

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU**

**CREAM SICAV, a.s.**

**za rok končící 31. prosince 2018**

## 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. Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny
7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
8. Individuální účetní závěrka Emitenta
9. Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta
10. Zpráva nezávislého auditora

## Prohlášení oprávněných osob emitenta

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., v souladu s ust. § 118 odst. 4. písm. i) zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,

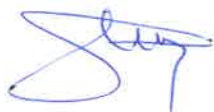
**tímto prohlašuje,**

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 období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze, dne 30. dubna 2019



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

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

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

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

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

Rozhodným dnem se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 31. prosince 2018.

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

## Dceřiné společnosti Emitenta

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

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

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

**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

**FLAIRCOT s.r.o.**, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50 %

Předmět činnosti: provozování prodejen obuví 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, zaknihovaný cenný papír) je uvedena níže.

druh:	<b>Zakladatelská akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapís. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 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 „Emitent“, „Fond“ nebo „Společnost“).

### za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

(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, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122, 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. ledna 2018 do 31. prosince 2018 (dále jen „Rozhodné období“).

Z důvodu rozhodnutí o změně účetního období Společnosti na kalendářní rok, učiněného v roce 2017, jsou srovnatelné údaje vykázané za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a nejsou plně srovnatelné s údaji za účetní období roku 2018.

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.

Nově byla pořízena následující investiční aktiva:

- pozemky v průmyslovém areálu Svit a.s. Zlín (dražba 21. března 2018) – scelení funkčního pozemkového celku,
- pozemek pod objektem Čechovská č. p. 54, Příbram (661 m<sup>2</sup>),
- pozemek přiléhající k objektu tř. Budovatelů č. p. 1998, Most (95 m<sup>2</sup>).

Žádný prodej investičních aktiv nebyl v rozhodném období realizován. V souladu s přijatou strategií se společnost věnovala především správě a investicím do stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem.

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

- dokončení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí,
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí,
- realizace rekonstrukce nemovitostí pro nájemce Rossmann: Děčín, Nymburk, Rychnov nad Kněžnou, Uničov, Velké Meziříčí, Zábřeh na Moravě.

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

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

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

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

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

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

Hlavní provozní hospodářská činnost Společnosti je nadále tvořena pronajímáním vlastních nebytových a bytových prostor. V Rozhodném období vzrostly výnosy z titulu nájmu o 5,2 % oproti srovnatelnému předchozímu období.

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

V následném hospodářském období (od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019) Společnost realizuje a bude realizovat tyto investice do nemovitostních aktiv:

- dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí,
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova.

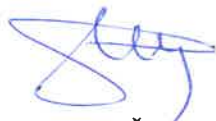
Společnost se rovněž podílí a bude podílet na investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv a to zejména:

- realizace projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. Předpokládaný termín dokončení této investiční akce je prosinec 2019,
- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s. Po vydání územního rozhodnutí probíhá fáze přípravy projektových dokumentací pro stavební povolení.

Praha, 30. dubna 2019



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



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 „Emitent“, „Fond“ nebo „Společnost“).

**za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018**  
(dále jen „Rozhodné období“)

Dozorčí rada působila v Rozhodném období v tomto složení:

JUDr. Renata Svatošová	předsedkyně dozorčí rady
Alma Švecová	členka dozorčí rady
Ing. Blanka Jarolímová	členka dozorčí rady

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

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

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

Tyto informace a současně informace od představenstva, případně z dílčích útvarů, byly projednány dozorčí radou na jednotlivých zasedáních v průběhu Rozhodného období. V rámci své kontrolní činnosti neshledala dozorčí rada žádné porušení platných právních předpisů, statutu Fondu, ani jeho dalších vnitřních předpisů.

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

Dozorčí rada sledovala postup sestavování účetní závěrky k 31. prosinci 2018 a realizovala kontrolní činnost nad procesem povinného auditu účetní závěrky, a to ve spolupráci s členy výboru pro audit.

Následně dozorčí rada přezkoumala řádnou konsolidovanou a individuální účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2018, včetně návrhu na rozdělení zisku, a Zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami.

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

Praha, 30. dubna 2019



JUDr. Renata Svatošová  
předsedkyně dozorčí rady



## 4. Informace pro akcionáře podle ust. § 118

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

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

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

### Údaje o 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 pořízovaných.

#### **Investice do stávajících aktiv:**

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

dokončení dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí

výše investice v Rozhodném období: 24,0 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 33,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí

výše investice v Rozhodném období: 6,5 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 10,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji

realizace rekonstrukce nemovitostí pro nájemce Rossmann

(Děčín, Nymburk, Rychnov nad Kněžnou, Uničov, Velké Meziříčí, Zábřeh na Moravě)

výše investice v Rozhodném období: 11,6 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 13,6 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji

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

dokončení zásadní rekonstrukce objektu č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, ve vlastnictví společnosti LD – assets, s.r.o.

výše investice v Rozhodném období: 2,9 mil. Kč  
celková investovaná částka: 86,8 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji 20 % a cizími zdroji 80 % (úvěr ČSOB)  
termín dokončení této investiční akce - duben 2018

realizace projektu rekonstrukce objektu Brno – Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.

výše investice v Rozhodném období: 32,5 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)  
předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl stanoven na prosinec 2019

#### **Nové investice v účetním období**

Fond v Rozhodném období realizoval následující investice do pořízení nových aktiv:

- pozemky průmyslový areál Svit a.s. Zlín (dražba 21. 3. 2018) – scelení funkčního pozemkového celku
- pozemek pod objektem Čechovská č. p. 54, Příbram (661 m<sup>2</sup>)
- pozemek přiléhající k objektu tř. Budovatelů č. p. 1998, Most (95 m<sup>2</sup>)

Žádný prodej investičních aktiv nebyl v Rozhodném období realizován. V souladu s přijatou strategií se společnost věnovala především správě a investicím do stávajícího portfolia aktiv. Účelem těchto investic bylo zvýšení kvality nemovitostních aktiv se záměrem navýšení výnosů jejich pronájmem.

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

#### Hlavní budoucí investice emitenta

Emitent se zavázal v příštím hospodářském období k následujícím investicím:

dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí

výše investice v následujícím období: 3,5 mil. Kč

celková plánovaná výše investice: 10,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji

realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova  
výše investice v následujícím období: 10,9 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 10,9 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji

Emitent se rovněž zavázal v příštím hospodářském období podílet na následujících investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv a to zejména:

realizace projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.

výše investice v následujícím období: 88,5 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)  
předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl stanoven na prosinec 2019

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

## **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 Fondu v souvislosti s ekonomickou činností emitenta za rok 2018 činily 223 304 tis. Kč, z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících činily 214 343 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 tvoří Fond 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 %  
FLAIRCUM 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 (FLAIRCUM 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.

v tis. Kč	rok končící 31. prosince 2018
<b>Výnosy Skupiny celkem</b>	<b>509 183</b>
z toho: Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	317 860
Výnosy ostatní	191 323
z toho:	
Realizace investičních akcí	101 913
Prodej zboží	68 165
Ostatní výnosy	21 245

## Nemovitosti, stroje a zařízení

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

### Nemovitosti Fondu a jejich součásti

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

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k rozvahovému dni 2 275 524 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty činí 14,9% a je dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi do rozhodujících projektů Praha Ovenecká, Praha Řehořova a Olomouc Palackého. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy. 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. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k rozvahovému dni 512 815 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty činí 9,8 % a je dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí zejména dokončenou investicí do projektu Zlín, b. 64 a rozpracovanou investicí do projektu Brno, Moravské náměstí. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG, ČSOB 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 účetní závěrce, která je přílohou této výroční zprávy.

V přehledové tabulce specifikujeme hmotná dlouhodobá aktiva, jejichž hodnota převyšuje 1 % hodnoty majetku Fondu. Jedná se o nemovitosti a podíly v dceřiných společnostech.

Reálná hodnota nemovitostí Fondu k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč):

Blansko, Wanklovo nám. 4	31 323
České Budějovice, Karla IV./417	34 896
Hradec Králové, nám. Svobody 450	45 585
Liberec, Moskevská 638/8	36 223
Olomouc, Palackého 592	109 405
Ostrava, 30. dubna	107 833
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	89 065
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	28 544
Praha 7, Holešovice, Ovinecká 381	179 645
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	104 867
Přerov, Tržní 2902/14	58 254
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	96 285
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	37 629
Zlín - Lípa, skladový areál	30 573
Zlín, jižní svahy, Okružní 4701	87 350
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	232 029
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	60 770
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	272 860
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.budova	67 836

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	36 000
Podíl v ELDOMUS property, s.r.o.	27 000
Podíl v LD – assets, s.r.o.	36 000

Stroje a zařízení

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

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 k 31. prosinci 2018

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Fond		Skupina	
	31. prosince 2018	31. prosince 2017	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 686 409</b>	<b>2 415 709</b>	<b>3 016 771</b>	<b>2 721 298</b>
Dlouhodobá aktiva	2 566 354	2 256 269	2 827 982	2 482 741
Krátkodobá aktiva	120 055	159 440	188 789	238 557
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 686 409</b>	<b>2 415 709</b>	<b>3 016 771</b>	<b>2 721 298</b>
Vlastní kapitál	7 140	6 934	15 855	14 324
Dlouhodobé závazky	621 666	692 027	893 825	966 715
Krátkodobé závazky celkem	2 057 603	1 716 748	2 107 091	1 740 259
<i>Z toho:</i> <i>Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií</i>	<i>1 945 845</i>	<i>1 660 845</i>	<i>1 918 688</i>	<i>1 631 567</i>

U Fondu došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 270 700 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 293 794 tis. Kč. Tento vliv byl kompenzován snížením ostatních aktiv o 23 094 tis. Kč. Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty krátkodobých závazků o 340 855 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 295 473 tis. Kč, na straně aktiv to bylo zejména vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 339 468 tis. Kč a snížením ostatních aktiv o 43 995 tis. Kč, na straně pasiv mělo vliv zejména zvýšení hodnoty krátkodobých závazků o 366 832 tis. Kč.

#### Hospodaření Fondu v Rozhodném období

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

Výnosy Fondu z nájmu a služeb souvisejících	214 343
Provozní zisk	297 745

U Fondu vzrostly v Rozhodném období výnosy z titulu nájmu meziročně o 5,4 % oproti srovnatelnému předchozímu období (přepočtenému z dvou na dvanáct měsíců). Generovaný provozní zisk je v souhru dán produktivním hospodařením Fondu a zvýšením hodnoty investic do nemovitého majetku v důsledku koncoročního přecenění těchto investic na reálnou hodnotu.

## Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

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

v tis. Kč	rok končící 31. prosince 2018
<b>Výnosy Skupiny celkem</b>	<b>509 183</b>
z toho: Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	317 860
Výnosy ostatní	191 323
z toho:	
Realizace investičních akcií	101 913
Prodej zboží	68 165
Ostatní výnosy	21 245

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s přepočteným předchozím účetním obdobím (ze 2 na 12 měsíců) ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (nájem) o 4 %.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Fondu a Skupiny odkazujeme na konsolidovanou a individuální účetní závěrku Fondu sestavenou za rok končící 31. prosince 2018, které jsou přílohou této výroční zprávy.

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

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

## **Zdroje kapitálu**

### Dlouhodobé a krátkodobé

Zapísaný základní kapitál Fondu k 31. prosinci 2018 činil 4 000 tis. Kč, byl plně splacen a rozdělen na 4 000 000 kusů zakladatelských listinných akcií.

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

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu Fondu a Skupiny k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč):

	Fond	Skupina
	31. prosince 2018	31. prosince 2018
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 686 409</b>	<b>3 016 771</b>
Vlastní kapitál	7 140	15 855
Dlouhodobé závazky	621 666	893 825
Krátkodobé závazky celkem	2 057 603	2 107 091
<i>Z toho:</i>		
<i>Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií</i>	<i>1 945 845</i>	<i>1 918 688</i>



### Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky k finančním institucím – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB, Oberbank AG a České spořitelny, a.s. k financování provozu a investičních akcí,
- obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení. U závazků blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 57 193 tis. Kč u Fondu a 93 464 tis. Kč u Skupiny,
- časové rozlišení pasiv (výnosy a výdaje příštích období) – zde se jedná zejména o dohadné položky pasivní.

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

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

### Údaje o struktuře financování emitenta a Skupiny

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

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých krátkodobých bankovních úvěrů:

- krátkodobý 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 a ČSOB).

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – 3M Pribor + marže, doba splatnosti 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 1M Pribor + marže nebo 3M Pribor + marže, doba splatnosti 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami.

I pro následující období předpokládá Fond i Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb Fond i Skupina fixovali v prvním čtvrtletí 2019 úrokové sazby u vybraných úvěrů na 3 roky či 5 let.

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

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

Pro detailnější informace o zdrojích kapitálu Fondu a Skupiny odkazujeme na konsolidovanou a individuální účetní závěrku Fondu sestavenou za rok končící 31. prosince 2018, které jsou přílohou této výroční zprávy.

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

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

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

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

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. března 2009, až dosud. Od roku 1988 působí v advokacii. V rámci této činnosti získal významné zkušenosti, mimo jiné v oblasti občanského a obchodního práva, přičemž ve významné části této činnosti se zabýval problematikou nemovitostních společností.

**Mgr. Roman Švec**, člen představenstva

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

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

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

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

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

**Alma Švecová**, člen dozorčí rady

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

**Ing. Blanka Jarolímová**, člen dozorčí rady

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

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

aktuálně je členem ano/ne

**JUDr. Petr Svatoš**

ASPANA HOLDING, a.s. – předseda představenstva	ne
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník	ano
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI s.r.o. – jednatel a společník	
ano	
CREAM SICAV, a.s. – předseda představenstva	
ano	
CREAM BRNO, a.s. – předseda představenstva	
ano	
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. – předseda dozorčí rady	
ano	
CREAM R.B.A., a.s. – člen představenstva	ano
Důl Radim a.s. – místopředseda představenstva	
ano	
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník	ano
Mlýn Šenov a.s. – člen dozorčí rady	ano
TRISTAR Invest s.r.o. – jednatel a společník	ano
AMIX, spol. s.r.o. – jednatel	ano
ALKOHURT CS a.s. – předseda dozorčí rady	ano

TIMESEAL Technologies a.s. – člen dozorčí rady	
ano	
KORY DOX s.r.o. – společník	ano
SPV 2008, a.s. – statutární ředitel a předseda správní rady	ano
HARMLESS, a.s. – člen správní rady	ano
Nadace Radima Masného – člen dozorčí rady	ano
Altra, a.s. – předseda dozorčí rady	ano
P & PARTNER, a.s. – člen dozorčí rady, likvidátor	ne
Beskydy Investment Group, a.s. "v likvidaci" – člen dozorčí rady	ne
INCOME service, a.s. – předseda dozorčí rady	ne
 <b>Mgr. Roman Švec</b>	
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
LD - reality, s.r.o. – jednatel	ano
INCOME consulting, s.r.o. – jednatel	ano
ELDOMUS property, s.r.o. – jednatel	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano
CREAM property s.r.o. – jednatel	ano
LD - assets, s.r.o. – jednatel	ano
CREAM R.B.A., a.s. – člen dozorčí rady	ano
INCOME service, a.s. – člen dozorčí rady	ne
INCOME consulting, s.r.o. - jednatel	ano
 <b>Ing. Martin Jarolím, MBA</b>	
Sdružení pro rozvoj Baťova areálu, z.s. – předseda kontrolní komise	ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva	ano
ELDOMUS property, s.r.o. – jednatel	ano
LD - assets, s.r.o. – jednatel	ano
KELLY 99 s.r.o. – společník	ano
CREAM Real Estate, s.r.o. – jednatel	ano
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva	ano
CREAM R.B.A., a.s. – člen dozorčí rady	ano
LD - reality, s.r.o. – jednatel	ano
 <b>JUDr. Renata Svatošová</b>	
Krásá pomoci, o.p.s. – člen dozorčí rady	ne
Subdel Manufacturing, s.r.o. – jednatel a společník	ne
SPV 2008 a.s. – člen dozorčí rady	ne
ASPANA HOLDING, a.s. – člen dozorčí rady	ne
FEMLINE s.r.o. – společník	ne
INCOME SERVICE a.s. – člen dozorčí rady	ne
Sadová, s.r.o. – jednatel a společník	ano
Sadová Trade, s.r.o. – jednatel a společník	ano
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI s.r.o. – jednatel a společník	ano
CREAM SICAV, a.s. – předseda dozorčí rady	ano
CREAM BRNO, a.s. – člen dozorčí rady	ano

**Ing. Blanka Jarolímová**

KELLY 99 s.r.o. – jednatel a společník  
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady

ano  
ano

**Alma Švecová**

CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady

ano

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

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

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

**Zaměstnanci**

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

Fond nepovažuje pro účely zpracování této výroční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti Fondu. Na konci účetního období, tj. k 31. 12. 2018, Fond zaměstnával 17 osob.

Na konci účetního období, tj. k 31. prosinci 2018, zaměstnávala Skupina celkem 126 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:

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

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,25 %

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

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

## **Dividendová politika a významná soudní řízení**

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

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

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

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

## **Základní kapitál**

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

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

druh:	<b>Zakladatelská akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s.
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

### Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií

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

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

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

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

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

### **Významné smlouvy**

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

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

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

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

### **Údaje o majetkových účastech**

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

Fond prohlašuje, že kromě výše uvedených dceřiných společností, nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by Fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení Fondu.

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

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

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

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

Peněžité příjmy:

představenstvo	1 680 tis. Kč
dozorčí rada	180 tis. Kč

Osoby s řídicí pravomocí nad rámec výše uvedených peněžitých příjmů nepřijaly od Fondu a ani od osob ovládaných Fondem žádná nepeněžitá plnění.

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

Osobami s řídicí pravomocí vlastníci akcie jsou:

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva  
450 000 ks zakladatelských akcií  
438 000 ks investičních akcií

Mgr. Roman Švec, člen představenstva  
50 000 ks zakladatelských akcií  
40 000 ks investičních akcií

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva  
50 000 ks zakladatelských akcií  
40 000 ks investičních akcií

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



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

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

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

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

Členům představenstva přísluší za výkon funkce odměna. Odměna, podmínky a rozsah hrazení odměny člena představenstva jsou stanoveny smlouvou o výkonu funkce schvalovanou valnou hromadou. Na základě hospodářských výsledků fondu mohou být členům představenstva vyplaceny tantiémy. O výši 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 činily 582 tis. Kč (ing. Krčmová za audity účetních závěrek spojené s rokem 2017) a 920 tis. Kč (PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., dále jen „PWC“, za audit individuální a konsolidované účetní závěrky Fondu za rok 2018) za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované dceřiným společností auditory v rozhodném období činily 172 tis. Kč (ing. Krčmová a Audit and Tax za audity účetních závěrek spojené s rokem 2017) a 510 tis. Kč (PWC za audit individuálních závěrek CREAM Brno, a.s. a CREAM Real Estate, s.r.o. za rok 2018).

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 řídicí a kontrolní systém CREAM SICAV, a.s. Oprávněné osoby mohou nahlédnout do vnitřních předpisů Fondu na základě předchozí žádosti, a to v sídle Fondu.

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím vlastních zaměstnanců a vedoucích pracovníků a dále pak externě, a to prováděním interního auditu, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje individuální a konsolidovanou 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, zajišťovaný externí společností, je prováděn systematicky a metodicky za účelem hodnocení a zlepšování účinnosti systému řízení rizik, řídicích a kontrolních procesů a správy a řízení Fondu. Interní audit požívá vysokou míru nezávislosti a samostatnosti a není závislý na jiném útvaru Fondu. V rámci sestavení strategického (dlouhodobého) plánu interního 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.

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 jeho 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 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 tři členy. Členy dozorčí rady volí valná hromada na dobu 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 pořadí jednání valné hromady předloženého představenstvem,
- v rámci vnitřního řídicího a kontrolního systému Společnosti udělovat předchozí vyjádření k návrhu pověření zaměstnance nebo třetí osoby výkonem compliance, řízení rizik a interního auditu nebo k návrhu jejich odvolání.

