VÝROČNÍ ZPRÁVA EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU

CREAM SICAV, a.s.

za období od **1. 11. 2016 do 31. 10. 2017**

cream

OBSAH:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

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

2. Zpráva představenstva

3. Zpráva dozorčí rady

4. Informace pro akcionáře dle ust. § 118

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

6. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

7. Informace o činnosti Emitenta

8. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

9. Účetní závěrka Emitenta včetně příloh a zpráva auditora k účetní závěrce

10. Účetní závěrka konsolidačního celku Emitenta včetně příloh a zpráva auditora k účetní závěrce

PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÝCH OSOB EMITENTA

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

tímto prohlašuje,

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

V Praze, dne 26. 2. 2018

Mgr. Roman Švec
člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

AUDITOR - Č. OPR 095 KA ČR ING. MIROSLAVA KRČMOVÁ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVI A SKUPINĚ EMITENTA, CENNÉ PAPÍRY EMITENTA

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

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

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2017.

Rozhodným dnem se pro účely této výroční zprávy emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 31. 10. 2017.

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

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI EMITENTA

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

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

CENNÉ PAPÍRY EMITENTA

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

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

druh:	**Investiční akcie**
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7.11.2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

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

2. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

společnosti CREAM SICAV, a.s.,

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

za období od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2017

(dále jen Rozhodné období)

Představenstvo společnosti působilo po celé Rozhodné období v tomto složení:

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

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

Představenstvo společnosti CREAM SICAV,a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 (dále jen Společnost), tímto předkládá valné hromadě zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku v souladu s ustanovením § 436, odst. 2. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, za období od 1.11.2016 do 31.10.2017 (dále jen Rozhodné období).

Rozhodné období navazuje na předchozí hospodářské období, které v souvislosti s přijatým záměrem přeměny společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a přijetí investičních akcií Společnosti na burzu cenných papírů skončilo k 31.10.2016. Rozhodné období trvalo 12 měsíců a skončilo tedy k 31.10.2017.

V průběhu rozhodného období bylo vyhodnoceno, že zejména vzhledem k požadavkům peněžních ústavů, se kterými Společnost spolupracuje na předkládání výkazů a současně vzhledem k dalším informačním povinnostem společnosti není výhodné udržovat hospodářské období mimo kalendářní rok. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o tom, že následné hospodářské období bude trvat od 1.11.2017 do 31.12.2017 a dále pak bude Společnost fungovat ve standardním hospodářském období, které bude tvořeno kalendářním rokem.

V souladu s již zmíněným rozhodnutím společnosti byly ke dni 7.11.2016 přijaty investiční akcie společnosti k obchodování na burze cenných papírů Praha pod ISIN CZ 0008042264. Tímto bylo završeno několikaleté úsilí společnosti o vstup na veřejný trh s cennými papíry.

Vzhledem k zásadním změnám ve struktuře společnosti, které proběhly v předchozím hospodářském období, došlo v Rozhodném období pouze k dílčím úpravám vnitřních předpisů Společnosti. Jednalo se zejména o rozšíření statutu společnosti tak, že nově lze provádět ocenění nemovitého majetku fondu nejen prostřednictvím znalce, ale i prostřednictvím nezávislého odborníka na oceňování nemovitostí, jenž postupuje v souladu se schválenou metodikou. V návaznosti na změnu legislativy byly upraveny vnitřní předpisy Etická charta a Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření, předcházení a legalizace výnosu z trestné činnosti a financování terorismu.

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

V návaznosti na realizaci diverzifikace aktiv v předchozích hospodářských obdobích uskutečnila Společnost v Rozhodném období pouze dva prodeje investičního aktiva a to objektů Milevsko a Králův Dvůr. Žádný nákup investičních aktiv nebyl v Rozhodném období realizován. V souladu s přijatou strategií se věnovala především správě a investicím do stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem.

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

- dokončení komplexní rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně
- realizace zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenecká - v závěru Rozhodného období téměř dokončeno
- dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova
- realizace zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého - v závěru Rozhodného období téměř dokončeno
- realizace první etapy rekonstrukce budovy č.103 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně
- realizace zásadní rekonstrukce objektů Most a Roudnice nad Labem
- zahájení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí

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

- pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťovych závodu ve Zlíně, které vlastní společnost LD – assets. Předpokládaný termín dokončení této investiční akce je v první polovině roku 2018.
- příprava projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. Předpokládaný termín dokončeni této investiční akce byl nově stanoven na rok 2019.

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

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

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

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

Hlavní provozní hospodářská činnost Společnosti je nadále tvořena pronajímáním vlastních nebytových a bytových prostor. V porovnání oproti předchozímu hospodářskému roku došlo v Rozhodném období k nárůstu výnosů z titulu nájmu oproti srovnatelnému předchozímu období o 7,6 %.

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

V následném hospodářském období (od 1.11.2017 do 31.12.2017) realizovala Společnost tyto investice do nemovitostních aktiv:

- dokončení rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
- pokračování v rekonstrukci bytového domu Praha, Ovenecká
- pokračování celkové rekonstrukce budovy 64/2, jenž je ve vlastnictví dceřiné společnosti LD – assets.
- pokračování v opravách a rekonstrukcích objektů Týniště nad Orlicí

Praha, 26.2.2018

Mgr. Roman Švec
člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

3. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

společnosti CREAM SICAV, a.s.,

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

za období od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2017

(dále jen Rozhodné období)

Dozorčí rada působila v rozhodném období v tomto složení:

JUDr. Renata Svatošová	předsedkyně dozorčí rady
Alena Hrstková	členka dozorčí rady do 1.6.2017
Alma Švecová	členka dozorčí rady
Ing. Blanka Jarolímová	členka dozorčí rady od 1.6.2017

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

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

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

Tyto informace a současně informace od představenstva, případně z dílčích útvarů, byly projednány dozorčí radou na jednotlivých zasedáních v průběhu Rozhodného období. Dozorčí rada byla informována o rozhodnutí představenstva FONDU o zkrácení příštího hospodářského období tak, že toto následné hospodářské období bude trvat od 1.11.2017 do 31.12.2017. Důvodem tohoto zkrácení je přechod na hospodářské období totožné s kalendářním rokem od 1.1.2018. V rámci své kontrolní činnosti neshledala dozorčí rada žádné porušení platných právních předpisů, statutu FONDU, ani jeho dalších vnitřních předpisů.

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

Dozorčí rada převzala doporučení výboru pro audit na nového statutárního auditora FONDU a jeho konsolidačního celku na období od 1.1.2018. Jako nový statutární auditor byla doporučena auditorská společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Dozorčí rada sledovala postup sestavování účetní závěrky k datu 31.10.2017 a realizovala kontrolní činnost nad procesem povinného auditu účetní závěrky, a to ve spolupráci s členy výboru pro audit.

Následně dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku FONDU k 31.10.2017, včetně návrhu na rozdělení zisku.

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

Dozorčí rada konstatuje, že nemá vůči výše uvedeným dokumentům žádné námitky.

Praha, 26.2.2018

JUDr. Renata Svatošová
předsedkyně dozorčí rady

4. INFORMACE PRO AKCIONÁŘE PODLE UST. § 118

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

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

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

ÚDAJE O EMITENTOVI

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

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

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

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

Fond realizoval pouze tuzemské investice.

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

Investice do stávajících aktiv:

dokončení komplexní rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně
výše investice v rozhodném období: 23.755.980,- Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr Oberbank AG)

realizace zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenecká
výše investice v rozhodném období: 28.500.232,- Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova
výše investice v rozhodném období: 12.233.002,- Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

realizace zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
výše investice v rozhodném období: 29.471.950,- Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

realizace první etapy rekonstrukce budovy č. 103 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně
výše investice v rozhodném období: 24.696.460,- Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB)

realizace zásadní rekonstrukce objektů Most a Roudnice nad Labem
výše investice v rozhodném období: 8.155.812,- Kč
financování investice vlastními zdroji 100%

zahájení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Tyništi nad Orlicí
výše investice v rozhodném období: 6.453.913,- Kč
financování investice vlastními zdroji 100%

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

pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodu ve Zlíně, které vlastní společnost LD – assets, s.r.o.
výše investice v rozhodném období: 27.670.610,- Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB)
Předpokládaný termín dokončení této investiční akce je v první polovině roku 2018.

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

Nové investice v účetním období

Fond v rozhodném období nerealizoval investice do pořízení nových aktiv. V souladu s přijatou strategií se věnoval především správě a investicím do stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem.

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

Hlavní budoucí investice emitenta
Emitent se zavázal v příštím hospodářském období k následujícím investicím:

- pokračování v realizaci rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenecká
  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 doplňkově pořizovat majetkové podíly (např. obchodní, akciové, družstevní apod.) i v obchodních společnostech, dále pak může investovat i do pohledávek nesouvisejících s nemovitostmi. Fond přímo či nepřímo pořizuje nemovitosti, realitní a obchodní společnosti a další aktiva vymezená statutem fondu primárně na území České republiky.

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb
V rozhodném období fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

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:
nájem – 204.908 tis. Kč
prodej majetku – 15.562 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%

Skupina v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. Pouze jediná společnost (FLAIRCOM s.r.o.) se zabývá jiným předmětem činnosti – prodej obuvi. 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 Skupiny:
nájem – 246.937 tis. Kč
prodej zboží – 70.598 tis. Kč
prodej majetku – 27.542 tis. Kč

NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

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

Nemovitosti Fondu a jejich součásti

Fond vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek fondu v současné době tvoří 87 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály, apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti fondu – obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory. Rovněž jsou z části tvořeny bytovými prostory.
Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k rozvahovému dni 1.981.730 tis. Kč. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB, a.s. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

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

Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k rozvahovému dni 467.611 tis. Kč.
Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG, ČSOB, a.s. a Českou spořitelnu, a.s. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a 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 FONDU

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

MAJETKOVÝ PODÍL V DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

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

Stroje a zařízení

Fond nevlastní žádné významné stroje a zařízení. V majetku fondu jsou IT HW - technologie, EPS a EZS, jednotky klimatizace, jednotky vzduchotechniky a dopravní prostředky. Souhrnná účetní hodnota strojů a zařízení činí 10.829 tis. Kč. Rovněž dceřiné společnosti Fondu nevlastní žádné významné stroje a zařízení.

Životní prostředí a vlivy

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

PROVOZNÍ A FINANČNÍ PŘEHLED

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace

Zde podrobněji odkazujeme na auditovanou účetní závěrku fondu včetně přílohy k účetní závěrce k 31. 10. 2017 a na auditovanou konsolidovanou účetní závěrku včetně přílohy k účetní závěrce k 31. 10. 2017.

Z výkazu finanční situace fondu a konsolidovaného výkazu finanční situace Skupiny ke dni 31. 10. 2017 lze definovat finanční pozici fondu a Skupiny následujícími údaji v tis. Kč:

	Fond	Skupina
AKTIVA CELKEM	2.424.102	2.710.159
Z toho		

Dlouhodobá aktiva	2.250.579	2.483.878
Krátkodobá aktiva	173.523	226.281
PASIVA celkem	2.424.102	2.710.159
Z toho		
Vlastní kapitál	1.669.212	1.629.114
Dlouhodobé závazky	693.589	965.487
Krátkodobé závazky	61.301	115.558

Krátkodobá aktiva zahrnují časové rozlišení aktiv. Dlouhodobé závazky zahrnují rezervy, krátkodobé závazky pak zahrnují časové rozlišení pasiv.

