prodeje aktiv byly realizovány plně v souladu s platnými právními předpisy a vnitřními předpisy Společnosti. Při nákupech aktiv bylo postupováno zejména na základě vypracovaných znaleckých posudků a v souladu s předpisy upravujícími řízení rizik. U prodejů byly vždy zachovány zásady výhodnosti pro Společnost.

Investiční majetek Společnosti v současné době tvoří 88 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály, apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány ke komerčním účelům – obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory. Rovněž jsou z části tvořeny bytovými prostory.

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

Hlavní provozní hospodářská činnost Společnosti je nadále tvořena pronajímáním vlastních nebytových a bytových prostor. V porovnání oproti předchozímu hospodářskému roku došlo v Rozhodném období k nárůstu výnosů z titulu nájmu oproti srovnatelnému předchozímu období o 18,1%.



V průběhu Rozhodného období došlo u Společnosti k jedné změně v dozorčí radě Společnosti.

**V příštím hospodářském období předpokládá Společnost zejména:**

- dokončení rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.
- dokončení rekonstrukce bytového domu Praha, Ovinecká
- dokončení rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova
- dokončení rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
- dokončení celkové rekonstrukce budovy 64/2, jež je ve vlastnictví dceřiné společnosti LD – assets.
- pokračování v celkové rekonstrukci budovy Brno Moravské náměstí, jež je ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno.
- pokračování restrukturalizace části aktiv formou prodeje některých vybraných nemovitostí

Praha, 17.2.2017



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva



## společnosti CREAM SICAV, a.s.,

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

## za období od 1.12.2014 do 31.10.2016

(dále jen Rozhodné období)

pro řádnou valnou hromadu,

**kteřá se koná dne 27.2.2017**

### Dozorčí rada působila v rozhodném období v tomto složení:

JUDr. Renata Svatošová	předsedkyně dozorčí rady
Alena Hrstková	členka dozorčí rady
Jan Švec	člen dozorčí rady - do 20.8.2016
Alma Švecová	členka dozorčí rady - od 10.10.2016

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

V průběhu celého svého funkčního období, tedy i v Rozhodném období, průběžně dohlížela na provádění interního auditu jednotlivých útvarů FONDU. V souladu s platnou legislativou a vnitřními předpisy FONDU byla seznamována se zprávami interního auditora. Po rozhodném období dozorčí rada schválila strategický a periodický plán auditu na další období, počínající rokem 2017.

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

Tyto informace a současně informace od představenstva, případně z dílčích útvarů, byly projednány dozorčí radou na jednotlivých zasedáních v průběhu Rozhodného období. Dozorčí rada byla seznámena se skutečností, že FOND se stal účastníkem fúze s rozhodným dnem 1.12.2014. Následně byla dozorčí rada informována o rozhodnutí představenstva a valné hromady FONDU o přechodu na hospodářské období s ukončením ke dni 31.10.2014. V rámci své kontrolní činnosti neshledala dozorčí rada žádné porušení platných právních předpisů, statutu FONDU, ani jeho dalších vnitřních předpisů.

Dozorčí rada vyhodnotila, v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, že řídicí a kontrolní systém FONDU je účinný, ucelený a přiměřený povaze a rozsahu činnosti, kterou se zabývá FOND.

Dozorčí rada, v rámci zachování své působnosti jako výbor pro audit sledovala postup sestavování účetní závěrky a realizovala kontrolní činnost nad procesem povinného auditu účetní závěrky, a to ve spolupráci s nově (na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 21.10.2016) jmenovanými členy výboru pro audit.

Následně dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku FONDU k 31.10.2016, včetně návrhu na rozdělení zisku.

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

Dozorčí rada konstatuje, že nemá vůči výše uvedeným dokumentům žádné námítky a doporučuje valné hromadě schválit předloženou řádnou účetní závěrku, včetně návrhu představenstva na rozdělení zisku.

Praha, 20.2.2017



JUDr. Renata Svatošová  
předsedkyně dozorčí rady





## INFORMACE PRO AKCIONÁŘE

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

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

V souladu s dokumentem České národní banky poskytujícím přehled požadavků na obsah a způsob uveřejnění výroční zprávy emitentů kótovaných cenných papírů za rok 2016 jsou níže uvedeny bližší informace naplňující ust. § 118 odst. 4. písm. a) ZPKT.

### ÚDAJE O EMITENTOVĚ

#### Základní údaje o emitentovi

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

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

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

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

Fond realizoval pouze tuzemské investice.

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

#### **INVESTICE DO STÁVAJÍCÍCH AKTIV**

pokračování v komplexní rekonstrukci budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně  
výše investice v rozhodném období: 70.748.875,- Kč  
financování investice vlastními zdroji 20 % a cizími zdroji 80 % (úvěr Oberbank AG)

zahájení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ovinecká  
výše investice v rozhodném období: 5.692.650,- Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

zahájení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova  
výše investice v rozhodném období: 650.614,- Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

zahájení zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého  
výše investice v rozhodném období: 494.315,- Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

realizace rozsáhlé přestavby objektu budovy č. 34 bývalých Baťových závodů ve Zlíně  
výše investice v rozhodném období: 33.527.238,- Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

#### **NOVÉ INVESTICE V ÚČETNÍM OBDOBÍ**

koupě nemovitostí v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně  
výše investice v rozhodném období: 13.730.000,- Kč.  
financování investice cizími zdroji 100 % (úvěr Oberbank AG)

Investice do nákupu pohledávek

koupě pohledávky za společností Moravská typografie, a.s., kupní cena 37.600.000,- Kč, financování investice vlastními zdroji



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

**Hlavní budoucí investice emitenta**

Emitent se zavázal v příštím hospodářském období k následujícím investicím:

- dokončení rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně financování investice vlastními zdroji 20 % a cizími zdroji 80 % (úvěr Oberbank AG)
- dokončení rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenceká financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)
- dokončení rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)
- dokončení rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

**PŘEHLED PODNIKÁNÍ**

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

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

**Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb**

V rozhodném období fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

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

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

Výnosy v souvislosti s ekonomickou činností emitenta – 460.441 tis. Kč

z toho nájem a služby související s nájmem – 350.868 tis. Kč

z toho prodej majetku – 48.153 tis. Kč

z toho prodej pohledávek – 56.236 tis. Kč

z toho náhrada škody od pojišťovny – 1.062 tis. Kč

z toho prodej cenných papírů a podílů – 2.900 tis. Kč

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

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

**ORGANIZAČNÍ STRUKTURA**

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

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

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

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

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



CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 ELDOMUS property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 LD - assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%  
 CREAM property s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%

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

## 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 a jejich součásti

Fond vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek fondu v současné době tvoří 88 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály, apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti fondu – obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory. Rovněž jsou z části tvořeny bytovými prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k rozvahovému dni 1,765.104 tis. Kč. Výnos z pronájmu nemovitostí v majetku fondu činil v účetním období 350.868 tis. Kč. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB, a.s. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.

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

### NEMOVITOSTI

adresa	hodnota dle ocenění
Blansko, Wanklovo nám. 4	23 572 000,00 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	40 000 000,00 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	23 590 000,00 Kč
Olomouc, Palackého 592	61 700 000,00 Kč
Ostrava, 30.dubna	78 664 000,00 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	75 123 000,00 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	39 240 000,00 Kč
Praha 7, Holešovice, Ověnecká 381	100 531 000,00 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	21 000 000,00 Kč
Přerov, Palackého 2820	31 600 000,00 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	59 932 000,00 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	98 647 000,00 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	28 759 000,00 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	23 616 000,00 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	72 119 000,00 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657 — 34. budova	210 009 000,00 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 — 103. budova	29 000 000,00 Kč
Zlín, ulice J.A.Bati 5648 — 32. budova	201 871 000,00 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 — 12. bud. — nebyt. j. 5637/1	9 395 000,00 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 — 12. bud. — nebyt. j. 5637/2	37 579 000,00 Kč

### AKCIOVÝ PODÍL

Akcie CREAM R.B.A., a.s. 32 000 000,00 Kč

### Stroje a zařízení

Fond nevlastní žádné významné stroje a zařízení. V majetku fondu jsou IT HW - technologie, EPS a EZS, jednotky klimatizace, jednotky vzduchotechniky a dopravní prostředky. Souhrnná účetní hodnota strojů a zařízení činí 12.302 tis. Kč.

### Životní prostředí a vlivy

Fond si není vědom žádných překážek, problémů či negativních vlivů v oblasti životního prostředí, které by omezovaly či negativně ovlivňovaly podnikatelskou činnost fondu a využívání hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.



**PROVOZNÍ A FINANČNÍ PŘEHLED****Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období****Finanční situace**

Zde podrobněji odkazujeme na auditovanou účetní závěrku fondu včetně přílohy k účetní závěrce k 31.10.2016.

Z výkazů finanční pozice (rozvahy) fondu ke dni 31.10.2016 lze definovat finanční situaci fondu následujícími údaji v tis. Kč:

<b>AKTIVA CELKEM</b>	2,088.168
Z toho	
Dlouhodobá aktiva	1.831.186
Krátkodobá aktiva	256.982
<b>PASIVA celkem</b>	2,088.168
Z toho	
Vlastní kapitál	1,327.025
Dlouhodobé závazky	646.252
Krátkodobé závazky	79.760

U fondu došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy (o 166.655 tis. Kč), a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty hmotného majetku (pořízení nových nemovitostí a investice do rekonstrukce nemovitostí o 94.333 tis. Kč) a zvýšení stavu běžných účtů (o 74.724 tis. Kč). Na straně pasiv mělo vliv zejména zvýšení vlastního kapitálu (o 168.103 tis. Kč), zvýšení závazku vůči bankám (o 107.419 tis. Kč), pokles ostatních pasiv (závazků z obchodního styku, z vypořádání a ostatních závazků o 98.853 tis. Kč) a pokles závazků vůči nebankovním subjektům (o 7.300 tis. Kč).

**Provozní výsledek**

Z výkazu úplného výsledku (výkazu zisku a ztráty) fondu za období 1.12.2014 až 31.10.2016 uvedeném v auditované účetní závěrce lze finanční výkonnost fondu definovat následujícími údaji v tis. Kč.

Výnosy v souvislosti s ekonomickou činností	460.441
HV po zdanění	313.057

U fondu došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s ekonomickou činností o 290.559 tis. Kč a ke zvýšení HV po zdanění o 245.915 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na různou délku běžného (23 měsíců) a předchozího účetního období (11 měsíců).