## **VÝBOR PRO AUDIT**

Rozhodnutím mimořádné valné hromady ze dne 21. října 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, členové výboru pro audit vykonávají počínaje dnem přijetí akcí 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. února 1970, bytem Ve Žlebech 626, Štípa, 763 14 Zlín

**JUDr. Renata Svatošová**

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

## **Ing. Radek Lančík**

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

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

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik
  - sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
  - sleduje postup sestavování účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
  - sleduje proces povinného auditu
  - doporučuje auditora dozorčí radě
- **ust. § 118 odst. 4. písm. e) ZPKT - popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta**

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

### **Rozhodování valné hromady**

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

### **Působnost valné hromady**

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem na základě pověření valnou hromadou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiného rozhodnutí valné hromady nebo jiných právních skutečností;
- rozhodnutí o změně podoby, druhu nebo formy akcií, o štěpení nebo spojení akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií a o omezení převoditelnosti akcií na jméno, či jeho změně;
- rozhodnutí o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionářů na upisování nových zakladatelských akcií v souladu se zákonem o obchodních korporacích;
- rozhodování o podání žádosti k přijetí investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zvýšení zapisovaného základního kapitálu;
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu v případě zvyšování zapisovaného základního kapitálu;

- rozhodnutí o snížení zapisovaného základního kapitálu;
  - volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady;
  - schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky do 6 měsíců od skončení účetního období, případně konsolidované účetní závěrky a v případech stanovených zákonem též mezitímní účetní závěrky;
  - rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a stanovení tantiém v souladu s těmito stanovami;
  - schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva a dozorčí rady společnosti a schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch členů představenstva a dozorčí rady, než které plyne ze smlouvy o výkonu funkce, z těchto stanov nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou;
  - rozhodnutí o zřízení a zrušení účelových fondů společnosti;
  - rozhodnutí o přeměně společnosti z právní formy akciové společnosti s proměnným základním kapitálem na jinou právní formu v mezích obecně závazných právních předpisů,
  - v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení jeho odměny, schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku, a to třemi čtvrtinami hlasů;
  - v mezích zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnutí o přeměnách společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a 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 Fondu je uvedena v individuální účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

#### **AKCIE FONDU**

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

b) druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů, dle ust. § 272 zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) mohou zakladatelské a investiční akcie nabývat pouze kvalifikovaní investoři. Podle ust. § 520 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.

Zakladatelské akci jsou zatíženy předkupním právem, proto pokud hodlá některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu 6 měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost převádějící vlastník zakladatelské akcie oznámil, předkupní právo, a to poměrně podle velikosti svých podílů na zapisovaném základním kapitálu Společnosti, ledaže 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 pro investiční akcie dosahují tito akcionáři Fondu: Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,0 %, 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 86,447 %. Tuto spodní hranici nedosahuje akcionář fondu VIZIA, a.s. s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 0,603 %.

Pro zakladatelské akcie tuto spodní hranici dosahují tito akcionáři Fondu: Mgr. Roman Švec s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,25 %, Ing. Martin Jarolím, MBA s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 1,25 %, akcionář JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 11,25 %, dále pak akcionář Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 86,25 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nad rámec ZOK je vnitřním předpisem – Organizační řád CREAM SICAV, a.s. vyžadováno schválení představenstvem, a to u právních jednání, v jejichž důsledku by vznikla Fondu jedna pohledávka nebo jeden závazek v hodnotě přesahující 500 tis. Kč. 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. září 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. listopadu 2016, byly investiční akcie Fondu s účinností ke dni

7. listopadu 2016 přijaty k obchodování na regulovaný trh burzy.

Vzhledem ke skutečnosti, že aktiva Fondu k datu 31. prosince 2018 překročila hodnotu 100 000 tis. EUR, zahájil statutární orgán Fondu kroky k získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit. Bylo přijato Rozhodnutí akcionářů mimo valnou hromadu o získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit a Rozhodnutí představenstva o zahájení kroků získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit. Současně již byla pověřena spolupracující odborná společnost Compllex vypracováním žádosti na ČNB. Podání žádosti na ČNB se předpokládá do 31. května 2019.

Fond dále na základě Kupní smlouvy o prodeji cenných papírů pořídil jako doplňkové aktivum 100% majetkový podíl ve společnosti INCOME service, a.s., IČ 27856984. Tato dceřiná společnost bude zahrnuta do konsolidačního celku za rok končící 31. prosince 2019.

Kromě výše uvedeného nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším následným událostem, které by měly významný dopad na tuto výroční zprávu.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu a Skupiny:

Fond v následujícím účetním období předpokládá setrvalý pozitivní trend ekonomického vývoje trhu i rovnoměrný trend ve svém podnikání, a to 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. Mezi hlavní plánované investiční akce náleží zejména:

- dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí  
výše investice v následujícím období: 3,5 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 10,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji
- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova  
výše investice v následujícím období: 10,9 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 10,9 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji

U dceřiných společností Fondu se očekávají zejména tyto investiční akce a jiné skutečnosti:

CREAM Brno, a.s.

realizace projektu rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí  
výše investice v následujícím období: 88,5 mil. Kč  
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč  
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)  
předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl stanoven na prosinec 2019

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

pokračující realizace projektu FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně

GRANTE Reality, s.r.o.

bude realizován prodej poslední zbývající jednotky v nemovitosti Praha, Bubenská.  
Předpokládaná cena za prodej této nemovitostní jednotky se očekává ve výši 7 000 tis. Kč.

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

**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:**

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

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

## 6. Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

### a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost dostát svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Fond k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv 1 000 tis. Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší. Likviditu nejvíce ovlivňují velké investiční akce, které jsou ale ve většině případů kryty z bankovních úvěrů. Vklad vlastních prostředků se pohybuje mezi 15 % - 20 % z celkové investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu. Díky zaměření se na pronájem vlastních nemovitostí a z toho plynoucí pravidelný příjem ve formě nájmu, považujeme riziko likvidity za nízké.

### b) Riziko tržní

Jedná se o riziko potenciální ztráty z pohybu tržních cen. V případě Fondu jde zejména o možný pohyb hodnoty nemovitostí a změny tržního nájmu v závislosti na ekonomických podmínkách na trhu s nemovitostmi.

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 úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, vzhledem k bankovním úvěrům s proměnlivou úrokovou sazbou, pomocí kterých financuje Fond a Skupina své investice do nemovitostí. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2018 je 14,8 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 21,3 %. Vzhledem k vývoji sazeb však Fond i Skupina fixovali v prvním čtvrtletí roku 2019 úrokové sazby u dlouhodobých úvěrů na 3 roky či 5 let. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

### c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

U rizika protistrany z pohledu odběratelských vztahů, tedy nájemníků nemovitostí, jde nejčastěji o neplacení nájemného. Fond toto riziko minimalizuje pomocí smluvních

dokumentů a sjednaných kaucí, které pokryjí několika měsíční nehrazení nájmu. U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

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

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

#### **e) Operační riziko**

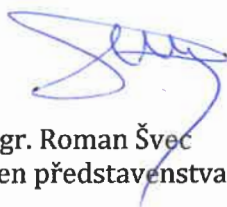
Jedná se o riziko vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb, a to zejména o možné selhání lidského faktoru, nastavených procesů či zásahu vnějšího vlivu. Fond se snaží eliminovat toto riziko a možné dopady selhání pomocí vnitřních předpisů a pravidel, informačního systému a nastavených work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

Tato výroční zpráva Fondu a Skupiny byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 30. duben 2019



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

## 7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích společnosti, CREAM SICAV, a.s.

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 (v této zprávě též jen „Ovládaná osoba“ nebo „Společnost“) zpracovalo následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období kalendářního roku 2018 (dále jen „Rozhodné období“).

### 1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných představenstvu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla Společnost po celé Rozhodné období součástí skupiny, ve kterém je Ovládající osobou **Petr Tankó**, bytem Praha 6, Dejvice, Kolejní 429/1, PSČ 160 00 (dále jen „Skupina“). Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31. prosinci 2018, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

#### 1.1 Ovládající osoba

**Petr Tankó**, bytem Praha 6, Dejvice, Kolejní 429/1, PSČ 160 00 (v této zprávě též jen „Ovládající osoba“) přímo ovládá Společnost a nepřímo (prostřednictvím Společnosti) pak dceřiné společnosti.

### 2. Úloha Společnosti ve Skupině

Společnost v Rozhodném období 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. Společnost ve vztahu ke svým dceřiným společnostem plní úlohu prostředníka ovládaní a současně ve vztahu k ovládající osobě je Společnost objektem přímého ovládaní.

#### Zprostředkovaně ovládané osoby prostřednictvím Společnosti:

**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  
**FLAIRCOT s.r.o.**, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%  
Předmět činnosti: provozování prodejen obuví ALDO  
**GRANTE Reality, s.r.o.**, Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

**Ostatní osoby ovládané Ovládající osobou:**

**PEREVAL INVEST, s.r.o.**  
se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 289 27 672

**3. Způsob a prostředky ovládnání**

K ovládnání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na řádných nebo mimořádných valných hromadách Společnosti. Představenstvu Společnosti nejsou známy žádné akcionářské dohody nebo dohody o výkonu akcionářských práv.

**4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny**

**4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné.**

V Rozhodném období byly účinné a platné následující smlouvy uzavřené s Ovládající osobou:

<b>Smluvní partner</b>	<b>Název smlouvy</b>
Petr Tankó	Pracovní smlouva

**4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a ostatními osobami ovládanými Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné.**

V rozhodném období nebyly účinné a platné žádné smlouvy uzavřené mezi Společností a ostatními osobami ovládanými Ovládající osobou.

**4.3 Smlouvy uzavřené mezi Společností a zprostředkovaně ovládanými osobami, které byly v Rozhodném období platné.**

V Rozhodném období byly účinné a platné následující smlouvy uzavřené mezi Společností a zprostředkovaně ovládanými osobami:

Smluvní partner	Název smlouvy	ze dne
CREAM Real Estate, s.r.o.	Smlouva o dílo (Blansko, Wanklovo nám.)	21. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Česká Lípa, Hrnčářská)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Děčín)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Chomutov, Školní)	8. 8. 2018
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	18. 3. 2018
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	29. 11. 2017
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	31. 1. 2018
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	16. 10. 2017
	Smlouva o dílo (Liberec, Moskevská)	18. 3. 2018
	Smlouva o dílo (Louny, Na Valích)	4. 6. 2018
	Smlouva o dílo (Most, tř. Budovatelů)	23. 10. 2017
	Smlouva o dílo (Nymburk, nám. Přemyslovců)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Nymburk, nám. Přemyslovců)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Ostrava, 30. dubna)	15. 3. 2018
	Smlouva o dílo (Praha, Nuselská)	29. 1. 2018
	Smlouva o dílo (Přerov, Tržní)	12. 9. 2018
	Smlouva o dílo (Rumburk, 9. května)	11. 5. 2017
	Smlouva o dílo (Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Třebíč, Karlovo nám.)	22. 2. 2018
	Smlouva o dílo (Týniště nad Orlicí)	22. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Týniště nad Orlicí)	1. 12. 2017
	Smlouva o dílo (Týniště nad Orlicí)	15. 9. 2017
	Smlouva o dílo (Uničov, Masarykovo nám.)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Uničov, Masarykovo nám.)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Velké Meziříčí, Radnická)	20. 8. 2018
	Smlouva o dílo (Velké Meziříčí, Radnická)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Velké Meziříčí, Radnická)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Zábřeh na Moravě, Nám. Osvobození)	29. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Zábřeh na Moravě, Nám. Osvobození)	30. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Brno, Palackého)	10. 10. 2017
	Smlouva o dílo (Kladno, T.G.M.)	31. 7. 2017
	Smlouva o dílo (Liberec, 1. Máje)	29. 9. 2017
	Smlouva o dílo (Šumperk, Hlavní Třída)	31. 7. 2017
	Smlouva o dílo (Valašské Meziříčí, Svěrákova)	22. 9. 2017
	Smlouva o dílo (34. Budova)	15. 4. 2015
	Smlouva o dílo (103. Budova)	7. 7. 2017
	Smlouva o dílo (Zlín, Okružní)	10. 4. 2018
	Smlouva o dílo (Praha, Ovenecká)	22. 1. 2016
	Smlouva o dílo (Chomutov, Školní)	15. 11. 2017
	Smlouva o dílo (Olomouc, Palackého)	31. 8. 2016
	Smlouva o dílo (Roudnice nad Labem)	12. 5. 2017
	Smlouva o dílo (32. Budova)	9. 1. 2018
	Smlouva o dílo (32. Budova)	12. 6. 2018
	Smlouva o dílo (pozemky, Fabrika)	1. 3. 2010
	Smlouva o nájmu prostoru (32. Budova)	4. 1. 2016
	Smlouva o nájmu bytů (Praha, Ovenecká)	20. 12. 2017
	Smlouva o nájmu prostoru (Praha, Řehořova)	27. 6. 2017
	Smlouva o nájmu prostoru (Olomouc, Palackého)	25. 10. 2017
	Mandátní smlouva o správě majetku	28. 5. 2010
Smlouva o nájmu dopravního prostředku	27. 6. 2018	
Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014	



<b>Smluvní partner</b>	<b>Název smlouvy</b>	<b>ze dne</b>
CREAM R.B.A., a.s.	Smlouva o úvěru – privativní novace	19. 8. 2018
	Rámcová smlouva o úvěru	3. 2. 2014
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	15. 12. 2015
CREAM Brno, a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	29. 12. 2014
	Závazek z Moravské Typografie	27. 1. 2015
ELDOMUS property, s.r.o.	Smlouva o úvěru – privativní novace	19. 8. 2015
	Smlouva o úvěru – privativní novace	11. 10. 2013
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
LD – assets, s.r.o.	Smlouva o úvěru	13. 6. 2016
	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Rámcová smlouva o úvěru	13. 7. 2015
	Smlouva o úvěru – privativní novace	10. 3. 2014
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
LD – reality, s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	7. 3. 2017
	Rámcová smlouva o úvěru	7. 3. 2017
	Dohoda o úhradě zvýšených nákladů projektu č. 0450/17/5626/DP	1. 3. 2017
FLAIRCOM, s.r.o.	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	27. 6. 2014
	Smlouva o postoupení pohledávky	23. 4. 2014
GRANTE Reality, s.r.o.	Smlouva o úvěru	7. 10. 2015
	Smlouva o úvěru	29. 6. 2017
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	17. 2. 2016

## 5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Během rozhodného období učinila Společnost na popud Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti, zjištěného podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31. prosinci 2017, a to zejména na základě smluv uvedených v bodě 4. Tato jednání se týkala zejména oblastí nákupů služeb, správy, oprav a rekonstrukcí nemovitostí, investic do nemovitostí a sdílení finančních prostředků.

## 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

## 7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

### 7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

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

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

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

V Praze, dne 29. března 2019



JUDr. Petr Svatoš  
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

## **8. Individuální účetní závěrka Emitenta**

# CREAM SICAV, a.s.

## Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2018

### Obsah účetní závěrky

Individuální výkaz finanční pozice .....	2
Individuální výkaz o úplném výsledku .....	3
Individuální výkaz o peněžních tocích .....	4
Individuální výkaz o změnách vlastního kapitálu .....	5
Příloha individuální účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2018 .....	6
1 Základní informace o Společnosti .....	6
2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky .....	6
3 Podstatná účetní pravidla .....	9
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	16
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	17
5.1 Investice do nemovitostí .....	17
5.2 Pozemky, budovy a zařízení .....	18
5.3 Nehmotná aktiva .....	19
5.4 Investice do dceřiných a přidružených společností .....	19
5.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	20
5.6 Transakce se spřízněnými osobami .....	21
5.7 Peníze a peněžní ekvivalenty .....	23
5.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií .....	23
5.9 Obchodní a jiné závazky .....	24
5.10 Bankovní úvěry a zápůjčky .....	25
5.11 Splatná a odložená daň .....	25
5.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy .....	27
5.13 Provozní náklady .....	27
5.14 Finanční náklady a finanční výnosy .....	27
5.15 Smluvní a jiné budoucí závazky .....	28
6 Přehled řízení finančních rizik .....	28
7 Řízení kapitálu .....	31
8 Události po rozvahovém dni .....	31
9 Schválení účetní závěrky .....	31

## Individuální výkaz finanční pozice

za rok končící 31. prosince 2018

v tisících Kč	Pozn.	31. prosince 2018			31. prosince 2017		
		Celkem	Investiční část	Zakladatelská část	Celkem (opraveno)	Investiční část (opraveno)	Zakladatelská část
<b>AKTIVA</b>							
<b>Dlouhodobá aktiva</b>							
Pozemky, budovy a zařízení	5.2	22 709	22 487	222	23 527	22 755	772
Nehmotná aktiva	5.3	142	142	0	17	0	17
Investice do nemovitostí	5.1	2 275 524	2 275 524	0	1 981 730	1 981 730	0
Investice v dceřiných společnostech	5.4	106 000	106 000	0	91 000	91 000	0
Odložená daňová pohledávka	5.11	47	0	47	0	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	161 932	161 932	0	159 995	159 995	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 566 354</b>	<b>2 566 085</b>	<b>269</b>	<b>2 256 269</b>	<b>2 255 480</b>	<b>789</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>							
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	45 940	45 342	598	50 305	49 713	3 060
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.7	74 115	66 601	7 514	109 135	104 430	4 705
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>120 055</b>	<b>111 943</b>	<b>8 112</b>	<b>159 440</b>	<b>154 143</b>	<b>7 765</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 686 409</b>	<b>2 678 028</b>	<b>8 381</b>	<b>2 415 709</b>	<b>2 409 623</b>	<b>8 554</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>							
Základní kapitál	5.8	4 000	0	4 000	4 000	0	4 000
Nerozdělený zisk	2, 5.8	3 140	0	3 140	2 934 *	0 *	2 934
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>7 140</b>	<b>0</b>	<b>7 140</b>	<b>6 934 *</b>	<b>0 *</b>	<b>6 934</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>							
Odložený daňový závazek	5.11	57 193	57 193	0	49 847	49 847	0
Závazky k finančním institucím	5.10	354 480	354 480	0	363 797	363 171	626
Ostatní finanční závazky	5.10	209 993	209 993	0	276 702	276 702	0
Rezervy	5.9	0	0	0	1 681	1 681	0
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>621 666</b>	<b>621 666</b>	<b>0</b>	<b>692 027</b>	<b>691 401</b>	<b>626</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>							
Obchodní a jiné závazky	5.9	69 211	67 970	1 241	40 903	42 377	994
Závazky k finančním institucím	5.10	42 547	42 547	0	15 000	15 000	0
Závazky k držitelům investičních akcií	2, 5.8	1 945 845	1 945 845	0	1 660 845 *	1 660 845 *	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 057 603</b>	<b>2 056 362</b>	<b>1 241</b>	<b>1 716 748 *</b>	<b>1 718 222 *</b>	<b>994</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 679 269</b>	<b>2 678 028</b>	<b>1 241</b>	<b>2 408 775 *</b>	<b>2 409 623 *</b>	<b>1 620</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 686 409</b>	<b>2 678 028</b>	<b>8 381</b>	<b>2 415 709</b>	<b>2 409 623</b>	<b>8 554</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 (dále jen "účetní období") Společnost opravila následující chyby v Individuálním výkazu finanční pozice vztahující se k předcházejícímu účetnímu období:

Společnost ve srovnatelných údajích k 31. prosinci 2017 chybně klasifikovala závazek za vlastníky investičních akcií jako součást vlastního kapitálu, konkrétně na řádku 'Nerozdělený zisk'. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly v této účetní závěrce upraveny v souladu s požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií ("IFRS") a na základě stanoviska České Národní Banky ("ČNB"). Čistá aktiva, konkrétně položka 'Nerozdělený zisk', připadající investiční části byla snížena o částku 1 660 845 tis. Kč, o stejnou částku byla navýšena položka 'Závazky k držitelům investičních akcií'. Upravené údaje k počátku předcházejícího účetního období, tedy k 1. listopadu 2017, jsou uvedeny v poznámce 2.

Pro hodnocení fondového kapitálu, rizik a dalších parametrů bude Společnost postupovat nadále tak, že takto vyčleněná čistá aktiva připadající investiční části bude vyhodnocovat jako čistá aktiva zvyšující hodnotu vlastního kapitálu Společnosti.