U fondu došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy (o 282.225 tis. Kč), a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty hmotného majetku (pořízení nových nemovitostí a investice do rekonstrukce nemovitostí) a zvýšení stavu běžných účtů. Na straně pasiv mělo vliv zejména zvýšení vlastního kapitálu (o 231.531 tis. Kč), zvýšení závazku vůči bankám a pokles závazků vůči nebankovním subjektům.

U Skupiny došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy (o 321.076 tis. Kč), a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty hmotného majetku - investice do rekonstrukce nemovitostí a zvýšení stavu pohledávek ve lhůtě splatnosti. Na straně pasiv mělo vliv zejména zvýšení vlastního kapitálu (o 257.167 tis. Kč) a zvýšení závazku vůči bankám z financování investic do rekonstrukce nemovitostí.

Provozní výsledek Fondu

Z výkazu úplného výsledku fondu za období 1.11.2016 až 31.10.2017 uvedeném v auditované účetní závěrce lze finanční výkonnost fondu definovat následujícími údaji v tis. Kč.

Výnosy v souvislosti s ekonomickou činností (nájem)	204.908 tis. Kč
HV po zdanění	231.531 tis. Kč

U fondu došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s ekonomickou činností a ke zvýšení HV po zdanění o 40.675 tis. Kč.

Provozní výsledek Skupiny

Z konsolidovaného výkazu úplného výsledku Skupiny za období 1.11.2016 až 31.10.2017 uvedeném v auditované účetní závěrce lze finanční výkonnost fondu definovat následujícími údaji v tis. Kč.

Výnosy v souvislosti s ekonomickou činností (nájem)	246.937 tis. Kč
HV po zdanění	255.127 tis. Kč

U Skupiny došlo v rozhodném účetním období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s ekonomickou činností. U parametru HV po zdanění došlo ke zvýšení o 57.501 tis. Kč.

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

Provozní zisk fondu byl v předchozím daňovém období pozitivně ovlivněn výnosem z inkasa pohledávek za nemovitostními společnostmi ve výši 123.927 tis. Kč.
V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk fondu či Skupiny.

ZDROJE KAPITÁLU

Dlouhodobé a krátkodobé

Zapisovaný 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 31.10.2017. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce fondu a auditované konsolidované účetní závěrce Skupiny v příloze této výroční zprávy.

V tis. Kč		
Dlouhodobé zdroje kapitálu	Fond	Skupina
Vlastní kapitál	1.669.212	1.629.114

Dlouhodobé závazky	693.589	965.487
Krátkodobé zdroje kapitálu		
Krátkodobé závazky	61.301	115.558

Dlouhodobé závazky zahrnují rezervy, krátkodobé závazky pak zahrnují časové rozlišení pasiv.

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky vůči bankám – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB, Oberbank AG a Česká spořitelna, a.s. k financování provozu a investičních akcí
- 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 blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 51.260 tis. Kč u Fondu a 82.505 tis. Kč u Skupiny, 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 fondu a Skupiny
- pohledávky za bankami – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech fondu a Skupiny
- pohledávky za nebankovními subjekty – zde je zachycen stav poskytnutých úvěrů fondem svým dceřiným společnostem
- 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 a auditované konsolidované účetní závěrce v příloze této výroční zprávy.

Údaje o struktuře financování emitenta a Skupiny

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

- Podmínky krátkodobých závazků a přijatých bankovních úvěrů:
- krátkodobý bankovní úvěr ČSOB - 15.000 tis. Kč, 3M Pribor + marže, revolving 6M
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14 - 90 dnů dle uzavřených smluv

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

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

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

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

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

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

ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

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

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

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

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

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

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

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

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva

JUDr. Petr Svatoš působí ve fondu od jeho vzniku, tj. od 16.3.2009, až dosud. Od roku 1988 působí v advokacii. V rámci této činnosti získal významné zkušenosti, mimo jiné v oblasti občanského a obchodního práva, přičemž ve významné části této činnosti se zabýval problematikou nemovitostních společností.

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

Mgr. Roman Švec působí ve fondu od jeho vzniku, tj. od 16.3.2009, až dosud. Od roku 1993 působil v soukromých společnostech jako podnikový právník. Rovněž působil jako právník a člen dozorčí rady v investičním fondu. Od roku 1997 působil ve společnostech, které se zabývaly podnikatelskou činností související s nemovitostmi.

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA působí ve fondu od 1.4.2011. Od roku 1996 pracoval jako obchodní ředitel soukromé společnosti. Od roku 2000 působil v pozici vrcholového manažera obchodní společnosti, v jejímž majetku byla část nemovitostí Zlínského kraje. Mimo jiné řídil realizaci rekonstrukce Krajského úřadu ve Zlíně. Od roku 2007 řídí servisní společnost, která zajišťuje správu nemovitostí pro několik významných soukromých subjektů, mimo jiné i pro Fond.

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady

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

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 do 1.6.2017

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.

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady od 1.6.2017

Ing. Blanka Jarolímová působí již více jak 20 let jako daňový poradce (ev. č. 2270) a člen Komory daňových poradců. Za dobu své praxe poskytovala daňové poradenství mnoha klientům, mimo jiné i subjektům, které se zaměřují na realitní činnost.

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

JUDr. Petr Svatoš

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

Mgr. Roman Švec

CREAM R.B.A., a.s. – předseda dozorčí rady	ano
ASPANA HOLDING, a.s. – člen představenstva	ne
CREAM Real Estate, s.r.o. – jednatel	ne
TRESO logistik, a.s.Zlín – předseda dozorčí rady	ne
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. - předseda představenstva	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva	ano
INCOME service, a.s. – člen dozorčí rady	ne
CREAM property s.r.o. – jednatel	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano
ELDOMUS property, s.r.o. – jednatel	ano
LD - assets, s.r.o. – jednatel	ano

Ing. Martin Jarolím, MBA

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

JUDr. Renata Svatošová

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

ING. MIROSLAVA KRČMOVÁ

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

Jan Švec

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

Alma Švecová

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

Ing. Blanka Jarolímová

KELY 99 s.r.o. – jednatel a společník	ano

Veškerá odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byla taková osoba v předešlých 5 letech spojena a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo 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, řídících 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 31.10.2017 fond zaměstnával 18 osob.
Na konci účetního období, tj. k 31.10.2017 zaměstnávala Skupina celkem 117 osob.

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

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

HLAVNÍ AKCIONÁŘI

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

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

JUDr. Petr Svatoš, dat. nar. 20.1.1962
přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 10,95 %

Petr Tankó, dat. nar. 7.2.1973
přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 36,25 %
nepřímý podíl na hlasovacích právech drženým prostřednictvím společnosti PEREVAL INVEST, s.r.o. ve výši 50%

PEREVAL INVEST, s.r.o., IČ: 289 27 672
přímý podíl na hlasovacích právech ve výši 50%.

DIVIDENDOVÁ POLITIKA A VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

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

Fond dlouhodobě uplatňuje dividendovou politiku spíše v nevyplácení dividend, a tedy růstovou ohledně hodnoty akcií.
V daném rozhodném období nedošlo k vyplacení dividendy. V průběhu rozhodného období o rozdělení zisku fondu rozhodovala valná hromada na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebude zisk nebo jeho část rozdělen a bude převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

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

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

ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Popis akcií (druh, forma, ISIN, zaknihovaný cenný papír), do kterých je základní kapitál rozdělen
Fond vydává akcie dvojího druhu, a to zakladatelské akcie a investiční akcie, jejichž bližší specifikace je uvedena níže.

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

druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s.
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií;
Počet emitovaných akcií je uveden výše. Počet upsaných akcií odpovídá počtu emitovaných akcií. Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny.

Počet akcií držených emitentem nebo jménem emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností;
Žádné akcie fondu nejsou v držení fondu, ani jménem fondu a ani v držení jeho dceřiných společností.

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

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

VÝZNAMNÉ SMLOUVY:

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

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

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

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

Peněžité příjmy

představenstvo	1.681.218,- Kč
dozorčí rada	265.001,- Kč

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

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

Osobami s řídící pravomocí vlastnící akcie jsou:

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva

450.000 ks zakladatelských akcií
438.000 ks investičních akcií

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

50.000 ks zakladatelských akcií
43.940 ks investičních akcií

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

50.000 ks zakladatelských akcií
43.940 ks investičních akcií

Výše uvedené osoby ani žádné jiné osoby s řídící 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 řídící pravomocí emitenta, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí,**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V rozhodném období nebyly žádné variabilní odměny vyplaceny.

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

Odměny účtované Fondu auditory v rozhodném období byly ve výši 310 tis. Kč za audit účetní závěrky a dále pak celkem ve výši 252 tis. Kč za provedení interního auditu Fondu dle strategického a periodického plánu interního auditu.

Odměny účtované dceřiným společnostem auditory v rozhodném období byly ve výši 190 tis. Kč za audity účetních závěrek.

SAMOSTATNÁ ČÁST VÝROČNÍ ZPRÁVY PODLE § 118 ODST. 4. PÍSM. J) ZPKT OBSAHUJÍCÍ NÁLEŽITOSTI PODLE § 118 ODST. 4. PÍSM. B), C), E) A PODLE § 118 ODST. 5 ZPKT

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

Fond nad rámec povinností týkajících se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) podle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, dodržuje soubor vnitřních předpisů vycházejících z legislativních požadavků kladených na fondy kvalifikovaných investorů, a to zejména z požadavků zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, doprovodných vyhlášek a z právních předpisů Evropské unie. Tyto vnitřní předpisy a jejich změny jsou schvalovány představenstvem fondu a následně jsou předkládány České národní bance. Mezi tyto vnitřní předpisy související s řízením a správou fondu patří zejména Organizační řád CREAM SICAV, a.s. a Vnitřní řídící 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, řídících 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 útvar finanční účtárna s tím, že předmětem auditu je zejména ověření vedení účetnictví fondu v souladu s právními a interními předpisy, zpracování účetních případů řádně a včas, spolehlivost účetních informací, způsob identifikace došlých plateb apod. Poslední vnitřní audit útvaru finanční účtárna proběhl v první polovině roku 2016.