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

Provozní zisk fondu byl pozitivně ovlivněn výnosem z inkasa pohledávek za nemovitostními společnostmi ve výši 123.927 tis. Kč. Žádné jiné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk fondu, v rozhodném období nebyly.

**ZDROJE KAPITÁLU****Dlouhodobé a krátkodobé**

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

Cizí zdroje fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z vypořádání a závazky z obchodního styku. Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k datu 31.10.2016. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu	
Vlastní kapitál	1,327.025 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	646.252 tis. Kč
Krátkodobé zdroje kapitálu	
Krátkodobé závazky	79.760 tis. Kč

**Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků emitenta**

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky vůči bankám – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG k financování provozu a investičních akcií
- závazky vůči nebankovním subjektům – zde je zachycen dlouhodobý úvěr od společnosti HP Tronic Zlín související se spolufinancováním investiční akce
- ostatní pasiva – zde jsou zachyceny obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté



od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení. U závazků ke státu blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 50.243 tis. Kč, který vyjadřuje dočasný rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku.

- výnosy a výdaje příštích období – zde se jedná o dohadné položky mezi účetními obdobími
- rezervy – zde se jedná o vytvořené rezervy k poskytnutému ručení (dle zásady opatrnosti)

Struktura finanční hotovosti a pohledávek

- pokladní hotovost – zde je zachycen stav hotovosti na pokladnách emitenta
- pohledávky za bankami – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech fondu
- pohledávky za nebankovními subjekty – zde je zachycen stav poskytnutých úvěrů fondu svým dceřiným společností
- ostatní aktiva – zde jsou zachyceny pohledávky za odběrateli (nájemci), zálohy (poskytnuté fondem v rámci investičních akcí), pohledávky za státem, časové rozlišení (mezi jednotlivými účetními obdobími) a opravné položky k pohledávkám (dle stanovených účetních zásad a pravidel).

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

#### ÚDAJE O STRUKTUŘE FINANCOVÁNÍ EMITENTA

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

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých bankovních úvěrů:

- krátkodobý bankovní úvěr ČSOB - 20.000 tis. Kč, 3M Pribor + marže, revolving 6M
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14–90 dnů dle uzavřených smluv

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

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – 277.028 tis. Kč, 3M Pribor + marže, doba splatnosti 15 let

I pro následující období předpokládá fond zachování této struktury zdrojů financování své činnosti.

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

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz fondu, a to i nepřímo. Fond nemá ve svých zdrojích zápůjčku od akcionáře. Fond předpokládá, že pro financování budoucích investic bude využívat, jako doposud, kombinaci vlastních a cizích zdrojů.

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

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

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

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

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

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

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce.

Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku právo, daně a finance, Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obchodů a správy majetku a Alena Hrstková, útvar office managementu a vypořádání obchodů mají s fondem uzavřenu pracovní smlouvu.

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

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

##### Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

**JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva**

JUDr. Petr Svatoš působí ve fondu od jeho vzniku, tj. od 16. 3. 2011, až dosud. Od roku 1988 působí v advokacii. V rámci této činnosti získal významné zkušenosti, mimo jiné v oblasti občanského a obchodního práva, přičemž ve významné části této činnosti se zabýval problematikou nemovitostních společností.



**Mgr. Roman Švec, člen představenstva**

Mgr. Roman Švec působí ve fondu od jeho vzniku, tj. od 16. 3. 2009, až dosud. Od roku 1993 působil v soukromých společnostech jako podnikový právník. Rovněž působil jako právník a člen dozorčí rady v investičním fondu. Od roku 1997 působil ve společnostech, které se zabývaly podnikatelskou činností související s nemovitostmi.

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

Ing. Martin Jarolím, MBA působí ve fondu od 1. 4. 2011. Od roku 1996 pracoval jako obchodní ředitel soukromé společnosti. Od roku 2000 působil v pozici vrcholového manažera obchodní společnosti, v jejímž majetku byla část nemovitostí Zlínského kraje. Mimo jiné řídil realizaci rekonstrukce Krajského úřadu ve Zlíně. Od roku 2007 řídí servisní společnost, která zajišťuje správu nemovitostí pro několik významných soukromých subjektů, mimo jiné i pro Fond.

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

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

**Jan Švec, člen dozorčí rady**

Jan Švec během své praxe mimo jiné působil více jak 25 let jako technický pracovník společností se zaměřením na stavební činnost. Dále působil jako samostatný obchodní pracovník v obchodních společnostech. Datum zániku členství k 20. 8. 2016.

**Alena Hrstková, člen dozorčí rady**

Alena Hrstková působila během své praxe mimo jiné více jak 5 let jako samostatný pracovník v oblasti nájmu nemovitostí a nebytových prostor, dále pak více jak 10 let jako administrativní pracovnice ve společnostech, které se mimo jiné zabývaly činností související s nemovitostmi.

**Alma Švecová, člen dozorčí rady**

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

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

**JUDr. Petr Svatoš**

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



<b>Mgr. Roman Švec</b>	Aktuálně je členem
CREAM R.B.A., a.s. – předseda dozorčí rady	ano
ASPANA HOLDING, a.s. – člen představenstva	ne
CREAM Real Estate, s.r.o. – jednatel	ne
TRESO logistik, a.s. Zlín – předseda dozorčí rady	ne
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. - předseda představenstva	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva	ano
INCOME service, a.s. – člen dozorčí rady	ne
CREAM property s.r.o. – jednatel	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano

**Ing. Martin Jarolím, MBA**

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

**JUDr. Renata Svatošová**

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

**Alena Hrstková**

CREAM R.B.A., a.s. – člen dozorčí rady	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady	ano
O.O.Z. Zlín, a.s. – člen dozorčí rady	ne

**Jan Švec**

TRESO logistik, a.s. Zlín – člen dozorčí rady	ne
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady	ne
O.O.Z. Zlín, a.s. – člen dozorčí rady	ne

**Alma Švecová**

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

**Veškerá odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byla taková osoba v předešlých 5 letech spojena a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo 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 nebyl spojen s žádným konkurzním řízením, správou nebo likvidací, v níž by jednal jako statutární orgán.

**ZAMĚSTNANCI**

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

Fond nepovažuje pro účely zpracování této výroční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti fondu. Na konci účetního období, tj. k 31. 10. 2016 fond zaměstnával 17 osob.

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

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



**HLAVNÍ AKCIONÁŘI**

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

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

**JUDr. Petr Svatoš**, dat. nar. 20. 1. 1962

přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 11,25 %

**Petr Tankó**, dat. nar. 7. 2. 1973

přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 36,25 %

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

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

přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 50%.

**DIVIDENDOVÁ POLITIKA A VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ**

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

Fond dlouhodobě uplatňuje dividendovou politiku spíše v nevyplácení dividend, a tedy růstovou ohledně hodnoty akcií. V daném rozhodném období nedošlo k vyplácení dividend. V průběhu rozhodného období o rozdělení zisku fondu rozhodovala valná hromada na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami lze nejdříve čistý zisk použít k přidělu do rezervního fondu a poté mohou být vyplaceny dividendy. Valná hromada rovněž může rozhodnout o tom, že zisk nebo jeho část nebude rozdělen a bude převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

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

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

**ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

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

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

druh:	<b>Zakladatelská akcie</b>
forma:	<b>kusová akcie na jméno</b>
podoba:	<b>listinná</b>
jmennovitá hodnota:	<b>bez jmenovité hodnoty</b>
podíl na zapis. základním kapitálu:	<b>100 %</b>
počet emitovaných akcií:	<b>4.000.000 ks</b>
obchodovatelnost:	<b>nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu</b>
druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	<b>kusová akcie na jméno</b>
podoba:	<b>zaknihovaná</b>
jmennovitá hodnota:	<b>bez jmenovité hodnoty</b>
počet emitovaných akcií:	<b>4.000.000 ks</b>
obchodovatelnost:	<b>byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu — Burza cenných papírů Praha, a.s.</b>
ISIN:	<b>CZ0008042264</b>

**Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií:**

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

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

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

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

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





**VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

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

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

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

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

**ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH**

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

Fond prohlašuje, že kromě výše v Seznamu významných dceřiných společností uvedených dceřiných společnostech nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení fondu.

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

Fond se s účinností k 1. 9. 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a nevytváří podfondy. Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie a investiční akcie.

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

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

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

**Peněžité příjmy**

představenstvo	3.725 tis. Kč
dozorčí rada	525 tis. Kč

Osoby s řídicí pravomocí nad rámec výše uvedených peněžitých příjmů nepřijaly od fondu a ani od osob ovládaných fondem žádná nepeněžité plnění.

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

Osobami s řídicí pravomocí vlastníci akcie jsou:

**JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva**

450.000 ks zakladatelských akcií

450.000 ks investičních akcií

**Mgr. Roman Švec, člen představenstva**

50.000 ks zakladatelských akcií

50.000 ks investičních akcií



Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

50.000 ks zakladatelských akcií

50.000 ks investičních akcií

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

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

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

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

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady  
Alena Hrstková, člen dozorčí rady  
Jan Švec, člen dozorčí rady  
Alma Švecová, člen dozorčí rady

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

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

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

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

Do působnosti výše uvedených osob v rámci jim svěřeným útvarům a externím dodavatelům patří zejména povinnosti řídit a kontrolovat práci podřízených zaměstnanců, kontrolovat a vyhodnocovat práci externích dodavatelů, koordinovat spolupráci a komunikaci mezi útvary a externími dodavateli a zabezpečovat dodržování právních a vnitřních předpisů a dále pak schvalování právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla Fondu pohledávka nebo závazek v hodnotě nepřesahující 500.000,- Kč.

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

V rozhodném období nebyly žádné variabilní odměny vyplaceny.

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

Odměny účtované auditory v rozhodném období byly ve výši 210 tis. Kč za audit účetní závěrky a dále pak celkem ve výši 504 tis. Kč za provedení interního auditu dle strategického a periodického plánu interního auditu.