## Individuální výkaz o úplném výsledku

za období končící 31. prosince 2018

v tisících Kč	Pozn.	2018			1.11.2017 - 31.12.2017		
		Celkem	Investiční část	Zakladatelská část	Celkem (opraveno)	Investiční část (opraveno)	Zakladatelská část
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.12	214 343	214 343	0	33 886	33 886	0
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	5.1	181 443	181 443	0	- 20 741	- 20 741	0
Zisk (ztráta) z přecenění finančních investic	5.4	15 000	15 000	0	0	0	0
Ostatní výnosy	5.12	5 559	4 457	10 702	766	621	2 245
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.13	- 81 308	- 79 819	- 1 489	- 12 856	- 12 856	0
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.13	- 15 923	- 17 176	- 8 347	- 2 671	- 2 906	- 1 865
Finanční výnosy	5.14	3 402	3 402	0	953	953	0
Finanční náklady	5.14	- 15 637	- 15 606	- 31	- 2 961	- 2 955	- 6
Ostatní náklady	5.13	- 9 134	- 8 519	- 615	- 6 990	- 6 861	- 129
<b>Provozní zisk (ztráta)</b>		<b>297 745</b>	<b>297 525</b>	<b>220</b>	<b>- 10 614</b>	<b>- 10 859</b>	<b>245</b>
Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií		- 285 000	- 285 000	0	10 237*	10 237*	- 0
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>12 745</b>	<b>12 525</b>	<b>220</b>	<b>- 377</b>	<b>- 622</b>	<b>245</b>
Daň ze zisku		- 12 539	- 12 525	- 14	607	622	- 15
Splatná	5.11	- 5 240	- 5 238	- 2	- 806	- 786	- 20
Odložená	5.11	- 7 299	- 7 287	- 12	1 413	1 408	5
<b>Zisk (ztráta) za účetní období</b>		<b>206</b>	<b>0</b>	<b>206</b>	<b>230 *</b>	<b>0 *</b>	<b>230</b>
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>		<b>206</b>	<b>0</b>	<b>206</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>230</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 Společnost opravila následující chyby v Individuálním výkazu o úplném výsledku vztahující se k předcházejícímu účetnímu období:

Společnost ve srovnatelných údajích za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 chybně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií jako součást vlastního kapitálu. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat v rámci závazků a změnu čistých aktiv připadající na držitele těchto podílů jako výnos nebo náklad Společnosti. Srovnatelné údaje byly proto v této účetní závěrce upraveny. Položka 'Zisk (ztráta) za účetní období' připadající investiční části Společnosti byla snížena o částku 10 237 tis. Kč, o stejnou částku byla navýšena položka 'Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií'. Upravené údaje k počátku předcházejícího účetního období, tedy k 1. listopadu 2017, jsou uvedeny v poznámce 2.

CREAM SICAV, a.s.

## Individuální výkaz o peněžních tocích

za období končící 31. prosince 2018

v tisících Kč	Poznámka	2018	1. 11. 2017 - 31. 12. 2017 (opraveno)
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk / (ztráta) před zdaněním *		12 745	- 377 *
Úpravy o:			
Finanční výnosy	5.14	- 3 402	- 953
Finanční náklady	5.14	15 637	2 903
(Zisk) / ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	- 181 443	20 741
(Zisk) / ztráta z přecenění finančních investic	5.4	- 15 000	0
Přecenění čistých aktiv připadajících na držitele investičních podílů	5.8	285 000	- 10 237 *
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		2 894	9 310
<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>		<b>103 686</b>	<b>21 764</b>
Snížení / (zvýšení) í obchodních a jiných pohledávek včetně nákladů příštích období	5.5	9 288	28 561
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků včetně výnosů příštích období	5.9	5 363	- 5 398
<b>Změny v pracovním kapitálu</b>		<b>14 651</b>	<b>23 163</b>
Přijaté úroky		0	953
Placené úroky		0	- 2 903
Placené daně ze zisku	5.11	- 9 105	607
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>		<b>- 9 105</b>	<b>- 1 343</b>
<b>Peněžní tok z investiční činnosti</b>			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.1.	- 115 212	- 21 115
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		168	0
Snížení / (zvýšení) pohledávek z půjček poskytnutých do skupiny		- 4 781	0
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>		<b>- 119 826</b>	<b>- 21 115</b>
<b>Peněžní tok z finanční činnosti</b>			
Čerpání úvěrů		58 389	10 558
Splácení úvěrů		- 79 923	- 9 238
Placené úroky	5.14	- 15 637	- 2 903
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>- 37 171</b>	<b>- 1 583</b>
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		- 35 020	20 509
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<b>109 135</b>	<b>88 626</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>74 115</b>	<b>109 135</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 Společnost opravila chyby v Individuálním výkazu o peněžních tocích vztahující se k předcházejícímu účetnímu období (více viz Individuální výkaz finanční pozice, Individuální výkaz o úplném výsledku a poznámku 2).

CREAM SICAV, a.s.

## Individuální výkaz o změnách vlastního kapitálu

za období končící 31. prosince 2018

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017 – před opravou</b>	<b>4 000</b>	<b>1 665 212</b>	<b>1 669 212</b>
Úprava prezentace investičních akcií *	0	- 1 662 508	- 1 662 508
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017 – opravený *</b>	<b>4 000</b>	<b>2 704</b>	<b>6 704</b>
Ztráta za účetní období	0	230	230
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017 – před opravou</b>	<b>4 000</b>	<b>1 663 779</b>	<b>1 667 779</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017 – opravený *</b>	<b>4 000</b>	<b>2 934</b>	<b>6 934</b>
Zisk za účetní období	0	206	206
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>4 000</b>	<b>3 140</b>	<b>7 140</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 Společnost opravila chyby v Individuálním výkazu finanční pozice vztahující se k předcházejícímu účetnímu období (více viz Individuální výkaz finanční pozice a poznámku 2).



## **Příloha individuální účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2018**

### **1 Základní informace o Společnosti**

Společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“, „Fond“ nebo „Společnost“) se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Česká republika vznikla zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 dne 16. března 2009. Fond byl schválen na základě rozhodnutí České národní banky („ČNB“) s datem vydání 23. února 2009 (čj. 2009/1216/570) a právní moci nabyté dne 23. února 2009. Současně došlo ke schválení prvního znění Statutu a depozitáře investičního fondu.

Rozhodnutím valné hromady Společnosti ze dne 30. srpna 2016 došlo k přeměně právní struktury Společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhů akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. září 2016.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je činnost samosprávného investičního fondu. Společnost je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Společnosti spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

Hlavními akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2018 a 2017 byli:

Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,25 % a JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 11,25 %.

Tato individuální účetní závěrka Společnosti je sestavena za rok končící 31. prosince 2018. Z důvodu rozhodnutí o změně účetního období Společnosti na kalendářní rok, učiněného v roce 2017, jsou srovnatelné údaje v individuálním výkazu o úplném výsledku a individuálním výkazu o peněžních tocích vykázány za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a nejsou plně srovnatelné s údaji za účetní období roku 2018.

### **Společnost jako součást konsolidačního celku**

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat na internetových stránkách Společnosti.

### **Depozitář**

Depozitářem Společnosti, která je investičním fondem, je Československá obchodní banka, a.s.

### **2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky**

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

Tato individuální účetní závěrka (dále také „účetní závěrka“) byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (International Financial Reporting Standards, dále jen „IFRS“) a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2018, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018.

Účetní výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Přehled použitých účetních postupů je uveden v bodě 3.

Společnost použila při sestavení účetní závěrky nové či změněné standardy a výklady, které mají být povinně uplatněny pro období začínající 1. ledna 2018.

## Uplatnění nových účetních standardů, novel a interpretací

V průběhu daného účetního období vstoupily v účinnost následující relevantní standardy, novely a interpretace:

- IFRS 9 Finanční nástroje

Standard IFRS 9 obsahuje nová pravidla pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv a finančních závazků. Finanční aktiva jsou rozdělena dle způsobu následného oceňování do tří skupin, a to na finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty, finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do ostatního úplného výsledku a finanční aktiva v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Klasifikace musí být provedena v době pořízení a prvotního vykazání finančního aktiva a závisí na obchodním modelu účetní jednotky a na vlastnostech smluvních peněžních toků daného finančního nástroje.

Dluhový nástroj, který (i) je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a (ii) který má smluvní peněžní toky představující výhradně úhrady jistiny a úroků z nesplacené hodnoty jistiny (tj. finanční nástroj má jen „základní úvěrové rysy“), se obecně oceňuje naběhlou účetní hodnotou. Dluhový nástroj se přeceňuje na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku hospodaření, pokud splňuje obě následující podmínky: (i) je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je jak inkaso smluvních peněžních toků, tak případný prodej finančního aktiva, (ii) má smluvní peněžní toky představující výhradně úhrady jistiny a úroků z nesplacené hodnoty jistiny. Veškeré další dluhové nástroje musí být oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky jsou rozděleny dle způsobu následného oceňování do dvou skupin, a to na finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty a finanční závazky v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Do finančních závazků v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty spadají závazky k obchodování. Veškeré ostatní finanční závazky jsou následně oceňována v naběhlé hodnotě.

Nový standard obsahuje také změny v oblasti znehodnocení finančních aktiv, přičemž nahrazuje model vzniklých ztrát progresivnějším modelem očekávaných ztrát, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. Pro obchodní pohledávky bez významné komponenty financování je povoleno použít zjednodušený přístup, kdy jsou při prvotním uznání aktiva vykazány očekávané kreditní ztráty po celou dobu životnosti aktiva.

S přechodem na standard IFRS 9 musela Společnost zrevidovat oblast vykazování finančních nástrojů (viz účetní postupy pro finanční nástroje a znehodnocení finančních aktiv). Veškeré změny v oceňování finančních nástrojů jsou nevýznamné a měly nulový dopad do nerozděleného zisku k 1. lednu 2018, neboť Fond vzhledem ke svému obchodnímu modelu oceňuje nadále aktiva reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Nový standard zavádí pravidla pro účtování výnosů ze smluv se zákazníky prostřednictvím pětikrokového modelu, jenž zahrnuje identifikaci smlouvy se zákazníkem, identifikaci jednotlivých závazků plnění ze smlouvy, stanovení ceny za transakci, alokaci ceny za transakci a vykazání výnosu. Základním principem nového standardu je účtování výnosů v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částce předpokládané protihodnoty, kterou by měla účetní jednotka podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Pokud bylo s jedním zákazníkem sjednáno společně s jedním komerčním záměrem více smluv nebo pokud jsou na sobě plnění vyplývající ze smluv závislá nebo pokud spolu zboží a služby z více smluv souvisejí, je potřeba považovat všechny tyto smlouvy za smlouvu jednu. Jestliže smlouva obsahuje odlišitelné závazky plnění, je potřeba o nich účtovat samostatně. Slevy z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivá plnění. V případě variabilní ceny je ve výnosech rozpoznána pouze minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude odepsána.

S přechodem na standard IFRS 15 musela Společnost zrevidovat oblast vykazování výnosů (viz účetní postupy pro vykazování výnosů). Veškeré změny v oceňování výnosů jsou však nevýznamné a měly nulový dopad do nerozděleného zisku k 1. lednu 2018.

Ostatní novely standardů a interpretace povinné od 1. ledna 2018 nemají na účetní závěrku žádný dopad.

### **Neaplikované nové standardy, novely a interpretace**

K datu sestavení účetní závěrky byly vydány následující standardy, novely a interpretace, které nebyly dosud účinné a které Společnost nepoužila před datem jejich povinné účinnosti:

*Standardy, novely a interpretace schválené Evropskou unií, dosud neúčinné:*

- IFRS 16 Leasingy (účinný pro období začínající 1. ledna 2019)  
Tento nový standard zachovává klasifikaci operativního a finančního leasingu a rozdělené účtování těchto dvou typů leasingu z hlediska pronajímatele. Eliminuje však klasifikaci finančního a operativního leasingu a rozdělené účtování těchto dvou typů leasingu z hlediska nájemce. Místo toho zavádí pro nájemce jednotný model účtování. Na základě tohoto modelu jsou nájemci povinni vykazovat aktiva a závazky pro všechny leasingy vyjma leasingů krátkodobých a leasingů aktiv nízké hodnoty a po dobu leasingu vykazovat odpisy pronajatých aktiv a úroky ze závazků z leasingu ve výkazu zisků a ztrát. Standard umožňuje místo plně retrospektivního přístupu aplikovat modifikovaný retrospektivní přístup bez nutnosti reklasifikace srovnávacích údajů. Společnost neočekává, že adopce nového standardu bude mít významný dopad na účetní závěrku.
- IFRIC 23 Nejistota u vykazování daní z příjmů  
Interpretace vyjasňuje požadavky na rozeznání a ocenění stanovené IAS 12 pro splatnou a odloženou daň, v případech nejistoty. Tato interpretace nebude mít na účetní závěrku významný dopad.

### **Způsob oceňování**

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě případů uvedených v bodě č. 3.

### **Měna vykazování a funkční měna**

Tato účetní závěrka je vykazována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

### **Účetní období a srovnávací období**

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena za rok končící 31. prosince 2018. Z důvodu rozhodnutí o změně účetního období Společnosti na kalendářní rok, učiněného v roce 2017, jsou srovnatelné údaje vykázané za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a nejsou tedy plně srovnatelné s údaji za účetní období roku 2018.

V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 (dále jen "účetní období") Společnost opravila následující chyby vztahující se k předcházejícímu účetnímu období:

Společnost ve srovnatelných údajích k 31. prosinci 2017 chybně klasifikovala závazek za vlastníky investičních akcií jako součást vlastního kapitálu, konkrétně na řádku 'Nerozdělený zisk'. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly v této individuální účetní závěrce upraveny. Položka 'Nerozdělený zisk' připadající investiční části byla snížena o částku 1 660 845 tis. Kč, o stejnou částku byla navýšena položka 'Závazky k držitelům investičních akcií'. V následujících tabulkách jsou uvedeny upravené počáteční a konečné zůstatky srovnávacího období (tedy k 1. listopadu 2017 a 31. prosinci 2017).

Individuální výkaz finanční pozice před úpravou:

v tisících Kč	31. prosince 2017			1. listopadu 2017		
	Celkem	Investiční část	Zakladatelská část	Celkem	Investiční část	Zakladatelská část
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>						
Nerozdělený zisk	1 663 779	1 660 845	2 934	1 665 212	1 662 508	2 704
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 667 779</b>	<b>1 660 845</b>	<b>6 934</b>	<b>1 669 212</b>	<b>1 662 508</b>	<b>6 704</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>						
Závazky k držitelům investičních akcií	0	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>55 903</b>	<b>57 377</b>	<b>994</b>	<b>61 301</b>	<b>62 718</b>	<b>923</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>747 930</b>	<b>748 778</b>	<b>1 620</b>	<b>754 890</b>	<b>755 585</b>	<b>1 645</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 415 709</b>	<b>2 409 623</b>	<b>8 554</b>	<b>2 424 102</b>	<b>2 418 093</b>	<b>8 349</b>

Individuální výkaz finanční pozice po úpravě:

v tisících Kč	31. prosince 2017			1. listopadu 2017		
	Celkem (opraveno)	Investiční část (opraveno)	Zakladatelská část	Celkem (opraveno)	Investiční část (opraveno)	Zakladatelská část
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>						
Nerozdělený zisk	2 934	0	2 934	2 704	0	2 704
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>6 934</b>	<b>0</b>	<b>6 934</b>	<b>6 704</b>	<b>0</b>	<b>6 704</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>						
Závazky k držitelům investičních akcií	1 660 845	1 660 845	0	1 662 508	1 662 508	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1 716 748</b>	<b>1 718 222</b>	<b>994</b>	<b>1 723 809</b>	<b>1 725 226</b>	<b>923</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 408 775</b>	<b>2 409 623</b>	<b>1 620</b>	<b>2 417 398</b>	<b>2 418 093</b>	<b>1 645</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 415 709</b>	<b>2 409 623</b>	<b>8 554</b>	<b>2 424 102</b>	<b>2 418 093</b>	<b>8 349</b>

Individuální výkaz o úplném výsledku před úpravou:

v tisících Kč	1. listopadu 2017 – 31. prosince 2017		
	Celkem	Investiční část	Zakladatelská část
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>- 10 614</b>	<b>- 10 859</b>	<b>245</b>
<b>Zisk (ztráta) za účetní období</b>	<b>- 10 007</b>	<b>- 10 237</b>	<b>230</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>	<b>- 10 007</b>	<b>- 10 237</b>	<b>230</b>

Individuální výkaz o úplném výsledku po úpravě:

v tisících Kč	1. listopadu 2017 – 31. prosince 2017		
	Celkem	Investiční část	Zakladatelská část
<b>Provozní zisk (ztráta)</b>	<b>- 10 614</b>	<b>- 10 859</b>	<b>245</b>
Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	10 237	10 237	0
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>- 377</b>	<b>- 622</b>	<b>245</b>
<b>Zisk (ztráta) za účetní období</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>230</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>230</b>

### **3 Podstatná účetní pravidla**

Níže popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této účetní závěrce.

#### **Transakce v cizích měnách**

Transakce v jiných měnách než českých korunách jsou přepočítávány aktuálním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou v den transakce v cizí měně. Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k danému datu. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou, které jsou denominovány v cizích měnách, se přepočítávají kurzy platnými k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, se nepřepočítávají. Kurzové zisky a ztráty se vykazují zisku a ztrátě v období, v němž vzniknou.

#### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájmného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti, zejména platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitostí a ostatní transakční náklady. Vzhledem k nevýznamnosti příslušenství Investic do nemovitostí je Společnost nezahrnuje do přecenění na reálnou hodnotu.

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, 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).

Společnost nezahrnuje výpůjční náklady do pořizovací ceny aktiv zařazených v kategorii Investice do nemovitostí, jelikož jsou oceňovány reálnou hodnotou.

#### **Pozemky, budovy a zařízení**

Pozemky, budovy a zařízení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva, tj. cenu pořízení včetně dovozních cel a daní, které nelze refundovat, po odečtení obchodních slev a rabatů, veškeré náklady přímo přiřaditelné dopravě aktiva na jeho místo určení a zajištění stavu potřebného k používání aktiva v míře zamýšlené vedením účetní jednotky a počáteční odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva a obnovu místa, kde je aktivum umístěno. Pořizovací cena aktiva vlastní výroby se stanoví pomocí stejných zásad jako v případě pořízeného aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace do kategorie Pozemky, budovy a zařízení oceněna pořizovací cenou, za kterou se považuje reálná hodnota k datu reklasifikace.

Položky budov a zařízení se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Pozemky a aktiva ve fázi pořízení se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

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

Položky budov a zařízení jsou odpisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě aktiva vlastní výroby od data, kdy je aktivum dokončeno a připraveno k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Společnosti poplynou budoucí ekonomické užitky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

#### **Nehmotná aktiva**

Nehmotná aktiva Společnosti zahrnují zejména software.

Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

Software	3–6 let
----------	---------

Nehmotná aktiva jsou odpisována od data, kdy jsou připravena k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Společnosti poplynou budoucí ekonomické užitky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení nehmotných aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

#### **Základní kapitál**

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako základní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu. Investiční akcie jsou klasifikovány jako závazek, a to vzhledem k tomu, že majitelé investičních akcií mají průběžné právo požadovat po Společnosti jejich odkoupení za aktuální reálnou hodnotu.

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.

#### **Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií**

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 držitelé 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.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií jsou klasifikována jako krátkodobý závazek k držitelům investičních akcií.

#### **Rezervy**

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že Společnost bude muset tento závazek vypořádat.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

#### **Investice do dceřiných společností**

Společnost účtuje o investicích v dceřiných společnostech za použití metody ekvivalence s přeceněním do zisku nebo ztráty daného účetního období.

#### **Finanční nástroje**

Finanční nástroje zahrnují pouze nederivátové finanční nástroje, a to konkrétně majetkové účasti, poskytnuté zápůjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, přijaté zápůjčky, závazky z obchodních vztahů a jiné závazky.

Společnost provádí prvotní zaúčtování finančních nástrojů v okamžiku, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se finančního nástroje. Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

#### *Finanční aktiva*

Při prvotním vykazání jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv. Výjimku tvoří pohledávky z obchodních vztahů bez významné složky financování, které jsou oceněny transakční cenou. Transakční cena je částka protihodnoty, na kterou má účetní jednotka smluvní nárok.

#### *Poskytnuté zápůjčky*

Poskytnuté zápůjčky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

### *Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Po prvotním zaúčtování jsou tato aktiva oceněna v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze znehodnocení.

### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech. Peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků.

### *Finanční závazky*

Při prvotním vykázání jsou finanční závazky oceněny reálnou hodnotou. U finančních závazků je reálná hodnota snížena o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních závazků. Společnost řadí veškeré finanční závazky do kategorie finančních závazků v naběhlé hodnotě, protože nedrží žádné finanční závazky za účelem obchodování, které by musely být oceňovány v reálné hodnotě do zisku a ztráty. Tyto závazky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

### *Hierarchie reálné hodnoty*

Společnost provádí klasifikaci určení reálné hodnoty za použití hierarchie reálné hodnoty, která odráží význam vstupních údajů, použitých při oceňování. Hierarchie reálné hodnoty má tyto úrovně:

- Úroveň 1: kótovaná tržní cena (neupravená) na aktivním trhu pro totožný majetek nebo závazky;
- Úroveň 2: vstupy, jiné než kótované ceny zahrnuté v úrovni 1, které jsou porovnatelné pro majetek nebo závazky, buď přímo (ceny porovnatelných nástrojů) nebo nepřímo (ceny odvozené od jiných tržních cen);
- Úroveň 3: vstupy pro ocenění majetku a závazků, které nejsou srovnatelné na základě dat porovnatelných s trhem (neporovnatelné vstupy).