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

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

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

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

PŘEDSTAVENSTVO

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

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

- realizovat usnesení valné hromady, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- svolávat řádnou valnou hromadu nejméně jedenkrát za účetní období, případně mimořádnou valnou hromadu nebo náhradní valnou hromadu, stanoví-li tak zákon nebo stanovy,
- zajišťovat řádné obchodní vedení společnosti včetně vedení účetnictví společnosti,

- předkládat dozorčí radě k projednání a řádné valné hromadě ke schválení zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě ke schválení po předchozím vyjádření dozorčí rady návrhy na: změnu stanov společnosti a statutu společnosti; zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu společnosti nebo na vydání dluhopisů dle příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích; přeměnu společnosti nebo na její zrušení s likvidací v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech; schválení účetní závěrky, rozdělení zisku nebo úhrady ztráty, stanovení výše a způsobu výplaty dividend a stanovení výše tantiém; přeměnu podoby, formy nebo druhu akcií; rozhodnutí o podání žádosti o přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu a žádosti o jejich vyřazení z obchodování na evropském regulovaném trhu; rozhodnutí ve věcech, které jsou vymezeny do výlučné působnosti valné hromady;
- schvalovat přijetí úvěru nebo zápůjčky pro společnost v souladu se statutem,
- schvalovat poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společností v souladu se statutem,
- rozhodovat o nabytí majetkových účastí v obchodních společnostech s výjimkou případu, kdy zákon vyžaduje souhlas valné hromady s takovým úkonem,
- udělovat i odvolávat prokuru

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

DOZORČÍ RADA

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

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

Dozorčí radě přísluší zejména:

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

VÝBOR PRO AUDIT

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

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

Ing. Radek Mikula
dat. nar. 26.2.1970, bytem Ve Žlebech 626, Štípa, 763 14 Zlín

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

Ing. Radek Lančík
dat. nar. 20.2.1969, bytem Slunečná 480/4, Nový Lískovec, 634 00 Brno

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

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

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

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

ROZHODOVÁNÍ VALNÉ HROMADY

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící akcie, s nimiž je spojeno alespoň 60 % (slovy: šedesát procent) hlasů, tj. jsou-li přítomni akcionáři vlastnící 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 vlastnící také alespoň 60 % všech vydaných investičních akcií.

PŮSOBNOST VALNÉ HROMADY

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem na základě pověření valnou hromadou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiného rozhodnutí valné hromady nebo jiných právních skutečností;
- rozhodnutí o změně podoby, druhu nebo formy akcií, o štěpení nebo spojení akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií a o omezení převoditelnosti akcií na jméno, či jeho změně;
- rozhodnutí o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů na upisování nových zakladatelských akcií v souladu se zákonem o obchodních korporacích;
- rozhodování o podání žádosti k přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zvýšení zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu v případě zvyšování zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o snížení zapisovaného základního kapitálu;
- volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady;
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky do 6 měsíců od skončení účetního období, případně konsolidované účetní závěrky a v případech stanovených zákonem též mezitímní účetní závěrky;
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a stanovení tantiém v souladu s těmito stanovami;
- schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva a dozorčí rady společnosti a schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch členů představenstva a dozorčí rady, než které plyne ze smlouvy o výkonu funkce, z těchto stanov nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou;
- rozhodnutí o zřízení a zrušení účelových fondů společnosti;
- rozhodnutí o přeměně společnosti z právní formy akciové společnosti s proměnným základním kapitálem na jinou právní formu v mezích obecně závazných právních předpisů,
- v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení jeho odměny, schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku, a to třemi čtvrtinami hlasů;
- v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o přeměnách společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstvech, v platném znění, a to třemi čtvrtinami hlasů;
- rozhodnutí o dalších otázkách, které 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:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s.

- **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 převádějící vlastník zakladatelské akcie oznámil, předkupní právo, a to poměrně podle velikosti svých podílů na zapisovaném základním kapitálu společnosti, ledaže vlastník zakladatelských akcií své zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

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

Významnost přímých a nepřímých podílů na hlasovacích právech fondu vyplývá z ust. § 122 ZPKT, který vyžaduje oznámení České národní bance dosažení nebo překročení podílu na všech hlasovacích právech s nejnižší hranicí 1 % je-li základní kapitál vyšší než 500.000.000,- Kč.

Tuto spodní hranici dosahují tito akcionáři fondu, a to jmenovitě Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0985 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0985 %, akcionář JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 10,95 %, dále pak akcionář Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 36,25 % a nepřímým podílem na hlasovacích právech drženým prostřednictvím společnosti PEREVAL INVEST, s.r.o. ve výši 50% a společnost PEREVAL INVEST, s.r.o. s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 50%.

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

- **ust. § 118 odst. 5. písm. d) ZPKT – informace o vlastnících 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 zatížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY DLE UST. § 21 ZÁK. Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy Fondu:
Fond se s účinností k 1. 9. 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV), a to z důvodu plánovaného vstupu fondu na Burzu cenných papírů Praha. Na základě rozhodnutí generálního ředitele Burzy cenných papírů Praha, a.s., sp. zn. B/193/2016/LM ze dne 1.11.2016, byly investiční akcie fondu s účinností ke dni 7.11.2016 přijaty k obchodování na regulovaný trh burzy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu:
V příštím období předpokládá fond zejména dokončení probíhajících investičních akcí, a to rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenecká, rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého, rekonstrukce budovy 64/2, jenž je ve vlastnictví dceřiné společnosti LD – assets, s.r.o.

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 18 pracovně-právních vztahů v souladu se strukturou Fondu.

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

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

Tato výroční zpráva emitenta a jeho konsolidačního celku přebírá údaje z konsolidované účetní závěrky za období od 1.11.2016 do 31.10.2017. Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Emitent při jejím sestavení vycházel z úpravy účinné k rozhodnému dni této závěrky – 31.10.2017. Konsolidovaná účetní závěrka podléhá auditu.

Vzhledem k rozdílnému účetnímu období Emitenta (od 1.10.2016 do 31.10.2017) a dceřiných společností (od 1.1.2017 do 31.12.2017) byla pro účely konsolidované účetní závěrky jednotlivá období přepočtena. Jako srovnatelné období bylo zvoleno období dvanácti měsíců k 31.10.2015 a k 31.10.2016.

KOMENTÁŘE KE KONSOLIDOVANÝM ÚČETNÍM VÝKAZŮM (AUDITOVANÉ)

1. Vykazující jednotka

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „Společnost") se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina").
CREAM SICAV, a.s. je investičním fondem kvalifikovaných investorů a naplňuje vymezení investiční společnosti dle IFRS. Činnost Společnosti spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Tato primární činnosti Skupiny je doplněna sekundárními obchodními aktivitami v oblasti nákupu a prodeje zboží.

2. Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Jedná se o první účetní závěrku Společnosti sestavenou v souladu s IFRS

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

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

Vzhledem k tomu, že jde o první účetní závěrku a za předcházející období nebyla sestavena roční účetní závěrka, nelze se odvolávat na informace poslední roční účetní závěrky, a proto i tato mezitímní účetní závěrka obsahuje popis účetních pravidel a detailnější zveřejnění.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Společnost při jejím sestavení vycházela z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 31.10.2017.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinné a nebyly Společností použity

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však Společnost nepoužila při sestavování této účetní závěrky, neboť jejich účinnost je až po 31.10.2017:

- IFRS 9 ***Finanční nástroje*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Společnost předběžně neočekává zásadní dopady nové úpravy s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 15 ***Výnosy ze smluv se zákazníky*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který přináší novou úpravu ocenění a zachycení výnosů v účetních závěrkách. Vzhledem k tomu, že činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí a tyto výnosy nejsou v rozsahu IFRS 15, není očekáván zásadní dopad nového standardu na účetní závěrku. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 16 ***Leasingy*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv na straně nájemce. Nově se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace nájemce podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vzhledem k tomu, že Společnost vystupuje v postavení pronajímatele, jsou očekávány změny pouze

v rozsahu zveřejnění informací v účetní závěrce. Vedení Společnosti však bude nová pravidla nyní analyzovat. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.

- IFRS 17 ***Insurance Contracts*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později) nahrazuje dosavadní obsahově omezený IFRS 4 ***Pojistné kontrakty*** a poskytuje novou komplexní úpravu zachycení a ocenění pojistných kontraktů v IFRS. Společnost není pojišťovnou a žádný pojistný kontrakt nevykazuje, proto nový standard nebude mít žádný dopad do účetnjí závěrky Společnosti.
- IFRIC 22 ***Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost v současnosti nevykazuje žádné cizoměnové transakce, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti a pro zachycení případných nových transakcí bude zohledněna úprava vyplývající z novelizace.
- IFRIC 23 ***Uncertainty over Income Tax Treatments*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později) se obrací k nejistým daňovým pozicím, kdy Společnost uplatní určité daňové řešení ve svém daňovém přiznání a není si jistá jeho přijetím ze strany daňové autority, pokud dojde k daňové kontrole. IFRIC 23 nově poskytuje pravidla, jako takové nejistoty reflektovat v účetní závěrce. Společnost bude analyzovat nová pravidla a zohlední je do budoucna při oceňování splatné a odložené daně v účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 2 ***Úhrady vázané na akcie*** nazvaná ***„Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions"*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 41 ***Investice do nemovitostí*** s označením ***„Transfers of investment property"*** (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti.

3. Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této konsolidované účetní závěrky jsou přiblížena v této části, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

Konsolidační postupy

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

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

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti.

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

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

Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

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

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

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

Nehmotná aktiva

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

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

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

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje, zdali účetní hodnota hmotných (pozemky, budovy a zařízení) a nehmotných aktiv není snížena s ohledem na interní a externí indikace případného znehodnocení. Pokud jsou naplněny indikace, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, Společnost ve výši rozdílu zachytí ztrátu ve výsledku hospodaření. Zpětně získatelná částka je vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení aktiva. Hodnota z užívání je přitom odhadnuta jako současná hodnota budoucích peněžních toků diskontovaných za použití úrokové sazby zohledňující časovou hodnotu peněz a rizika spojená s aktivy.

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

Zásoby

Zásoby – materiál – jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásoby. K vyčíslení výše pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob Skupina využívá metodu průměrných cen / FIFO.

Výpůjční náklady

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

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

Leasingy (nájem a pronájem)

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

Společnost jako nájemce

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

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

Společnost jako pronajímatel

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

Jako pronajímatel v operativním leasingu Společnost vystupuje u pronájmu nemovitostí, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Finanční aktiva

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

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

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

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

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Finanční závazky

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

Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

Rezervy

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

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

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

Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným

přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

Uznání výnosů

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

Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Nevymezení Společnosti jako investiční jednotky

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

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá 30. 4. 2017 činila 1,915 mld. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje vlastní kapitál Společnosti a hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období.

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceňovány po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné znehodnocení. Skupina činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku.
Opravné položky k pohledávkám
Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření.

Daně ze zisku

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

Soudní a jiné právní spory

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

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

K rozvahovému dni této účetní závěrky Skupina neeviduje žádný významný spor, z něhož by Skupině plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy.

5. PROVOZNÍ SEGMENTY

Společnost, jakožto emitent veřejně obchodovaných cenných papírů, má povinnost použít IFRS 8 a připravit zveřejnění v souladu s provozními segmenty. Činnost Společnosti spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR.

7. INFORMACE O ČINNOSTI EMITENTA

Emitent v účetním období od 1.11.2016 do 31.10.2017 realizoval svou investiční činnost v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy fondu, zejména statutem.

Emitent v účetním období od 1.11.2016 do 31.10.2017 prodal část svých primárních aktiv. V souladu s přijatou obchodní strategií došlo k prodeji nemovitostí Milevsko a Králův Dvůr. Za prodej nemovitosti Milevsko inkasoval Emitent 8,5 mil Kč a za prodej nemovitosti Králův Dvůr inkasoval Emitent 3,4 mil. Kč.