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

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

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

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

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

Interní audit je vykonáván jako nezávislá, objektivně ujišťovací a konzultační činnost, jejímž úkolem je přispět ke zdokonalování vnitřních procesů fondu. Interní audit je prováděn systematicky a metodicky za účelem hodnocení a zlepšování účinnosti systému řízení rizik, řídicích a kontrolních procesů a správy a řízení fondu. Interní audit požívá vysokou míru nezávislosti a samostatnosti a není závislý na jiném útvaru fondu. V rámci sestavení strategického (dlouhodobého) plánu vnitřního auditu je jednou z auditovaných oblastí i útvár finanční účtárna s tím, že předmětem auditu je zejména ověření vedení účetnictví fondu v souladu s právními a interními předpisy, zpracování účetních případů řádně a včas, spolehlivost účetních informací, způsob identifikace došlých plateb apod. Poslední vnitřní audit útvaru finanční účtárna proběhl v první polovině roku 2016.

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

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

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

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

### PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost společnosti a jedná jejím jménem.

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

- realizovat usnesení valné hromady, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- svolávat řádnou valnou hromadu nejméně jedenkrát za účetní období, případně mimořádnou valnou hromadu nebo náhradní valnou hromadu, stanoví-li tak zákon nebo stanovy,
- zajišťovat řádné obchodní vedení společnosti včetně vedení účetnictví společnosti,
- předkládat dozorčí radě k projednání a řádné valné hromadě ke schválení zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě ke schválení po předchozím vyjádření dozorčí rady návrhy na: změnu stanov společnosti a statutu společnosti; zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu společnosti nebo na vydání dluhopisů dle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích; přeměnu společnosti nebo na její zrušení s likvidací v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech; schválení účetní závěrky, rozdělení zisku nebo úhrady ztráty, stanovení výše a způsobu výplaty dividend a stanovení výše

tantiém; přeměnu podoby, formy nebo druhu akcií; rozhodnutí o podání žádosti o přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu a žádosti o jejich vyřazení z obchodování na evropském regulovaném trhu; rozhodnutí ve věcech, které jsou vymezeny do výlučné působnosti valné hromady;

- schvalovat přijetí úvěru nebo zápůjčky pro společnost v souladu se statutem,
- schvalovat poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společností v souladu se statutem,
- rozhodovat o nabytí majetkových účastí v obchodních společnostech s výjimkou případu, kdy zákon vyžaduje souhlas valné hromady s takovým úkonem,
- udělovat i odvolávat prokuru

Působnost představenstva je dále pak vymezena vnitřními předpisy, zejména Organizačním řádem CREAM SICAV, a.s., který pro případ právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla fondu jedna pohledávka nebo jeden závazek v hodnotě přesahující 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) vyžaduje schválení představenstvem za podmínek určených stanovami fondu. Hodnota právního jednání v případě opakujících se plnění se určuje v souvislosti s předpokládanou délkou trvání smluvního vztahu, maximálně však jeden kalendářní rok. O těchto rozhodnutích, jakož i o rozhodnutích v rámci schvalování nákupu nebo prodeje příslušných primárních a doplňkových aktiv vymezených statutem fondu, se pořizuje zápis.

#### DOZORČÍ RADA

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

Dozorčí rada má 3 členy. Členy dozorčí rady volí valná hromada na dobu 5 (slovy: pěti) let. Znovuzvolení člena dozorčí rady je přípustné. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí radou pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností, a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami společnosti a usnesením valné hromady.

Dozorčí radě přísluší zejména:

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

#### VÝBOR PRO AUDIT

Rozhodnutím mimořádné valné hromady ze dne 21.10.2016 došlo ke zřízení výboru pro audit s tím, že příslušné práva a povinnosti v rozsahu dle příslušných ustanovení zák. č. 93/2009 Sb. o auditorech, nově jmenovaní členové výboru pro audit budou vykonávat počínaje dnem přijetí akcií k obchodování na regulovaném trhu.

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

##### Ing. Radek Mikula

dat. nar. 26. 2. 1970, bytem Ve Žlebech 626, Štípa, 763 14 Zlín

##### JUDr. Renata Svatošová

dat. nar. 24. 3. 1965, bytem Sadová 1585/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

##### Ing. Radek Lančík

dat. nar. 20. 2. 1969, bytem Slunečná 480/4, Nový Lískovec, 634 00 Brno

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

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- sleduje proces povinného auditu
- doporučuje auditora dozorčí radě



**ust. § 118 odst. 4. písm. e) ZPKT - popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta**

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

**ROZHODOVÁNÍ VALNÉ HROMADY**

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

**PŮSOBNOST VALNÉ HROMADY**

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem na základě pověření valnou hromadou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiného rozhodnutí valné hromady nebo jiných právních skutečností;
- rozhodnutí o změně podoby, druhu nebo formy akcií, o štěpení nebo spojení akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií a o omezení převoditelnosti akcií na jméno, či jeho změně;
- rozhodnutí o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů na upisování nových zakladatelských akcií v souladu se zákonem o obchodních korporacích;
- rozhodování o podání žádosti k přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zvýšení zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu v případě zvyšování zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o snížení zapisovaného základního kapitálu;
- volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady;
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky do 6 měsíců od skončení účetního období, případně konsolidované účetní závěrky a v případech stanovených zákonem též mezitímní účetní závěrky;
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a stanovení tantiém v souladu s těmito stanovami;
- schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva a dozorčí rady společnosti a schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch členů představenstva a dozorčí rady, než které plyne ze smlouvy o výkonu funkce, z těchto stanov nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou;
- rozhodnutí o zřízení a zrušení účelových fondů společnosti;
- rozhodnutí o přeměně společnosti z právní formy akciové společnosti s proměnným základním kapitálem na jinou právní formu v mezích obecně závazných právních předpisů,
- v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení jeho odměny, schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku, a to třemi čtvrtinami hlasů;
- v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o přeměnách společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstevch, v platném znění, a to třemi čtvrtinami hlasů;
- rozhodnutí o dalších otázkách, které stanovy nebo obecně závazné právní předpisy svěřují do působnosti valné hromady.

**ust. § 118 odst. 5. písm. a) ZPKT – informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi,**

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

**AKCIE FONDU**

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

druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmennovitá hodnota:	bez jmennovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s.



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

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

Investiční akcie jsou neomezeně převoditelné s tím, že celková hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho akcionáře nesmí klesnout pod hranici minimální investice, kterou je alespoň částka odpovídající částce 125.000,- EUR (slovy: sto dvacet pět tisíc eur).

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

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

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

Tuto spodní hranici dosahují všichni akcionáři fondu, a to jmenovitě Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,25 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,25 %, JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 11,25 %, dále pak Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 36,25 % a nepřímým podílem na hlasovacích právech drženým prostřednictvím společnosti PEREVAL INVEST, s.r.o. ve výši 50% a společnost PEREVAL INVEST, s.r.o. s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 50%.

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

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

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

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

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

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

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

Stanovy fondu neobsahují žádné zvláštní pravidla určující volbu a odvolání představenstva.

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

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

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

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

Nad rámec ZOK je vnitřním předpisem – Organizační řád CREAM SICAV, a.s. vyžadováno schválení představenstvem, a to u právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla fondu jedna pohledávka nebo jeden závazek v hodnotě přesahující 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Představenstvo (s výjimkou statutu) schvaluje veškeré vnitřní předpisy, politiky a strategie fondu.



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

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

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

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

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

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

## Náležitosti výroční zprávy dle ust. § 21 zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění

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

Fond se s účinností k 1. 9. 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV), a to z důvodu plánovaného vstupu fondu na Burzu cenných papírů Praha. Na základě rozhodnutí generálního ředitele Burzy cenných papírů Praha, a.s., sp. zn. B/193/2016/LM ze dne 1.11.2016, byly investiční akcie fondu s účinností ke dni 7.11.2016 přijaty k obchodování na regulovaný trh burzy.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu:

V příštím období předpokládá fond zejména dokončení probíhajících investičních akcí, a to rekonstrukce budovy č.32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenceká, rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova, rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého, rekonstrukce budovy 64/2, jenž je ve vlastnictví dceřiné společnosti LD – assets a v neposlední řadě bude fond pokračovat v restrukturalizace části aktiv formou prodeje některých vybraných nemovitostí

### Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje:

Fond nerealizoval žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Fond nerealizoval žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.





## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ust. § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Rozhodné období: účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 10. 2016

Ovládaná osoba: **CREAM SICAV, a.s.**  
se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 285 45 320  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122

Ovládající osoby: **PEREVAL INVEST, s.r.o.**  
se sídlem Praha 7, Holešovice, Ovenecká 19, PSČ 170 00 IČ: 289 27 672

**Petr Tankó**  
bytem Praha - Vinoř, Štěpánovská 330, PSČ 190 17

Představenstvu nejsou známy žádné osoby, které by byly ovládány stejnými ovládajícími osobami.

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

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

Vztahy mezi propojenými osobami:

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

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

· Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající.

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

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

· Ovládané osobě nevznikla žádná újma.

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

**Praha, 23. 1. 2017**



**JUDr. Petr Svatoš**  
předseda představenstva



**Mgr. Roman Švec**  
člen představenstva



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



## ROZVAHA

v tisících Kč

31.10.2016

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CREAM SICAV, a.s.