### *Metoda efektivní úrokové míry*

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva / závazku a alokace úrokového výnosu / nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního nástroje na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

## **Znehodnocení**

### *Finanční aktiva*

Společnost posuzuje znehodnocení všech finančních aktiv s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Pro posouzení znehodnocení je používán model očekávaných kreditních ztrát.

Kreditní ztráta je vypočítána jako rozdíl mezi smluvními peněžními toky, které by účetní jednotka měla na základě smlouvy inkasovat, a peněžními toky, jejichž inkaso účetní jednotka očekává, diskontovaný původní efektivní úrokovou mírou. Očekávaná kreditní ztráta je pravděpodobnostně vážený odhad kreditních ztrát.

Již při prvotním rozpoznání finančního aktiva je vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát, které mohou vzniknout vlivem událostí, jež by mohly nastat v průběhu následujících 12 měsíců. Úrokový výnos je vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva.

Pokud po prvotním vykázání finančního aktiva dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika, je opravná položka navýšena na částku očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývající životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je i nadále vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva. Společnost považuje za indikátory významného zvýšení úvěrového rizika potíže protistrany se splácením závazků a zhoršení celkové ekonomické situace.



Jestliže účetní jednotka získá objektivní informace o úvěrovém znehodnocení finančního aktiva, je k finančnímu aktivu vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývající životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je pak vykazován za použití původní efektivní úrokové míry a netto účetní hodnoty daného aktiva. Mezi indikátory úvěrového znehodnocení finančního aktiva patří významné finanční problémy dlužníka, porušení smlouvy, situace, kdy věřitelé dlužníkovi vzhledem k jeho finančním potížím nabídli úlevy, které by jinak neposkytli, značná pravděpodobnost insolvence, likvidace či jiné finanční reorganizace dlužníka, ukončení existence aktivního trhu pro dané aktivum z důvodů finančních problémů a zakoupení či vytvoření finančního aktiva s hlubokým diskontem nereflektujícím vzniklé úvěrové ztráty.

U pohledávek z obchodních vztahů bez významné komponenty financování je používán zjednodušený přístup, kdy jsou při prvotním rozpoznání finančního aktiva vykázány očekávané kreditní ztráty po celou dobu zbývající životnosti aktiva. Model pro kalkulaci znehodnocení pohledávek vychází z analýzy platebního chování zákazníků, do něhož byl zakomponován předpoklad stabilního ekonomického růstu v následujících letech.

Společnost zvažuje indikátory snížení hodnoty finančních aktiv na úrovni individuální i společné. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována na úrovni individuální. Ostatní jednotlivě nevýznamná aktiva jsou seskupena do skupin s podobnými charakteristikami rizik.

Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány jako náklad v zisku a ztrátě s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku vykazovaných v ostatním úplném výsledku.

#### *Nefinanční aktiva*

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě odložených daňových pohledávek jsou vždy k datu sestavení účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka daného aktiva. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyší jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich reálná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do zisku nebo ztráty. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích se posuzuje vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva po odúčtování nebyla vyšší než účetní hodnota, která byla stanovena, pokud by nedošlo k zaúčtování žádné ztráty ze snížení hodnoty.

#### **Vykazování výnosů**

Společnost se zabývá zejména poskytováním služeb ve formě pronájmu vlastních nemovitostí. Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokové protihodnoty. V případě dlouhodobých smluv vymezených na časovém základě jsou výnosy vykazovány rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

## **Daň z příjmů a odložená daň**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku a ztráty, s výjimkou případů, kdy se týká položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných pro dané účetní období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k přechodným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro přechodné rozdíly v okamžiku jejich realizaci a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

## **Finanční výnosy**

Finanční výnosy zahrnují převážně úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček. Úrokové výnosy jsou účtovány do zisku nebo ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry.

## **Finanční náklady**

Finanční náklady zahrnují především úroky z dluhopisů a úrokové náklady z přijatých zápůjček. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do zisku nebo ztráty s pomocí metody efektivní úrokové míry.

## **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 žádné významné leasingové smlouvy, které by byly vyhodnoceny jako finanční leasing.

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

## **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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**

Výkaz peněžních toků 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.

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

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

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

Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. prosinci 2018 činila 2 275 524 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období. Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí jsou popsány v poznámce 5.1.

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

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

### **Opravné položky k pohledávkám**

Společnost používá zjednodušený přístup IFRS 9 k oceňování očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po dobu životnosti pro všechny pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti.

### **Daně ze zisku**

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

### **Soudní a jiné právní spory**

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

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

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Investice do nemovitostí

Společnost vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila s cílem vytvořit nemovitostní portfolio za účelem pronájmu. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné na různých místech po celé České republice.

v tis. Kč	2018	1. listopadu – 31. prosince 2017
<b>Reálná hodnota k počátku období</b>	<b>1 981 730</b>	<b>1 981 730</b>
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	6 647	0
přírůstky z titulu technického zhodnocení	106 122	20 741
úbytky investic z titulu prodeje	- 418	
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	181 443	- 20 741
<b>Reálná hodnota ke konci období</b>	<b>2 275 524</b>	<b>1 981 730</b>

Společnost nezařadila žádný majetek držený mezi operativními leasingy jako investici do nemovitostí. Tržby z nájmeného (uvedené v poznámce 5.12) jsou generovány z majetku zařazeného do kategorie Investice do nemovitostí.

Všechny přímé provozní náklady vzniklé z investičního nemovitého majetku, v současném i srovnávacím období, vykázané v hospodářském výsledku, se vztahují k majetku, který generoval nájmené. Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičního majetku (případně jeho opravám či údržbám) jsou uvedeny v poznámce 5.15.

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 o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti na základě metodiky zpracované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D.

Prvním krokem pro stanovení reálné hodnoty je stanovení hodnoty diskontovaných peněžních toků jednotlivých investic do nemovitostí. Hlavními použitými předpoklady k 31. prosinci 2018 byly tyto:

- Prognóza budoucích peněžních toků pro jednotlivé investice do nemovitostí byla sestavena na základě výsledků minulých období a současných výsledků a finančních plánů, tj. především plánovaných výsledků v budoucích obdobích.
- Použitá diskontní sazba se pohybuje v rozmezí od 4,5 do 8 % v závislosti na dané nemovitosti.

Výstupy z kalkulace diskontovaných peněžních toků jsou následně pro jednotlivé investice do nemovitostí porovnány s tržní hodnotou obdobných nemovitostí. V případě významných odchylek je výsledná hodnota ocenění vypočítaného na bázi diskontovaných peněžních toků upravena tak, aby reflektovala aktuální situaci na nemovitostním trhu a momentální stav dané nemovitosti.

K 31. prosinci 2018 byly investice do nemovitostí v hodnotě 1 086 653 tis. Kč (2017: 882 672 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

Budoucí minimální leasingové splátky v rámci nezrušitelného operativního leasingu jsou následující:

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Platby do 1 roku	169 474	160 446
Platby nad 1 rok a do 5 let	285 450	333 793
Platby nad 5 let	9 573	19 869
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>464 497</b>	<b>514 108</b>

## 5.2 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>			
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>32 523</b>	<b>12 626</b>	<b>45 149</b>
Pořízení	192	1 946	2 138
Vyřazení	- 91	0	- 91
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>32 624</b>	<b>14 572</b>	<b>47 196</b>
<b><u>Oprávký</u></b>			
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>- 21 622</b>	<b>0</b>	<b>- 21 622</b>
Odpisy	- 2 956	0	- 2 956
Vyřazení	91	0	91
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>- 24 487</b>	<b>0</b>	<b>- 24 487</b>
<b>Zůstatková cena k 31. prosinci 2018</b>	<b>8 137</b>	<b>14 572</b>	<b>22 709</b>

v tis. Kč	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>			
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>32 262</b>	<b>12 514</b>	<b>44 776</b>
Pořízení	261	112	373
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>32 523</b>	<b>12 626</b>	<b>45 149</b>
<b><u>Oprávký</u></b>			
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>- 20 914</b>	<b>0</b>	<b>- 20 914</b>
Odpisy	- 708	0	- 708
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>- 21 622</b>	<b>0</b>	<b>- 21 622</b>
<b>Zůstatková cena k 31. prosinci 2017</b>	<b>10 901</b>	<b>12 626</b>	<b>23 527</b>

Společnost se k 31. prosinci 2018 nezavázala k žádným dodatečným závazkům v souvislosti s pořizovaným dlouhodobým hmotným majetkem.

### 5.3 Nehmotná aktiva

v tis. Kč	Software	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>		
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>2 430</b>	<b>2 430</b>
Pořízení	172	172
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>2 602</b>	<b>2 602</b>
<b>Oprávký</b>		
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>- 2 413</b>	<b>- 2 413</b>
Odpisy	- 47	- 47
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>- 2 460</b>	<b>- 2 460</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2018</b>	<b>142</b>	<b>142</b>

v tis. Kč	Software	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>		
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>2 430</b>	<b>2 430</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>2 430</b>	<b>2 430</b>
<b>Oprávký</b>		
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>- 2 407</b>	<b>- 2 407</b>
Odpisy	- 6	- 6
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>- 2 413</b>	<b>- 2 413</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2017</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

### 5.4 Investice do dceřiných a přidružených společností

Investice do dceřiných a přidružených společností se přeceňují za použití ekvivalenční metody. Základem přecenění jsou neauditované účetní závěrky upravené na hodnoty v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví. Jedná se o následující společnosti:

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Účetní hodnota k 1. lednu 2018 v tis. Kč	Přecenění v tis. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2018 v tis. Kč
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	32 000	4 000	36 000
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	2 000	1 000	3 000
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0
ELDOMUS property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	18 000	9 000	27 000
LD - assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	37 000	- 1 000	36 000
CREAM property s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	0	0	0
FLAIRCOM s.r.o.	50	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodejen obuvi ALDO	0	0	0
GRANTE Reality, s.r.o.	50	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	2 000	2 000	4 000
<b>Celkem</b>				<b>91 000</b>	<b>15 000</b>	<b>106 000</b>

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Účetní hodnota k 1. listopadu 2017 v tis. Kč	Přecenění v tis. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2017 v tis. Kč
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerký projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	32 000	0	32 000
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	2 000	0	2 000
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0
ELDOMUS property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	18 000	0	18 000
LD - assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	37 000	0	37 000
CREAM property s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	0	0
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	0	0	0
FLAIRCOM s.r.o.	50	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodeje obuvi ALDO	0	0	0
GRANTE Reality, s.r.o.	50	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	2 000	0	2 000
<b>Celkem</b>				<b>91 000</b>	<b>0</b>	<b>91 000</b>

## 5.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>Krátkodobé obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>45 940</b>	<b>50 305</b>
Obchodní pohledávky	12 609	9 556
Poskytnuté zálohy	2 661	16 141
Ostatní pohledávky (poskytnuté zápůjčky)	24 667	22 359
Dohadné účty aktivní	159	204
Nefinanční pohledávky vůči státu	4 713	817
Náklady příštích období	1 131	1 228
<b>Dlouhodobé obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>161 932</b>	<b>159 995</b>
Obchodní pohledávky	92 631	96 568
Ostatní pohledávky (poskytnuté zápůjčky)	69 301	63 427
<b>Obchodní, jiné pohledávky a zápůjčky celkem</b>	<b>207 872</b>	<b>210 300</b>

Dlouhodobé obchodní pohledávky tvoří zejména pohledávka za dceřinou společností CREAM Brno, a.s. ve výši 86 806 tis. Kč k 31. prosinci 2018 (k 31. prosinci 2017 ve výši 86 806 tis. Kč), kterou společnost koupila v roce 2015. Pohledávka je splatná jednorázovou platbou k 31. prosinci 2020 a je úročena 1 % p. a. V položkách ostatních pohledávek (poskytnutých zápůjček) jsou zahrnuty i vyfakturované úroky, které jsou splatné s jistinou či nebyly ještě splaceny.

Společnost ručí k 31. prosinci 2018 pohledávkami ve výši 9 058 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 ve výši 7 745 tis. Kč) za bankovní úvěry poskytnuté finančními institucemi.

## Opravné položky snižující hodnotu pohledávek

v tis. Kč	1. listopadu 2017	
	2018	- 31. prosince 2017
<b>Stav opravných položek k prvnímu dni období</b>	<b>- 43 264</b>	<b>- 38 410</b>
<b>Z toho:</b>		
k pohledávkám z obchodního styku	- 26 297	- 23 452
k poskytnutým zápůjčkám	- 16 967	-14 958
Tvorba opravných položek	- 1 323	- 4 867
Použití opravných položek	6 028	13
<b>Stav opravných položek k poslednímu dni období</b>	<b>- 38 559</b>	<b>- 43 264</b>
<b>Z toho:</b>		
k pohledávkám z obchodního styku	- 21 591	- 26 297
k poskytnutým úvěrům	- 16 968	- 16 967

## 5.6 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami se rozumí dceřiné společnosti, členové představenstva Společnosti, členové dozorčí rady Společnosti a osoby blízké těmto osobám.

Transakce, které jsou zajišťovány dceřinými společnostmi pro Společnost, spočívají převážně ve správě a rekonstrukci nemovitostí. Společnost zajišťuje pro spřízněné strany převážně financování investic do nemovitostí (úvěry).

Transakce jsou uskutečňovány za standardních tržních podmínek.

### Pohledávky a závazky vůči dceřiným společnostem:

v tis. Kč	31. prosinec 2018		31. prosinec 2017	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
CREAM Brno, a.s.	93 978	0	92 819	0
CREAM R.B.A., a.s.	421	0	470	0
CREAM Real Estate s.r.o.	7 160	18 637	4 262	19 923
ELDOMUS property, s.r.o.	1 487	0	1 035	0
FLAIRCUM s.r.o.	3 698	8	4 372	8
GRANTE Reality, s.r.o.	50	0	214	3 000
LD – reality, s.r.o.	131	0	122	0
LD - assets, s.r.o.	4 206	56	2 962	55
<b>Celkem</b>	<b>111 131</b>	<b>18 701</b>	<b>106 256</b>	<b>22 986</b>

Nejvýznamnější položkou je pohledávka za CREAM Brno, a.s. ve výši 86 806 tis. Kč (viz bod 5.5).

K 31. prosinci 2018 činila opravná položka k pohledávkám za spřízněnými stranami 3 380 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 4 283 tis. Kč).

Společnost zatížila majetek z kategorie Investice do nemovitostí ve výši 54 243 tis. Kč k 31. prosinci 2018 (2017: 46 144 tis. Kč) zástavním právem za bankovní úvěry dceřiných společností.



**Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám:**

v tis. Kč				31. prosinec 2018	
Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Opravná položka k zápůjčkám	Netto hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.	
CREAM Brno, a.s.	2 759	0	2 759	3,5	
CREAM Brno, a.s.	6 000	0	6 000	0,5	
CREAM R.B.A., a.s.	10 856	0	10 856	3,5	
ELDOMUS property, s.r.o.	14 000	0	14 000	3	
ELDOMUS property, s.r.o.	2 860	0	2 860	3,5	
FLAIRCOM s.r.o.	10 250	10 250	0	0	
GRANTE Reality, s.r.o.	0	0	0	3,5	
LD – reality, s.r.o.	7 369	1 060	6 309	0,5	
LD - assets, s.r.o.	37 577	0	37 577	3,5	
<b>Celkem</b>	<b>91 671</b>	<b>11 310</b>	<b>80 361</b>		

v tis. Kč				31. prosinec 2017	
Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Opravná položka k zápůjčkám	Netto hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.	
CREAM Brno, a.s.	2 759	0	2 759	3,5	
CREAM Brno, a.s.	6 000	0	6 000	3,5	
CREAM R.B.A., a.s.	10 586	0	10 586	3,5	
ELDOMUS property, s.r.o.	14 000	0	14 000	3	
ELDOMUS property, s.r.o.	2 860	0	2 860	3,5	
FLAIRCOM s.r.o.	10 250	10 250	0	0	
GRANTE Reality, s.r.o.	5 750	0	5 750	3,5	
LD – reality, s.r.o.	6 719	1 060	5 659	0,5	
LD - assets, s.r.o.	37 577	0	37 577	3,5	
<b>Celkem</b>	<b>96 501</b>	<b>11 310</b>	<b>85 191</b>		

**Výnosy a náklady z transakcí se spřízněnými stranami:**

v tis. Kč		2018		1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017	
Společnost	Prodej služeb a výnosový úrok	Náklady/nákupy	Prodej služeb a výnosový úrok	Náklady/nákupy	
CREAM Brno, a.s.	1 166	0	8	0	
CREAM R.B.A., a.s.	413	0	461	0	
CREAM Real Estate s.r.o.	13 599	186 673	2 139	33 924	
ELDOMUS property, s.r.o.	630	0	0	0	
FLAIRCOM s.r.o.	122	0	20	137	
GRANTE Reality, s.r.o.	183	0	1 153	0	
LD – reality, s.r.o.	6	0	26	0	
LD - assets, s.r.o.	1 575	0	1 346	0	
<b>Celkem</b>	<b>17 694</b>	<b>186 673</b>	<b>5 153</b>	<b>34 061</b>	

Náklady od CREAM Real Estate s.r.o. představují především náklady na rekonstrukce, opravy a správu nemovitostí.

**Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:**

v tis. Kč	31. prosinec 2018		31. prosinec 2017	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

v tis. Kč	2018		1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	981	3 763	435	589
<b>Celkem</b>	<b>981</b>	<b>3 763</b>	<b>435</b>	<b>589</b>

**Odměny klíčových členů vedení:**

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku 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.

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 680	280
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	180	30
<b>Celkem</b>	<b>1 860</b>	<b>310</b>

**5.7 Peníze a peněžní ekvivalenty**

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Společností.

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Peněžní prostředky na běžných účtech	74 115	109 135

**5.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií**

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

**Základní kapitál**

K 31. prosinci 2018 a 2017 činil základní kapitál Společnosti 4 000 tis. Kč.

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

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.

#### Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

K 31. prosinci 2018 a 2017 bylo emitováno 4 000 tis. ks investičních akcií.

druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 tis. ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

	2018	1. listopadu 2017 – 31. prosince 2017
<b>Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií na počátku období</b>	<b>1 660 845</b>	<b>1 662 508</b>
Emise investičních akcií	0	0
Splacení investičních akcií	0	0
Zhodnocení (znehodnocení) investičních akcií	285 000	- 1 663
<b>Čistá aktiva investiční části v tis. Kč</b>	<b>1 945 845</b>	<b>1 660 845</b>

#### Hodnota vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií

	31. prosinci 2018	31. prosinci 2017
<b>Vlastní kapitál zakladatelské části v tis. Kč</b>	<b>7 140</b>	<b>6 934</b>
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie v Kč	1,785	1,7335
<b>Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií v tis. Kč</b>	<b>1 945 845</b>	<b>1 660 845</b>
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii v Kč	486,4613	415,2113

#### **5.9 Obchodní a jiné závazky**

v tis. Kč	31. prosinci 2018	31. prosinci 2017
Obchodní závazky	21 104	21 857
Přijaté zálohy	14 305	13 509
Závazky k zaměstnancům	296	400
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	169	238
Závazky vůči státu	2 063	2 067
Dohadné účty pasivní	82	52
Krátkodobá část ostatních finančních závazků	22 945	0
Jiné závazky (zejména časové rozlišení)	8 247	2 780
<b>Obchodní a jiné závazky</b>	<b>69 211</b>	<b>40 903</b>

Krátkodobá část ostatních finančních závazků představuje část závazku popsaného v bodu 5.10 splatnou do jednoho roku.

## 5.10 Bankovní úvěry a zápůjčky

Společnost čerpá úvěry zejména na rekonstrukci, opravy a pořízení investičního majetku.

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Revolvingový úvěr od ČSOB	15 000	15 000
Jiné bankovní úvěry splatné do jednoho roku (včetně části dlouhodobých úvěrů splatné do 1 roku)	27 547	0
Dlouhodobé bankovní úvěry se splatností více než 1 rok	354 480	363 797
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>397 027</b>	<b>378 797</b>
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	22 945	0
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	209 993	276 702
<b>Ostatní finanční závazky celkem</b>	<b>232 938</b>	<b>276 702</b>

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny zejména závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do roku 2032. Porovnání jeho nominální a zůstatkové hodnoty je následující:

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra v % p. a.
<b>k 31. prosinci 2018</b>	291 073	232 938	3,76
<b>k 31. prosinci 2017</b>	332 931	276 702	2,5

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

v tis. Kč	Úroková sazba (%)	Zůstatek k 31. prosinci 2018	Zůstatek k 31. prosinci 2017
Oberbank, 10/13/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	68 365	75 025
Oberbank, 1/15/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	79 537	85 420
Oberbank, 29/14/600	3M PRIBOR +2,53 % p. a.	66 998	73 379
Oberbank, 36/15/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	10 236	11 340
Oberbank, 26/16/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	30 729	32 387
Oberbank, 27/16/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	47 728	35 405
Oberbank, 28/16/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	27 858	26 855
Oberbank, 12/18/600	1M PRIBOR +1,6 % p. a.	28 657	0
ČSOB, investiční	1M PRIBOR +1,9 % p. a.	21 758	23 360
ČSOB, revolving	6M PRIBOR +2,7 % p. a.	15 000	15 000
Úvěry na nákup automobilů		161	626
<b>Celkem</b>		<b>397 027</b>	<b>378 797</b>

U všech uvedených úvěrů (s výjimkou ČSOB, revolving, který se splácí a čerpá v 6M periodách) se jedná o dlouhodobé úvěry se splatností po dobu 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami.

