

Neoficiální verze – opis XHTML verze

VÝROČNÍ ZPRÁVA EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU

CREAM SICAV, a.s.

za rok končící 31. prosince 2020

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, vliv pandemie Covid-19
7. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
8. Individuální účetní závěrka Emitenta
9. Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce
10. Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta
11. Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce

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,

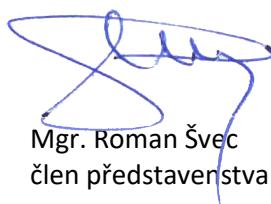
tímto prohlašuje,

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 27. dubna 2021



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

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

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

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

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

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

Rozhodným dnem se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 31. prosince 2020.

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

Dceřiné společnosti Emitenta

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

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

Cenné papíry Emitenta

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

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapisovaném základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4 000 000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. 7. listopadu 2016
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny.

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

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 2020 do 31. prosince 2020

(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 2020 do 31. prosince 2020 (dále jen „Rozhodné období“).

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.

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období pořídil jako doplňkové aktivum pohledávku zajištěnou nemovitostí vůči společnosti Hrací karty, s.r.o.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období prodal následující nemovitostní aktiva: 21 jednotek v budově č.p. 5648, J. A. Bati, Zlín (MAX 32).

Fond v Rozhodném období prodal minoritní majetkový podíl ve výši 40 %, který vlastnil jako doplňkové aktivum (určený k následnému prodeji) ve společnosti FLAIRCUM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, s předmětem činnosti: provozování prodejen obuví ALDO.

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 Fondu:

- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
- realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí:
 - o Zlín, areál Svit, b. 103 (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)
 - o Zlín, areál Svit, b. 32 (rekonstrukce prostor pro hotel)
 - o Ústí nad Labem, Dvořákova (rekonstrukce – výtah)

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

- dokončení projektu zásadní rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- koupe nemovitosti Havířov-Šumbark do vlastnictví dceřiné společnosti CREAM property, s.r.o.
- realizace rekonstrukce nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)

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, skladových 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 průběhu Rozhodného období nedošlo u Společnosti ke změně v představenstvu. V průběhu Rozhodného období došlo u Společnosti ke změně ani v dozorčí radě. Ke dni 15. prosince 2020 se stal členem dozorčí rady pan Petr Tankó, který nahradil paní Almu Švecovou.

V následném hospodářském období (od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021) Společnost realizuje a bude realizovat tyto investice do nemovitostních aktiv:

- realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav
- realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 34 a b. 103
 - o Panorama Zlín Okružní
 - o Ostrava, A. Bejdové

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

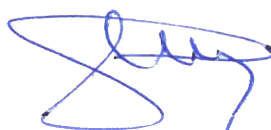
- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 64/2 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
- realizace rekonstrukce nemovitosti Olomouc, 1. máje ve vlastnictví dceřiné společnosti LD-reality, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)

Fond v následujícím období předpokládá, že vliv pandemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Fondu a jeho Skupiny. Fond pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií.

Praha, 27. dubna 2021



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 2020 do 31. prosince 2020

(dále jen „Rozhodné období“)

Dozorčí rada působila v Rozhodném období v tomto složení:

JUDr. Renata Svatošová

předsedkyně dozorčí rady

Ing. Blanka Jarolímová

členka dozorčí rady

Alma Švecová

členka dozorčí rady do 30. listopadu 2020

Petr Tankó

člen dozorčí rady od 15. prosince 2020

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 2020 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 2020, 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, 27. dubna 2021

JUDr. Renata Svatošová
předsedkyně dozorčí rady

4. Informace pro akcionáře podle ust. § 118

Náležitosti výroční zprávy podle ust. § 118 odst. 4. písm. a), d), 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 pořizovaných.

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.

- realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
celková plánovaná výše investice (rozšířeno): 20,9 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji
- realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí:
 - o Zlín, areál Svit, b. 103 (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)
 - o Zlín, areál Svit, b. 32 (rekonstrukce prostor pro hotel)
 - o Ústí nad Labem, Dvořákova (rekonstrukce – výtah)celková výše investice: 6,7 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

Jedná se o dokončené investice.

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

- dokončení projektu zásadní rekonstrukce objektu Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
celková plánovaná výše investice (rozšířeno): 153,1 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)
- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- koupě nemovitosti Havířov-Šumbark do vlastnictví dceřiné společnosti CREAM property, s.r.o.
výše investice: 25,0 mil Kč
poměrné financování investice vlastními a cizími zdroji (úvěr ČSOB)
- realizace rekonstrukce nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)
výše investice: 4,9 mil Kč
financování investice vlastními a zdroji

Jedná se o dokončené investice.

Nové pořízené investice a prodaná aktiva v účetním období

Nové investice v Rozhodném období

- Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.
- Fond v Rozhodném období pořídil jako doplňkové aktivum pohledávku zajištěnou nemovitostí vůči společnosti Hrací karty, s.r.o.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

- Fond v Rozhodném období prodal následující nemovitostní aktiva: 21 jednotek v budově č.p. 5648, J. A. Bati, Zlín (MAX 32) v hodnotě 25,9 mil. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek bude pokračovat.
- Fond v Rozhodném období prodal minoritní majetkový podíl ve výši 40 %, který vlastnil jako doplňkové aktivum (určený k následnému prodeji) ve společnosti FLAIRCOM s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, s předmětem činnosti: provozování prodejen obuví ALDO.