Nuselská 262/34

140 00 Praha 4, Nusle

Účetní období

1.12.14-31.10.16

IČ : 285 45 320

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

označ. a	AKTIVA b	řád. č. c	Běžné účetní období			minimální úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	01				
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné p	02				
2a	státní cenné papíry	03				
2b	ostatní	04				
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložn	05	85 242		85 242	10 518
3a	splatné na požádání	06	85 242		85 242	10 518
3b	ostatní pohledávky	07				
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	106 156	-6 901	99 255	108 761
4a	splatné na požádání	09				
4b	ostatní pohledávky	10	106 156	-6 901	99 255	108 761
5	Dluhové cenné papíry	11				
5a	vládních institucí	12				
5b	ostatních subjektů	13				
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14				
7	Účasti s podstatným vlivem	15				
7a	v bankách	16				
7b	v ostatních subjektech	17				
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	49 000		49 000	29 100
8a	v bankách	19				
8b	v ostatních subjektech	20	49 000		49 000	29 100
9	Nehmotný majetek	21	2 379	-2 343	36	542
9b	goodwill	23				
10	Hmotný majetek	25	1 797 737	-17 930	1 779 807	1 685 474
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26				
10b	ostatní	27	1 797 737	-17 930	1 779 807	1 685 474
11	Ostatní aktiva	28	87 127	-27 716	59 411	82 574
12	Pohledávky za akcionáři a společníky	29				
13	Náklady a příjmy příštích období	30	15 417		15 417	4 544
14	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>2 143 058</b>	<b>-54 890</b>	<b>2 088 168</b>	<b>1 921 513</b>



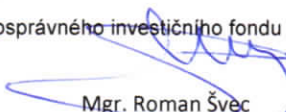
označ.	PASIVA	řád. č.	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
a	b	c		
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	01	298 306	190 887
1a	splatné na požádání	02		
1b	ostatní závazky	03	298 306	190 887
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	04	7 150	14 450
2a	splatné na požádání	05		
	v tom: úsporné	06		
2b	ostatní závazky	07	7 150	14 450
2ba	v tom: 2ba) úsporné se splatností	08		
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou	09		
2bc	termínové se splatností	10		
2bd	termínové s výpovědní lhůtou	11		
3	Závazky z dluhových cenných papírů	12		
3a	emitované dluhové cenné papíry	13		
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	14		
4	Ostatní pasiva	15	441 417	540 270
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	7 141	6 232
6	Rezervy	17	7 129	10 752
6a	rezervy na důchody a podobné závazky	18		
6b	na daně	19		
6c	ostatní	20	7 129	10 752
7	Podřízené závazky	21		
8	Základní kapitál	22	4 000	8 000
8a	v tom: splacený základní kapitál	23	4 000	8 000
9	Emisní ážio	24		
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	25	125 038	125 038
10a	povinné rezervní fondy	26	102 993	102 993
10b	rezervní fondy k vlastním akciím	27		
10c	ostatní rezervní fondy	28		
10d	ostatní fondy ze zisku	29	22 045	22 045
10e	v tom: rizikový fond	30		
11	Rezervní fond a nové ocenění	31		
12	Kapitálové fondy	32		
13	Oceňovací rozdíly	33	851 743	937 883
13a	z majetku a závazku	34	906 122	992 307
13b	ze zajišťovacích derivátů	35		
13c	z přepočtu účastí	36	-54 379	-54 424
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z před	37	33 187	20 859
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	38	313 057	67 142
16	Vlastní kapitál	39	1 327 025	1 158 922
	<b>PASIVA CELKEM</b>	40	<b>2 088 168</b>	<b>1 921 513</b>


Sestaveno dne: 24.2.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: činnost samosprávného investičního fondu

Podpisový záznam:

  
Mgr. Roman Švec  
člen představenstva

  
Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

v tisících k

31.10.2016

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CREAM SICAV, a.s.

Nuselská 262/34

140 00 Praha 4, Nusle

Účetní období

1.12.14-31.10.16

285 45 320

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

Označ.	a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
				sledovaném 1	minulém 2
1		<b>Výnosy z úroku a podobné výnosy</b>	01	10 464	2 985
		v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02		
2		<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	03	16 567	6 917
		v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04		
3		<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	05		
		v tom:	06		
3a		výnosy z účasti s podstatným vlivem	07		
3b		výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	08		
3c		výnosy z ostatních akcií a podílů	09		
4		<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	10	128	
5		<b>Náklady na poplatky a provize</b>	11	1 026	288
6		<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	12		
7		<b>Ostatní provozní výnosy</b>	13	460 441	169 882
8		<b>Ostatní provozní náklady</b>	14	223 801	109 110
9		<b>Správní náklady</b>	15	32 815	18 718
		z toho:	16		
9a		náklady na zaměstnance	17	15 482	6 663
9aa		mzdy a platy	18	11 490	4 929
9ab		sociální a zdravotní pojištění	19	3 883	1 674
9b		ostatní správní náklady	20	17 333	12 055
10		<b>Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku</b>	21	3 623	24 905
10a		použití rezerv k hmotnému majetku	22	3 623	24 905
10b		použití opravných položek k hmotnému majetku	23		
10c		použití opravných položek k nehmotnému majetku	24		
11		<b>Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku</b>	25	6 941	5 155
11a		odpisy hmotného majetku	26	6 281	2 311
11b		tvorba rezerv k hmotnému majetku	27		2 483
11c		tvorba opravných položek k hmotnému majetku	28		
11d		odpisy nehmotného majetku	29	660	361
11e		tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	30		
12		<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	31	145 635	28 501
			32		
12a		použití rezerv k pohledávkám a zárukám	33		
12b		použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	34	21 708	26 875
12c		zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	35	123 927	1 626
13		<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	36	7 423	15 654
13a		tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	37	3 285	15 200
13b		tvorba rezerv na záruky	38		
13c		odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	39	4 138	454
14		<b>Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	40		
15		<b>Tvorba a použití opr. pol. k účastem a ztráta z převodu úč. s rozhodujícím a podstatným</b>	41		
16		<b>Použití ostatních rezerv</b>	42		
17		<b>Tvorba ostatních rezerv</b>	43		54
18		<b>Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozhodujícím nebo podst.vlivem</b>	44		
19		<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	46	331 718	70 377
20		<b>Mimořádné náklady</b>	47		
21		<b>Mimořádné výnosy</b>	48		
22		<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	49		
23		<b>Daň z příjmu</b>	50	18 661	3 235
24		<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	52	313 057	67 142
****		<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	53	331 718	70 377

Sestaveno dne:

24.2.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: činnost samosprávného investičního fondu

Podpisový záznam:



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva



**CREAM SICAV, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**



### Informace o provedených opravách

Dne 10.3.2017 byla opravena Výroční zpráva za období od 1.12.2014 do 31.10.2016 o tyto údaje:

1. V příloze k účetní závěrce byla na straně 18 opravena informace o počtu držených akcií společnosti CREAM Brno, a.s.
2. V příloze k účetní závěrce byly na straně 21 doplněny údaje k výpočtu hodnoty jednotlivých druhů akcií
3. V příloze k účetní závěrce na straně 22 byly doplněny informace o společnosti CREAM property s.r.o.



OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI .....	4
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	5
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....	5
a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	5
b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	5
c) Finanční majetek .....	6
d) Peněžní prostředky .....	6
e) Pohledávky .....	6
f) Vlastní kapitál .....	6
g) Cizí zdroje .....	6
h) Leasing .....	7
i) Devizové operace .....	7
j) Použití odhadů .....	7
k) Účtování výnosů a nákladů .....	7
l) Daň z příjmů .....	7
m) Dotace / Investiční pobídky .....	8
n) Následné události .....	8
o) Změny účetních metod .....	8
p) Oprava chyb minulých let .....	8
q) Oceňování majetku .....	8
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	9
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	9
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	9
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	16
5. POHLEDÁVKY .....	19
6. OPRAVNÉ POLOŽKY .....	19
7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	20
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	20
9. VLASTNÍ KAPITÁL .....	20
10. REZERVY .....	22
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	23
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	23
13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM .....	23
14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV .....	24
15. DAŇ Z PŘÍJMU .....	24
16. LEASING .....	25



17. VÝNOSY .....	25
18. OSOBNÍ NÁKLADY .....	26
19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI .....	26
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	27
21. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	32
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	32





## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

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

Hlavním předmětem její činnosti je činnost samosprávného investičního fondu.

### Základní údaje o Fondu

#### CREAM SICAV, a.s.

Sídlo: Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle

IČ: 285 45 320

#### Statutární orgán představenstvo:

Předseda představenstva	JUDr. Petr Svatoš	od 16.3.2009
Člen představenstva	Ing. Martin Jarolím, MBA	od 1. 4. 2011
Člen představenstva	Mgr. Roman Švec	od 16. 3. 2009

#### Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Alena Hrstková	od 9. 4. 2010
Člen dozorčí rady	Mgr. Renáta Svatošová	od 9. 4. 2010
Člen dozorčí rady	Alma Švecová	od 10. 10. 2016

#### Změny v obchodním rejstříku v účetním období:

4. 6. 2015 zapsána vnitrostátní fúze se společností PANORAMA REX, spol. s r.o.

1. 9. 2016 zapsány změny v souvislosti se změnou právní struktury společnosti:

- změna názvu společnosti z CREAM uzavřený investiční fond, a.s. na CREAM SICAV, a.s.
- změna adresy společnosti z Praha-3, Žižkov, Řehořova 908/4 na Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34
- změna předmětu podnikání z kolektivního investování na činnost samosprávného investičního fondu
- štěpení akcií na zakladatelské a investiční.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že společnost v souladu se zákonem o účetnictví přechází na hospodářský rok, je tato účetní uzávěrka sestavena za období 23 měsíců, tedy od 1. prosince 2014 (rozhodný den fúze se společností PANORAMA REX, spol. s r.o.) do 31. října 2016. Předchozí účetní období před rozhodným dnem přeměny trvalo 11 měsíců. Z tohoto důvodu nejsou údaje ve výkazu zisku a ztráty běžného období plně srovnatelné s obdobím minulým. Následující hospodářský rok se předpokládá od 1.11.2016 do 31.10.2017.

Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných investičních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, zpracovaná ve znění zákona o účetnictví platným k 1.12.2014

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za období od 1.12.2014 do 31.10.2016:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Pořizovací cena se zvyšuje o pořízené technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu překročí částky stanovené účetními a daňovými předpisy. Opravy a údržba majetku se účtují do nákladů.

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Pořizovací cena se zvyšuje o pořízené technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu překročí částky stanovené účetními a daňovými předpisy. Opravy a údržba majetku se účtují do nákladů.

Výjimku tvoří nemovitý majetek nabytý v rámci přeměny, který byl v zahajovací rozvaze oceněn dle předpisů výnosovou cenou.

Dlouhodobý hmotný investiční majetek nad 40.000 Kč se odepisuje v souladu se zákonem o účetnictví.

Majetek pořízený jako investiční příležitost (nemovitý majetek držený s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení) je k rozvahovému dni přečíslován na reálnou hodnotu na základě znaleckého posudku. Společnost využívá výnosovou metodu oceňování nemovitého majetku s přihlédnutím k aktuálnímu stavu, budoucímu vývoji a nutným investicím. Nemovitosti bez výnosů, či určené k prodeji jsou oceňovány srovnávací metodou.

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že za základ vzala metody používané při vyčíslování daňových odpisů, účetní a daňové odpisy se v případě odepisování rovnají. Byla využita možnost zrychleného odpisu u pořízené výpočetní techniky a



software. U majetku získaného převzetím jmění se pokračuje v odepisování zahájeném u původního vlastníka. Neprovozní dlouhodobý hmotný majetek se odepisuje pouze účetně.