## 5.11 Splatná a odložená daň

Pro účely výpočtu splatné a odložené daně se vychází z 'Provozního zisku (ztráty)' z individuálního výkazu o úplném výsledku, který zahrnuje 'Zisk (ztrátu) před zdaněním' a 'Změnu čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií'.

**Splatná daň ze zisku vykázaná v úplném výsledku**

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017
		- 31. prosince 2017
Provozní zisk / (ztráta) před zdaněním	297 745	- 10 614
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Základ daně	104 800	16 126
<b>Splatná daň ze zisku</b>	<b>5 240</b>	<b>806</b>

**Sesouhlasení efektivní sazby daně**

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017
		- 31. prosince 2017
Provozní zisk / (ztráta) za účetní období	285 206	- 10 007
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	- 12 539	607
<b>Provozní zisk / (ztráta) před zdaněním</b>	<b>297 745</b>	<b>- 10 614</b>
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	- 14 887	531
Daňově neuznatelné náklady	- 24	0
Ostatní	2 372	76
<b>Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)</b>	<b>- 12 539</b>	<b>607</b>

**Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky**

Odložené daňové pohledávky a závazky se vztahují k následujícím položkám:

v tis. Kč	Pohledávky		Závazky		Celkem	
	31. prosince	31. prosince	31. prosince	31. prosince	31. prosince	31. prosince
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dlouhodobá aktiva	47	0	- 57 193	- 49 847	- 57 146	- 49 847
<b>Daňové pohledávky / (závazky)</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>- 57 193</b>	<b>- 49 847</b>	<b>- 57 146</b>	<b>- 49 847</b>

Společnost očekává následující realizaci odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací do 12 měsíců	1 906	0
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací více než 12 měsíců	55 287	49 847
<b>Celkem</b>	<b>57 193</b>	<b>49 847</b>

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % (daňová sazba pro fondy typu SICAV pro roky 2017 a následující).

## Pohyby přechodných rozdílů za účetní období

v tis. Kč	Dlouhodobá aktiva	Celkem
<b>Stav k 1. listopadu 2017</b>	<b>- 51 260</b>	<b>- 51 260</b>
Vykázáno v zisku nebo ztrátě	1 413	1 413
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>	<b>- 49 847</b>	<b>- 49 847</b>
Vykázáno v zisku nebo ztrátě	- 7 299	- 7 299
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>- 57 146</b>	<b>- 57 146</b>

### 5.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
<b>Tržby z poskytování služeb</b>	<b>214 343</b>	<b>33 886</b>
Nájem	210 735	33 228
Služby související s nájmem	1 635	503
Ostatní	1 973	155
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>5 559</b>	<b>766</b>
Ostatní výnosy	5 559	766
<b>Provozní výnosy celkem</b>	<b>219 902</b>	<b>34 652</b>

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

### 5.13 Provozní náklady

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek</b>	<b>81 308</b>	<b>12 856</b>
Opravy a údržba nemovitostí	40 986	7 317
Správa nemovitostí	30 261	3 841
Reklama a propagace	3 754	516
Služby depozitáře	913	152
Ostatní služby s provozem nemovitostí	5 394	1 030
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby</b>	<b>15 923</b>	<b>2 671</b>
Osobní náklady	8 126	1 577
Právní služby	3 557	589
Audit, daňové poradenství	1 786	114
Ostatní administrativní a poradenské služby	2 454	391
<b>Ostatní náklady</b>	<b>9 134</b>	<b>6 990</b>
Odpisy	3 003	715
Náklady na pojištění	2 139	798
Ostatní náklady	3 992	5 477
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>106 365</b>	<b>22 517</b>

### 5.14 Finanční náklady a finanční výnosy

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
Úrokové náklady z bankovních půjček	13 416	1 757
Ostatní finanční závazky - odvíjení diskontu a dopad změn diskontní sazby	1 852	1 146
Ostatní finanční náklady	369	58
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>15 637</b>	<b>2 961</b>
Úrokové výnosy	3 402	953
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>3 402</b>	<b>953</b>

## 5.15 Smluvní a jiné budoucí závazky

Budoucí minimální platby:

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Platby do 1 roku	161	896
Platby nad 1 rok a do 5 let	0	161
Platby nad 5 let	0	0
<b>Budoucí minimální leasingové a úvěrové platby celkem</b>	<b>161</b>	<b>1 057</b>

Společnost nemá uzavřenou leasingovou smlouvu.

Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičního nemovitého majetku (případně jeho opravám, údržbě či rozšiřování) činily 23 677 tis. Kč k 31. prosinci 2018 (2017: 71 874 tis. Kč).

## 6 Přehled řízení finančních rizik

Společnost je vystavena následujícím rizikům z finančních nástrojů:

- Riziko likvidity
- Riziko tržní
- Riziko protistrany (kreditní riziko)
- Riziko koncentrace
- Operační riziko

Finanční nástroje Společnosti jsou vymezeny v bodu č. 3.

### a) Riziko likvidity

Likvidita je schopnost dostat svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Společnost k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv 1 000 tis. Kč. V účetním 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 výše investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu.

Díky zaměření na pronájem vlastních nemovitostí a z toho plynoucí pravidelný příjem ve formě nájmu, považuje Společnost riziko likvidity za nízké.

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

Údaje k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	9 195	42 150	144 799	200 883	397 027
Závazky z obchodních vztahů	21 104	0	0	0	21 104
Ostatní závazky	25 162	0	0	0	25 162
Ostatní finanční závazky	5 965	17 894	95 434	171 780	291 073
<b>Celkem</b>	<b>61 426</b>	<b>60 044</b>	<b>240 233</b>	<b>372 663</b>	<b>734 366</b>

Údaje k 31. prosinci 2017 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	0	15 000	169 909	193 888	378 797
Závazky z obchodních vztahů	21 857	0	0	0	21 857
Ostatní závazky	19 046	0	0	0	19 046
Ostatní finanční závazky	0	0	119 293	213 668	332 961
<b>Celkem</b>	<b>40 903</b>	<b>15 000</b>	<b>289 202</b>	<b>407 556</b>	<b>752 661</b>

#### 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.

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 úrokové, 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. prosinci 2018 je 14,8 % z celkových zdrojů Společnosti. Proto, i s přihlédnutím na ekonomický vývoj, považuje Společnost toto riziko za nízké.

Následující tabulka představuje možný dopad na zisk před zdaněním při očekávaném nárůstu (+100 bazických bodů) nebo poklesu (- 25 bazických bodů) úrokových měr (v tis. Kč):

v tis. Kč	Nárůst úrokové míry o 100 baz. bodů		Pokles úrokové míry o 25 baz. bodů	
	1. listopad 2017		1. listopad 2017	
	2018	- 31. prosinec 2017	2018	- 31. prosinec 2017
Zvýšení (snížení) zisku	- 3 970	- 631	993	158

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

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Společnosti (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). 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 svou výší pokryjí několikaměsíční nehrazení nájmu.

U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

Při stanovení ratingu finančních aktiv použila společnost následující kritéria:

- Ve třídě bonity 1 jsou zařazeny pohledávky vůči odběratelům zajištěné bankovními zárukami, u nichž neexistuje žádný objektivní důkaz, který by signalizoval možné snížení jejich hodnoty, pohledávky, které budou předmětem bezregresního faktoringu, a ostatní dlouhodobá aktiva.
- Ve třídě bonity 2 jsou zařazeny nezajištěné pohledávky z obchodních vztahů za odběrateli, u kterých neexistuje žádný objektivní důkaz, který by signalizoval možné snížení jejich hodnoty.
- Hotovost v bankách je zařazena podle hodnocení agentury Standard & Poor's.



<b>Stav k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)</b>	<b>Bonita 2</b>	<b>Rating A+</b>	<b>Rating A/A-1</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za třetími stranami – domácí	12 156	0	0	12 156
Pohledávky za dceřinými společnostmi – domácí	93 084	0	0	93 084
Poskytnuté zálohy	2 661	0	0	2 661
Účty v bance	0	24 205	49 910	74 115
Krátkodobé zápůjčky spřízněným stranám vč. úroků	24 667	0	0	24 667
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám vč. úroků	69 301	0	0	69 301
<b>Celkem</b>	<b>201 869</b>	<b>24 205</b>	<b>49 910</b>	<b>275 984</b>

<b>Stav k 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)</b>	<b>Bonita 2</b>	<b>Rating A+</b>	<b>Rating A/A-1</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za třetími stranami – domácí	5 211	0	0	5 211
Pohledávky za dceřinými společnostmi – domácí	100 913	0	0	100 913
Poskytnuté zálohy	16 141	0	0	16 141
Účty v bance	0	92 632	16 503	109 135
Krátkodobé zápůjčky spřízněným stranám	22 359	0	0	22 359
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	63 427	0	0	63 427
<b>Celkem</b>	<b>208 051</b>	<b>92 632</b>	<b>16 503</b>	<b>317 186</b>

<b>Stav k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)</b>	<b>Individuálně nezhodnocená aktiva do splatnosti</b>	<b>Individuálně nezhodnocená aktiva po splatnosti</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za třetími stranami – domácí	10 090	2 066	12 156
Pohledávky za dceřinými společnostmi – domácí	92 979	105	93 084
Účty v bance	74 115	0	74 115
Krátkodobé zápůjčky spřízněným stranám	0	24 667	24 667
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	69 301	0	69 301
<b>Celkem</b>	<b>246 485</b>	<b>26 838</b>	<b>273 323</b>

<b>Stav k 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)</b>	<b>Individuálně nezhodnocená aktiva do splatnosti</b>	<b>Individuálně nezhodnocená aktiva po splatnosti</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za třetími stranami – domácí	2 244	2 967	5 211
Pohledávky za dceřinými společnostmi – domácí	97 639	3 274	100 913
Účty v bance	109 135	0	109 135
Krátkodobé zápůjčky spřízněným stranám	22 359	0	22 359
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	63 427	0	63 427
<b>Celkem</b>	<b>294 804</b>	<b>6 241</b>	<b>301 045</b>

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

Společnost má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Společnost vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. 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. Společnost se snaží eliminovat toto riziko a možné dopady selhání pomocí vnitřních předpisů a pravidel, informačního systému a nastavených work-flow jednotlivých procesů.

## 7 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zabezpečit, aby Společnost byla schopna pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak náklady na kapitál. Optimální struktura kapitálu je taková, která zajišťuje pozitivní peněžní toky při minimalizaci kapitálu a rezervních fondů.

Svou investiční činnost Fond i Skupina CREAM 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). I pro následující období předpokládá Fond i Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb Fond i Skupina fixovali v prvním čtvrtletí 2019 úrokové sazby u vybraných úvěrů na 3 či 5 let.

## 8 Události po rozvahovém dni

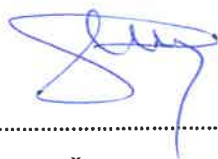
Vzhledem ke skutečnosti, že aktiva Fondu k datu 31. prosince 2018 překročila hodnotu 100 000 tis. EUR, zahájil statutární orgán Fondu kroky k získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit. Bylo přijato Rozhodnutí akcionářů mimo valnou hromadu o získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit a Rozhodnutí představenstva o zahájení kroků získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit. Současně již byla pověřena spolupracující odborná společnost Complex vypracováním žádosti na ČNB. Podání žádosti na ČNB se předpokládá v termínu do 31. května 2019.

Fond dále na základě Kupní smlouvy o prodeji cenných papírů pořídil jako doplňkové aktivum 100% majetkový podíl ve společnosti INCOME service, a.s., IČ 27856984. Tato dceřiná společnost bude zahrnuta do konsolidačního celku pro období 1. ledna 2019 až 31. prosince 2019.

Kromě výše uvedeného nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na tuto účetní závěrku.

## 9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2019.



Mgr. Roman Švec  
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

## 9. Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta

**CREAM SICAV, a.s.**

**Konsolidovaná účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2018**

## Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční pozice .....	3
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku .....	4
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích .....	5
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu .....	6
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31. prosinci 2018 .....	7
1 Vykazující jednotka .....	7
2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky .....	8
3 Podstatná účetní pravidla .....	11
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	19
5 Provozní segmenty .....	20
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	21
6.1 Investice do nemovitostí .....	21
6.2 Pozemky, budovy a zařízení .....	22
6.3 Nehmotná aktiva .....	22
6.4 Finanční investice .....	23
6.5 Zásoby .....	23
6.6 Obchodní a jiné pohledávky .....	23
6.7 Peníze a nepeněžní transakce .....	24
6.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií .....	24
6.9 Obchodní a jiné závazky .....	25
6.10 Úvěry a výpůjčky .....	26
6.11 Splatná a odložená daň .....	27
6.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy .....	28
6.13 Provozní náklady .....	29
6.14 Finanční náklady a výnosy .....	29
6.15 Smluvní a jiné budoucí závazky .....	29
6.16 Transakce se spřízněnými stranami .....	30
6.17 Informace o segmentech .....	30
7 Řízení rizik .....	32
8 Řízení kapitálu .....	35
9 Události po rozvahovém dni .....	35
10 Schválení účetní závěrky .....	35

CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz finanční pozice

za rok končící 31. prosince 2018

v tisících Kč	Poznámka	31. prosince 2018	31. prosince 2017 (opraveno)
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	30 417	29 951
Nehmotná aktiva	6.3	195	308
Investice do nemovitostí	6.1	2 788 339	2 448 871
Finanční investice	6.4	527	534
Obchodní a jiné pohledávky	6.6	8 504	3 077
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 827 982</b>	<b>2 482 741</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	6.5	16 545	19 210
Obchodní a jiné pohledávky	6.6	74 434	86 520
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.7	97 810	132 827
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>188 789</b>	<b>238 557</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 016 771</b>	<b>2 721 298</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>			
Základní kapitál	6.8	4 000	4 000
Nerozdělený zisk	2, 6.8	3 140	2 934 *
<b>Vlastní kapitál patřící vlastníkův mateřské společnosti</b>		<b>7 140</b>	<b>6 934 *</b>
Nekontrolní podíly		8 715	7 390
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>15 855</b>	<b>14 324 *</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Odložený daňový závazek	6.11	93 464	76 936
Závazky k finančním institucím	6.10	577 692	601 424
Ostatní finanční závazky	6.10	209 993	276 702
Obchodní a jiné závazky	6.9	11 030	9 530
Rezervy	6.9	1 646	2 123
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>893 825</b>	<b>966 715</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	6.9	121 622	92 129
Závazky k finančním institucím	6.10	66 781	16 563
Závazky k držitelům investičních akcií	2, 6.8	1 918 688	1 631 567 *
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>2 107 091</b>	<b>1 740 259 *</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>3 000 916</b>	<b>2 706 974 *</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>3 016 771</b>	<b>2 721 298</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 (dále jen "účetní období") Skupina opravila následující chyby v Konsolidovaném výkazu finanční pozice vztahující se k předcházejícímu účetnímu období:

Skupina ve srovnatelných údajích k 31. prosinci 2017 chybně klasifikovala závazek za vlastníky investičních akcií jako součást vlastního kapitálu, konkrétně na řádku 'Nerozdělený zisk'. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly v této konsolidované účetní závěrce upraveny v souladu s požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií ("IFRS") a na základě stanoviska České Národní Banky ("ČNB"). Čistá aktiva, konkrétně položka 'Nerozdělený zisk', připadající investiční části byla snížena o částku 1 631 567 tis. Kč, o stejnou částku byla navýšena položka 'Závazky k držitelům investičních akcií'. Upravené údaje k počátku předcházejícího účetního období, tedy k 1. listopadu 2017, jsou uvedeny v poznámce 2. Pro hodnocení fondového kapitálu, rizik a dalších parametrů bude Společnost postupovat nadále tak, že takto vyčleněná čistá aktiva připadající investiční části bude vyhodnocovat jako čistá aktiva zvyšující hodnotu vlastního kapitálu Společnosti.

CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku

za rok končící 31. prosince 2018

v tisících Kč	Pozn.	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017 (opraveno)
Tržby z nájmu a služeb souvisejících	6.12	317 860	50 815
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	6.1	204 115	- 25 641
Ostatní výnosy	6.12	191 323	23 877
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.13	- 278 108	- 40 632
Správa a vedení podniku, poradenské služby		- 15 923	- 2 671
Finanční výnosy	6.14	1 735	12 641
Finanční náklady	6.14	- 27 054	- 5 963
Ostatní náklady	6.13	- 81 506	- 6 396
<b>Provozní zisk</b>		<b>312 442</b>	<b>6 030</b>
Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií		- 287 129	- 2 280 *
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>25 313</b>	<b>3 750 *</b>
Daň ze zisku		- 23 782	2 145
Splatná	6.11	- 7 254	- 1 603
Odložená	6.11	- 16 528	3 748
<b>Zisk za účetní období</b>		<b>1 531</b>	<b>5 895 *</b>
<b>Ostatní úplný výsledek za účetní období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>		<b>1 531</b>	<b>5 895 *</b>
<b>Zisk přiřaditelný:</b>		<b>1 531</b>	<b>5 895 *</b>
Vlastníkům mateřské společnosti		206	230 *
Nekontrolním podílům		1 325	5 665
<b>Úplný výsledek celkem přiřaditelný:</b>		<b>1 531</b>	<b>5 895 *</b>
Vlastníkům mateřské společnosti		206	230 *
Nekontrolním podílům		1 325	5 665

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 Skupina opravila následující chyby v Konsolidovaném výkazu o úplném výsledku vztahující se k předcházejícímu účetnímu období:

Skupina ve srovnatelných údajích za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 chybně klasifikovala podíly držitelů investičních akcií jako součást vlastního kapitálu. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat v rámci závazků a změnu čistých aktiv připadající na držitele těchto podílů jako výnos nebo náklad Společnosti. Srovnatelné údaje byly proto v této účetní závěrce upraveny. Položka 'Zisk za účetní období' připadající investiční části Skupiny byla snížena o částku 2 280 tis. Kč, o stejnou částku byla navýšena položka 'Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií'.

CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2018

v tisících Kč	Poznámky	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017 (opraveno)
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Zisk/ (ztráta) před zdaněním		25 313	3 750 *
Úpravy o:			
Finanční výnosy		- 604	- 661
Finanční náklady	6.14	22 130	4 158
Výnosy z prodeje podílů		0	- 10 688
(Zisk) / ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.1	- 204 115	25 641
Přecenění čistých aktiv připadajících na držitele investičních podílů	6.8	287 129	2 280 *
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		18 773	9 498
<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>		<b>123 313</b>	<b>30 228</b>
 (Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek včetně nákladů příštích období	6.6	- 8 400	18 069
Změna stavu zásob		2 665	0
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků včetně výnosů příštích období	6.9	28 066	- 6 866
<b>Změny v pracovním kapitálu</b>		<b>22 331</b>	<b>11 203</b>
 Přijaté úroky		604	661
Placené úroky		0	- 4 158
Placené daně ze zisku		- 12 433	2 145
Příjem z prodeje podílů		0	10 688
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>		<b>- 11 829</b>	<b>9 336</b>
<b>Peněžní tok z investiční činnosti</b>			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	6.1	- 136 835	- 26 081
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		7 500	0
Poskytnuté dlouhodobé půjčky		- 2 457	0
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>		<b>- 131 792</b>	<b>- 26 081</b>
<b>Peněžní tok z finanční činnosti</b>			
Čerpání úvěrů		91 877	11 523
Splácení úvěrů		- 132 100	- 5 635
Placené úroky	6.14	- 22 130	- 4 158
<b>Čisté peněžní prostředky z finanční činnosti</b>		<b>- 62 353</b>	<b>1 730</b>
 Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		<b>- 35 017</b>	<b>30 166</b>
 <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<b>132 827</b>	<b>102 661</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>97 810</b>	<b>132 827</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 Skupina opravila chyby v Konsolidovaném výkazu o peněžních tocích vztahující se k předcházejícímu účetnímu období (více viz Konsolidovaný výkaz finanční pozice, Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku a poznámku 2).