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:

- realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav
- realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 34 a b. 103
 - o Panorama Zlín Okružní
 - o Ostrava, A. Bejdovécelková výše investice: 25,6 mil. Kč
financování investice cizími zdroji (Oberbank AG)

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

- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 64/2 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.celková výše investice: 8,5 mil. Kč
financování investice cizími zdroji (IC úvěr CREAM SICAV)
- realizace rekonstrukce nemovitosti Olomouc, 1. máje ve vlastnictví dceřiné společnosti LD-reality, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)
celková výše investice: 8,1 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

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 2020 činily 266 163 tis. Kč, z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících činily 221 297 tis. Kč.

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

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

Organizační struktura

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

Skupinu tvoří Fond a Fondem ovládané osoby. 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 %
Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM service s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

LD-reality, s.r.o., Olomouc, 1. máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej

Skupina v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. Pouze jediná společnost (INCOME service, a.s.) se zabývá jiným předmětem činnosti – nákup a prodej zboží. Příjmy z činnosti na nemovitostním trhu spočívají v inkasu nájemného nebo prodeje nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech. V případě pohledávek se jedná o inkaso pohledávek nebo příjmy z prodeje pohledávek třetím osobám.

v tis. Kč	rok končící 31. prosince 2020
Provozní výnosy Skupiny celkem	416 160
z toho: Tržby z nájmu a služeb souvisejících	265 739
Tržby ze smluv se zákazníky	104 956
z toho:	
Tržby z realizace investičních akcí	47 313
Tržby z prodeje zboží	44 998
Tržby z poskytovaných služeb	12 645
Tržby ostatní	45 465

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 2 759 895 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2020 činil 10,4 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi. Celková hodnota investic do nemovitostí činila k Rozhodnému dni 2 777 049 tis. Kč a mimo oceněné nemovitosti zahrnuje i investice do nemovitostí v přípravě a záměru v hodnotě 17 154 tis. Kč (zejména projekty). Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2021. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává konstantní:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 73 % (meziroční pokles o 9 %, zejména z důvodu ukončení nájemní smlouvy na nemovitosti Přerov Tržní, která byla na dobu určitou).

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

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

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

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

Dceřiné společnosti Fondu vlastní 10 staveb spolu s pozemky na území České republiky (funkční celky). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činností Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k Rozvahovému dni 835 575 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2020 činil 25,3 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále zejména dokončenou investicí do projektu Zlín, b.64 společnosti CREAM assets, s.r.o a investicí do projektu Brno, Moravské náměstí společnosti CREAM Brno, a.s. Nově byla do portfolia nemovitostí společnosti CREAM property, s.r.o. pořízena nemovitost Havířov-Šumbark.

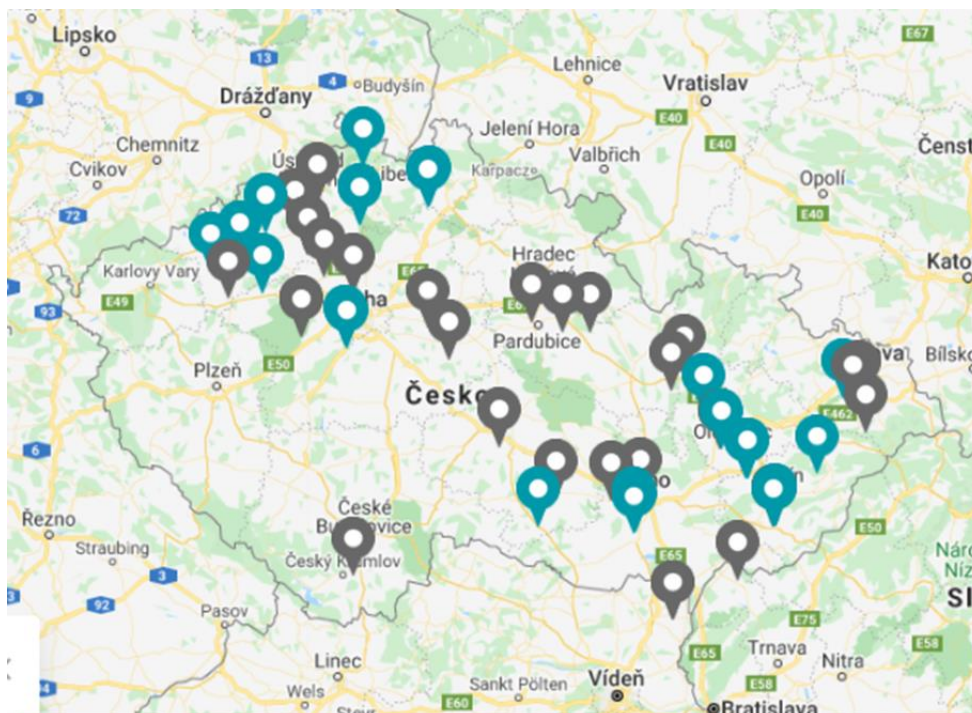
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozhodnému dni 3 626 241 tis. Kč a mimo oceněné nemovitosti v hodnotě 3 595 470 tis. Kč (meziroční nárůst dle přecenění na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2020 za Skupinu činil 13,5 %) zahrnuje i investice do nemovitostí v přípravě a záměru v hodnotě 30 771 tis. Kč (zejména projekty).