Nemovitosti jako neprovozní majetek (investiční příležitosti) se účetně ani daňově neodepisuje, jeho cena se aktualizuje na základě přecenění k rozvahovému dni.

#### **c) Finanční majetek**

Majetkem pořízeným jako investiční příležitost jsou i majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, kdy společnost vlastní 50 a více % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat kontrolu jiným způsobem. Tyto majetkové účasti jsou k rozvahovému dni přeceňovány na reálnou hodnotu na základě odborného posudku.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako oceňovací rozdíl.

#### **d) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

#### **e) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Jsou tvořeny opravné položky k pohledávkám na základě stáří pohledávek, u pohledávek 1 - 90 dní po splatnosti 10% hodnoty pohledávky, u pohledávek 91 - 180 dní po splatnosti 30% hodnoty pohledávky, u pohledávek 181 - 360 dní po splatnosti 66% hodnoty pohledávky, 100% u pohledávek starších 360 dní. Současně společnost tvoří i zákonné opravné položky v souladu se zákonem 593/1992 Sb.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

#### **f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní vykazované kapitálové fondy a rezervní fondy byly převzaty v rámci přeměn od právních předchůdců

#### **g) Cizí zdroje**

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.



Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

#### **h) Leasing**

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

#### **i) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky oceněny kurzem platným k danému dni vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

#### **j) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **k) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

#### **l) Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Rozdíly, které vznikly z důvodu prvního roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.

**m) Dotace / Investiční pobídky**

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje

**n) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**o) Změny účetních metod**

V daném účetním období nedošlo ke změně účetní metody.

**p) Opravy chyb minulých účetních období**

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta“ z předchozích období. Nevýznamné položky jsou účtovány jako náklady a výnosy ve výkazech běžného období.

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod ani opravám minulých let.

**q) Oceňování majetku**

Ve sledovaném období společnost použila ocenění reálnou hodnotou u vlastněných podílů a nemovitého majetku, které k rozvahovému dni přecenila dle posudků. Změny byly zaúčtovány rozvahově na účet oceňovacích rozdílů.



#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek v tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14
Software	2.379	2.225	2.343	1.683	36	542

##### Změny majetku v pořizovacích cenách

Druh majetku	Pořizovací cena		Přírůstky		Úbytky	
	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14
Software	2.379	2.225	154	159	0	0

K 31. 10. 2016 souhrnná výše nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 151 tis. Kč, k 30. 11. 2014 činila 4.192 tis. Kč.

##### b) Dlouhodobý hmotný majetek v tis. Kč

###### nemovitý majetek

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oceňovací rozdíl		Zůstatková cena	
	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14
Pozemky	149.377	118.920	27.561	48.509	176.938	167.429
Stavby	1,575.616	1,486.845	36	4.761	1,575.652	1,491.606
Nedokončený DHM	124.543	63.975	-112.029	-51.518	12.514	12.457

###### movitý majetek

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14
Samostatné movité věci a soubory mov. Věcí	27.714	23.790	15.413	11.408	12.302	12.382
Stroje, přístroje, zařízení	21.774	18.235	11.547	9.196	10.227	9.039



CREAM SICAV, a.s.  
Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016

Dopravní prostředky	3.686	3.685	2.054	641	1.632	3.044
Inventář	2.254	1.869	1.812	1.570	442	299
Jiný DHM	3.336	3.671	2.517	2.246	819	1.425
Zálohy na pořízení DHM	1.583	175			1.583	175

Změny majetku v pořizovacích cenách

Druh majetku	Pořizovací cena		Přírůstky		Úbytky	
	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14	Stav k 31.10.16	Stav k 30.11.14
Pozemky	149.377	118.920	34.333	53.306	3.876	2.049
Stavby	1,575.616	1,486.845	114.878	552.673	26.106	40.232
Nedokončený DHM	124.543	63.975	190.756	101.337	130.188	85.254
Samostatné movité věci a soubory mov. Věcí	27.714	23.790	5.700	12.302	1.776	2.008
Stroje, přístroje, zařízení	21.774	18.235	5.315	6.690	1.776	0
Dopravní prostředky	3.686	3.686	0	4.628	0	2.008
Inventář	2.254	1.869	385	984	0	0
Jiný DHM	3.336	3.671	335	3.375	0	0
Zálohy na pořízení DHM	1.583	175	1.583	175	175	0

K 31. 10. 2016 souhrnná výše hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 10.378 tis. Kč, k 30. 11. 2014 činila 4.262 tis. Kč.

Majetek zatížený zástavním právem

katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
636142 Prštné	2016	stavba Prštné, č.p. 326	věcné břemeno chůze a jízdy	parcely 529/27
	1427	E.ON Distribuce, a.s.	věcné břemeno zřizování a provozování vedení	parcely 2236/9
649309 Hulín	2385	stavba Hulín, č.p. 767, parcela 198	věcné břemeno - právo chůze a jízdy, zřízení a užívání žumpy a trpění připojky ke kanálu	parcely 199/1,199/2, Hulín, č.p. 209, 789 stavby

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



669661 Koryčany	1331	stavby bez čp/če na parc. 1021, 2661; parcela 1021	věcná břemena technického rázu	parcely 1023/1, 2
605018 Blansko	1329	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	parcela St. 1539, stavba č.p.1437
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
734713 Přerov	82	Oberbank AG, pob. ČR	zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	parcely 300, 299 stavba Přerov č.p. 220
	82	Statutární město Přerov	předkupní právo	parcela 3500
635561 Zlín	4954	Statutární město Zlín	věcné břemeno přístupu a průchodu po nádvoří a schodištích	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
	4954	parcela st. 6650/1	věcné břemeno užívání, průchodu a příjezdu	parcela 6650/2
	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
	4954	parcela st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
	4954	parcela st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
	4954	parcela st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcné břemeno bezplatného užívání	parcela st. 6644/19
	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objekt	parcely 6645/11, 6645/2
	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objektu	parcely 6645/4, 6645/2



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek	stavby čp.5658, parc.st. 3356, 3356/1, 3310,4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162,5163,5174,5175, 8387,1119/240,1119/57,1377/12
636142 Zlín – Prštné	2016	parcela 613	věcné břemeno chůze a jízdy	parcela 529/27,
	2016	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek	st.603,0606,607
772429 Týniště nad Orlicí	1751	CREDIUM, a.s.	zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	stavby bez čp/če na parcelách 2037/32, 8, 4, 3, parcely 2037/3,4,8, 32
	1751	parcela 2037/39	věcná břemena chůze a jízdy	parcely 2037/1,60
	1751	parcela 2037/40	věcná břemena chůze a jízdy	parcely 2037/1,60
	1751	VČP Net, s.r.o	věcné břemeno zřízení a provozování stavby plynárens. Zařízení	parcela 2037/1,60
	1751	HP TRONIC, s.r.o.	zástavní právo smluvní k zajištění úvěru	stavba bez čp/če na parcelách 2037/5, 67, 68, parcely 2037/5,67,68
	1751	HP TRONIC, s.r.o.	zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky	stavba bez čp/če na parcelách 2037/5, 67, 68, parcely 2037/5,67,68
	1751	HP TRONIC, s.r.o.	věcné břemeno chůze a jízda	parcely 2037/1,61,79,86
	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcela 2037/6
	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
	1751	VČP Net, s.r.o.	věcné břemeno a) zřídit a provozovat plynárenská zařízení; b) vstupovat a vjíždět v souvislostech se zřízením, opravami a úpravami distribuční soustavy	parcely 2037/1,62
	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	věcné břemeno zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy	parcela 2037/62
772429 Týniště nad Orlicí	1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60	
1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60	
1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110	
1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110	
1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110	
1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1,84,60,72,82,83,110	
1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1,84,60,72,82,83,110	
1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1,84,60,72,82,83,110	
1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy	parcela 2037/26	
1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/26	
1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/26	
1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110	
1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110	
1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110	
772429				
Týniště nad Orlicí	1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



CREAM SICAV, a.s.  
Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016

	1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1
	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1
	1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1
	1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1
	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1
	1751	parcela 2037/107	věcné břemeno - umístění veřejného osvětlení, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1,110
	1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - umístění veřejného osvětlení, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1,110
	1751	parcela 2037/108	věcné břemeno - chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	parcely 2037/1,59,61
	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	parcely 2037/1,59,61
613584				
Břeclav	749	Foto Video SPECIAL, spol. s r.o.	věcné břemeno užívání nebytových prostor	nemovitost č .p.3152 na st. p. č. 3374/2
622486 České Budějovice	1427	E.ON Distribuce	věcné břemeno vedení NN	parcela 2236/9
	1427	E.ON Distribuce	věcné břemeno vedení NN a kabelové skříně	parcela 2236/11
668150 Kolín	5711	parcela st. 11	věcné břemeno připojení vodovodu a domovní stoky	parcela st. 10/1
	5711	parcela st. 4	věcné břemeno připojení domovní stoky	parcela st. 10/1
682039 Liberec	12567	vlastníci jednotek č.p.637	Věcné břemeno-náklady na provoz kotelny, vytápění domu, jízdy	parcela 143/1

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

	12567	vlastníci jednotek č. p. 637	věcné břemeno jízdy	parcela 142/2,142/3
699594 Most	3847	parcela 4128,4129,430	věcné břemeno strpět rozvod tepla a teplé vody	parcela 4126/2
713520 Moravská Ostrava	6713	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 100,000.000 Kč	parcela 907/3
	6713	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	parcela 907/3
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 100,000.000 Kč	parcela 3624/15,16,17
	970	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	parcela 3624/15,16,17
728161 Praha Nusle	1166	jednotky domu č. p. 262 na pozemku p. č. 585	věcné břemeno průjezdu	parcela 584/2
782378 Praha Vinoř	571	PREdistribuce a.s.	věcné břemeno kabelového vedení, vstupu a vjezdu	parcela 1454,1456
730122 Praha, Holešovice	11956	Oberbank AG	Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení	p.č. 1820
			zástavní smlouva do výše 61.250.000 Kč a 48.400.000 Kč	
727415	1820	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	p.č. 1820
				parcela 2201/1,2
				parcela 2202/1,2,3
774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka	Zástavní právo do výše 30,000.000	parcela 4255/2
780731 Veselí – Předměstí	5070	parcela St. 28/5	věcné břemeno jízdy a chůze	parcela St. 28/5
		Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 28.250.000 Kč	Parcela St. 788/1
710504 Olomouc	618		zákaz zcizení a zatížení	Parcela 75/25
		Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 34.100.000 Kč	Parcela 177
727415 Praha Žižkov	1820		zákaz zcizení a zatížení	