CREAM SICAV, a.s.

## Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2018

	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017 – před opravou</b>	<b>4 000</b>	<b>6 040</b>	<b>1 617 349</b>	<b>1 725</b>	<b>1 629 114</b>
Úprava prezentace investičních akcií	0	- 6 040	- 1 614 645	0	- 1 620 685
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017 - opravený</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>2 704</b>	<b>1 725</b>	<b>8 429</b>
Zisk za účetní období	0	0	230	5 665	5 895
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017– před opravou</b>	<b>4 000</b>	<b>8</b>	<b>1 634 493</b>	<b>7 390</b>	<b>1 645 891</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017 (opravený) *</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>2 934</b>	<b>7 390</b>	<b>14 324</b>
Zisk za účetní období	0	0	206	1 325	1 531
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>3 140</b>	<b>8 715</b>	<b>15 855</b>

\* V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 Skupina opravila chyby v Konsolidovaném výkazu finanční pozice vztahující se k předcházejícímu účetnímu období (více viz Konsolidovaný výkaz finanční pozice a poznámku 2).

## Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům k 31. prosinci 2018

### 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. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

Rozhodnutím valné hromady Společnosti ze dne 30. srpna 2016 došlo k přeměně právní struktury Společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhů akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. září 2016. Hlavním předmětem její činnosti je činnost samostatného investičního fondu.

Hlavními akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2018 a 2017 byli:

Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,25 % a JUDr. Petr Svatoš s přímým podílem na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 11,25 %.

Tato konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena za rok končící 31. prosince 2018. Z důvodu rozhodnutí o změně účetního období Společnosti na kalendářní rok, učiněného v roce 2017, jsou srovnatelné údaje v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku a konsolidovaném výkazu o peněžních tocích vykázané za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a nejsou plně srovnatelné s údaji za účetní období roku 2018.

Konsolidující společnost CREAM SICAV, a.s. je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Společnosti spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Součástí Skupiny je i společnost CREAM Real Estate, s.r.o., která zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí společně s třetími stranami. Hlavní činností společnosti FLAIRCROM s.r.o. je prodej obuvi a doplňků, převážně ve vlastních provozovnách.

Dceřiné, plně ovládané, společnosti – stav k 31. prosinci 2018 (i k 31. prosinci 2017)

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí
ELDOMUS property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí
LD - assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí
CREAM property s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí
FLAIRCROM s.r.o.	50	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodejen obuvi ALDO
GRANTE Reality, s.r.o.	50	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí

Společnost má zákonnou povinnost účetně i majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti a ostatního jmění. Ostatní jmění představuje část aktiv a pasiv náležící zakladatelským akciím. Toto rozdělení je možné najít v individuální účetní závěrce, která je vydávána souběžně s konsolidovanou účetní závěrkou.

#### Depozitář

Depozitářem Společnosti, která je investičním fondem, je Československá obchodní banka, a.s.

## 2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

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

Tato konsolidovaná účetní závěrka (dále také „účetní závěrka“) byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (International Financial Reporting Standards, dále jen „IFRS“) a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2018, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018.

Účetní výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví.

Přehled použitých účetních postupů je uveden v bodě 3.

Společnost použila při sestavení účetní závěrky nové či změněné standardy a výklady, které mají být povinně uplatněny pro období začínající 1. ledna 2018.

### Uplatnění nových účetních standardů, novel a interpretací

V průběhu daného účetního období vstoupily v účinnost následující relevantní standardy, novely a interpretace:

- IFRS 9 Finanční nástroje

Standard IFRS 9 obsahuje nová pravidla pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv a finančních závazků. Finanční aktiva jsou rozdělena dle způsobu následného oceňování do tří skupin, a to na finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty, finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do ostatního úplného výsledku a finanční aktiva v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Klasifikace musí být provedena v době pořízení a prvotního vykazání finančního aktiva a závisí na obchodním modelu účetní jednotky a na vlastnostech smluvních peněžních toků daného finančního nástroje.

Dluhový nástroj, který (i) je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a (ii) který má smluvní peněžní toky představující výhradně úhrady jistiny a úroků z nesplacené hodnoty jistiny (tj. finanční nástroj má jen „základní úvěrové rysy“), se obecně oceňuje naběhlou účetní hodnotou. Dluhový nástroj se přeceňuje na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku hospodaření, pokud splňuje obě následující podmínky: (i) je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je jak inkaso smluvních peněžních toků, tak případný prodej finančního aktiva, (ii) má smluvní peněžní toky představující výhradně úhrady jistiny a úroků z nesplacené hodnoty jistiny. Veškeré další dluhové nástroje musí být oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky jsou rozděleny dle způsobu následného oceňování do dvou skupin, a to na finanční závazky v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty a finanční závazky v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Do finančních závazků v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty spadají závazky k obchodování. Veškeré ostatní finanční závazky jsou následně oceňována v naběhlé hodnotě.

Nový standard obsahuje také změny v oblasti znehodnocení finanční aktiv, přičemž nahrazuje model vzniklých ztrát progresivnějším modelem očekávaných ztrát, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. Pro obchodní pohledávky bez významné komponenty financování je povoleno použít zjednodušený přístup, kdy jsou při prvotním uznání aktiva vykázány očekávané kreditní ztráty po celou dobu životnosti aktiva.

S přechodem na standard IFRS 9 musela Skupina zrevidovat oblast vykazování finančních nástrojů (viz účetní postupy pro finanční nástroje a znehodnocení finančních aktiv). Veškeré změny v oceňování finančních nástrojů jsou nevýznamné a měly nulový dopad do nerozděleného zisku k 1. lednu 2018, neboť Skupina vzhledem ke svému obchodnímu modelu oceňuje nadále aktiva reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Nový standard zavádí pravidla pro účtování výnosů ze smluv se zákazníky prostřednictvím pětikrokového modelu, jenž zahrnuje identifikaci smlouvy se zákazníkem, identifikaci jednotlivých závazků plnění ze smlouvy, stanovení ceny za transakci, alokaci ceny za transakci a vykázání výnosu. Základním principem nového standardu je účtování výnosů v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částce předpokládané protihodnoty, kterou by měla účetní jednotka podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Pokud bylo s jedním zákazníkem sjednáno společně s jedním komerčním záměrem více smluv nebo pokud jsou na sobě plnění vyplývající ze smluv závislá nebo pokud spolu zboží a služby z více smluv souvisejí, je potřeba považovat všechny tyto smlouvy za smlouvu jednu. Jestliže smlouva obsahuje odlišitelné závazky plnění, je potřeba o nich účtovat samostatně. Slevy z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivá plnění. V případě variabilní ceny je ve výnosech rozpoznána pouze minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude odepsána.

S přechodem na standard IFRS 15 musela Společnost zrevidovat oblast vykazování výnosů (viz účetní postupy pro vykazování výnosů). Veškeré změny v oceňování výnosů jsou však nevýznamné a měly nulový dopad do nerozděleného zisku k 1. lednu 2018.

Ostatní novely standardů a interpretace povinné od 1. ledna 2018 nemají na účetní závěrku žádný dopad.

### **Neaplikované nové standardy, novely a interpretace**

K datu sestavení účetní závěrky byly vydány následující standardy, novely a interpretace, které nebyly dosud účinné a které Společnost nepoužila před datem jejich povinné účinnosti:

*Standards, novely a interpretace schválené Evropskou unií, dosud neúčinné:*

- **IFRS 16 Leasingy** (účinný pro období začínající 1. ledna 2019)  
Tento nový standard zachovává klasifikaci operativního a finančního leasingu a rozdělené účtování těchto dvou typů leasingu z hlediska pronajímatele. Eliminuje však klasifikaci finančního a operativního leasingu a rozdělené účtování těchto dvou typů leasingu z hlediska nájemce. Místo toho zavádí pro nájemce jednotný model účtování. Na základě tohoto modelu jsou nájemci povinni vykazovat aktiva a závazky pro všechny leasingy vyjma leasingů krátkodobých a leasingů aktiv nízké hodnoty a po dobu leasingu vykazovat odpisy pronajatých aktiv a úroky ze závazků z leasingu ve výkazu zisků a ztrát. Standard umožňuje místo plně retrospektivního přístupu aplikovat modifikovaný retrospektivní přístup bez nutnosti reklasifikace srovnávacích údajů. Skupina odhaduje, že aplikace nového standardu bude mít k 1. lednu 2019 dopad ve výši 43 264 tis. Kč.
- **IFRIC 23 Nejistota u vykazování daní z příjmů**  
Interpretace vyjasňuje požadavky na rozeznání a ocenění stanovené IAS 12 pro splatnou a odloženou daň, v případech nejistoty. Tato interpretace nebude mít na účetní závěrku významný dopad.

### **Způsob oceňování**

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě případů uvedených v bodě 3.

### **Měna vykazování a funkční měna**

Tato účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Skupiny. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

### **Účetní období a srovnávací období**

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena za rok končící 31. prosince 2018. Z důvodu rozhodnutí o změně účetního období Společnosti na kalendářní rok, učiněného v roce 2017, jsou srovnatelné údaje vykázané za období od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a nejsou tedy plně srovnatelné s údaji za účetní období roku 2018.

V průběhu účetního období za rok končící 31. prosince 2018 (dále jen "účetní období") Skupina opravila následující chyby vztahující se k předcházejícímu účetnímu období:

Skupina ve srovnatelných údajích k 31. prosinci 2017 chybně klasifikovala závazek za vlastníky investičních akcií jako součást vlastního kapitálu, konkrétně na řádku 'Nerozdělený zisk'. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly v této konsolidované účetní závěrce upraveny. Položka 'Nerozdělený zisk' připadající investiční části byla snížena o částku 1 631 567 tis. Kč, o stejnou částku byla navýšena položka 'Závazky k držitelům investičních akcií'. V následujících tabulkách jsou uvedeny upravené počáteční a konečné zůstatky srovnávacího období (tedy k 1. listopadu 2017 a 31. prosinci 2017).

**Konsolidovaný výkaz finanční pozice před úpravou:**

v tisících Kč	31. prosince 2017	1. listopadu 2017
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>		
Kapitálové a jiné fondy	8	6 040
Nerozdělený zisk	1 634 493	1 617 349
<b>Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti</b>	<b>1 638 501</b>	<b>1 627 389</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 645 891</b>	<b>1 629 114</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Závazky k držitelům investičních akcií	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>108 692</b>	<b>115 558</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>1 075 407</b>	<b>1 081 045</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 721 298</b>	<b>2 710 159</b>

**Konsolidovaný výkaz finanční pozice po úpravě:**

v tisících Kč	31. prosince 2017	1. listopadu 2017
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>		
Nerozdělený zisk	2 934	2 704
<b>Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti</b>	<b>6 934</b>	<b>6 704</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>14 324</b>	<b>8 429</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Závazky k držitelům investičních akcií	1 631 567	1 620 685
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1 740 259</b>	<b>1 736 243</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 706 974</b>	<b>2 701 730</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 721 298</b>	<b>2 710 159</b>

**Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku před úpravou:**

v tisících Kč	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>6 030</b>
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>8 175</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>	<b>8 175</b>
<b>Zisk přiřaditelný:</b>	<b>8 175</b>
Vlastníkům mateřské společnosti	2 510
<b>Úplný výsledek celkem přiřaditelný:</b>	<b>8 175</b>
Vlastníkům mateřské společnosti	2 510

**Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku po úpravě:**

v tisících Kč	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
<b>Provozní zisk</b>	<b>6 030</b>
Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií	- 2 280
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>3 750</b>
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>5 895</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>	<b>5 895</b>
<b>Zisk přiřaditelný:</b>	<b>5 895</b>
Vlastníkům mateřské společnosti	230
<b>Úplný výsledek celkem přiřaditelný:</b>	<b>5 895</b>
Vlastníkům mateřské společnosti	230

### **3 Podstatná účetní pravidla**

Níže popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této účetní závěrce.

#### **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.

#### **Transakce v cizích měnách**

Transakce v jiných měnách než českých korunách jsou přepočítávány aktuálním kurzem vyhledávaným Českou národní bankou v den transakce v cizí měně. Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k danému datu. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou, které jsou denominovány v cizích měnách, se přepočítávají kurzy platnými k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, se nepřepočítávají. Kurzové zisky a ztráty se vykazují zisku a ztrátě v období, v němž vzniknou.

#### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí je nemovitost držaná za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení a následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do zisku nebo ztráty. Pořizovací náklady při pořízení zahrnují kupní cenu a vedlejší náklady přímo přiřaditelné pořízení nemovitosti, zejména platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitostí a ostatní transakční náklady. Vzhledem k nevýznamnosti příslušenství Investic do nemovitostí je Skupina nezahrnuje do přecenění na reálnou hodnotu.

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, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Skupině.

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

Skupina nezahrnuje výpůjční náklady do pořizovací ceny aktiv zařazených v kategorii Investice do nemovitostí, jelikož jsou oceňovány reálnou hodnotou.

### **Pozemky, budovy a zařízení**

Pozemky, budovy a zařízení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva, tj. cenu pořízení včetně dovozních cel a daní, které nelze refundovat, po odečtení obchodních slev a rabatů, veškeré náklady přímo přiřaditelné dopravě aktiva na jeho místo určení a zajištění stavu potřebného k používání aktiva v míře zamýšlené vedením účetní jednotky a počáteční odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva a obnovu místa, kde je aktivum umístěno. Pořizovací cena aktiva vlastní výroby se stanoví pomocí stejných zásad jako v případě pořízeného aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace do kategorie Pozemky, budovy a zařízení oceněna pořizovací cenou, za kterou se považuje reálná hodnota k datu reklasifikace.

Položky budov a zařízení se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Pozemky a aktiva ve fázi pořízení se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

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

Položky budov a zařízení jsou odpisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě aktiva vlastní výroby od data, kdy je aktivum dokončeno a připraveno k užívání.

Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Skupině poplynou budoucí ekonomické užitky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

### **Nehmotná aktiva**

Nehmotná aktiva Skupiny zahrnují zejména software. Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotná aktiva se odpisují na zbytkovou hodnotu do zisku a ztráty rovnoměrně po dobu odhadované životnosti. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se neodpisují. Pro výpočet odpisů se používají následující doby životnosti:

Software	3–6 let
----------	---------

Nehmotná aktiva jsou odpisována od data, kdy jsou připravena k užívání.



Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobné, že Skupině poplynou budoucí ekonomické užítky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad v zisku a ztrátě v okamžiku jejich vynaložení. Účetní hodnota nahrazeného aktiva či nahrazené součásti se odúčtuje.

Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení nehmotných aktiv se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se v zisku a ztrátě.

### **Základní kapitál**

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako základní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu. Investiční akcie jsou klasifikovány jako závazek, a to vzhledem k tomu, že majitelé investičních akcií mají průběžné právo požadovat po Společnosti jejich odkoupení za aktuální reálnou hodnotu.

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 Společnosti, 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.

### **Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií**

Investiční akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na investičním jmění Společnosti. 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 držitelé 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.

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií jsou klasifikována jako krátkodobý závazek k držitelům investičních akcií.

### **Rezervy**

Skupina tvoří rezervu, pokud má v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že bude muset tento závazek vypořádat.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

## **Zásoby**

Zásoby jsou vykázány v nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací cena zásob je stanovena na základě metody FIFO. Náklady na hotové výrobky a nedokončenou výrobu zahrnují suroviny, přímé mzdy, ostatní přímé náklady a související výrobní režii (na základě běžné provozní kapacity), ale nezahrnují výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota je odhadnutá prodejní cena v běžném podnikání snížená o odhadnuté náklady na dokončení a prodejní náklady.

## **Finanční nástroje**

Finanční nástroje zahrnují pouze nederivátové finanční nástroje, a to konkrétně majetkové účasti, poskytnuté zápůjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, přijaté zápůjčky, závazky z obchodních vztahů a jiné závazky.

Skupina provádí prvotní zaúčtování finančních nástrojů v okamžiku, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se finančního nástroje. Skupina finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

### *Finanční aktiva*

Při prvotním vykázání jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv. Výjimku tvoří pohledávky z obchodních vztahů bez významné složky financování, které jsou oceněny transakční cenou. Transakční cena je částka protihodnoty, na kterou má Skupina smluvní nárok.

### *Poskytnuté zápůjčky*

Poskytnuté zápůjčky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

### *Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Po prvotním zaúčtování jsou tato aktiva oceněna v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o ztráty ze znehodnocení.

### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech. Peněžní hotovost a peníze na bankovních účtech tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků.

### *Finanční závazky*

Při prvotním vykázání jsou finanční závazky oceněny reálnou hodnotou. U finančních závazků je reálná hodnota snížena o transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních závazků. Skupina řadí veškeré finanční závazky do kategorie finančních závazků v naběhlé hodnotě, protože nedrží žádné finanční závazky za účelem obchodování, které by musely být oceňovány v reálné hodnotě

do zisku a ztráty. Tyto závazky jsou po prvotním zaúčtování oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

### *Hierarchie reálné hodnoty*

Skupina provádí klasifikaci určení reálné hodnoty za použití hierarchie reálné hodnoty, která odráží význam vstupních údajů, použitých při oceňování. Hierarchie reálné hodnoty má tyto úrovně:

- Úroveň 1: kótovaná tržní cena (neupravená) na aktivním trhu pro totožný majetek nebo závazky;
- Úroveň 2: vstupy, jiné než kótované ceny zahrnuté v úrovni 1, které jsou porovnatelné pro majetek nebo závazky, buď přímo (ceny porovnatelných nástrojů) nebo nepřímo (ceny odvozené od jiných tržních cen);
- Úroveň 3: vstupy pro ocenění majetku a závazků, které nejsou srovnatelné na základě dat porovnatelných s trhem (neporovnatelné vstupy).

### *Metoda efektivní úrokové míry*

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva / závazku a alokace úrokového výnosu / nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního nástroje na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

## **Znehodnocení**

### *Finanční aktiva*

Skupina posuzuje znehodnocení všech finančních aktiv s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Pro posouzení znehodnocení je používán model očekávaných kreditních ztrát.

Kreditní ztráta je vypočítána jako rozdíl mezi smluvními peněžními toky, které by Skupina měla na základě smlouvy inkasovat, a peněžními toky, jejichž inkaso Skupina očekává, diskontovaný původní efektivní úrokovou mírou. Očekávaná kreditní ztráta je pravděpodobnostně vážený odhad kreditních ztrát.

Již při prvotním rozpoznání finančního aktiva je vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát, které mohou vzniknout vlivem událostí, jež by mohly nastat v průběhu následujících 12 měsíců. Úrokový výnos je vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva.

Pokud po prvotním vykázání finančního aktiva dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika, je opravná položka navýšena na částku očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývající životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je i nadále vykazován s použitím původní efektivní úrokové míry a brutto účetní hodnoty daného aktiva. Skupina považuje za indikátory významného zvýšení úvěrového rizika potíže protistrany se splácením závazků a zhoršení celkové ekonomické situace.

Jestliže Skupina získá objektivní informace o úvěrovém znehodnocení finančního aktiva, je k finančnímu aktivu vytvořena opravná položka ve výši očekávaných kreditních ztrát po celou dobu zbývající životnosti finančního aktiva. Úrokový výnos je pak vykazován za použití původní efektivní úrokové míry a netto účetní hodnoty daného aktiva. Mezi indikátory úvěrového znehodnocení finančního aktiva patří významné finanční problémy dlužníka, porušení smlouvy, situace, kdy věřitelé dlužníkovi vzhledem k jeho finančním potížím nabídli úlevy, které by jinak neposkytlí, značná

pravděpodobnost insolvence, likvidace či jiné finanční reorganizace dlužníka, ukončení existence aktivního trhu pro dané aktivum z důvodů finančních problémů a zakoupení či vytvoření finančního aktiva s hlubokým diskontem nereflektujícím vzniklé úvěrové ztráty.

U pohledávek z obchodních vztahů bez významné komponenty financování je používán zjednodušený přístup, kdy jsou při prvotním rozpoznání finančního aktiva vykázány očekávané kreditní ztráty po celou dobu zbývající životnosti aktiva. Model pro kalkulaci znehodnocení pohledávek vychází z analýzy platebního chování zákazníků, do něhož byl zakomponován předpoklad stabilního ekonomického růstu v následujících letech.

Skupina zvažuje indikátory snížení hodnoty finančních aktiv na úrovni individuální i společné. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována na úrovni individuální. Ostatní jednotlivě nevýznamná aktiva jsou seskupena do skupin s podobnými charakteristikami rizik.

Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány jako náklad v zisku a ztrátě s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku vykazovaných v ostatním úplném výsledku.