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

Investice do stávajících aktiv v rozhodném období:

dokončení komplexní rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně
výše investice v rozhodném období: 23.755.980,- Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr Oberbank AG)

realizace zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenecká
výše investice v rozhodném období: 28.500.232,- Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

dokončení zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova
výše investice v rozhodném období: 12.233.002,- Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

realizace zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
výše investice v rozhodném období: 29.471.950,- Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

realizace první etapy rekonstrukce budovy č.103 v areálu bývalých Baťovych závodů ve Zlíně
výše investice v rozhodném období: 24.696.460,- Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB)

realizace zásadní rekonstrukce objektů Most a Roudnice nad Labem
výše investice v rozhodném období: 8.155.812,- Kč
financování investice vlastními zdroji 100%

zahájení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí
výše investice v rozhodném období: 6.453.913,- Kč
financování investice vlastními zdroji 100%

U dceřiných společností Emitenta proběhly tyto významné skutečnosti:

I.D - assets, s.r.o.
pokračování zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťovych závodu ve Zlíně
výše investice v rozhodném období: 27.670.610,- Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB)
Předpokládaný termín dokončení této investiční akce je v první polovině roku 2018.

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

GRANTE Reality, s.r.o.
Byly prodány vybrané bytové jednotky v nemovitosti Praha, Bubenská: za prodej těchto nemovitostních jednotek inkasovala dceřiná společnost Emitenta GRANTE Reality, s.r.o. 11,980 mil Kč.

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

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

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

Výkony (nájemné)	nárůst o 8,4 %
Vlastní kapitál	nárůst o 18,7 %
Aktiva	nárůst o 13,4 %
Hodnota nemovitého majetku	nárůst o 14,0 %.
Bankovní úvěry	nárůst o 12,9 %

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím období (období od 1.11.2017 do 31.12.2017 a následující pak od 1.1.2018 do 31.12.2018)

Emitent pro následující období od 1.11.2017 do 31.12.2017 a následující pak od 1.1.2018 do 31.12.2018 předpokládá setrvalý pozitivní trend ekonomického vývoje trhu i rovnoměrný trend v podnikání Emitenta v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi.

Bude dokončena investice do zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ovenecká
výše celkové investice: 47,0 mil Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

Bude dokončena investice do zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
výše celkové investice: 37,0 mil Kč
financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

Bude probíhat realizace investice do druhé etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 103 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.
výše investice do II. etapy: 17,0 mil Kč
výše celkové investice: 40,0 mil Kč
financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB, a.s.)

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

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

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

CREAM R.B.A., a.s.
Bude pokračovat příprava projektu výstavby multifunkčního centra FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

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

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

Důležité faktory, rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost a výsledky hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku v následujícím pololetí (období od 1.11.2017 do 31.12.2017 a následující pak od 1.1.2018 do 31.12.2018)
Emitent má zpracovánu Strategii řízení rizik, která byla schválena představenstvem a každý rok je revidována. Také se každoročně v útvaru analýz a řízení rizik vytváří zpráva o řízení rizik, kde se vyhodnocuje dodržování limitů (tedy akceptované míry rizika), které jsou stanoveny ve statutu Fondu.

RIZIKA, NA KTERÁ SE EMITENT ZEJMÉNA ZAMĚŘUJE:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost dostát svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Fond k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv 1.000.000,- Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

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

b) Riziko tržní

Riziko potenciální ztráty z pohybu tržních cen. V případě Fondu jde zejména o možný pohyb hodnoty nemovitostí a změny tržního nájmu v závislosti na ekonomických podmínkách na trhu s nemovitostmi. Vzhledem k pozitivnímu vývoji na trhu s nemovitostmi v minulých obdobích se nepovažuje toto riziko za významné.

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. Významnější je **riziko úvěrové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, vzhledem k bankovním úvěrům s proměnlivou úrokovou sazbou, pomocí kterých financuje investice do nemovitostí. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 31.10.2017 je 17% z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 22,4%. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

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

d) Riziko koncentrace
Fond má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Fond vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky. Má nájemce z oblasti veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd.

Riziko koncentrace je díky výše popsanému vyhodnoceno jako nízké.

e) Operační riziko

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

AUDITOR - Č. OPR 095 ING. MIROSLAVA KROUPOVÁ

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI EMITENTA

Vztahy Emitenta se spřízněnými společnostmi za období od 1.11.2016 do 31.10.2017

Stav k 31.10.2017 (v tisících Kč)

společnost	pohledávky	poskyt. úvěry	závazky	výnosy	investice	náklady
CREAM Brno, a.s.	89 714	6 678	6	3 546		5
CREAM property s.r.o.				8		
CREAM R.B.A., a.s.		10 586		489		
CREAM Real Estate, s.r.o.	1 678		17 961	3 830	142 402	61 014
ELDOMUS property, s.r.o.	420	16 860		1 975		
FLAIRCOM s.r.o.	4 372	10 250	8	529		
GRANTE Reality, s.r.o.		28 750	3 061	433		43
LD - reality, s.r.o.	96	6 619		52		
LD - assets, s.r.o.	1 651	37 577	56	1 418		

Ostatní skutečnosti po rozhodném datu

V období od 31.10.2017 do data sestavení této Konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Praha, 26.2.2018

Mgr. Roman Švec
člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

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

Rozhodné období:	účetní období od 1.11.2016 do 31.10.2017
Ovládaná osoba:	CREAM SICAV, a.s. se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4 IČ: 285 45 320 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122
Ovládající osoby:	PEREVAL INVEST, s.r.o. se sídlem Praha 7, Holešovice, Ovenecká 19, PSČ 170 00 IČ: 289 27 672 Petr Tankó bytem Praha - Vinoř, Štěpánovská 330, PSČ 190 17

Osoby, které jsou ovládány stejnými ovládajícími osobami:

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

Ovládání 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, 26.2.2018

Mgr. Roman Švec
člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

CREAM SICAV, a.s.

Prověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti ***CREAM SICAV, a.s.. za období od 1.11.2016 do 31.10.2017****. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti CREAM SICAV, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.*

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

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2016 do 31.10.2017.

V Brně dne 28.2.2018

AUDITOR - č. OPR 095 KA ČR ING. MIROSLAVA KRČMOVÁ

Ing. Miroslava Krčmová
Číslo oprávnění 095

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

CREAM SICAV, a.s.

Individuální účetní závěrka sestavená k 31.10.2017

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace 2
Výkaz úplného výsledku 3
Výkaz peněžních toků 4
Výkaz změn vlastního kapitálu 5
Komentáře k účetním výkazům k 31.10.2017 6
1 Vykazující jednotka 6
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení 6
3 Podstatná účetní pravidla 6
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech 7
5 Provozní segmenty 7
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 7
6.1 Investice do nemovitostí 7
6.2 Pozemky, budovy a zařízení 8
6.3 Nehmotná aktiva 12
6.4 Finanční aktiva 12
6.5 Obchodní a jiné pohledávky 13
6.6 Peníze a nepeněžní transakce 13
6.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky 13
6.8 Obchodní a jiné závazky 13
6.9 Úvěry a výpůjčky 14
6.10 Odložená daň ve výkazu finanční situace 14
6.11 Provozní výnosy 14
6.12 Majetek pořízený formou leasingu a úvěru 14
6.13 Provozní náklady 14
6.14 Finanční náklady 15
6.15 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření 15
7 Sesouhlasení vlastního kapitálu a výsledku hospodaření u prvouživatele 15
8 Události po rozvahovém dni 16
9 Schválení účetní závěrky 16

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

za období končící 31. října 2017

v tisících Kč	Poznámka	31.10.2017	31.10.2016	1.11.2015
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Pozemky, budovy a zařízení		23 862	27 217	25 265
Nehmotná aktiva		23	36	340
Investice do nemovitostí		1 981 730	1 752 590	1 686 481
Finanční investice		91 000	49 000	40 000
Odložená daňová pohledávka		0	0	0
Ostatní dlouhodobá aktiva		153 964	164 567	168 227
Dlouhodobá aktiva celkem		2 250 579	1 993 410	1 920 313
Krátkodobá aktiva				
Zásoby		0	0	0
Obchodní a jiné pohledávky		72 295	47 808	55 237
Časové rozlišení aktiv		12 602	15 417	5 020
Peníze a peněžní ekvivalenty		88 626	85 242	10 574
Krátkodobá aktiva celkem		173 523	148 467	70 831
Aktiva celkem		2 424 102	2 141 877	1 991 144
Vlastní kapitál a závazky				
Vložený kapitál		4 000	4 000	8 000
Kapitálové a jiné fondy		0	125 038	125 038
Nerozdělené výsledky		1 665 212	1 308 643	1 113 787
Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti		1 669 212	1 437 681	1 246 825
Nekontrolní podíly				
Vlastní kapitál celkem		1 669 212	1 437 681	1 246 825
Dlouhodobé závazky				
Odložený daňový závazek		51 260	49 461	49 263
Závazky k finančním institucím		352 563	278 306	275 441
Ostatní finanční závazky		288 106	311 781	335 729
Rezervy		1 660	7 129	7 295
Dlouhodobé závazky celkem		693 589	646 677	667 728
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky		36 898	30 378	33 677
Úvěry a výpůjčky		18 500	20 000	36 490
Časové rozlišení pasiv		5 903	7 141	6 424
Krátkodobé závazky celkem		61 301	57 519	76 591
Závazky celkem		754 890	704 196	744 319
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 424 102	2 141 877	1 991 144

AUDITOR - č. OPR 095 KA CR ING. MIROSLAVA KRČMOVÁ

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz úplného výsledku

za období končící 31. října 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.10.2017	31.10.2016
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí		204 908	190 415
Zisk (Ztráta) z přecenění investic do nemovitostí		95 293	22 021
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních investic		42 000	490
Ostatní výnosy		18 772	138 877
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-80 975	-76 565
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-17 123	-17 120
Finanční výnosy		5 886	9 360
Finanční náklady		-16 454	-21 470
Ostatní náklady		-13 443	-44 779
Zisk před zdaněním		238 864	201 229
Daň ze zisku		-7 333	-10 373
Zisk po zdanění za období		231 531	190 856
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		0	0
Celkový úplný výsledek za období		231 531	190 856
Zisk přiřaditelný		231 531	190 856
Vlastníkům mateřské společnosti		231 531	190 856
Nekontrolním podílům		0	0
Celkový úplný výsledek přiřaditelný		231 531	190 856
Vlastníkům mateřské společnosti		231 531	190 856
Nekontrolním podílům		0	0

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za období končící 31. října 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.10.2017	31.10.2016
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za období		270 423	215 236
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		-10 148	-1 120
Úrokové výnosy		-1 253	-1 794
Úrokové náklady		23 947	27 800
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-148 857	-23 960
(Zisk) Ztráta z přecenění finančních investic			
		-136 311	926
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek vč. nákladů příštích období		-26 498	7 563
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků vč. výnosů příštích období		8 725	-38 416
		-17 773	-30 853
Přijaté úroky		1 253	1 794
Placené úroky		-23 947	-27 800
Placené daně ze zisku		-15 296	-17 610
Příjem z prodeje podílů			2 600
Čisté peníze z provozních činností		-37 990	-41 016
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí		-158 834	-73 145
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv			
Výdaje spojené s pořízením finančních investic			
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		15 562	7 208
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-143 272	-65 937
Peněžní toky z financování			
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků		85 675	32 556
Placené úroky		-23 947	-27 800
Čisté peníze použité při financování		61 728	4 756
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-3 195	83 112
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		105 856	22 744
Kurzové rozdíly z přepočtu peněz a peněžních ekvivalentů			
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		102 661	105 856

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. října 2017

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2015	8 000	125 038	1 113 787			1 246 825
Změny během 12 měsíců končící 31/10/2016						
Emise akcií						
Celkový úplný výsledek			190 856			
Převody ve vlastním kapitálu	-4 000		4 000			
Dividendy						
Ostatní pohyby						
Zůstatek k 31/10/2016	4 000	125 038	1 308 643			1 437 681

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2016	4 000	125 038	1 308 643			1 437 681
Změny během 12 měsíců končící 31/10/2016						
Emise akcií						
Celkový úplný výsledek			231 531			
Převody ve vlastním kapitálu		-125 038	125 038			
Dividendy						
Ostatní pohyby						
Zůstatek k 31/10/2017	4 000	0	1 665 212	0	0	1 669 212

Komentáře k účetním výkazům k 31.10.2017

1 Vykazující jednotka

Účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM" nebo „Společnost") se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina") za období od 1.11.2016 do 31.10.2017.