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

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

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

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 73 % (meziroční pokles o 3 %).

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

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

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

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

Stroje a zařízení

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

Životní prostředí a vlivy

Fond ani žádná z dceřiných společností si není vědoma žádných překážek, problémů či negativních vlivů v oblasti životního prostředí, které by omezovaly či negativně ovlivňovaly podnikatelskou činnost Fondu nebo dceřiných společností a řádné využívání hmotných dlouhodobých aktiv. Toto vyhodnocení provedl Fond a ostatní subjekty Skupiny ve vztahu ke krátkému, střednímu i dlouhodobému horizontu.

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

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

Fond či subjekt Skupiny může v rámci komplexní analýzy investice zohlednit též určitá rizika týkající se udržitelnosti, pak se především jedná o rizika environmentální, jako jsou kupř. energetická náročnost budovy, stav energorozvodů, různé ekologické zátěže, s tím, že už nyní Fond a subjekty Skupiny usilují a činí opatření, aby snižovaly energetickou náročnost již obhospodařovaných nemovitostí a ve větší míře využívaly obnovitelné zdroje energie. Současně sledují trendy ve vývoji technologií v souvislosti se zabezpečením provozu nemovitého majetku, a

tyto se snaží používat. Současně je vyloučeno, aby Fond či subjekt Skupiny uskutečnil investici v podobě pořízení majetkové účasti v právnické osobě, u níž by v rámci due diligence zjistil, že daná právnická osoba nedodržuje či záměrně porušuje postupy řádné správy a řízení.

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 31. prosinci 2020

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Fond		Skupina	
	31. prosince 2020	31. prosince 2019	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Aktiva celkem	3 471 203	3 015 214	3 922 624	3 627 461
Dlouhodobá aktiva	3 256 604	2 789 730	3 651 826	3 212 958
Krátkodobá aktiva	214 599	225 484	270 798	414 503
Pasiva celkem	3 471 203	3 015 214	3 922 624	3 627 461
Vlastní kapitál	10 812	9 360	14 070	12 281
Dlouhodobé závazky celkem	595 232	588 402	981 192	881 992
Krátkodobé závazky celkem	72 070	106 583	157 201	422 207
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	2 793 089	2 310 869	2 770 161	2 310 981

U Fondu došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 455 989 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 277 358 tis. Kč. Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 482 220 tis. Kč při poklesu krátkodobých závazků.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 295 163 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 459 648 tis. Kč při poklesu krátkodobých pohledávek (především u společnosti INCOME service, a.s.). Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 459 180 tis. Kč při poklesu krátkodobých závazků (především u společnosti INCOME service, a.s.).

Hospodaření Fondu v Rozhodném období

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

Výnosy Fondu z nájmu a služeb souvisejících	221 297
Provozní zisk	510 334

U Fondu poklesly v Rozhodném období výnosy z titulu nájmu meziročně o 10,3 % oproti srovnatelnému předchozímu období. Generovaný provozní zisk je v souhru dán produktivním hospodařením Fondu a zvýšením hodnoty investic do nemovitého majetku v důsledku ročního 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 2020
Provozní výnosy Skupiny celkem	416 160
z toho: Tržby z nájmu a služeb souvisejících	265 739
Tržby ze smluv se zákazníky	104 956
z toho:	
Tržby z realizace investičních akcí	47 313
Tržby z prodeje zboží	44 998
Tržby z poskytovaných služeb	12 645
Tržby ostatní	45 465

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 542 997 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke snížení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (nájem) o 13,3 %. Jedná se především o ukončené nájemní smlouvy na dobu určitou na mateřské společnosti na nemovitosti Přerov Tržní a Týniště nad Orlicí.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Fondu a Skupiny odkazujeme na individuální a konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za rok končící 31. prosince 2020, 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 2020 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 2020 (v tis. Kč):

	Fond	Skupina
	31. prosince 2020	31. prosince 2020
Pasiva celkem	3 471 203	3 922 624
Vlastní kapitál	10 812	14 070
Dlouhodobé závazky celkem	595 232	981 192
Krátkodobé závazky celkem	72 070	157 201
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	2 793 089	2 770 161

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky k finančním institucím – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG k financování provozu a investičních akcí,
- obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení. U závazků blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 80 865 tis. Kč u Fondu a 174 548 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 společnostem,
- 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, 6M Pribor + marže
- 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 – převážně 3Y fix nebo 5Y fix, minoritně 1M Pribor + marže, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 5Y fix, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.

I pro následující období předpokládá Fond i Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Vzhledem k vývoji sazeb v průběhu roku 2018 a prvním čtvrtletí 2019 Fond i Skupina fixovali v únoru a březnu 2019 úrokové sazby u většiny 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 2020, které jsou přílohou této výroční zprávy.