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



c) Dlouhodobý finanční majetek v tis. Kč

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12.13	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 30. 11. 14	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 10.16
Podíly – ovládaná osoba	9.000	9.941		10.159	29.100	20.089	-1.800	1.611	49.000
Úvěry – ovládaná osoba	39.150	45.324	26.420		58.054	31.700	15.255		74.499
Úvěry – ostatní	0				0				0
Celkem	48.150	55.267	26.420	10.159	87.154	51.789	13.455	1.611	123.499

Ovládané osoby k 31. 10. 2016 v tis. Kč

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
CREAM R.B.A., a.s.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ: 241 45 378	100,00% 48 ks / 1.000 10 ks / 100	49.000	45.129

- Přímý vliv na řízení
- Hlavní činnost – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Byl vytvořen rezervní fond ve výši 57 tis. Kč
- Vytvořen HV ve výši 1.175 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ : 277 90 380	100,00%	4.000	7.622

- Přímý vliv na řízení
- Byl vytvořen rezervní fond ve výši 29 tis. Kč
- Vklad do kapitálových fondů ve výši 11.168 tis. Kč
- Hlavní činnost – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 ŽŽ
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- obchod s plynem a elektřinou
- Vytvořen HV ve výši 5.555 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
FLAIRCOM s.r.o.	Řehořova 908/4 130 00 Praha 3, Žižkov IČ : 248 49 189	50,00%	200	-1.250

- Přímý vliv na řízení
- Byl vytvořen rezervní fond ve výši 14 tis. Kč
- Vklad do kapitálových fondů ve výši 8.050 tis. Kč
- Hlavní činnost – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 ŽŽ
- Vytvořen HV ve výši 456 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
ELDOMUS property, s.r.o.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ : 294 47 640	100%	200	6.574

- Nebyl vytvořen rezervní fond
- Přímý vliv na řízení
- Hlavní činnost – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Vytvořen HV ve výši 2.624 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
LD – assets, s.r.o.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ : 294 47 372	100 %	200	11.771

- Nebyl vytvořen rezervní fond
- Vklad do ostatních kapitálových fondů 12.510 tis. Kč
- Přímý vliv na řízení
- Hlavní činnost – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Vytvořen HV ve výši 2.963 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
LD – reality, s.r.o.	1. Máje 832/16 772 00 Olomouc IČ: 278 15 633	50 %	200	2.147

- Byl vytvořen rezervní fond 77 tis. Kč
- Přímý vliv na řízení
- Hlavní činnost – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Vytvořen HV ve výši 162 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
GRANTE Reality s.r.o.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ : 248 49 189	50,00%	200	3.499

- Nebyl vytvořen rezervní fond
- Přímý vliv na řízení
- Hlavní činnost – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 ŽŽ
- Vytvořen HV ve výši 3.614 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
CREAM property s.r.o.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ : 039 15 603	100,00%	200	168

- Nebyl vytvořen rezervní fond
- Přímý vliv na řízení

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

- Hlavní činnost – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 ŽZ
- Vytvořen HV ve výši -22 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu počet akcií/ hodnota v tis.	Výše ZK společnosti	Výše účetního VK
CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34 140 00 Praha 4 IČ: 241 45 378	100,00% 2 ks / 1.000	2.000	81.509

- Přímý vliv na řízení
- Hlavní činnost – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Vklad do ostatních kapitálových fondů 15.409 tis. Kč
- Vytvořen HV ve výši 2.619 tis. Kč (zatím neauditovaný)

Finanční informace o těchto společnostech byly získány z auditorem neověřené účetní závěrky společnosti.

**Dlouhodobé úvěry ovládaným osobám (v tis. Kč):**

Obchodní firma	Stav 30. 11. 14	Stav 31. 10. 16
CREAM R.B.A., a.s.	11.810	12.060
FLAIRCOM s.r.o.	9.614	9.614
LD assets, s.r.o.	21.480	33.075
ELDOMUS property,s.r.o.	15.150	14.000
GRANTE Reality, s.r.o.	0	5.750

**Krátkodobé úvěry ovládaným osobám (v tis. Kč):**

Obchodní firma	Stav 30. 11. 14	Stav 31. 10. 16
CREAM R.B.A., a.s.	500	515
PANORAMA REX, spol. s r.o.	12.000	0
LD assets, s.r.o.	100	0
ELDOMUS property,s.r.o.	2.833	2.860
CREAM Real Estate, s.r.o.	6.300	0
PROPEX s.r.o.	42.056	0
LD-reality, s.r.o.	10.660	6.169
GRANTE reality, s.r.o.		3.000
CREAM Brno		3.779



Úvěry byly poskytnuty za obvyklých podmínek, žádné straně nebyla způsobena újma. Společnost vlastní dlouhodobou pohledávku za společností CREAM Brno v pořizovací hodnotě 37.600 tis. Kč se zůstatkem 33.872 tis. Kč.

## 5. POHLEDÁVKY

	Stav 30.11.14		Stav 31.10.16	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
<b>Ve splatnosti</b>	28.894	93.054	40.018	98.962
<b>Po splatnosti</b>	<b>57.530</b>	<b>32.783</b>	<b>30.019</b>	<b>7.193</b>
do 30	1.444	10.660	1.195	
30 – 90	423	0	576	
90 – 360	28.805	14.806	6.573	
nad 360	21.040	7.313	6.934	860
nad 5 let	5.818	0	14.741	6.333

Pohledávky z obchodního styku jsou zastoupeny zejména pohledávkami z titulu fakturovaného nájmu a ostatních služeb z titulu nájmu – 26.885 tis. Kč, pohledávkami za prodané pohledávky – 216 tis. Kč, nakoupenými pohledávkami – 39.673 tis. Kč, a ostatními pohledávkami – 3.478 tis. Kč. V ostatních pohledávkách jsou uvedeny poskytnuté úvěry.

Stav pohledávek po splatnosti je ovlivněn pohledávkami právních předchůdců společnosti, které jsou aktuálně vymáhány právní cestou. K evidovaným pohledávkám byly na základě splatnosti vytvořeny opravné položky v celkové výši 31.953 tis. Kč, z toho účetních 30.519 tis. Kč (k poskytnutým úvěrům byly vytvořeny účetní opravné položky do výše 6.901 tis. Kč).

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6).

Změny na účtech opravných položek v tis. Kč:

Opravné položky k:	Zůstatek k 1. 12. 14	Změna za období	Zůstatek k 30. 11. 14	Změna za období	Zůstatek k 31. 10. 16
pohledávkám – zákonné	1.090	264	1.354	79	1.433
pohledávkám – ostatní	63.625	-11.940	51.685	18.502	33.183

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné. Účetní opravné položky jsou tvořeny na základě stáří pohledávek.



## 7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především náklady na pojištění majetku a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména nájem fakturované pozadu a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

Krátkodobý finanční majetek	30. 11. 14	31. 10. 16
Peníze v hotovosti a ceniny	0	0
Účty v bankách	10 518	85 242
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	0	0
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	10 518	85 242

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v samostatné příloze.

Valná hromada Společnosti, konaná dne 30. 8. 2016 přijala rozhodnutí o štěpení všech akcií společnosti a změně jejich formy a druhu, a to na listinné zakladatelské a zaknihované investiční:

Sledované účetní období				Minulé účetní období	
listinné zakladatelské	2,000.000 ks	zaknihované investiční	2,000.000 ks	listinné zakladatelské	40 ks á 100.000 Kč
listinné zakladatelské	1,450.000 ks	zaknihované investiční	1,450.000 ks	listinné zakladatelské	30 ks á 100.000 Kč
listinné zakladatelské	450.000 ks	zaknihované investiční	450.000 ks	listinné zakladatelské	8 ks á 100.000 Kč
listinné zakladatelské	50.000 ks	zaknihované investiční	50.000 ks	listinné zakladatelské	1 ks á 100.000 Kč
listinné zakladatelské	50.000 ks	zaknihované investiční	50.000 ks	listinné zakladatelské	1 ks á 100.000 Kč

**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

Současně byl zapsaný základní kapitál snížen z 8.000 tis. Kč na 4.000 tis. Kč

Zapsaný základní kapitál se skládá ze 4.000 tis. ks zaknihovaných listinných akcií.

Akcionář v tis. Kč	Výše podílu	Nesplacený vklad	Lhůta splatnosti
PEREVAL INVEST, s.r.o.	2.000	0	0
Petr Tankó	1.450	0	0
JUDr. Petr Svatoš	450	0	0
Mgr. Roman Švec	50	0	0
Ing. Martin Jarolím, MBA	50	0	0

V daném účetním období vytvořila společnost účetní zisk ve výši 313 057 tis. Kč. Na vrub účtu nerozděleného zisku byl zaúčtován odložený daňový závazek ve výši 48.880 tis. Kč.

#### Hodnota fondového kapitálu

Fondový kapitál	30.11.14	31.10.16
<b>Vlastní kapitál společnosti v tis. Kč</b>	<b>1 158 922</b>	<b>1 327 025</b>
Počet akcií v ks	80	
Hodnota akcie	14 486 525,000	
<b>Vlastní kapitál zakladatelské části v tis. Kč</b>		<b>4 010</b>
Počet zapsaných zakladatelských akcií v ks		4 000 000
Hodnota zakladatelské akcie v Kč		1,003
<b>Vlastní kapitál investiční části v tis. Kč</b>		<b>1 323 015</b>
Počet investičních akcií v ks		4 000 000
Hodnota investiční akcie v Kč		330,754

Na výši vlastního kapitálu má vliv přecenění majetkových účastí a nemovitého majetku držených jako investiční příležitost na reálnou hodnotu dle posudků při přeměnách společnosti a přecenění k rozvahovému dni.