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.

Ačkoliv je Společnost investičním fondem kvalifikovaných investorů, nenaplňuje vymezení investiční společnosti dle IFRS. Činnost Společnost spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení

Účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Jedná se o první účetní závěrku Společnosti sestavenou v souladu s IFRS, a proto jsou ve výkazu finanční situace prezentovány zůstatky i k 1. listopadu 2015, tj. k počátku srovnatelného období (tj. k datu přechodu na IFRS).

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

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.

Vzhledem k tomu, že jde o první účetní závěrku a za předcházející období nebyla sestavena roční účetní závěrka, nelze se odvolávat na informace poslední roční účetní závěrky, a proto i tato mezitímní účetní závěrka obsahuje popis účetních pravidel a detailnější zveřejnění, nikoliv jen zveřejnění týkající se mezitímního období.

Použitá účetní pravidla IFRS přijatá Společností jsou popsána ve Výroční zprávě článku 6 – Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností (konsolidačního celku) bod 2.

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Společnost při jejím sestavení vycházela z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 31. 10. 2017.

Společnost se rozhodla, že předchozí srovnatelné období bude 12 měsíců, tedy od 1.11.2015 do 31.10.2016. Reálné předcházející období trvalo 23 měsíců, tedy od 1.12.2014 do 31.10.2016. Bylo potřeba toto období přizpůsobit potřebám účetní závěrky. Východiskem byl reálný rozvahový stav účtů společnosti k 31.10.2016, který byl upraven o události, které byly zaúčtovány mimo zvolené období. Jednalo se zejména o úpravu časového rozlišení čtvrtletních a ročních nájmů, úroků a pojištění.

Stejný postup byl aplikován na dceřiné společnosti, které mají účetní období odpovídající kalendářními roku.

3 Podstatná účetní pravidla

Použitá účetní pravidla IFRS přijatá Společností jsou popsána ve Výroční zprávě článku 6 – Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností (konsolidačního celku) bod 3.

AUDITOR - č. OPR 095 KA ČR ING. MIROSLAVA KRČMOVÁ

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

Základní úsudky při aplikaci jsou popsány ve Výroční zprávě článku 6 – Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností (konsolidačního celku) bod 4.

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Společnost vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila s cílem vytvořit nemovitostní portfolio za účelem pronájmu. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné na různých místech po celé ČR. V účetních závěrkách za minulá období byly nemovitosti vykazovány jako investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s uznáním její změny do výsledku hospodaření.

v tis. Kč	Investice do nemovitostí
Reálná hodnota k 1/11/2016	**1 752 590**
přírůstky z titulu investic	133.847
zisk/ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	95.293
Reálná hodnota k 31/10/2017	**1 981 730**

v tis. Kč	Investice do nemovitostí
Reálná hodnota k 1/11/2015	**1 686 481**
přírůstky z titulu investic	44 088
Zisk/ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	22.021
Reálná hodnota k 31/10/2016	**1 752 590**

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

Metodika oceňování nemovitostí zpracovaná znalcem Ing. Petrem Ivančicem je postavena na vykázání reálné hodnoty vlastněných nemovitostí. Pro ocenění je použita výnosová metoda, která anticipuje užitek jako souhrn skutečných výnosů a výnosů pravděpodobně očekávaných v budoucnosti. Zvolenou metodou ocenění je metoda přímé kapitalizace. Zohledněny jsou výnosy a náklady související s danou nemovitostí do čistého výnosu z nájemného, který je následně diskontován mírou kapitalizace a případně hodnotou yield. U nemovitostí s nedostatečným skutečným výnosem je reálná hodnota stanovena porovnávací metodou (benchmarkem)

Vstupními hodnotami pro výpočet reálné hodnoty byly:

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

6.2 Pozemky, budovy a zařízení

Portfolio nemovitostí je tvořeno zejména nemovitostmi pronajímaných jako komerční prostory, skladovací prostory, bytové a ubytovací prostory.

V tis. Kč	Pozemky	Budovy	Stroje a zařízení	Zálohy	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady			31 050	1 582	12 514	45 146
Zůstatek k 1/11/2016						
Pořízení/úbytky			1 212			1212
Vliv přecenění						
Zůstatek k 31/10/2017			**32 262**			**46 358**
Oprávky						
Zůstatek k 1/11/2016			**17 929**			**17 929**
Odpisy			2 986			2 986
Zůstatek k 31/10/2017			**20 915**			**20 915**

Zůstatková hodnota

K 1/11/2016	27 217
K 31/10/2017	23 862

Majetek zatížený zástavním právem

CREAM SICAV, a.s.

katastrální území	LV	oprávněná osoba	typ omezení	zatížené nemovitosti
669661 Koryčany	1331	stavby bez čp/če na parc. 1021, 2661; parcela 1021	věcná břemena technického rázu	parcely 1023/1, 2
605018 Blansko	1329	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek	parcela St. 1539, stavba č.p.1437
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek do výše 21.000.000,- Kč	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
685429 Litoměřice	310	Uni Credit Bank Czech Republik and Slovakia	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek do výše 7.500.000,- Kč	parcela 214, 216, stavby č.p.126,181
734713 Přerov	82	Statutární město Přerov	předkupní právo	parcela 3500
635561 Zlín	4954	Statutární město Zlín	věcné břemeno přístupu a průchodu po nádvoří a schodištích	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6650/1	věcné břemeno užívání, průchodu a příjezdu	parcela 6650/2
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,

			inženýrských sítí	
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcné břemeno bezplatného užívání	parcela st. 6644/19
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objekt	parcely 6645/11, 6645/2
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objektu	parcely 6645/4, 6645/2
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 13.730.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162, 5163, 5174, 5175, 8387, 1119/240, 1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 100.000.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	parcela st. 3356/1
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek	stavby čp.5658, parc.st. 3356, 3310,4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162,5163,5174,5175, 8387,1119/240,1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů ve výši 39.950.000,- Kč a dluh které vzniknou do 30. 6. 2043 a to do výše 39.950.000,- Kč	Parcela st. 2553, 1255/44, 1255/45, 1255/46
635561 Zlín	4954	Parcela st. 3303	Věcné břemeno – služebnost požárního schodiště – zřízení a umístění	Parcela 1119/27
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5170	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1336/1, 1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5537	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5158	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/68, 1402/3
635561 Zlín	24841	Česka republika	Předkupní právo	5637/1, 5637/2

772429 Týniště	1751	parcela 2037/40	věcná břemena chůze a jízdy	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	GasNet, s.r.o	věcné břemeno zřízení a provozování stavby plynárens. Zařízení	parcela 2037/1,60
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	zástavní právo smluvní k zajištění úvěru	stavba bez čp/če na parcele 2037/5, parcela 2037/5,
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	věcné břemeno chůze a jízda	parcely 2037/1,61,79,86
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 12.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcela 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 3.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 2.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	Gas Net, s.r.o.	věcné břemeno a) zřídit a provozovat plynárenská zařízení; b) vstupovat a vjíždět v souvislostech se zřízením, opravami a úpravami distribuční soustavy	parcely 2037/1,62
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	věcné břemeno zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy	parcela 2037/62
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1, 84,60,72,82,83,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/26
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	parcely 2037/1,59,61
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění a přístup pro účely údržby a oprav stavby přípojky	2037/1,2037/60

			dešťové kanalizace	
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vysokého napětí, oprava a údržba	2037/1, 2037/110, 2037/84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/1,110,60, 72,73,74,75, 82,83,84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/26
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vodovodu, oprava a údržba	2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky dešťové kanalizace, oprava a údržba	2037/1
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky splaškové kanalizace, oprava a údržba	2037/1, 2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění veřejného osvětlení, oprava a údržba	2037/1, 110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	2037/1, 2037/59, 2037/61
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	Věcné břemeno zřízeni, provozování, opravy, udržování, odstranění součásti distribuční soustavy	2037/1, 2037/60, 2037/75, 2037/82
713520 Moravská Ostrava	6713	Oberbank AG	Zástavní právo smluvní ve výši 100.000.000,- Kč, zákaz zcizení a zatížení	parcela 907/3
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 100,000.000 Kč	parcela 3624/15,16,17
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	parcela 3624/15,16,17
728161 Praha Nusle	1166	jednotky 84/1-24, 78/1-21, 69/1-21, 47/1-24	věcné břemeno průjezdu	parcela 584/2
728161 Praha Nusle	1166	Oberbank AG, pob. ČR	Zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek do výše 100.000.000,- Kč a zákaz zcizení a zatížení	584/2, 585
782378 Praha Vinoř	571	PREdistribuce a.s.	věcné břemeno kabelového vedení, vstupu a vjezdu	parcela 1454,1456
730122 Praha, Holešovice	11956	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 48.400.000,- Kč zákaz zcizení a zatížení	p.č. 1820
774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka	Zástavní právo do výše 30,000.000	parcela 2201/1,2 parcela 2202/1,2,3 parcela 4255/2

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

6.3 Nehmotná aktiva

V tis. Kč	Software	Nehmotná aktiva v pořízení	Celkem
Pořizovací náklady			
Zůstatek k 1/11/2016	**2 378**		**2 378**
Pořízení	52		52
převod dokončených investic			
Zůstatek k 31/10/2017	**2 430**		**2 430**
Oprávky			
Zůstatek k 1/11/201	**2 342**		**2 342**
Odpisy	65		65
Zůstatek k 31/10/2017	**2 407**		**2 407**
Zůstatková hodnota			
K 1/11/2016	36		
K 31/10/2017	**23**		

6.4 Finanční aktiva

Název společnosti, sídlo, předmět podnikání	Vlastní kapitál	Pořizovací cena	Přecenění
CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100% Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	45 786	64 153	32 000
CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100% Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace	5 219	16 168	2 000
CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100% Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	80 091	2 013	0
ELDOMUS property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100% Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	8 044	500	18 000

LD - assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100% Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	13 863	13 080	37 000
CREAM property s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100% Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	164	211	0
LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50% Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	1 522	1 035	0
FLAIRCOM s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50% Předmět činnosti: provozování prodejen obuví ALDO	4 406	6 120	0
GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50% Předmět činnosti: pronájem nemovitostí	6 334	100	2 000

6.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
Obchodní pohledávky	6 931	7 192	6 435
Poskytnuté zálohy	17 185	15 679	8 557
Pohledávky vůči státu	1 623	59	176
Ostatní pohledávky	200 520	189 445	208 296
Obchodní a jiné pohledávky celkem	**226 259**	**212 375**	**223 464**