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

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

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

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

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

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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

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

V souladu s politikou střetu zájmů, přijatou představenstvem Fondu, jsou členové představenstva povinni informovat Fond ohledně jakéhokoli podezření na riziko střetu zájmů, tj. zejména

v případě, kdy tyto osoby mohou získat finanční prospěch nebo se vyhnout finanční ztrátě na úkor Fondu, nebo mají odlišný zájem na výsledku obchodu prováděného jménem fondu od zájmu Fondu. Případné střety zájmů vedoucích osob Fond uvádí v rámci zvláštní přílohy svého statutu.

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

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

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

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

Dále uvedení členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu: Petr Tankó má s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu na útvaru obhospodařování a analýzy (pracovní smlouva ze dne 21. 12. 2012, na dobu neurčitou).

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

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva

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

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

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

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

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

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady

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

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

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

Alma Švecová, člen dozorčí rady do 30. listopadu 2020

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

Petr Tankó, člen dozorčí rady od 15. prosince 2020

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

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

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI s.r.o.

ano

– jednatel a společník

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
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
TIMSEAL Technologies a.s. – člen dozorčí rady	ano	
KORY DOX s.r.o. – společník	ano	
SPV 2008, a.s. – předseda správní rady	ano	
HARMLESS, a.s. – člen správní rady	ne	
Nadace Radima Masného – člen dozorčí rady	ne	
Důl Svatoňovice a.s. – místopředseda představenstva	ne	
P & PARTNER, a.s. – člen dozorčí rady, likvidátor		ne

Mgr. Roman Švec

CREAM R.B.A., a.s. – předseda dozorčí rady		ano
TRESO Logistik a.s. Zlín – předseda dozorčí rady	ne	
INTERPORT PARTNERS GROUP, a.s. – předseda představenstva	ne	
CREAM SICAV, a.s. – člen představenstva		ano
LD - reality, s.r.o. – jednatel	ano	
INCOME consulting, s.r.o. – jednatel	ano	
CREAM property, s.r.o. – jednatel		ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva		ano
CREAM service s.r.o. – jednatel	ano	
CREAM assets, s.r.o. – jednatel	ano	
INCOME service, a.s. – člen správní rady		ano
INCOME service, a.s. – statutární ředitel		ano
Společenství vlastníků jednotek J. A. Bati 5648, Zlín	ano	
– zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu		

Ing. Martin Jarolím, MBA

Sdružení pro rozvoj Baťova areálu, z.s. – předseda kontrolní komise		ano
CREAM Brno, a.s. – člen představenstva		ano
CREAM property, s.r.o. – jednatel		ano
CREAM 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	

JUDr. Renata Svatošová

Subdel Manufacturing, s.r.o. – jednatel a společník		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. ano – jednatel a společník		
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	ano	
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady	ano	
Alma Švecová		
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady do 30. 11. 2020		ne
Petr Tankó		
CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady od 15.12.2020	ano	
PEREVAL INVEST, s.r.o. – jednatel a společník	ano	
Golferia House, a.s. – akcionář	ano	

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

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

Fond dále prohlašuje, že žádný z členů představenstva ani dozorčí rady nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím 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. prosinci 2020, Fond zaměstnával 14 osob.

Na konci účetního období, tj. k 31. prosinci 2020, zaměstnávala Skupina celkem 74 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.

Společenské a zaměstnanecké otázky

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

Hlavní akcionáři

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

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

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

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

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

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

Dividendová politika a významná soudní řízení

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

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

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

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

Základní kapitál

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

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

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

Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií

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

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

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

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

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

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.

- **Informace dle ust. § 118 odst. 4. písm. f) až h) ZPKT jsou nahrazeny zveřejněním Zprávy o odměňování**

V rámci poskytnutí dostatečných nefinančních informací specifikujeme základní informace i pro tuto oblast.

Peněžité příjmy osob s řídicí pravomocí Emitenta:

představenstvo	1 680 tis. Kč
dozorčí rada	175 tis. Kč

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

Osobami s řídicí pravomocí vlastníci akcie jsou:

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva
450 000 ks zakladatelských akcií
427 715 ks investičních akcií

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

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva
40 000 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.

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
Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady
Alma Švecová, člen dozorčí rady do 30. listopadu 2020
Petr Tankó, člen dozorčí rady od 15. prosince 2020

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 administrace a back office.

V rámci tohoto úseku je podřízeným útvarům útvar back office, zajišťující: reporting, vypořádání investic v rámci obhospodařeného majetku, vedení účetnictví, finanční řízení, právní služby a dále činnosti administrace: vypořádání investic investorů, účetnictví Fondu, reporting Fondu, oceňování majetku a výpočet NAV.

Dále pak do jeho působnosti náleží komunikace s externími dodavateli, a to zejména pro daňové poradenství, interní audit, právní služby, oceňování majetku a statutární 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 obhospodařování a správy majetku. V rámci tohoto úseku je podřízeným útvarům útvar obhospodařování a analýzy, zajišťující: obhospodařování majetku a analytickou činnost.