### Oceňovací rozdíly v tis. Kč

Obchodní firma společnosti	Obchodní podíl	Pořizovací cena	Reálná hodnota	Oceňovací rozdíl
CREAM R.B.A.	100 %	64.153	32.000	-32.153
CREAM Real Estate	100 %	16.168	2.000	-14.168
FLAIRCUM	50 %	6.120	0	-6.120
ELDOMUS property	100 %	500	13.000	12.500
CREAM Brno	100 %	2.013	0	-2.013
LD – assets	100 %	13.080	0	-13.080
LD - reality	50%	1.035	0	-1.035
GRANTE reality	50%	100	2.000	1.900
CREAM property	100%	211	0	-211
k budovám			1,575.652	958.602
k pozemkům			176.938	59.548
k nedokončenému majetku			12.514	-112.029

## 10. REZERVY

### Změny na účtech rezerv v tis. Kč:

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 13	Netto změna 1.12.14-30.11.14	Zůstatek k 30. 11. 14	Netto změna 1.12.14-31.10.16	Zůstatek k 31. 10. 16
Na opravy IM	16.579	13.122	3.457	-3.457	0
Na ručení za závazky	7.241	54	7.295	-167	7.129
Rezerva na rizika	9.298	-9.298	0	0	0

Společnost vytvořila rezervu z titulu poskytnuté záruky za leasing nespřízněné společnosti ve výši nesplaceného leasingu 7.129 tis. Kč.



## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Finanční situace je do budoucna ovlivněna dlouhodobými závazky z titulu odkupu majetkových účastí v celkové výši 360.796 tis. Kč s rozloženou splatností do roku 2032. Při současné výkonnosti fondu tyto závazky nenaruší nepřetržitost podnikání (existenci) fondu. Jejich souhrnná hodnota k 30. 11. 2014 činila 497.185 tis. Kč.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Počet dní	Stav 30.11.14		Stav 31.10.16	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
<b>Ve splatnosti</b>	15.722	511.635	11.404	367.946
<b>Po splatnosti</b>	<b>12.806</b>	<b>0</b>	<b>4.605</b>	<b>0</b>
do 30	11.538		960	
30 – 90	1.185		1.818	
90-360	10		9	
nad 360	73		1.817	
nad 5 let	0		0	

Závazky z obchodního styku jsou zastoupeny zejména závazky z dodávek služeb, energií a investic – 12.619 tis. Kč, ostatní závazky z odkupu pohledávek – 1.739 tis. Kč. V ostatních závazcích jsou uvedeny dlouhodobé závazky z odkupu aktiv – 360.796 tis. Kč a dlouhodobé úvěry právního předchůdce ve výši -7.150 tis. Kč.

Společnost neneviduje k datu účetní závěrky splatné závazky z titulu pojistného na sociální zabezpečení, veřejného zdravotního pojištění a daňových nedoplatků.

## 13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost má sjednány následující smlouvy o úvěrech:

Věřitel	Titul	Částka	Datum	Splatnost	Zůstatek
Oberbank AG	Rekonstrukce nemovitosti	100.000	22. 3. 2013	31. 8. 2023	82.795
Oberbank AG	VW Passat CC 3,6 FSI	674	15. 7. 2014	30. 6. 2019	374

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

Oberbank AG	VW Touareg 3.0 TDI	964	27. 6. 2014	31. 5. 2019	519
Oberbank AG	Refinancování úvěrů	95.711	25. 6. 2014	31. 5. 2029	80.823
Oberbank AG	Rekonstrukce nemovitosti	100.000	15. 1. 2015	31. 10. 2029	73.767
Oberbank AG	Rekonstrukce nemovitostí	61.250	15. 9. 2015	31. 7. 2030	27.016
Oberbank AG	Dražby nemovitostí	13.730	15. 9. 2015	31. 10. 2030	12.627
ČSOB	Opravy nemovitostí	20.000	30. 10. 2015	30. 4. 2017	20.000
Revolving Raiffeisen- Leasing	VW Multivan 2,0 BiTDI	1.035	27. 6. 2013	27. 6. 2018	385

Úroky k úvěrům byly poskytnuty za obvyklých podmínek.

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za stávající období činily 15.943tis. Kč, v minulém období 6.437 tis. Kč a nebyly zahrnuty do pořizovací ceny majetku.

## 14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především nevyfakturované dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období zahrnují nájem fakturovaný předem a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 15. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby v tis. Kč:

	30. 11. 14	31. 10. 16
Zisk před zdaněním	70.377	331.718
Daň z příjmů splatná	3.328	17.094
Daň z příjmů odložená	-93	1.567
Efektivní daňová sazba (%) *)	4,6	5,6

\*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním



Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	30. 11. 14		31. 10. 16	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku				51.841
OP k pohledávkám	203		1.598	
<b>Celkem</b>	<b>203</b>			<b>50.243</b>

## 16. LEASING

Společnost převzala leasing automobilu Audi A8 právního předchůdce s aktuálním zůstatkem 1.294 tis. Kč (21 splátek po 61.629 Kč), konečná splatnost 5. 7. 2018, zůstatek k 30. 11. 2014 činil 2.777 tis. Kč. Pořizovací hodnota vozu byla 2.511 tis. Kč

## 17. VÝNOSY

Hlavní činností je provozování nemovitostí. Nejvýznamnější položkou výnosů jsou tržby z nájmu a služeb s nájmy souvisejícími. Všechny výnosy jsou realizovány na území ČR.

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti v tis. Kč:

	Sledované účetní období		Předchozí účetní období	
	Celkem	Tuzemsko	Celkem	Tuzemsko
Tržby za prodej majetku	48.153	48.153	20.350	20.350
Tržby z prodeje služeb	350.868	350.868	148.887	148.887
Čerpání rezerv a OP	25.331	25.331	51.780	51.780
Prodej pohl., odpis závazků	180.163	180.163	40.977	40.977
Úroky	10.464	10.464	2.985	2.985
Finanční výnosy	128	128	0	0
Prodej CP a vkladů	2.900	2.900		
Ostatní výnosy	2.285	2.285	646	646
<b>Celkem</b>	<b>620.292</b>	<b>620.292</b>	<b>265.625</b>	<b>265.625</b>

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Zaměstnanci celkem		Z toho ved. pracovníci	
	Sledované účetní období	Předchozí účetní období	Sledované účetní období	Předchozí účetní období
Průměrný počet zaměstnanců	17	16	3	3
Mzdové náklady	9.770	4.104	1.794	868
Odměny členům statutárních orgánů společnosti 3 osoby	1.380	660	1.380	660
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti 3 osoby	340	165	0	0
Náklady na sociální a zdrav. Zabezpečení	3.883	1.674	1.079	519
Sociální náklady	109	60	0	0
Osobní náklady celkem	15.482	6.663	3.793	2.047

## 19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V daném období neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

V období od 1.12.2014 do 31.10.2016 eviduje společnost následující vzájemné vztahy se spřízněnými osobami mimo úvěrů, které jsou uvedeny v bodě 4c.

Stav k 31.10.2016 v tis. Kč:

Společnost	Výnosy	Majetek	Náklady	Příjmy PO	Pohledávky	Závazky
CREAM Real Estate, s.r.o.	1.860	172.313	111.289	965	4.283	8.182
CREAM Brno, a.s.	135	0	0	81		0
CREAM R.B.A., a.s.	915	0	0	367	710	0
LD-reality, s.r.o.	93	0	0	22	97	400
LD-assets, s.r.o.	1.175	0	0	939	963	100
ELDOMUS property, s.r.o.	1.003	0	0	433	499	0
GRANTE Reality, s.r.o.	1.044	0	0	254	94	0
FLAIRCOM s.r.o.	1.884	0	0	557	4.134	0

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z UVEDENÉ V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Rozvaha k 31.10.2016 v tis. Kč

Ř.	Název položky	31. 10. 16	30. 11. 14
	<b>AKTIVA</b>	<b>2,088.168</b>	<b>1,921.513</b>
<b>05</b>	<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>85.242</b>	<b>10.518</b>
	Stav běžných účtů	85.242	10.518
<b>08</b>	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>99.255</b>	<b>108.761</b>
	Poskytnuté úvěry	106.156	125.837
	Opravná položka	-6.901	-17.076
<b>18</b>	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>49.000</b>	<b>29.100</b>
	CREAM R.B.A.		
	pořizovací cena	64.153	64.153
	oceňovací rozdíl	-32.153	-39.153
	CREAM Real Estate		
	pořizovací cena	16.168	5.000
	oceňovací rozdíl	-14.168	-5.000
	FLAIRCOM		
	pořizovací cena	6.120	6.120
	oceňovací rozdíl	-6.120	-6.120
	LD – assets		
	pořizovací cena	13.080	4.370
	oceňovací rozdíl	-13.080	-4.370
	ELDOMUS property		
	pořizovací cena	500	500
	oceňovací rozdíl	12.500	-500
	PROPEX		
	pořizovací cena	0	200
	oceňovací rozdíl	0	1.800
	LD – reality		
	pořizovací cena	1.035	1.035
	oceňovací rozdíl	-1.035	-1.035
	CREAM Brno		
	pořizovací cena	2.013	2.013
	oceňovací rozdíl	-2.013	-13
	GRANTE reality		
	pořizovací cena	100	100
	oceňovací rozdíl	1.900	
	CREAM property		
	pořizovací cena	211	
	oceňovací rozdíl	-211	

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty





**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

<b>21</b>	<b>Nehmotný majetek</b>		<b>36</b>	<b>542</b>
	Účetní SW viz. bod 5.2.1.	pořizovací cena	2.379	2.225
		Oprávky	-2.343	-1.683
<b>25</b>	<b>Hmotný majetek</b>		<b>1,779.807</b>	<b>1,685.474</b>
	Hmotný majetek	pořizovací cena	1,797.737	1,699.129
		Oprávky	-17.930	-13.655
<b>28</b>	<b>Ostatní aktiva</b>		<b>59.411</b>	<b>82.574</b>
	pohledávky		70.037	86.425
	Zálohy		16.909	23.429
	pohledávky za státem		59	8.137
	časové rozlišení		122	547
	opravné položky k pohledávkám		-27.716	-35.964
<b>30</b>	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>		<b>15.417</b>	<b>4.544</b>
	náklady příštích období		1.359	1.405
	příjmy příštích období		14.058	3.139
	<b>PASIVA</b>		<b>2,088.168</b>	<b>1,921.513</b>
<b>01</b>	<b>Závazky vůči bankám</b>		<b>298.306</b>	<b>190.887</b>
	Úvěr ČSOB revolving (krátkodobý)		20.000	0
	Úvěr Oberbank I.		82.795	95.560
	Úvěr Oberbank II.		519	876
	Úvěr Oberbank III.		374	621
	Úvěr Oberbank IV.		80.823	93.053
	Úvěr Oberbank V.		73.767	0
	Úvěr Oberbank VI.		12.627	0
	Úvěr Oberbank VII.		27.016	0
	Úvěr u Raiffeisenbank		385	777
<b>04</b>	<b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>		<b>7.150</b>	<b>14.450</b>
	přijaté úvěry		7.150	14.450