#### *Nefinanční aktiva*

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Skupiny kromě odložených daňových pohledávek jsou vždy k datu sestavení účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelná částka daného aktiva. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyší jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich reálná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do zisku nebo ztráty. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích se posuzuje vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena, za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva po odúčtování nebyla vyšší než účetní hodnota, která byla stanovena, pokud by nedošlo k zaúčtování žádné ztráty ze snížení hodnoty.

## **Vykazování výnosů**

Skupina se zabývá zejména poskytováním služeb ve formě pronájmu vlastních nemovitostí. Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokované protihodnoty. V případě dlouhodobých smluv vymezených na časovém základě jsou výnosy vykazovány rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Výnosy z prodeje zboží jsou vykázány v okamžiku přechodu veškerých práv, resp. kontroly na kupující protistranu v závislosti na konkrétním znění smluvních podmínek, přičemž částka výnosů je dohodnuta nebo je spolehlivě určitelná a přijetí úhrady je pravděpodobné. To obecně odpovídá okamžiku, kdy je zboží poskytnuto prodejcem, nebo v okamžiku jejich poskytnutí konečným zákazníkům v případě přímých prodejů.

Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

## **Daň z příjmů a odložená daň**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku a ztráty, s výjimkou případů, kdy se týká položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných pro dané účetní období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k přechodným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro přechodné rozdíly v okamžiku jejich realizaci a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

## **Finanční výnosy**

Finanční výnosy zahrnují převážně úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček. Úrokové výnosy jsou účtovány do zisku nebo ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry.

## **Finanční náklady**

Finanční náklady zahrnují především úroky z dluhopisů a úrokové náklady z přijatých zápůjček. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do zisku nebo ztráty s pomocí metody efektivní úrokové míry.

## **Leasingy (nájem a pronájem)**

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

### **Společnost jako nájemce**

Skupina neuzavřela v minulosti v postavení nájemce žádné významné leasingové smlouvy, které by byly vyhodnoceny jako finanční leasing.

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

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

Jako pronajímatel v operativním leasingu Skupina vystupuje u pronájmu nemovitostí, které jsou prezentovány jako Investice do nemovitostí.

## **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

## **Výkaz peněžních toků**

Výkaz peněžních toků 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.

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

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

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

Skupina oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. prosinci 2018 činila 2 788 339 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu pro investory a přecenění formuje

výsledek hospodaření prezentovaného období. Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí jsou popsány v poznámce 6.1.

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

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

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

Skupina používá zjednodušený přístup IFRS 9 k oceňování očekávaných úvěrových ztrát, který používá opravnou položku k očekávaným ztrátám po dobu životnosti pro všechny pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti.

#### **Daně ze zisku**

Skupina podléhá daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje 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 situaci 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 spor, ke kterému by byla vytvořena rezerva.

## **5 Provozní segmenty**

Provozní segment je složka skupiny, která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady, pro niž jsou dostupné samostatné finanční údaje a jejíž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny, a posuzovat jeho výkonnost. Vykazované segmenty, jejichž výnosy, výsledek nebo aktiva jsou deset procent nebo více ze všech segmentů, jsou vykazovány samostatně.

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Investice do nemovitostí

Skupina vlastní nemovitosti, které v minulosti pořídila s cílem vytvořit nemovitostní portfolio za účelem pronájmu. V portfoliu jsou pozemky i budovy umístěné na různých místech po celé České republice.

v tis. Kč	2018	1. listopadu – 31. prosince 2017
<b>Reálná hodnota k počátku období</b>	<b>2 448 871</b>	<b>2 448 871</b>
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	6 647	0
přírůstky z titulu technického zhodnocení	132 819	25 641
úbytky z titulu prodeje investic do nemovitostí	- 4 113	0
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	204 115	- 25 641
<b>Reálná hodnota ke konci období</b>	<b>2 788 339</b>	<b>2 448 871</b>

Společnosti ve Skupině nezařadily žádný majetek držený mezi operativními leasingy jako investici do nemovitostí. Tržby z nájmného (uvedené v poznámce 6.12) jsou generovány z majetku zařazeného do kategorie Investice do nemovitostí.

Všechny přímé provozní náklady vzniklé z investičního nemovitého majetku, v současném i srovnávacím období, vykázané v hospodářském výsledku, se vztahují k majetku, který generoval nájmné. Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičního majetku (případně jeho opravám či údržbám) jsou uvedeny v poznámce 6.15.

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 o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti na základě metodiky zpracované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D.

Prvním krokem pro stanovení reálné hodnoty je stanovení hodnoty diskontovaných peněžních toků jednotlivých investic do nemovitostí. Hlavními použitými předpoklady k 31. prosinci 2018 byly tyto:

- Prognóza budoucích peněžních toků pro jednotlivé investice do nemovitostí byla sestavena na základě výsledků minulých období a současných výsledků a finančních plánů, tj. především plánovaných výsledků v budoucích obdobích.
- Použitá diskontní sazba se pohybuje v rozmezí od 4,5 % do 8 % v závislosti na dané nemovitosti.

Výstupy z kalkulace diskontovaných peněžních toků jsou následně pro jednotlivé investice do nemovitostí porovnány s tržní hodnotou obdobných nemovitostí. V případě významných odchylek je výsledná hodnota ocenění vypočítaného na bázi diskontovaných peněžních toků upravena tak, aby reflektovala aktuální situaci na nemovitostním trhu a momentální stav dané nemovitosti.

K 31. prosinci 2018 byly investice do nemovitostí v hodnotě 1 548 327 tis. Kč (2017: 1 307 192 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.



Budoucí minimální leasingové splátky v rámci nezrušitelného operativního leasingu jsou následující:

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Platby do 1 roku	199 818	186 093
Platby nad 1 rok a do 5 let	328 187	383 037
Platby nad 5 let	9 833	21 161
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>537 838</b>	<b>590 291</b>

## 6.2 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>				
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>1 936</b>	<b>116 184</b>	<b>12 648</b>	<b>130 768</b>
Pořízení	0	1 749	5 207	6 956
Vyřazení	0	- 90	- 931	- 1 021
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>1 936</b>	<b>117 843</b>	<b>16 924</b>	<b>136 703</b>
<b>Oprávký</b>				
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>- 1 579</b>	<b>- 99 238</b>	<b>0</b>	<b>- 100 817</b>
Odpisy	- 284	- 5 275	0	- 5 559
Vyřazení	0	90	0	90
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>- 1 863</b>	<b>- 104 423</b>	<b>0</b>	<b>- 106 286</b>
<b>Zůstatková cena k 31. prosinci 2018</b>	<b>73</b>	<b>13 420</b>	<b>16 924</b>	<b>30 417</b>

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>				
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>1 936</b>	<b>115 882</b>	<b>12 514</b>	<b>130 332</b>
Pořízení	0	302	134	436
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>1 936</b>	<b>116 184</b>	<b>12 648</b>	<b>130 768</b>
<b>Oprávký</b>				
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>- 1 466</b>	<b>- 98 020</b>	<b>0</b>	<b>- 99 486</b>
Odpisy	- 113	- 1 218	0	- 1 331
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>- 1 579</b>	<b>- 99 238</b>	<b>0</b>	<b>- 100 817</b>
<b>Zůstatková cena k 31. prosinci 2017</b>	<b>357</b>	<b>16 946</b>	<b>12 648</b>	<b>29 951</b>

Skupina se k 31. prosinci 2018 nezavázala k žádným dodatečným závazkům v souvislosti s pořizovaným dlouhodobým hmotným majetkem.

## 6.3 Nehmotná aktiva

v tis. Kč	Software	Goodwill	Celkem
<b>Pořizovací náklady</b>			
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>18 059</b>	<b>246</b>	<b>18 305</b>
Pořízení	171	0	171
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>18 230</b>	<b>246</b>	<b>18 476</b>
<b>Oprávký</b>			
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>- 17 853</b>	<b>- 144</b>	<b>- 17 997</b>
Odpisy	- 235	- 49	- 284
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>- 18 088</b>	<b>- 193</b>	<b>- 18 281</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2018</b>	<b>142</b>	<b>53</b>	<b>195</b>

v tis. Kč	Software	Goodwill	Celkem
<b>Požizovací náklady</b>			
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>18 059</b>	<b>246</b>	<b>18 305</b>
Pořízení	0	0	0
Vyřazení	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>18 059</b>	<b>246</b>	<b>18 305</b>
<b>Oprávký</b>			
<b>Zůstatek k 1. listopadu 2017</b>	<b>- 17 794</b>	<b>- 135</b>	<b>- 17 929</b>
Odpisy	- 59	- 9	- 68
Vyřazení	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>- 17 853</b>	<b>- 144</b>	<b>- 17 997</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2017</b>	<b>206</b>	<b>102</b>	<b>308</b>

## 6.4 Finanční investice

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

v tis. Kč	Podíl drží	Podíl v %	Ocenění k 31. prosinci 2018	Ocenění k 31. prosinci 2017
FLAIRCOT SK s.r.o.	FLAIRCOT s.r.o.	100	128	128
CREAM Plus s.r.o.	GRANTE Reality, s.r.o.	100	100	100
INCOME consulting, s.r.o.	CREAM Real Estate, s.r.o.	9	299	306
<b>Podíly a účasti celkem</b>			<b>527</b>	<b>534</b>

## 6.5 Zásoby

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Materiál	0	144
Zboží	13 527	14 299
Nedokončená výroba a polotovary	3 018	4 767
<b>Zásoby celkem</b>	<b>16 545</b>	<b>19 210</b>

Zásoby jsou součástí aktiv dceřiných společností. Materiál a nedokončená výroba je aktivum servisní společnosti CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťující správu a rekonstrukce nemovitostí. Zboží patří společnosti FLAIRCOT s.r.o., jejímž předmětem podnikání je prodej obuvi, převážně ve vlastních prodejnách.

V roce 2018 i 2017 nebyly odepsány žádné zásoby.

## 6.6 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>Krátkodobé pohledávky se splatností do 1 roku</b>	<b>74 434</b>	<b>86 520</b>
Obchodní pohledávky	42 661	42 886
Poskytnuté zálohy	13 092	28 410
Pohledávky vůči státu	6 836	1 657
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	2 232	8 024
Dohadné účty aktivní	891	583
Časové rozlišení aktiv	8 722	4 960
<b>Dlouhodobé pohledávky se splatností nad 1 rok</b>	<b>8 504</b>	<b>3 077</b>
Obchodní pohledávky	5 405	0
Ostatní pohledávky (poskytnuté úvěry)	3 099	3 077
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>82 938</b>	<b>89 597</b>

Skupina ručí k 31. prosinci 2018 pohledávkami ve výši 10 046 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 ve výši 9 577 tis. Kč) za bankovní úvěry poskytnuté finančními institucemi.

### Opravné položky snižující hodnotu pohledávek

v tis. Kč	2018	1. listopadu - 31. prosince 2017
<b>Stav opravných položek k prvnímu dni období:</b>	<b>- 31 709</b>	<b>- 33 441</b>
- k pohledávkám z obchodního styku	- 25 342	- 26 390
- k poskytnutým úvěrům	- 6 367	- 7 051
Tvorba opravných položek	- 17 516	0
Použití opravných položek	8 276	1 732
<b>Stav opravných položek k poslednímu dni období:</b>	<b>- 40 949</b>	<b>- 31 709</b>
- k pohledávkám z obchodního styku	- 26 355	- 25 342
- k poskytnutým úvěrům	- 14 594	- 6 367

### 6.7 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Peněžní prostředky v pokladně	1 890	2 188
Peněžní prostředky na běžných účtech	95 920	130 639
<b>Celkem</b>	<b>97 810</b>	<b>132 827</b>

### 6.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

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

#### Základní kapitál

K 31. prosinci 2018 a 2017 činil základní kapitál Společnosti 4 000 tis. Kč.

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

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

## Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

K 31. prosinci 2018 a 2017 bylo emitováno 4 000 tis. ks investičních akcií.

druh:	<b>Investiční akcie</b>
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmennovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 tis. ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017 – 31. prosince 2017
<b>Čistá aktiva připadající držitelům inv. akcií na počátku období</b>	<b>1 631 567</b>	<b>1 620 685</b>
Emise investičních akcií	0	0
Splacení investičních akcií	0	0
Zhodnocení (znehodnocení) investičních akcií	287 121	10 882
<b>Čistá aktiva investiční části na konci období</b>	<b>1 918 688</b>	<b>1 631 567</b>

## Hodnota vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií

	31. prosinci 2018	31. prosinci 2017
<b>Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)</b>	<b>7 140</b>	<b>6 934</b>
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	1,785	1,7335
<b>Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)</b>	<b>1 918 688</b>	<b>1 631 567</b>
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	479,672	407,8918

## **6.9 Obchodní a jiné závazky**

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku</b>	<b>121 622</b>	<b>92 129</b>
Obchodní závazky	49 744	43 503
Přijaté zálohy	25 645	20 473
Krátkodobá část ostatních finančních závazků	22 945	0
Závazky k zaměstnancům	2 983	2 424
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	1 429	1 453
Závazky vůči státu	4 056	4 500
Dohadné účty pasivní	412	1 290
Ostatní závazky	219	8 530
Časové rozlišení pasiv	14 189	9 956
<b>Dlouhodobé obchodní a jiné závazky</b>	<b>11 030</b>	<b>9 530</b>
Obchodní závazky splatné déle než 1 rok	11 030	9 530
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>132 652</b>	<b>101 659</b>

Krátkodobá část ostatních finančních závazků představuje část závazku popsaného v bodu 6.10 splatnou do jednoho roku.

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>Rezervy ostatní</b>	<b>1 646</b>	<b>2 123</b>
Rezerva na rizika	0	1 681
Rezerva na daň z příjmu	1 646	442

## 6.10 Úvěry a zápůjčky

Společnost čerpá úvěry zejména na rekonstrukci, opravy a pořízení investičního majetku.

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Revolvingový úvěr od ČSOB	15 000	15 000
Jiné bankovní úvěry splatné do jednoho roku (včetně části dlouhodobých úvěrů splatných do 1 roku)	51 781	1 563
Dlouhodobé bankovní úvěry se splatností více než 1 rok	577 692	601 424
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>644 473</b>	<b>617 987</b>
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	22 945	0
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	209 993	276 702
<b>Ostatní finanční závazky celkem</b>	<b>232 938</b>	<b>276 702</b>

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do roku 2032. Porovnání jeho nominální a zůstatkové hodnoty je následující:

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra v % p. a.
<b>k 31. prosinci 2018</b>	291 073	232 938	3,76
<b>k 31. prosinci 2017</b>	332 931	276 702	2,5

Bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

v tis. Kč	Úroková míra	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>CREAM SICAV, a.s.</b>		<b>396 866</b>	<b>378 171</b>
Oberbank, 10/13/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	68 365	75 025
Oberbank, 1/15/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	79 537	85 420
Oberbank, 29/14/600	3M PRIBOR +2,53 % p. a.	66 998	73 379
Oberbank, 36/15/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	10 236	11 340
Oberbank, 26/16/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	30 729	32 387
Oberbank, 27/16/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	47 728	35 405
Oberbank, 28/16/600	3M PRIBOR +2,23 % p. a.	27 858	26 855
Oberbank, 12/18/600	1M PRIBOR +1,6 % p. a.	28 657	0
ČSOB, revolving	1M PRIBOR +1,9 % p. a.	15 000	15 000
ČSOB, investiční	6M PRIBOR +2,7 % p. a.	21 758	23 360
<b>LD-asset, s.r.o.</b>		<b>76 403</b>	<b>74 125</b>
ČSOB, 1833/15/5626	1M PRIBOR + 2,8 % p. a.	24 643	22 120
ČSOB, 1833/13/5626	1M PRIBOR + 2,8 % p. a.	22 779	25 220
ČSOB, 0433/17/5626	1M PRIBOR + 2 % p. a.	28 981	26 785
<b>ELDOMUS property, s.r.o.</b>		<b>14 881</b>	<b>16 567</b>
ČSOB, investiční	1M PRIBOR + 2,8 % p. a.	5 983	6 652
ČSOB, investiční	1M PRIBOR + 2,8 % p. a.	8 898	9 915

v tis. Kč	Úroková míra	31. prosince 2018	31. prosince 2017
<b>CREAM Brno, a.s.</b>		<b>141 235</b>	<b>124 336</b>
Oberbank, investiční	3M PRIBOR + 2,23 % p. a.	116 095	124 336
Oberbank, investiční	3M PRIBOR + 2,23 % p. a.	25 140	0
<b>LD - reality, s.r.o.</b>		<b>7 443</b>	<b>8 125</b>
Oberbank, investiční	3M PRIBOR + 2,53 % p. a.	7 443	8 125
<b>GRANTE Reality, s.r.o.</b>		<b>1 493</b>	<b>1 563</b>
Česká spořitelna, inv., 20 000 tis. Kč	2,22 % p. a.	1 493	1 563
<b>FLAIRCOM s.r.o.</b>		<b>5 991</b>	<b>14 473</b>
UniCredit Bank, provozní do výše 21 000 tis. Kč	BLR + 2,5 % p. a.	3 720	6 473
UniCredit Bank, revolving	PRIBOR + 1,75 % p.a.	2 271	8 000
<b>Úvěry na nákup automobilů</b>		<b>161</b>	<b>627</b>
<b>Celkem</b>		<b>644 473</b>	<b>617 987</b>

### 6.11 Splatná a odložená daň

Pro účely výpočtu splatné a odložené daně se vychází z 'Provozního zisku (ztráty)' z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, který zahrnuje 'Zisk (ztrátu) před zdaněním' a 'Změnu čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií'.

#### Daň ze zisku vykázaná v úplném výsledku

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
Splatná daň z příjmů	- 7 254	- 1 603
Odložená daň z příjmů	- 16 528	3 748
<b>Daň ze zisku vykázaná</b>	<b>- 23 782</b>	<b>2 145</b>

#### Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně z příjmu aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2018 i 2017 je 5 %. Pro ostatní společnosti ve Skupině pro rok 2018 i 2017 je 19 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže.

v tis. Kč	2018	1. listopadu 2017 - 31. prosince 2017
Provozní zisk za účetní období	288 660	8 175
Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)	- 23 782	2 145
<b>Provozní zisk před zdaněním</b>	<b>312 442</b>	<b>6 030</b>
Sazba daně z příjmů	5 %	5 %
Předpokládaný výnos / (náklad) na daň z příjmů	- 15 622	- 302
Daňově neuznatelné náklady	- 361	0
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	- 8 284	2 447
Ostatní	485	0
<b>Daň z příjmů vykázaná v zisku / (ztrátě)</b>	<b>- 23 782</b>	<b>2 145</b>

## Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

Odložené daňové pohledávky a závazky se vztahují k následujícím položkám:

v tis. Kč	Pohledávky		Závazky		Celkem	
	31. prosince 2018	31. prosince 2017	31. prosince 2018	31. prosince 2017	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	0	0	- 93 464	- 76 936	- 93 464	- 76 936
<b>Daňové pohledávky / (závazky)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 93 464</b>	<b>- 76 936</b>	<b>- 93 464</b>	<b>- 76 936</b>

Společnost očekává následující realizaci odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací do 12 měsíců	3 115	0
Odložený daňový závazek s očekávanou realizací více než 12 měsíců	90 349	76 936
<b>Celkem</b>	<b>93 464</b>	<b>76 936</b>

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % (daňová sazba pro fondy typu SICAV) a 19 % pro ostatní Společnosti ve Skupině (daňové sazby pro roky 2017 a následující).