Dále pak do jeho působnosti náleží komunikace s externími dodavateli, a to zejména pro správu nemovitostí, pro správu informačního systému a pro analytickou činnost.

JUDr. Petr Svatoš vedle svého působení v představenstvu Fondu zajišťuje v rámci organizační struktury Fondu činnosti pozice ředitele úseku řízení rizik. V rámci tohoto úseku je podřízeným útvarům útvar řízení rizik, zajišťující činnost řízení rizik.

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.

V rámci odměňování se představenstvo řídí 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 nenáročná 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 statutárním auditorem v rozhodném období činí 282 tis. Kč za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky (předběžný audit 188 tis. Kč a ověření mezitímní účetní závěrky 94 tis. Kč). Odměny účtované dceřiným společnostem auditorem v rozhodném období činí 104,8 tis. Kč v souvislosti s auditu účetních závěrek dceřiných společností.

Celkové náklady Skupiny v souvislosti s auditem hospodaření 2020 se předpokládají ve výši 906 tis. Kč v následujícím členění:

Audit individuální účetní závěrky: 107 000,- Kč

Audit konsolidované účetní závěrky: 363 000,- Kč

Ověření mezitímní pololetní konsolidované účetní závěrky: 94 000,- Kč

Audit účetních závěrek dceřiných společností: 342 000,- Kč

Náklady účtované interním auditorem v rozhodném období činily 112 tis. Kč.

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**

Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům jsou jednotná v rámci Skupiny a platí pro Fond a přiměřeně i pro jeho dceřiné společnosti.

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 statutárního 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. O rozhodnutích v rámci schvalování nákupu nebo prodeje příslušných primárních a doplňkových aktiv vymezených statutem Fondu, se požizuje 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 příslušná 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 do 30. září 2020

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

Mgr. Vítězslav Hlůšek od 30. září 2020

dat. nar. 3.8.1981, bytem Podlesí III 4945, 760 05 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

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

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

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

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

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

Tuto spodní hranici 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 10,693 %, 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 0,860 %.

Pro zakladatelské akcie tuto spodní hranici 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 11,25 %, dále pak akcionář Petr Tankó s přímým podílem na hlasovacích právech ve výši 86,75 %.

- **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.

- **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 ovládnutí 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 ovládnutí 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 Rozhodném dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy Fondu:

Na základě rozhodnutí České národní banky o rozsahu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu ze dne 27. ledna 2021 (právní moc dne 29. ledna 2021), č.j. 2021/009525/CNB/570 bylo Českou národní bankou potvrzeno, že Emitent je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, je fondem kvalifikovaných investorů a je oprávněn provádět svou vlastní administraci.

I pro podnikání v roce 2021 bude mít pokračující vliv pandemie Covid-19, která způsobila narušení mnoha podnikatelských, hospodářských i sociálních aktivit. Společnost i pro následující období předpokládá, že vliv pandemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Společnosti a jejích dceřiných společností. Společnost a Skupina pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Společnost i Skupina situaci průběžně vyhodnocuje a zjištění prezentuje.

Kromě výše uvedeného a událostí popsaných v přílohách konsolidované a individuální účetní závěrky 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 plánuje následující investiční akce:

- realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav
- realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 34 a b. 103
 - o Panorama Zlín Okružní
 - o Ostrava, A. Bejdové

celková výše investice: 25,6 mil. Kč

U dceřiných společností Fondu jsou plánovány zejména tyto investiční akce:

- pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
 - realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
 - o nemovitosti Zlín, areál Svit, b. 64/2 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
- celková výše investice: 8,5 mil. Kč
- realizace rekonstrukce nemovitosti Olomouc, 1. máje ve vlastnictví dceřiné společnosti LD-reality, s.r.o. (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)
- celková výše investice: 8,1 mil. Kč

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.

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

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

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

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

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

V Rozhodném období ani v období po Rozhodném dni nedošlo k nabytí vlastních akcií Fondu.

6. Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny, vliv pandemie Covid-19

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

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

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. Jediným subjektem Skupiny, který realizoval obchodní činnost (platby i inkasa) ve významném objemu v měně EUR je INCOME service, a.s. Vzhledem ke skutečnosti, že i financování probíhalo v měně EUR nemá změna kurzu vliv a měnové riziko je opět minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Fond i Skupina změnili v prvním čtvrtletí 2019 úrokovou sazbu z variabilní na fixní u většiny svých úvěrů. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2020 je 1,7 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 6,7 %. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

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

d) Riziko koncentrace

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

e) Operační riziko

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

6.1. Vliv pandemie Covid-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských, hospodářských i sociálních aktivit. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí (tzv. druhá vlna a třetí vlna), byl učiněn odhad potenciálního dopadu na Společnost a Skupinu, který byl promítnut do vykazovaných hodnot a obsahu Výroční zprávy. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Společnosti a Skupiny byl zahrnut do odhadů opravných položek a rezerv v účetní závěrce k 31.12.2020.

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

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

Společnost a Skupina jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem, možnou insolvenční řady subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu

z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office“).