6.6 Peníze a nepeněžní transakce

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

	30/11/2017	31/10/2016
Peníze a peněžní ekvivalenty	88 626	85 242

6.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 31/10/2017 vykazuje investiční část Společnosti registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 4.000 tis. Kč, který je složen z 4.000.000 ks registrovaných akcií bez jmenovité hodnoty, které byly dne 7.11.2016 přijaty k obchodování na BCPP.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
Obchodní závazky	310 564	320 640	344 609
Přijaté zálohy	13 502	9 315	10 980
Závazky k finančním institucím	367 563	298 306	295 441
Závazky vůči státu	344	3 833	2 412
Odložená daň	51 260	49 461	49 263
Ostatní závazky	4 094	8 371	27 895
Obchodní a jiné závazky celkem	**747 327**	**689 926**	**730 600**

6.9 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
CREAM SICAV, a.s.			
Oberbank, 10/13/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	76 135	82 795	89 445
Oberbank, 1/15/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	86 476	73 766	64 323
Oberbank, 29/14/600, 95.711.536,- Kč, 3M Prib a 2,53	74442	80823	87203
Oberbank, inv., 61.250.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	0	27 015	18 919
Oberbank, 36/15/600, 13.730.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	11 523	12 627	13 730
Oberbank, 26/16/600, 34.100.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	32 693	0	0
Oberbank, 27/16/600, 48.400.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	25 816	0	0
Oberbank, 28/16/600, 28.250.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	21 396	0	0
ČSOB, revolving, 20.000.000,- Kč, 6M Prib a 2,70	15 000	20 000	20 000
ČSOB, investiční, 39.950.000,- Kč, 1M Prib a 1,90	23360	0	0

6.10 Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31/10/2017		31/10/2016		1/11/2015	
v tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Odložená daňová povinnost/pohledávka		51 260		49 461		49 263

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

6.11 Provozní výnosy

v tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	12 měsíců končící 31/10/2016
Tržby z poskytování služeb (nájem a služby související s nemovitostmi)	204 908	190 415
Tržby za prodej zboží	0	0
Ostatní provozní výnosy	156 065	161 388
Provozní výnosy celkem	**360 973**	**351 803**

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

6.12 Majetek pořízený formou leasingu a úvěru

Budoucí minimální platby z titulu pořízení automobilů

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016
Platby do 1 roku	1 113	1 398
Platby nad 1 rok a do 5 let	224	1 337
Platby nad 5 let	0	0
Budoucí minimální leasingové platby celkem	**1 337**	**2 735**

6.13 Provozní náklady

v tis. Kč	12 měsíců končící	12 měsíců končící

	31/10/2017	31/10/2016
Spotřeba materiálu a energie	5 861	8 032
Služby, opravy a udržování	75 114	68 533
Náklady na vynaložené prodané zboží	0	0
Osobní náklady	8 207	8 463
Ostatní provozní náklady	22 359	53 436
Provozní náklady celkem	**111 541**	**138 464**

6.14 Finanční náklady

v tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	12 měsíců končící 31/10/2016
Úrokové náklady	16 120	20 754
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	200
Ostatní finanční náklady	334	516
Finanční náklady celkem	**16 454**	**21 470**

6.15 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

V tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	23 měsíců končící 31/10/2016
Zisk před zdaněním za mezitímní období	238 864	201 229
Zákonná daňová sazba	5 %/19%	5 %/19%
Základ daně dle ČÚS	112 629	340 758
Celkový daňový náklad	**5 534**	**13 757**

Daň je vypočítávána na základě ČÚS, tedy základ daně je očištěn o vlivy IFRS a upraven o položky daňově neuznatelné, připočitatelné k základu daně a o rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy.

7 Sesouhlasení vlastního kapitálu a výsledku hospodaření u prvouživatele

Vzhledem ke skutečnosti, že tato účetní závěrka je první účetní závěrkou sestavenou dle IFRS a Společnost je v důsledku tzv. prvouživatelem, má Společnost povinnost zveřejnit sesouhlasení vlastního kapitálu dle původních českých účetních předpisů s vlastním kapitálem dle IFRS a to k datu přechodu a ke konci srovnatelného období. Obdobné sesouhlasení musí být provedeno pro výsledek hospodaření dosažený za srovnatelné období.

Požadované zveřejnění však není obsaženo, protože Společnost dle českých účetních předpisů dosud neměla povinnost konsolidovat a tato konsolidovaná účetní závěrka je úplně první konsolidovanou účetní závěrku. Není možné tak srovnávat údaje sestavené dle IFRS s údaji sestavenými dle českých účetních předpisů, protože ty doposud nebyly k dispozici.

Rozdíly spočívající v použití IFRS (pro sestavení této konsolidované účetní závěrky) a českých účetních předpisů (pro sestavení individuální účetní závěrky pro statutární účely) spočívají:

Zrušení oceňovacích rozdílů z přecenění majetku, vyloučení majetkových účastí, vzájemných vztahů ve skupině, přecenění majetku dcer na reálnou hodnotu, diskont dlouhodobých závazků a úprava odložené daně z titulu přecenění majetku. Dopad těchto změn na hodnotu nerozděleného zisku činí k datu 1.11.2015 950.857 tis. Kč.

8 Události po rozvahovém dni

V období od 1.11.2017 do dne sestavení této konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci emitenta.

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 28. února 2018

.....

Mgr. Roman Švec

člen představenstva

.....

Ing. Martin Jarolím, MBA

člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky
za období 1.11.2016 až 31.10.2017
CREAM SICAV, a.s.
samosprávný investiční fond
s proměnným základním kapitálem

Zpráva nezávislého auditora

Obsah

ZPRÁVA

1. *Vykonavatel auditu*
2. *Předmět a účel ověření*
   - *2. 1 Předmět podnikání*
   - *2. 2 Den vzniku společnosti*
   - *2. 3 Statutární orgán*
     - *Představenstvo*
   - *2. 4 Základní kapitál*
   - *2. 5 Příjemce zprávy*

ZPRÁVA AUDITORA

1. *Vykonavatel auditu*

Ověření řádné účetní závěrky za období od 1.11.2016 do 31.10.2017

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

2. *Předmět a účel ověření*

Účelem bylo ověření správnosti účetní závěrky za období od 1..11. 2016 do 31.10.2017 zpracované na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou únií

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům samosprávného investičního fondu CREAM SICAV, a.s. s proměnným základním kapitálem

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CREAM SICAV, a.s. (dále také „Společnost) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z Výkazu finanční situace za období od 1.11.2016 do 31.10.2017, Výkazu úplného výsledku, Výkazu peněžních toků a Výkazu změn vlastního kapitálu za hospodářský rok končící 31.10.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.
Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2016 do 31.10.2017 a finanční výkonnosti a pežních toků za rok končící 31.10.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Podklad pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.
Při sestavování účetní závěrky je vedení Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá představenstvo , dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

- *Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.*

- *Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.*

- *Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.*

- *Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvaní podniku.*

- *Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.*

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

V Brně dne 28.2.2018

Ing Miroslava Krčmová

Čechova 798/55
664 51 Šlapanice u Brna

Přílohy: *auditovaný Výkaz finanční situace*
auditovaný Výkaz úplného výsledku
auditovaný Výkaz peněžních toků
auditovaný Výkaz změn vlastního kapitálu
auditovaná Příloha k roční účetní závěrce
auditovaná Výroční zpráva je obsažena v Konsolidované Výroční zprávě

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

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka sestavená k 31.10.2017

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace 2
Konsolidovaný výkaz úplného výsledku 3
Konsolidovaný výkaz peněžních toků 4
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu 5
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31.10.2017 6
1 Vykazující jednotka 6
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení 6
3 Podstatná účetní pravidla 6
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech 7
5 Provozní segmenty 7
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 7
6.1 Investice do nemovitostí 7
6.2 Pozemky, budovy a zařízení 8
6.3 Nehmotná aktiva 14
6.4 Zásoby 15
6.5 Obchodní a jiné pohledávky 15
6.6 Peníze a nepeněžní transakce 15
6.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky 15
6.8 Obchodní a jiné závazky 15
6.9 Úvěry a výpůjčky 15
6.10 Odložená daň ve výkazu finanční situace 16
6.11 Provozní výnosy 16
6.12 Majetek pořízený formou leasingu nebo úvěru 16
6.13 Provozní náklady 17
6.14 Finanční náklady 17
6.15 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření 17
7 Sesouhlasení vlastního kapitálu a výsledku hospodaření u prvouživatele 17
8 Události po rozvahovém dni 18
9 Schválení účetní závěrky 18

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

za období končící 31. října 2017

v tisících Kč	Poznámka	31.10.2017	31.10.2016	1.11.2015
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Pozemky, budovy a zařízení		30 868	34 137	34 561
Nehmotná aktiva		376	758	1 944
Investice do nemovitostí		2 448 871	2 147 597	2 057 395
Finanční investice		507	357	698
Odložená daňová pohledávka		0	0	0
Ostatní dlouhodobá aktiva		3 256	0	17 445
Dlouhodobá aktiva celkem		2 483 878	2 182 849	2 112 043
Krátkodobá aktiva				
Zásoby		18 446	19 027	20 351
Obchodní a jiné pohledávky		96 045	69 095	62 855
Časové rozlišení aktiv		9 129	12 256	7 290
Peníze a peněžní ekvivalenty		102 661	105 856	22 744
Krátkodobá aktiva celkem		226 281	206 234	113 240
Aktiva celkem		2 710 159	2 389 083	2 225 283
Vlastní kapitál a závazky				
Vložený kapitál		4 000	4 000	8 000
Kapitálové a jiné fondy		6 040	129 227	125 038
Nerozdělené výsledky		1617 349	1 238 353	1 037 901
Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti		1 627 389	1 371 580	1 170 939
Nekontrolní podíly		1 725	367	737
Vlastní kapitál celkem		1 629 114	1 371 947	1 170 202
Dlouhodobé závazky				
Odložený daňový závazek		82 505	73 345	66 724
Závazky k finančním institucím		592 251	517 876	496 013
Ostatní finanční závazky		288 106	311 953	339 800
Rezervy		2 625	7 129	7 295
Dlouhodobé závazky celkem		965 487	910 303	909 832
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky		69 109	67 627	100 396
Úvěry a výpůjčky		33 235	30 290	38 429
Časové rozlišení pasiv		13 214	8 916	6 424
Krátkodobé závazky celkem		115 558	106 833	145 249
Závazky celkem		1 081 045	1 017 136	1 055 081
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 710 159	2 389 083	2 225 283

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

za období končící 31. října 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.10.2017	31.10.2016
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí		246 937	227 792
Zisk (Ztráta) z přecenění investic do nemovitostí		148 857	20 082
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních investic			
Ostatní výnosy		162 014	310 443
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-179 015	-176 369
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-17 123	-17 120
Finanční výnosy		2 401	4 729
Finanční náklady		-25 511	-31 967
Ostatní náklady		-68 137	-122 354
Zisk před zdaněním		270 423	215 236
Daň ze zisku		-15 296	-17 610
Zisk po zdanění za období		255 127	197 626
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		0	0
Celkový úplný výsledek za období		255 127	197 626
Zisk přiřaditelný		255 127	197 626
Vlastníkům mateřské společnosti		253 769	196 522
Nekontrolním podílům		1 358	1 104
Celkový úplný výsledek přiřaditelný		255 127	197 626
Vlastníkům mateřské společnosti		253 769	196 522
Nekontrolním podílům		1 358	1 104