## Pohyby přechodných rozdílů za účetní období

v tis. Kč	Dlouhodobá aktiva	Celkem
<b>Stav k 1. listopadu 2017</b>	<b>- 82 505</b>	<b>- 82 505</b>
Vykázáno v zisku nebo ztrátě	5 569	5 569
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>	<b>- 76 936</b>	<b>- 76 936</b>
Vykázáno v zisku nebo ztrátě	- 16 528	- 16 528
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>- 93 464</b>	<b>- 93 464</b>

## 6.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2018	Od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017
<b>Tržby z nájmu a služeb</b>	<b>317 860</b>	<b>50 815</b>
Nájem	254 459	39 054
Služby související s nájmem	52 858	11 761
Ostatní služby	10 543	0
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>191 323</b>	<b>23 877</b>
Realizace investičních akcí	101 913	902
Tržby z prodeje zboží	68 165	13 152
Zisk z prodeje majetku	4 147	0
Ostatní provozní výnosy	17 098	9 823
<b>Provozní výnosy celkem</b>	<b>509 183</b>	<b>74 692</b>

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

### 6.13 Provozní náklady

v tis. Kč	2018	Od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek</b>	<b>278 108</b>	<b>40 632</b>
Náklady na realizace investičních akcí	97 040	802
Spotřeba materiálu a energií	56 011	12 246
Opravy a údržba nemovitostí	44 412	8 505
Náklady na prodané zboží	36 572	3 815
Služby související s prodejem obuvi	15 071	2 937
Reklama a propagace	6 543	1 394
Ostatní náklady	22 459	10 933
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby</b>	<b>15 923</b>	<b>2 671</b>
Osobní náklady	8 126	1 577
Právní služby	3 557	589
Audit, daňové poradenství	1 786	114
Ostatní administrativní a poradenské služby	2 454	391
<b>Ostatní náklady</b>	<b>81 506</b>	<b>6 396</b>
Osobní náklady	46 228	4 998
Odpisy	5 834	1 398
Náklady na pojištění	3 559	0
Ostatní náklady	25 885	0
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>375 537</b>	<b>49 699</b>

### 6.14 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	2018	Od 1. listopadu 2017 do 31. prosince 2017
Úrokové náklady	22 130	3 012
Ostatní finanční závazky – odvíjení diskontu a dopad změn diskontní sazby	1 852	1 146
Ostatní finanční náklady	3 072	1 805
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>27 054</b>	<b>5 963</b>
Výnosové úroky	604	661
Ostatní finanční výnosy	1 131	11 980
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>1 735</b>	<b>12 641</b>

### 6.15 Smluvní a jiné budoucí závazky

Budoucí minimální platby:

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Platby do 1 roku	10 324	10 992
Platby nad 1 rok a do 5 let	28 909	37 492
Platby nad 5 let	0	1 709
<b>Budoucí minimální leasingové a úvěrové platby celkem</b>	<b>39 233</b>	<b>50 193</b>

Skupina má uzavřeny leasingové smlouvy se zůstatkem 375 tis. Kč, se splátkami nad 1 rok ve výši 186 tis. Kč. S ohledem na nevýznamnost částky nebyl použit diskont závazku.

Smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rekonstrukci investičního nemovitého majetku (případně jeho opravám, údržbě či rozšiřování) k 31. prosinci 2018 činily 97 328 tis. Kč (2017: 69 314 tis. Kč).



## 6.16 Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými stranami se rozumí dceřiné společnosti, členové představenstva Společnosti, členové dozorčí rady Společnosti a osoby blízké těmto osobám. Transakce jsou uskutečňovány za standardních tržních podmínek.

### Transakce a zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. prosinec 2018		31. prosinec 2017	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	22 284	0	11 023	0
<b>Celkem</b>	<b>22 284</b>	<b>0</b>	<b>11 023</b>	<b>0</b>

v tis. Kč	2018		1. listopadu – 31. prosinec 2017	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	88 700	9 475	3 250	1 579
<b>Celkem</b>	<b>88 700</b>	<b>9 475</b>	<b>3 250</b>	<b>1 579</b>

K 31. prosinci 2018 činila opravná položka k pohledávkám za spřízněnými stranami 2 920 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 nebyla tvořena).

### Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností 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 se Společností 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.

v tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 680	280
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	180	30
<b>Celkem</b>	<b>1 860</b>	<b>310</b>

## 6.17 Informace o segmentech

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

- Pronájem nemovitostí a související služby
- Realizace investičních akcí
- Prodej obuvi

Skupina ve všech segmentech uplatňuje stejné účetní metody. Tyto účetní politiky jsou v souladu s účetními metodami použitými pro sestavení konsolidovaných finančních výkazů za konsolidační celek. Transakce mezi jednotlivými subjekty definovaného konsolidačního celku jsou eliminovány. Skupina v účetním období končícím 31. prosince 2018 neidentifikovala žádného zákazníka, který by vytvořil Skupině výnos v objemu více než 10 % celkových konsolidovaných výnosů.

<b>2018</b> <b>v tis. Kč</b>	<b>Pronájem nemovitostí a související činnosti</b>	<b>Realizace investičních akcí</b>	<b>Prodej obuvi</b>	<b>Vyloučení</b>	<b>Celkem</b>
Zisk z přecenění investic	204 115	0	0	0	204 115
Výnosy třetím stranám	339 739	101 913	69 266	0	510 918
Mezisegmentové výnosy	62 931	143 608	0	- 206 539	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>606 785</b>	<b>245 521</b>	<b>69 266</b>	<b>- 206 539</b>	<b>715 033</b>
Náklady související s výnosy třetím stranám	219 033	97 040	67 782	- 5 246	378 609
Náklady související s mezisegmentovými náklady	62 931	138 362	0	- 201 293	0
Úrokové náklady	23 564	0	418	0	23 982
<b>Náklady celkem</b>	<b>305 528</b>	<b>235 402</b>	<b>68 200</b>	<b>- 206 539</b>	<b>402 591</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>301 257</b>	<b>10 119</b>	<b>1 066</b>	<b>0</b>	<b>312 442</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 955 665</b>	<b>30 980</b>	<b>30 126</b>	<b>0</b>	<b>3 016 771</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 958 337</b>	<b>28 308</b>	<b>30 126</b>	<b>0</b>	<b>3 016 771</b>

<b>1. listopadu – 31. prosince 2017</b> <b>v tis. Kč</b>	<b>Pronájem nemovitostí a související činnosti</b>	<b>Realizace investičních akcí</b>	<b>Prodej obuvi</b>	<b>Vyloučení</b>	<b>Celkem</b>
Ztráta z přecenění investic	- 25 641	0	0	0	- 25 641
Výnosy třetím stranám	71 862	902	14 569	0	87 333
Mezisegmentové výnosy	11 905	30 501	0	- 42 406	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>58 126</b>	<b>31 403</b>	<b>14 569</b>	<b>- 42 406</b>	<b>61 692</b>
Náklady související s výnosy třetím stranám	40 216	882	10 704	- 298	51 504
Náklady související s mezisegmentovými náklady	11 905	30 203	0	- 42 108	0
Úrokové náklady	4 158	0	0	0	4 158
<b>Náklady celkem</b>	<b>56 279</b>	<b>31 085</b>	<b>10 704</b>	<b>- 42 406</b>	<b>55 662</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>1 847</b>	<b>318</b>	<b>3 865</b>	<b>0</b>	<b>6 030</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 663 825</b>	<b>20 197</b>	<b>37 276</b>	<b>0</b>	<b>2 721 298</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 658 646</b>	<b>25 376</b>	<b>37 276</b>	<b>0</b>	<b>2 721 298</b>

## 7 Řízení rizik

Skupina je vystavena následujícím rizikům z finančních nástrojů:

- Riziko likvidity
- Riziko tržní
- Riziko protistrany (kreditní riziko)
- Riziko koncentrace
- Operační riziko

Finanční nástroje Skupiny jsou vymezeny v bodu č. 3.

### a) Riziko likvidity – nedostatečná likvidita

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

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 výše investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu.

Díky zaměření na pronájem vlastních nemovitostí a z toho plynoucí pravidelný příjem ve formě nájmu, považuje Skupina riziko likvidity za nízké.

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

Údaje k 31. prosinci 2018 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	22 373	57 907	250 054	314 139	644 473
Závazky z obchodních vztahů	40 498	9 246	11 030	0	60 774
Ostatní závazky	48 933	0	0	0	48 933
Ostatní finanční závazky	5 965	17 894	95 434	171 780	291 073
<b>Celkem</b>	<b>117 769</b>	<b>85 047</b>	<b>356 518</b>	<b>485 919</b>	<b>1 045 253</b>

Údaje k 31. prosinci 2017 v tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	1 563	15 000	288 248	313 176	617 987
Závazky z obchodních vztahů	41 819	1 684	9 530	0	53 033
Ostatní závazky	48 626	0	0	0	48 626
Ostatní finanční závazky	0	0	119 293	213 668	332 961
<b>Celkem</b>	<b>92 008</b>	<b>16 684</b>	<b>417 071</b>	<b>526 844</b>	<b>1 052 607</b>

## b) Riziko tržní

Riziko potenciální ztráty z pohybu tržních cen. V případě Skupiny jde zejména o možný pohyb hodnoty nemovitostí a změny tržního nájmu v závislosti na ekonomických podmínkách na trhu s nemovitostmi.

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Skupina nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy měnové riziko je minimální. Významnější je riziko úrokové, 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. prosinci 2018 je u Skupiny 21,3 % z celkových zdrojů. Proto, i s přihlédnutím na ekonomický vývoj, považuje Skupina toto riziko za nízké.

Následující tabulka představuje možný dopad na zisk před zdaněním při očekávaném nárůstu (+100 bazických bodů) nebo poklesu (- 25 bazických bodů) úrokových měr (v tis. Kč):

v tis. Kč	Nárůst úrokové míry o 100 baz. bodů		Pokles úrokové míry o 25 baz. bodů	
	2018	1. listopad – 31. prosinec 2017	2018	1. listopad – 31. prosinec 2018
Zvýšení (snížení) zisku	- 6 445	- 1 030	1 611	257

## c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

U rizika protistrany z pohledu odběratelských vztahů, tedy nájemníků nemovitostí, jde nejčastěji o neplacení nájemného. Skupina toto riziko minimalizuje pomocí smluvních dokumentů a sjednaných kaucí, které pokrývají několikaměsíční nehrazení nájmu.

U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

Při stanovení ratingu finančních aktiv použila společnost následující kritéria:

- Ve třídě bonity 1 jsou zařazeny pohledávky vůči odběratelům zajištěné bankovními zárukami, u nichž neexistuje žádný objektivní důkaz, který by signalizoval možné snížení jejich hodnoty, pohledávky, které budou předmětem bezregresního faktoringu, a ostatní dlouhodobá aktiva.
- Ve třídě bonity 2 jsou zařazeny nezajištěné pohledávky z obchodních vztahů za odběrateli, u kterých neexistuje žádný objektivní důkaz, který by signalizoval možné snížení jejich hodnoty.
- Hotovost v bankách je zařazena podle hodnocení agentury Standard & Poor's.

Stav k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)	Bonita 2	Rating A+	Rating A/		Celkem
			A-1	Rating A-2	
Pohledávky za třetími stranami - domácí	25 782	0	0	0	25 782
Pohledávky za spřízněnými společnostmi - domácí	22 284	0	0	0	22 284
Poskytnuté zálohy	13 092	0	0	0	13 092
Účty v bance	0	35 041	58 337	2 542	95 920
Krátkodobé zápůjčky	2 232	0	0	0	2 232
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	3 099	0	0	0	3 099
<b>Celkem</b>	<b>66 489</b>	<b>35 041</b>	<b>58 337</b>	<b>2 542</b>	<b>162 409</b>

Stav k 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)	Bonita 2	Rating A+	Rating A/		Celkem
			A-1	Rating A-2	
Pohledávky za třetími stranami - domácí	31 863	0	0	0	31 863
Pohledávky za spřízněnými společnostmi - domácí	11 023	0	0	0	11 023
Poskytnuté zálohy	28 410	0	0	0	28 410
Účty v bance	0	97 901	27 832	4 906	130 639
Krátkodobé zápůjčky	8 024	0	0	0	8 024
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	3 077	0	0	0	3 077
<b>Celkem</b>	<b>82 397</b>	<b>97 901</b>	<b>27 832</b>	<b>4 906</b>	<b>213 036</b>

Stav k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)	Individuálně nezhodnocená		Celkem
	aktiva do splatnosti	aktiva po splatnosti	
Pohledávky za třetími stranami - domácí	21 512	4 270	25 782
Pohledávky za spřízněnými společnostmi - domácí	15 784	6 500	22 284
Účty v bance	95 920	0	95 920
Krátkodobé zápůjčky	0	2 232	2 232
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	3 099	0	3 099
<b>Celkem</b>	<b>136 315</b>	<b>13 002</b>	<b>149 317</b>

Stav k 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)	Individuálně nezhodnocená		Celkem
	aktiva do splatnosti	aktiva po splatnosti	
Pohledávky za třetími stranami - domácí	26 368	5 495	31 863
Pohledávky za spřízněnými společnostmi - domácí	2 164	8 859	11 023
Účty v bance	130 639	0	130 639
Krátkodobé zápůjčky	398	7 626	8 024
Dlouhodobé zápůjčky spřízněným stranám	3 077	0	3 077
<b>Celkem</b>	<b>162 646</b>	<b>21 980</b>	<b>184 626</b>

#### d) Riziko koncentrace

Skupina má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Skupina vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. 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. Skupina se snaží eliminovat toto riziko a možné dopady selhání pomocí vnitřních předpisů a pravidel, informačního systému a nastavených work flow jednotlivých procesů.

## 8 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Skupiny je zabezpečit, aby Skupina byla schopna pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak náklady na kapitál. Optimální struktura kapitálu je taková, která zajišťuje pozitivní peněžní toky při minimalizaci kapitálu a rezervních fondů.

Svou investiční činnost Společnost i Skupina CREAM 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 %, převážně dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG). I pro následující období předpokládá Společnost i Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb společnost i Skupina fixovali v prvním čtvrtletí 2019 úrokové sazby u vybraných úvěrů na 3 či 5 let.

## 9 Události po rozvahovém dni

Vzhledem ke skutečnosti, že aktiva Společnosti k datu 31. prosince 2018 překročila hodnotu 100 000 tis. EUR, zahájil statutární orgán Společnosti kroky k získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit. Bylo přijato Rozhodnutí akcionářů mimo valnou hromadu o získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit a Rozhodnutí představenstva o zahájení kroků získání povolení k činnosti samosprávného fondu s oprávněním přesáhnout rozhodný limit. Současně již byla pověřena spolupracující odborná společnost Complex vypracováním žádosti na ČNB. Podání žádosti na ČNB se předpokládá v termínu do 31. května 2019.

Skupina dále na základě Kupní smlouvy o prodeji cenných papírů pořídil jako doplňkové aktivum 100% majetkový podíl ve společnosti INCOME service, a.s., IČ 27856984. Tato dceřiná společnost bude zahrnuta do konsolidačního celku pro období 1. ledna 2019 až 31. prosince 2019.

Kromě výše uvedeného nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na tuto účetní závěrku.

## 10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. dubna 2019.

Mgr. Roman Švec  
člen představenstva

Ing. Martin Jarolím, MBA  
člen představenstva

## 10. Zpráva nezávislého auditora

## **Zpráva nezávislého auditora**

**akcionářům společnosti CREAM SICAV, a.s.**

**Zpráva o auditu konsolidované a individuální účetní závěrky**

### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru:

- přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Praha („Společnost“) a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“) k 31. prosinci 2018, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“),
- přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice samotné Společnosti k 31. prosinci 2018, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

### **Předmět auditu**

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018,
- konsolidovaného výkazu o úplném výsledku za rok končící 31. prosince 2018,
- konsolidovaného výkazu o změnách ve vlastním kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2018,
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Individuální účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- individuálního výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018,
- individuálního výkazu o úplném výsledku za rok končící 31. prosince 2018,
- individuálního výkazu o změnách ve vlastním kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- individuálního výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2018,
- přílohy individuální účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Nezávislost**

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Skupině a Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné nepřípustné neauditorské služby a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.



## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti pro Skupinu byla stanovena na úrovni

1 % z celkových aktiv, což představuje přibližně 30 milionů Kč.

Celková hladina významnosti pro Společnost byla stanovena na úrovni

1 % z celkových aktiv, což představuje přibližně 27 milionů Kč.

- Vybrali jsme tři účetní jednotky, které dle našeho názoru, na základě jejich velikosti nebo rizika, vyžadují pro účely konsolidace plný rozsah auditu a provedli jsme tento audit.
- Účetní jednotky, ve kterých jsme provedli audit, tvořily 89 % celkových aktiv Skupiny. Na zbývajících dceřiných společnostech jsme provedli auditorské postupy tak, abychom na základě výše popsaného stanoveného rozsahu auditu shromáždili dostatečné množství důkazních informací jako základ pro vydání výroku ke konsolidované účetní závěrce Skupiny jako celku.

Hlavní záležitosti auditu konsolidované a individuální účetní závěrky:

- Ocenění investičního nemovitého majetku.

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v konsolidované a individuální účetní závěrce (dohromady „účetní závěrky“). Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

### Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrky neobsahují významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetních závěrek na jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se ke každé účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na každou účetní závěrku.

#### Celková hladina významnosti pro Skupinu a Společnost

Konsolidovaná účetní závěrka: 30 milionů Kč  
Individuální účetní závěrka: 27 milionů Kč

#### Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Skupinu a Společnost byla stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv.

#### Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti

Zvážili jsme také použití zisku před zdaněním, nicméně tento ukazatel, dle našeho názoru, není vhodným základem pro stanovení hladiny významnosti, neboť akcionáři Skupiny a Společnosti se primárně orientují na hodnotu aktiv Skupiny a Společnosti.

### *Hlavní záležitosti auditu*

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

#### **Hlavní záležitost auditu konsolidované a individuální účetní závěrky**

**Ocenění investičního nemovitého majetku**  
(konsolidovaná účetní závěrka: 2 788 milionů Kč,  
individuální účetní závěrka: 2 275 milionů Kč)

*viz účetní politiky a bod přílohy individuální účetní závěrky č. 5.1 a konsolidované účetní závěrky č. 6.1*

Skupina i Společnost jsou vlastníky významného objemu investičního nemovitého majetku, který je v konsolidované a individuální účetní závěrce vykázan v reálné hodnotě. Tato reálná hodnota je stanovena s použitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů a konzultace s externími experty na oceňování. Nejistota odhadů je vysoká vzhledem k tomu, že hodnota většiny významných vstupů je nepozorovatelná nebo je jejich pozorovatelnost limitována různými faktory.

Nejvýznamnější odhady a úsudky se týkají zejména výběru nemovitostí pro srovnání ocenění investičního nemovitého majetku s praxí na trhu, budoucích příjmů z pronájmu, ostatních budoucích peněžních toků souvisejících s investičními nemovitými majetky, diskontní sazby použité pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu.

#### **Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu**

Pro ocenění investičního nemovitého majetku jsme posoudili jak metodiku, tak i předpoklady, které vedení použilo při stanovení reálných hodnot na konci účetního období.

Za tímto účelem jsme zapojili naše interní experty na oceňování. Došli jsme k závěru, že použité předpoklady a metodika jsou přiměřené.

S podporou našich expertů na oceňování jsme na vybraném vzorku provedli porovnání výsledků ocenění jednotlivých investičních nemovitých majetků vedením vůči externě získaným informacím. Testovali jsme, zda se rozdílly proti externě získaným informacím nacházejí v přijatelném rozmezí a zda jsou vysvětlitelné konkrétními skutečnostmi.

### *Jak jsme stanovili rozsah auditu?*

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok ke každé účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Skupiny, její účetní procesy a kontroly, podíl jednotlivých společností na finanční pozici a výsledky Skupiny a specifika odvětví, ve kterém Skupina a Společnost podnikají.

Vybrali jsme včetně mateřské společnosti tři účetní jednotky, které dle našeho názoru, na základě jejich velikosti nebo rizika vyžadují plný rozsah auditu provedený skupinovým auditorem a povedli jsme audit jejich účetních závěrek v plném rozsahu.

Účetní jednotky, ve kterých jsme provedli audit, tvořily 89 % celkových aktiv a 81 % tržeb Skupiny. Na zbývajících dceřiných společnostech jsme provedli auditorské postupy tak, abychom na základě výše popsaného stanoveného rozsahu auditu shromáždili dostatečné množství důkazních informací jako základ pro vydání výroku ke konsolidované účetní závěrce jako celku.

Rok 2018 byl prvním rokem, kdy jste nás pověřili auditem. K řádnému stanovení rozsahu auditu jsme se zaměřili na proces převzetí zakázky od předchozího auditora a na seznámení s kontrolním prostředím a aktuálními záležitostmi, které Skupina a Společnost v podnikatelské a regulační oblasti řeší.

### ***Ostatní informace***

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

Náš výrok k účetním závěrkám se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetních závěrek seznámení se s ostatními finančními i nefinančními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetními závěrkami či s našimi znalostmi o Skupině a Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 účetních závěrkách, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetními závěrkami a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrky***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetních závěrek podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetních závěrek tak, aby neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetních závěrek je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda jsou Skupina a Společnost schopny nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v přílohách účetních závěrek záležitosti týkající se jejich nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetních závěrek, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo Společnosti nebo ukončení jejich činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti. Za sledování postupu sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrky jako celek neobsahují významnou 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 účetních závěrkách odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetních závěrek na jejich 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 nesprávnosti účetních závěrek 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Skupiny a Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v přílohách účetních závěrek.

**Akcionáři společnosti CREAM SICAV, a.s.**  
**Zpráva nezávislého auditora**

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetních závěrek představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny a Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v přílohách účetních závěrek, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny a Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina nebo Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetních závěrek, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrky zobrazují podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetních závěrek za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

#### *Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Skupiny a Společnosti pro rok 2018 nás dne 28. května 2018 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

#### *Poskytnuté neauditorské služby*

Skupině jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné další služby. Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

30. dubna 2019

*PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.*  
zastoupená partnerem

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800