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

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

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

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

- Došlo k preventivnímu pozastavení některých investičních akcí
- Pomalejší nárůst obsazování prostor a uzavírání nových nájemních smluv (zpomalení náběhu nových nájemních smluv)
- Dílčí dopad byl a je v rozložení plateb za nájem – splátkování nájmů v objemu 2,9 mil Kč, splatno v měsíčních splátkách do 31.12.2020 (částečně i v průběhu 2021). Tento dopad je však nevýznamný z hlediska objemu zdrojů.
- Poskytnutí slevy dle programu COVID nájemné (jen jednotky případů)

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

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

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

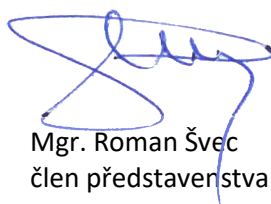
Pro posílení finanční stability využila CREAM SICAV, a.s. i společnosti skupiny CREAM odklad splátek bankovních úvěrů o 6 měsíců.

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

Praha, 27. dubna 2021



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 2020 (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 2020, 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

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej

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.

Petr Tankó je od 15. prosince 2020 členem dozorčí rady Společnosti.

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:

Smluvní partner	Název smlouvy
Petr Tankó	Pracovní smlouva
Petr Tankó	Smlouva o výkonu funkce člena dozorčí rady

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 (Zlín, b. 34, elektrozařízení)	30. 8. 2019
	Smlouva o dílo (Zlín, b. 103, úpravy 4.-7. NP)	25. 2. 2020
	Smlouva o dílo (Ústí nad Labem, D+M výtah)	23. 11. 2018
	Smlouva o dílo (Zlín b. 16/2, 16/3, demolice)	11. 9. 2020
	Smlouva o dílo (Břeclav 17. listopadu, zpracování studie)	16. 9. 2020
	Smlouva o dílo (Blansko, Wanklovo nám.)	21. 5. 2018
	Smlouva o dílo (Česká Lípa, Hrnčířská)	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 dílo (Česká Lípa, Berkova)	15. 1. 2019
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 sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014

Smluvní partner	Název smlouvy	ze dne
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 služícího podnikání (Praha, Nuselská)	15. 12. 2015
	Rámcová smlouva o úvěru	19. 11. 2019
CREAM Brno, a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání (Praha, Nuselská)	29. 12. 2014
	Závazek z Moravské Typografie	27. 1. 2015
CREAM property, s.r.o.	Smlouva o úvěru – privativní novace	19. 8. 2015
	Smlouva o úvěru – privativní novace	11. 10. 2013
	Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
CREAM 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 služícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
	Smlouva o úvěru	16. 8. 2019
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
INCOME service, a.s.	Smlouva o poskytnutí zajištění dluhů	13. 3. 2019
	Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání (Praha, Nuselská)	29. 9. 2015

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

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jednání, která by se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti, zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2020.

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.

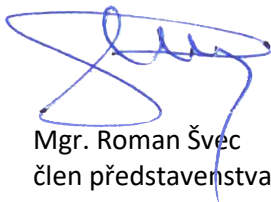
Společnosti nevyplyvají z účasti ve Skupině nevýhody ani výhody, které by nebyly adekvátně reflektovány v ceně za poskytované služby.

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 31. března 2021



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.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2020**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	54
Výkaz finanční situace	55
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	56
Výkaz peněžních toků	57
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	58
Výkaz změn vlastního kapitálu	58
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	59
1 Obecné informace	59
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	59
3 Podstatná účetní pravidla	61
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	61
3.2 Investice do nemovitostí	61
3.3 Pozemky, budovy a zařízení	62
3.4 Nehmotná aktiva	62
3.5 Finanční investice v dceřiných společnostech	62
3.6 Obchodní a jiné pohledávky	62
3.7 Peníze a peněžní ekvivalenty	63
3.8 Finanční závazky	63
3.9 Zakladatelské a investiční akcie	63
3.10 Výpůjční náklady	64
3.11 Leasingy	64
3.12 Rezervy	64
3.13 Uznání výnosů	64
3.14 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	65
3.15 Zisky / Ztráty z finančních investic	65
3.16 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)	65
3.17 Finanční výnosy a náklady	65
3.18 Daně ze zisku	65
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	66
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	66
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	66
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	67
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	68
5.1 Zakladatelská část Fondu	68
5.2 Investice do nemovitostí	69
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	71
5.4 Nehmotná aktiva	72
5.5 Finanční investice v dceřiných společnostech	72
5.6 Poskytnuté zápůjčky	73
5.7 Obchodní a jiné pohledávky	74
5.8 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	75
5.9 Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	75
5.10 Obchodní a jiné závazky	76
5.11 Bankovní úvěry	76
5.12 Ostatní finanční závazky	77
5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	77
5.14 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	77
5.15 Ostatní výnosy	77
5.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	78
5.17 Správa a vedení podniku, poradenské služby	78