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za období končící 31. října 2017

v tisících Kč	Poznámky	31.10.2017	31.10.2016
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za období		270 423	215 236
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		-10 148	-1 120
Úrokové výnosy		-1 253	-1 794
Úrokové náklady		23 947	27 800
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-148 857	-23 960
(Zisk) Ztráta z přecenění finančních investic			
		-136 311	926
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek vč. nákladů příštích období		-26 498	7 563
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků vč. výnosů příštích období		8 725	-38 416
		-17 773	-30 853
Přijaté úroky		1 253	1 794
Placené úroky		-23 947	-27 800
Placené daně ze zisku		-15 296	-17 610
Příjem z prodeje podílů			2 600
Čisté peníze z provozních činností		-37 990	-41 016
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí		-158 834	-73 145
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv			
Výdaje spojené s pořízením finančních investic			
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		15 562	7 208
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-143 272	-65 937
Peněžní toky z financování			
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků		85 675	32 556
Placené úroky		-23 947	-27 800
Čisté peníze použité při financování		61 728	4 756
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-3 195	83 112
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		105 856	22 744
Kurzové rozdíly z přepočtu peněz a peněžních ekvivalentů			
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		102 661	105 856

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. října 2017

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2015	8 000	125 038	1 037 901	1 170 939	-737	1 170 202
Změny během 12 měsíců končící 31/10/2016						
Emise akcií						
Celkový úplný výsledek			196 522			
Převody ve vlastním kapitálu	-4 000		4 000			
Dividendy						
Ostatní pohyby		4 189	-70			
Zůstatek k 31/10/2016	4 000	129 227	1 238 353	1 371 580	367	1 371 947

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2016	4 000	129 227	1 238 353	1 371 580	367	1 371 947
Změny během 12 měsíců končící 31/10/2017						
Emise akcií						
Celkový úplný výsledek			253 769			
Převody ve vlastním kapitálu						
Dividendy		-125 038	125 038			
Ostatní pohyby		1 851	189			
Zůstatek k 31/10/2017	4 000	6 040	1 617 349	1 627 389	1 725	1 629 114

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31.10.2017

1 Vykazující jednotka

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM" nebo „Společnost") se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina") za období od 1.11.2016 do 31.10.2017.

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.

Ačkoliv je Společnost investičním fondem kvalifikovaných investorů, nenaplňuje vymezení investiční společnosti dle IFRS. Činnost Společnost spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Jedná se o první účetní závěrku Společnosti sestavenou v souladu s IFRS, a proto jsou ve výkazu finanční situace prezentovány zůstatky i k 1. listopadu 2015, tj. k počátku srovnatelného období (tj. k datu přechodu na IFRS).

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

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.

Vzhledem k tomu, že jde o první účetní závěrku a za předcházející období nebyla sestavena roční účetní závěrka, nelze se odvolávat na informace poslední roční účetní závěrky, a proto i tato mezitímní účetní závěrka obsahuje popis účetních pravidel a detailnější zveřejnění, nikoliv jen zveřejnění týkající se mezitímního období.

Použitá účetní pravidla IFRS přijatá Společností jsou popsána ve Výroční zprávě článku 6 – Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností (konsolidačního celku) bod 2.

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Společnost při jejím sestavení vycházela z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 31. 10. 2017.

Společnost se rozhodla, že předchozí srovnatelné období bude 12 měsíců, tedy od 1.11.2015 do 31.10.2016. Reálné předcházející období trvalo 23 měsíců, tedy od 1.12.2014 do 31.10.2016. Bylo potřeba toto období přizpůsobit potřebám účetní závěrky. Východiskem byl reálný rozvahový stav účtů společnosti k 31.10.2016, který byl upraven o události, které byly zaúčtovány mimo zvolené období. Jednalo se zejména o úpravu časového rozlišení čtvrtletních a ročních nájmů, úroků a pojištění.

Stejný postup byl aplikován na dceřiné společnosti, které mají účetní období odpovídající kalendářními roku.

3 Podstatná účetní pravidla

Použitá účetní pravidla IFRS přijatá Společností jsou popsána ve Výroční zprávě článku 6 – Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností (konsolidačního celku) bod 3.

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

Základní úsudky při aplikaci jsou popsány ve Výroční zprávě článku 6 – Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností (konsolidačního celku) bod 4.

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Investice do nemovitostí

Společnost vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila s cílem vytvořit nemovitostní portfolio za účelem pronájmu. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné na různých místech po celé ČR. V účetních závěrkách za minulá období byly nemovitosti vykazovány jako investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s uznáním její změny do výsledku hospodaření.

v tis. Kč	Investice do nemovitostí
	2 147 597
Reálná hodnota k 1/11/2016	
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	152 966
dopad přecenění do výsledku hospodaření	148 308
Reálná hodnota k 31/10/2017	**2 448 871**

v tis. Kč	Investice do nemovitostí
Reálná hodnota k 1/11/2015	**2 057 395**
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	115 525
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	25 323
Reálná hodnota k 31/10/2016	**2 147 597**

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

Metodika oceňování nemovitostí zpracovaná znalcem Ing. Petrem Ivančicem je postavena na vykázání reálné hodnoty vlastněných nemovitostí. Pro ocenění je použita výnosová metoda, která anticipuje užitek jako souhrn skutečných výnosů a výnosů pravděpodobně očekávaných v budoucnosti. Zvolenou metodou ocenění je metoda přímé kapitalizace. Zohledněny jsou výnosy a náklady související s danou nemovitostí do čistého výnosu z nájemného, který je následně diskontován mírou kapitalizace a případně hodnotou yield. U nemovitostí s nedostatečným skutečným výnosem je reálná hodnota stanovena porovnávací metodou (benchmarkem)

Vstupními hodnotami pro výpočet reálné hodnoty byly:

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

6.2 Pozemky, budovy a zařízení

Portfolio nemovitostí je tvořeno zejména nemovitostmi pronajímaných jako komerční prostory, skladovací prostory, bytové a ubytovací prostory.

V tis. Kč	Pozemky	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Zálohy	Celkem
Pořizovací náklady						
Zůstatek k 1/11/2016		1 873	109 707	12 514	1 602	125 696
Pořízení/úbytky		63	5 439	22		5 524
Vliv přecenění					-1 602	-1 602
Zůstatek k 30/4/2017		1 936	115 146	12 536		129 618
Oprávky						
Zůstatek k 1/11/2016		841	90 740			91 581
Odpisy		625	6 544			7 169
Zůstatek k 31/10/2017		1 466	97 284			98 750

Zůstatková hodnota

K 1/11/2016	34 137
K 31/10/2017	30 868

Majetek zatížený zástavním právem

CREAM SICAV, a.s.

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

635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/2	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/5	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	parcela st. 6644/3	věcná břemena chůze a jízdy, užívání, vedení a údržby inženýrských sítí	parcely 1990/72,73,74 st. 6650/2, 6647, 6644/20, 6644/19, 6644/9,
635561 Zlín	4954	stavba bez čp/če na parc.st. 6644/3	věcné břemeno bezplatného užívání	parcela st. 6644/19
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objekt	parcely 6645/11, 6645/2
635561 Zlín	4954	nemovitost neevidovaná v katastru	věcné břemeno - bezplatné užívání stropu objektu obč. vybavenosti pro vlastníky tohoto objektu	parcely 6645/4, 6645/2
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 13.730.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162, 5163, 5174, 5175, 8387, 1119/240, 1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek do výše 100.000.000,- Kč, zákaz zatížení nebo zcizení	parcela st. 3356/1
635561 Zlín	4954	Oberbank AG	zástavní právo smluvní na zajištění pohledávek	stavby čp.5658, parc.st. 3356, 3310,4712,5020,5151 a 5152 vč.stavby, 5153, 5162,5163,5174,5175, 8387,1119/240,1119/57,1377/12
635561 Zlín	4954	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů ve výši 39.950.000,- Kč a dluh které vzniknou do 30. 6. 2043 a to do výše 39.950.000,- Kč	Parcela st. 2553, 1255/44, 1255/45, 1255/46
635561 Zlín	4954	Parcela st. 3303	Věcné břemeno – služebnost požárního schodiště – zřízení a umístění	Parcela 1119/27
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5170	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1336/1, 1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5537	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/14
635561 Zlín	4954	Parcela St. 5158	Věcné břemeno jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	1377/68, 1402/3
635561 Zlín	24841	Česka republika	Předkupní právo	5637/1, 5637/2

772429 Týniště	1751	parcela 2037/40	věcná břemena chůze a jízdy	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	GasNet, s.r.o	věcné břemeno zřízení a provozování stavby plynárens. Zařízení	parcela 2037/1,60
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	zástavní právo smluvní k zajištění úvěru	stavba bez čp/če na parcele 2037/5, parcela 2037/5,
772429 Týniště	1751	HP TRONIC, s.r.o.	věcné břemeno chůze a jízda	parcely 2037/1,61,79,86
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 12.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcela 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 3.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	AVETRADE FINANCE, spol. s r.o.	zástavní právo smluvní ve výši 2.000.000,- Kč	stavby bez čp/če na parcelách 2037/6,7, parcely 2037/6,7
772429 Týniště	1751	Gas Net, s.r.o.	věcné břemeno a) zřídit a provozovat plynárenská zařízení; b) vstupovat a vjíždět v souvislostech se zřízením, opravami a úpravami distribuční soustavy	parcely 2037/1,62
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	věcné břemeno zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy	parcela 2037/62
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění a přístup k přípojce dešťové kanalizace, opravy a údržba	parcely 2037/1,60
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vysokého napětí, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/1,84,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcely 2037/75,73,74,1, 84,60,72,82,83,110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky plynu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/26
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky vodovodu, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky dešťové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - umístění přípojky splaškové kanalizace, přístup pro opravy a údržbu	parcela 2037/110,1
772429 Týniště	1751	parcela 2037/109	věcné břemeno - chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	parcely 2037/1,59,61
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění a přístup pro účely údržby a oprav stavby přípojky	2037/1,2037/60

			dešťové kanalizace	
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vysokého napětí, oprava a údržba	2037/1, 2037/110, 2037/84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/1,110,60, 72,73,74,75, 82,83,84
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky plynu, oprava a údržba	2037/26
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky vodovodu, oprava a údržba	2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky dešťové kanalizace, oprava a údržba	2037/1
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění přípojky splaškové kanalizace, oprava a údržba	2037/1, 2037/110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno umístění veřejného osvětlení, oprava a údržba	2037/1, 110
772429 Týniště	1751	Parcela 2037/119, 2037/120, 2037/121	Věcné břemeno chůze a jízdy motorovými a nemotorovými vozidly	2037/1, 2037/59, 2037/61
772429 Týniště	1751	ČEZ Distribuce, a.s.	Věcné břemeno zřízeni, provozování, opravy, udržování, odstranění součásti distribuční soustavy	2037/1, 2037/60, 2037/75, 2037/82
713520 Moravská Ostrava	6713	Oberbank AG	Zástavní právo smluvní ve výši 100.000.000,- Kč, zákaz zcizení a zatížení	parcela 907/3
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 100,000.000 Kč	parcela 3624/15,16,17
715221 Ostrava Poruba	970	Oberbank AG	zákaz zcizení a zatížení	parcela 3624/15,16,17
728161 Praha Nusle	1166	jednotky 84/1-24, 78/1-21, 69/1-21, 47/1-24	věcné břemeno průjezdu	parcela 584/2
728161 Praha Nusle	1166	Oberbank AG, pob. ČR	Zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek do výše 100.000.000,- Kč a zákaz zcizení a zatížení	584/2, 585
782378 Praha Vinoř	571	PREdistribuce a.s.	věcné břemeno kabelového vedení, vstupu a vjezdu	parcela 1454,1456
730122 Praha, Holešovice	11956	Oberbank AG	zástavní smlouva do výše 48.400.000,- Kč zákaz zcizení a zatížení	p.č. 1820
774871 Ústí nad Labem	3052	Československá obchodní banka	Zástavní právo do výše 30,000.000	parcela 2201/1,2 parcela 2202/1,2,3 parcela 4255/2

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

LD – reality, s.r.o.