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

	- z toho dlouhodobé	7.150	14.450
<b>15</b>	<b>Ostatní pasiva</b>	<b>441.417</b>	<b>540.270</b>
	závazky z obchodního styku	16.009	28.528
	závazky z vypořádání (dlouhodobé)	360.796	497.185
	Zálohy	9.316	12.924
	závazky stát	53.855	593
	- z toho odložená daňová povinnost	50.243	
	závazky zaměstnanci	580	326
	časové rozlišení	861	714
<b>16</b>	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>7.141</b>	<b>6.232</b>
	výnosy příštích období	3.878	3.347
	výdaje příštích období	3.263	2.885
<b>17</b>	<b>Rezervy</b>	<b>7.129</b>	<b>10.752</b>
	Rezerva na opravy IM	0	3.457
	Rezerva z titulu ručení	7.129	7.295
<b>22</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>4.000</b>	<b>8.000</b>
	základní kapitál	4.000	8.000
<b>25</b>	<b>Rezervní fondy</b>	<b>125.038</b>	<b>125.038</b>
	rezervní fond	102.993	102.993
	ostatní fondy ze zisku	22.045	22.045
<b>33</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>851.743</b>	<b>937.883</b>
	oceňovací rozdíly k akciím, podílům	-54.379	-54.424
	oceňovací rozdíly k nemovitostem	846.575	911.810
	oceňovací rozdíly k pozemkům	59.549	80.497
<b>37</b>	<b>Nerozdělený zisk, neuhrazené ztráta</b>	<b>33.187</b>	<b>20.859</b>
	Nerozdělený zisk	33.187	20.859
<b>38</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>313.057</b>	<b>67.142</b>
	Zisk nebo ztráta za účetní období	313.057	67.142

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

<b>39</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1,327.025</b>	<b>1,158.922</b>
	Vlastní kapitál	1,327.025	1,158.922

**Výkaz zisku a ztrát k 31.10.2016 v tis. Kč**

<b>R.</b>	<b>Název položky</b>	<b>31. 10. 16</b>	<b>30. 11. 14</b>
<b>1</b>	<b>Výnosy z úroku a podobné výnosy</b>	<b>10.464</b>	<b>2.985</b>
	Úrok z běžného účtu a úvěrů	10.464	2.985
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>16.567</b>	<b>6.917</b>
	Úrok z úvěrů, bankovní poplatky	16.567	6.917
<b>4</b>	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>128</b>	
	Kurzové zisky	128	
<b>5</b>	<b>Náklady na provize, poplatky</b>	<b>1.026</b>	<b>288</b>
	Náklady na vedení účtů, kurzové rozdíly	1.026	288
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>460.441</b>	<b>169.882</b>
	Výnosy v souvislosti s ekonomickou činností		
	- z toho nájem a služby související s nájmem	350.868	148.887
	prodej majetku	48.153	20.350
	prodej pohledávek	56.236	
	náhrada škody od pojišťovny	1.062	451
	prodej CP a vkladů	2.900	
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>223.801</b>	<b>109.110</b>
	Náklady v souvislosti s ekonomickou činností, s výjimkou správních nákladů		
	- z toho spotřeba materiálu a energií	13.990	6.132
	spotřeba služeb	106.046	49.574
	ostatní provozní náklady (pojištění, DPH)	12.273	5.447
	zůstatková cena prodaného majetku	30.122	43.042
	odpis prodaných pohledávek	55.603	

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty



**CREAM SICAV, a.s.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. říjnu 2016**

	prodané CP a vklady	499	
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>32.815</b>	<b>18.718</b>
	Náklady na zaměstnance	15.482	6.663
	Ostatní správní náklady	17.333	12.055
	- z toho depozitář ČSOB	3.088	1.486
	právní služby	7.426	3.717
	poradenství, audit	1.660	1.050
	znalecké služby	762	3.021
<b>10</b>	<b>Použití rezerv a OP k majetku</b>	<b>3.623</b>	<b>24.905</b>
	Použití rezerv a opravných položek k majetku	3.632	24.905
<b>11</b>	<b>Odpisy, tvorba rezerv a OP k majetku</b>	<b>6.941</b>	<b>5.155</b>
	Tvorba rezerv dle plánu		2.483
	Odpisy majetku	6.941	2.672
<b>12</b>	<b>Použití OP k pohledávkám, výnosy z prodeje</b>	<b>145.653</b>	<b>28.501</b>
	Rozpuštění opravných položek	21.708	26.875
	Prodej pohledávek		1.626
	- výnosy z pohledávek		40.976
	- náklady z pohledávek		39.350
	Výnosy z pohledávek	123.927	
<b>13</b>	<b>Odpisy, tvorba OP k pohledávkám a zárukám</b>	<b>7.423</b>	<b>15.654</b>
	Tvorba OP dle stáří	3.285	15.200
	Odpis pohledávek za nebankovními subjekty	4.138	454
<b>17</b>	<b>Tvorba ostatních rezerv</b>		<b>54</b>
	Tvorba ostatních rezerv		54
<b>23</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>18.660</b>	<b>3.235</b>
	- odložená	1.567	-93
	- splatná	17.094	3.328
<b>53</b>	<b>HV před zdaněním</b>	<b>331.718</b>	<b>70.377</b>
<b>52</b>	<b>HV po zdanění</b>	<b>313.057</b>	<b>67.142</b>






## 21. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. říjnu 2016 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky byly investiční akcie CREAM SICAV, a.s. přijaty 7. 11. 2016 k obchodování na burze cenných papírů s ISIN CZ0008042264.

Sestaveno dne:	Podpisy statutárního orgánu Mgr. Roman Švec    Ing. Martin Jarolím		Osoba odpovědná za účetní závěrku
24. 2. 2017			

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

31.10.2016

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**CREAM SICAV, a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky  
Nuselská 262/34  
140 00 Praha 4, Nusle  
IČ : 285 45 320

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2014</b>	<b>8 000</b>			<b>102 993</b>	<b>22 045</b>	<b>738 182</b>	<b>20 859</b>	<b>892 079</b>
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						199 701		199 701
Čistý zisk/ztráta za účetní období							67 142	67 142
Dividendy								
Převody do fondů								
Emise akcií								
Snížení základního kapitálu								
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny								
<b>Zůstatek k 30.11.2014</b>	<b>8 000</b>			<b>102 993</b>	<b>22 045</b>	<b>937 883</b>	<b>88 001</b>	<b>1 158 922</b>
<b>Zůstatek k 1.12.2014</b>	<b>8 000</b>			<b>102 993</b>	<b>22 045</b>	<b>933 907</b>	<b>78 066</b>	<b>1 145 011</b>
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						-82 163		-82 163
Čistý zisk/ztráta za účetní období							313 057	313 057
Dividendy								
Převody do fondů								
Emise akcií								
Snížení základního kapitálu	-4 000						4 000	
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny						-48 880		-48 880
<b>Zůstatek k 31.10.2016</b>	<b>4 000</b>			<b>102 993</b>	<b>22 045</b>	<b>802 864</b>	<b>395 123</b>	<b>1 327 025</b>

Sešláno dne:

24.2.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: činnost samosprávného investičního fondu

Podpisový záznam:



  
Mgr. Roman Švec  
člen představenstva

  
Ing. Martin Jarolím  
člen představenstva

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
**o ověření účetní závěrky**  
**za období 1.12.2014 až 31.10.2016**  
**CREAM SICAV, a.s.**

## *Zpráva nezávislého auditora*

### **Obsah**

#### *ZPRÁVA*

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

#### *ZPRÁVA AUDITORA*



## 1. *Vykonavatel auditu*

*Ověření řádné účetní závěrky za období od 1.12.2014 do 31.10.2016*

**Ing. Miroslava Krčmová**

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

*IČ: 18760546*

*DIČ: CZ416020431*

## 2. *Předmět a účel ověření*

*Účelem bylo ověření správnosti účetní závěrky za období od 1.12. 2014 do 31.10.2016 zpracované ve znění zákona o účetnictví platným k 1.12.2014. V tomto období společnost k datu 1.9.2016 změnila právní formu CREAM uzavřený investiční fond, a.s. na CREAM SICAV, a.s. na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem*

<i>Společnost</i>	<b>CREAM SICAV, a.s.</b>
<i>Sídlo</i>	<b>Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4</b>
<i>IČ</i>	<b>285 45 320</b>
2.1 <i>Předmět podnikání</i>	<i>činnost samosprávného investičního fondu</i>
2.2 <i>Datum vzniku</i>	<i>16.března 2009</i>
2.3 <i>Statutární orgán</i>	
<i>Předseda představenstva:</i>	<i>JUDr. Petr Svatoš</i>
<i>Člen</i>	<i>Mgr. Roman Švec</i>
<i>Člen</i>	<i>Ing. Martin Jarolím</i>
2.4 <i>Základní kapitál</i>	<i>4 000 000,- Kč</i>
2.5 <i>Příjemce zprávy</i>	<i>Představenstvo</i>

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### **CREAM SICAV, a.s.**

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CREAM SICAV, a.s.** která se skládá z rozvahy za období od 1.12.2014 do 31.10.2016, výkazu zisku a ztráty, z přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.12.2014 do 31.10.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti **CREAM SICAV, a.s.** jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.*

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

*Statutární orgán společnosti **CREAM SICAV, a.s.** je odpovědný za sestavení účetní závěrky za období od 1.12.2014 do 31.10.2016, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení této účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.*

### *Odpovědnost auditora*

*Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.*

*Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení mezitímní účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.*

*Jsmo přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.*

## **Výrok auditora**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv pasiv společnosti **CREAM SICAV, a.s.** za období od 1.12. 2014 do 31.10.2016 a nákladů, a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.12.2014 do 31.10.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

**„ bez výhrad „**

### *Ostatní informace*

*Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.*

*Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.*

*V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.*

*V Brně dne 28.2.2017*



*Ing. Miroslava Krčmová*

Ing. Miroslava Krčmová  
číslo oprávnění 095

*Přílohy: auditovaná Výroční zpráva  
auditovaná Rozvaha  
auditovaný Výkaz zisku a ztráty  
auditovaný Výkaz o změnách vlastního kapitálu  
auditovaná Příloha k roční účetní závěrce*