5.18	Ostatní provozní náklady	78
5.19	Finanční náklady a výnosy	78
5.20	Splatná a odložená daň.....	78
6	Transakce se spřízněnými stranami	79
6.1	Osoba ovládající.....	79
6.2	Dceřiné a přidružené společnosti	79
6.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	80
7	Přehled řízení finančních rizik	81
7.1	Úvěrové (kreditní) riziko.....	82
7.2	Riziko likvidity	82
7.3	Úrokové riziko.....	83
7.4	Měnové riziko	83
7.5	Řízení kapitálu.....	83
8	Provozní segmenty.....	83
9	Náklady na ověření účetní závěrky	83
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	83
11	Čistá hodnota aktiv.....	84
12	Události po rozvahovém dni	84
13	Schválení účetní závěrky.....	84

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

Poznámka	31. 12. 2020	Investiční část	Zakladatelská část	
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	2 777 049	2 777 049	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	1 883	-	1 883
Nehmotná aktiva	5.4	31	31	-
Finanční investice v dceřiných společnostech	5.5	242 752	242 752	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	136 242	136 242	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	98 600	98 600	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	47	-	47
Dlouhodobá aktiva celkem		3 256 604	3 254 674	1 930
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	62 184	61 898	3 618
Poskytnuté zápůjčky	5.6	6 200	6 200	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	146 215	138 201	8 014
Krátkodobá aktiva celkem		214 599	206 299	11 632
AKTIVA celkem		3 471 203	3 460 973	13 562
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	6 812	-	6 812
Vlastní kapitál celkem		10 812	-	10 812
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.11	374 519	374 065	453
Ostatní finanční závazky	5.12	139 849	139 849	-
Odložený daňový závazek	5.20	80 865	80 865	-
Dlouhodobé závazky celkem		595 232	594 778	453
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.10	29 569	32 208	693
Bankovní úvěry	5.11	35 462	34 012	1 450
Ostatní finanční závazky	5.12	5 491	5 491	-
Závazek z titulu splatné daně		1 548	1 394	154
Krátkodobé závazky celkem		72 070	73 105	2 297
Závazky celkem bez čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplacitelných		667 302	667 883	2 750
Čistá aktiva připadající na vyplacitelné investiční akcie	5.9	2 793 089	2 793 089	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		3 471 203	3 460 973	13 562

Pozn.: Fond musí zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto jsou rozvahové stavy aktiv a pasiv rozčleněny na část investiční a zakladatelskou. U obchodních pohledávek a závazků nekoresponduje součet investiční a zakladatelské části na celkovou hodnotu, neboť v celku dochází k vzájemnému zápočtu vnitrofondového vztahu.

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2019	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	2 499 691	2 499 691	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	18 193	16 758	1 435
Nehmotná aktiva	5.4	85	85	-
Finanční investice v dceřiných společnostech	5.5	159 988	159 988	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	106 320	106 320	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	5 406	5 406	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	47	-	47
Dlouhodobá aktiva celkem		2 789 730	2 788 248	1 482
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	111 280	107 912	3 368
Poskytnuté zápůjčky	5.6	25 175	25 175	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	89 029	82 513	6 516
Krátkodobá aktiva celkem		225 484	215 600	9 884
AKTIVA celkem		3 015 214	3 003 848	11 366
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	5 360	-	5 360
Vlastní kapitál celkem		9 360	-	9 360
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.11	327 774	327 774	-
Ostatní finanční závazky	5.12	194 428	194 428	-
Obchodní a jiné závazky	5.10	3 784	3 784	-
Odložený daňový závazek	5.20	62 416	62 416	-
Dlouhodobé závazky celkem		588 402	588 402	-
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.10	39 270	38 851	419
Bankovní úvěry	5.11	42 857	41 424	1 433
Ostatní finanční závazky	5.12	23 380	23 380	-
Závazek z titulu splatné daně		1 076	922	154
Krátkodobé závazky celkem		106 583	104 577	2 006
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících na vyplatitelné investiční akcie		694 985	692 979	2 006
Čistá aktiva připadající na vyplatitelné investiční akcie	5.11	2 310 869	2 310 869	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		3 015 214	3 003 848	11 366

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2020	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.14	221 297	221 297	-
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.2	267 554	267 554	-
Zisk z přecenění finančních investic	5.5	82 764	82 764	-
Ostatní výnosy	5.15	40 518	39 864	10 254
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.16	-60 620	-60 257	-363
Správa a vedení fondu, poradenské služby	5.17	-15 989	-17 908	-7 682
Ostatní provozní náklady	5.18	-10 329	-9 707	-622
Finanční výnosy	5.19	4 348	4 348	-
Finanční náklady	5.19	-19 209	-19 152	-57
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		510 334	508 803	1 531
Změna čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií	5.11	-482 220	-482 220	-
Zisk před zdaněním		28 113	26 583	1 531
Daň ze zisku	5.20	-26 661	-26 583	-78
Výsledek po zdanění za období		1 452	-	1 452
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		1 452	-	1 452

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2019	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.14	246 724	246 724	-
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.2	175 943	175 943	-
Zisk z přecenění finančních investic	5.5	56 008	56 008	-
Ostatní výnosy	5.15	7 304	6 735	10 169
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.16	-56 355	-56 355	-
Správa a vedení fondu, poradenské služby	5.17	-15 224	-17 352	-7 472
Ostatní provozní náklady	5.18	-15 339	-14 874	-465
Finanční výnosy	5.19	4 403	4 403	-
Finanční náklady	5.19	-23 686	-23 674	-12
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		379 778	377 558	2 220
Změna čistých aktiv připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií	5.11	-365 024	-365 024	-
Zisk před zdaněním		14 754	12 534	2 220
Daň ze zisku	5.20	-12 534	-12 534	-
Výsledek po zdanění za období		2 220	-	2 220
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		2 220	-	2 220