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

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

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

ELDOMUS property, s.r.o.

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

		a.s.	pohledávek ve výši 36.000.000,- Kč	2556/1, 1119/163, 1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění dluhu ve výši 30.000.000,- Kč a dluhů do výše 30.000.000,- Kč, vzniklých do 27. 7. 2035	Parcely: st. 3751, st. 2556/1, 1119/163, 1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012
635561 Zlín	27181	Československá obchodní banka, a.s.	Zástavní právo smluvní k zajištění existujících, budoucích a podmíněných dluhů ve výši jistiny 39.000.000,- Kč a vzniklých do 1.3.2037 do výše 39.000.000,- Kč	Parcely: st. 3751, st. 2556/1, 1119/163, 1119/165, 1255/48, 1255/49, 7012

LD – assets, s.r.o.

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

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

GRANTE Reality, s.r.o.

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

6.3 Nehmotná aktiva

V tis. Kč	Software	Goodwill	Celkem
Pořizovací náklady			
Zůstatek k 1/11/2016	**18 001**	**246**	**18 247**
Pořízení	110		110
převod dokončených investic			
Zůstatek k 31/10/2017	**18 111**	**246**	**18 357**
Oprávky			
Zůstatek k 1/11/201	**17 402**	**86**	**17 488**
Odpisy	444	49	493
Zůstatek k 31/10/2017	**17 846**	**135**	**17 981**
Zůstatková hodnota			
K 1/11/2016	598	160	758
K 31/10/2017	265	111	376

6.4 Zásoby

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
Materiál	142	630	632
Zboží	16 751	17 745	15 796
Nedokončená výroba a polotovary	1 553	652	3 923
Zásob celkem	**18 446**	**19 027**	**20 351**

6.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
Obchodní pohledávky	42 138	35 369	29 523
Poskytnuté zálohy	27 934	18 107	11 136
Pohledávky vůči státu	2 710	939	5 140
Ostatní pohledávky	26 519	14 680	34 501
Obchodní a jiné pohledávky celkem	**99 301**	**69 095**	**80 300**

6.6 Peníze a nepeněžní transakce

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

6.7 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 31/10/2017 vykazuje investiční část Společnosti registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 4.000 tis. Kč, který je složen z 4.000.000 ks registrovaných akcií bez jmenovité hodnoty, které byly dne 7.11.2016 přijaty k obchodování na BCPP.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
Obchodní závazky	329 588	341 279	394 793
Přijaté zálohy	20 593	20 368	17 124
Závazky k finančním institucím	609 096	537 876	516 013
Závazky vůči státu	3 400	7 344	5 836
Odložená daň	82 505	73 345	66 724
Ostatní závazky	20 294	20 879	40 873
Obchodní a jiné závazky celkem	**1 065 476**	**1 001 091**	**1 041 363**

6.9 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	31/10/2017	31/10/2016	1/11/2015
CREAM SICAV, a.s.			
Oberbank, 10/13/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	76 135	82 795	89 445
Oberbank, 1/15/600, 100.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	86 476	73 766	64 323
Oberbank, 29/14/600, 95.711.536,- Kč, 3M Prib a 2,53	74442	80823	87203
Oberbank, inv., 61.250.000,- Kč, 3M Prib a 2,23		27 015	18 919
Oberbank, 36/15/600, 13.730.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	11 523	12 627	13 730

Oberbank, 26/16/600, 34.100.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	32 693		
Oberbank, 27/16/600, 48.400.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	25 816		
Oberbank, 28/16/600, 28.250.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	21 396		
ČSOB, revolving, 20.000.000,- Kč, 6M Prib a 2,70	15 000	20 000	20 000
ČSOB, investiční, 39.950.000,- Kč, 1M Prib a 1,90	23360		
LD-assets			
ČSOB, 1833/15/5626, 30.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	21 425		
ČSOB, 1833/13/5626, 36.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	25 626	28 067	30 508
ČSOB, 0433/17/5626, 39.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,00	27 143	29 285	
ELDOMUS property			
ČSOB, inv., 10.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	6 764	7 433	8 102
ČSOB, inv., 15.000.000,- Kč, 1M Prib a 2,80	10 085	12 119	11 949
CREAM Brno			
Oberbank, inv., 150.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,23	12 5820	13 4809	14 3578
LD-reality			
Oberbank, inv., 10.000.000,- Kč, 3M Prib a 2,20	8 239	8 920	9 602
GRANTE Reality			
Česká spořitelna, inv., 20.000.000,- Kč	1 575	6 081	
FLAIRCOM			
UniCredit Bank, provozní do výše 21.000.000,- Kč	14 586	13 872	16 663

6.10 Odložená daň ve výkazu finanční situace

	31/10/2017		31/10/2016		1/11/2015	
v tis. Kč	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Odložená daňová povinnost/pohledávka		82 505		73 345		66 724

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

6.11 Provozní výnosy

v tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	12 měsíců končící 31/10/2016
Tržby z poskytování služeb (nájem a služby související s nemovitostmi)	301 109	290 828
- Z toho nájem	246 937	227 792
Tržby za prodej zboží	70 598	68 650
Ostatní provozní výnosy	184 685	198 839
Provozní výnosy celkem	**556 392**	**558 317**

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

6.12 Majetek pořízený formou leasingu nebo úvěru

Budoucí minimální splátky plynoucí ze závazků z titulu pořízení automobilů.

v tis. Kč	31/10/2017
Platby do 1 roku	1 916
Platby nad 1 rok a do 5 let	2 719
Platby nad 5 let	0
Budoucí minimální leasingové platby celkem	**4 635**

6.13 Provozní náklady

v tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	12 měsíců končící 31/10/2016
Spotřeba materiálu a energie	13 787	49 803
Služby, opravy a udržování	125 885	88 322
Náklady na vynaložené prodané zboží	39 343	38 244
Osobní náklady	49 231	46 521
Ostatní provozní náklady	36 165	90 312
Provozní náklady celkem	**264 411**	**313 202**

6.14 Finanční náklady

v tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	12 měsíců končící 31/10/2016
Úrokové náklady	23 947	27 800
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	200
Ostatní finanční náklady	1 564	3 967
Finanční náklady celkem	**25 511**	**31 967**

6.15 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

V tis. Kč	12 měsíců končící 31/10/2017	12 měsíců končící 31/10/2016
Zisk před zdaněním za mezitimní období	270 423	215 234
Zákonná daňová sazba	5 %/19%	5 %/19%
Celkový daňový náklad - předpoklad	**7 961**	**14 569**

Uvedené hodnoty představují předpoklady nákladů na daň z příjmu právnických osob s ohledem na skutečnost, že všechny dceřiné společnosti uzavírají svá účetní období k 31.12.2017. Daň je vypočítávána na základě ČÚS, tedy základ daně je očištěn o vlivy IFRS a upraven o položky daňově neuznatelné, připočitatelné k základu daně a o rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy.

7 Sesouhlasení vlastního kapitálu a výsledku hospodaření u prvouživatele

Vzhledem ke skutečnosti, že tato konsolidovaná mezitímní účetní závěrka je první účetní závěrkou sestavenou dle IFRS a Společnost je v důsledku tzv. prvouživatelem, má Společnost povinnost zveřejnit sesouhlasení vlastního kapitálu dle původních českých účetních předpisů s vlastním kapitálem dle IFRS a to k datu přechodu a ke konci srovnatelného období. Obdobné sesouhlasení musí být provedeno pro výsledek hospodaření dosažený za srovnatelné období.

Požadované zveřejnění však není obsaženo, protože Společnost dle českých účetních předpisů dosud neměla povinnost konsolidovat a tato konsolidovaná účetní závěrka je úplně první konsolidovanou účetní závěrku. Není možné tak srovnávat údaje sestavené dle IFRS s údaji sestavenými dle českých účetních předpisů, protože ty doposud nebyly k dispozici.

Rozdíly spočívající v použití IFRS (pro sestavení této konsolidované účetní závěrky) a českých účetních předpisů (pro sestavení individuální účetní závěrky pro statutární účely) spočívají:

Zrušení oceňovacích rozdílů z přecenění majetku, vyloučení majetkových účastí, vzájemných vztahů ve skupině, přecenění majetku dcer na reálnou hodnotu, diskont dlouhodobých závazků a úprava odložené daně z titulu přecenění majetku. Dopad těchto změn na hodnotu nerozděleného zisku činí k datu 1.11.2015 986.410 tis. Kč.

8 Události po rozvahovém dni

V období od 1.11.2017 do dne sestavení této konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci emitenta.

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 28. února 2018

.....

Mgr. Roman Švec

člen představenstva

.....

Ing. Martin Jarolím, MBA

člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření konsolidované účetní závěrky

za období 1.11.2016 až 31.10.2017

za skupinu CREAM SICAV, a.s.

samosprávný investiční fond

s proměnným základním kapitálem

Zpráva nezávislého auditora

Obsah

ZPRÁVA

1. *Vykonavatel auditu*
2. *Předmět a účel ověření*
   - *2. 1 Předmět podnikání*
   - *2. 2 Den vzniku společnosti*
   - *2. 3 Statutární orgán*
     - *Představenstvo*
   - *2. 4 Základní kapitál*
   - *2. 5 Příjemce zprávy*

ZPRÁVA AUDITORA

1. *Vykonavatel auditu*

Ověření řádné konsolidované účetní závěrky za skupinu společností CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2016 do 31.10.2017

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

2. *Předmět a účel ověření*

Účelem bylo ověření správnosti konsolidované účetní závěrky za období od 1..11. 2016 do 31.10.2017 zpracované na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou únií za skupinu společností

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky za skupinu společností CREAM SICAV, a.s. (dále také „Společnost) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z Konsolidovaného výkazu finanční situace za období od 1.11.2016 do 31.10.2017, Konsolidovaného výkazu úplného výsledku, Konsolidovaného výkazu peněžních toků a Konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za hospodářský rok končící 31.10.2017, a Konsolidované přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině společností jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.
Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace skupiny společností CREAM SICAV, a.s. za období od 1.11.2016 do 31.10.2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.10.2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Podklad pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Hlavní záležitosti auditu

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

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

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.
Při sestavování konsolidované účetní závěrky je vedení Společnosti povinno posoudit, zda je skupina společností CREAM SICAV, a.s. schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení skupiny společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

V Brně dne 28.2.2018

Ing Miroslava Krčmová

Čechova 798/55
664 51 Šlapanice u Brna

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