Pozn.: Fond musí zřetelně oddělit svoji činnost, která se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičních aktivit. Proto jsou výnosy a náklady a z nich vyplývající výsledek rozdělen na část investiční a zakladatelskou. U ostatních výnosů a nákladů na správu a vedení Fondu nekoresponduje součet investiční a zakladatelské části na celkovou hodnotu, neboť v celku dochází k vzájemnému zápočtu vnitřnífondového vztahu.

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		1 452	2 220
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.20	26 661	12 534
Finanční výnosy	5.19	-4 348	-4 403
Finanční náklady	5.19	19 209	23 686
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku a investic		-	-5 709
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-267 554	-175 943
Zisk z přecenění finančních investic	5.5	-82 764	-56 008
Zisk z přecenění čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií	5.11	482 220	365 024
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		1 890	-3 765
Úpravy o nepeněžní operace		176 767	157 636
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek		-44 097	6 748
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		-13 485	-3 130
Změny v pracovním kapitálu		-57 582	3 618
Placené daně ze zisku		-7 740	-1 560
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		111 444	159 694
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaj na pořízení dlouhodobých aktiv	5.1 / 5.2	-21 208	-45 923
Příjem z prodeje dlouhodobých aktiv	5.1	26 322	350
Příjem z prodeje finančních investic		-	9 709
Výdaj spojený s pořízením finančních investic		-	-2 000
Příjem z poskytnutých půjček		28 614	-
Čistý výdaj z poskytnutých půjček	5.6	-43 450	-41 704
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		-9 722	-79 568
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.13	84 801	35 000
Splácení úvěrů	5.13	-114 861	-76 526
Placené úroky	5.13	-14 476	-23 686
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		-44 536	-65 212
Čisté zvýšení peněžních prostředků		57 186	14 914
Peněžní prostředky na počátku období	5.8	89 029	74 115
Peněžní prostředky na konci období	5.8	146 215	89 029

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Zůstatek k 1. lednu	2 310 981	1 945 845
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.11)	482 220	365 024
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2 793 089	2 310 869
Počet investičních akcií (v ks)	4 000 000	4 000 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	698,2723	577,7173

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2018	4 000	3 140	7 140
Celkový úplný výsledek za období	-	2 220	2 220
Zůstatek k 31. prosinci 2019	4 000	5 360	9 360
Celkový úplný výsledek za období	-	1 452	1 452
Zůstatek k 31. prosinci 2020	4 000	6 812	10 812

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“ nebo „Fond“) se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“). Fond je samostatnou právnickou osobou, jejímž předmětem podnikání je činnost samosprávného investičního fondu v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., zákon o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/1216/570 ze dne 23. února 2009. Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Dne 16. 03. 2009 byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15122.

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů a jeho činnost spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Fondem nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

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

Fond nevyhodnotil svoji pozici za postavení investiční jednotky v souladu s IFRS a nenaplnuje podmínky pro osvobození z konsolidace dceřiných společností. Fond proto sestavuje též konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví

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

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2020, přičemž žádna z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2019:

- **Nový Konceptní rámec účetního výkaznictví** založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Novelizace nemají dopad na účetní závěrku Fondu.
- **Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace** upravuje definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- **Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** upravují definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány

tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájmeného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Dle dodatečné novelizace z března 2021 je účinnost tohoto zjednodušení do konce června 2022. Novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020, neboť Fond není v pozici nájemce.

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

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

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

pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.

- V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Ztrátové smlouvy – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

3 Podstatná účetní pravidla

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

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění (zisk/ztráta) je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

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.

3.3 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držaná za účelem výkonu činnosti Fondu. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávký za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

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

Aktiva, s výjimkou pozemků a aktiv ve fázi pořízení, jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

Stroje a zařízení	3–5 let
Dopravní prostředky	5 let

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

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

3.4 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích nákladech snížených o oprávký a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se odpisují rovnoměrně po dobu odhadované použitelnosti. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se neodpisují. Pro výpočet odpisů je odhadnuta doba použitelnosti pro Software v délce 3 až 6 let. Nehmotná aktiva jsou odpisována od data, kdy jsou připravena k užívání.

Odhadované doby použitelnosti, 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 poplynou budoucí ekonomické užítky spojené s těmito výdaji. Všechny ostatní výdaje se zachycují jako náklad 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.

3.5 Finanční investice v dceřiných společnostech

Finanční investice v dceřiných společnostech jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Finanční investice se přeceňují k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou finanční investice prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

3.6 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážen pohled celkové očekávané ztráty. Výše očekávané úvěrové ztráty je tak stanovena jako účetní hodnota nesplacených pohledávek a míra pravděpodobnosti úvěrového selhání, přičemž je zohledněné stáří pohledávky. Čím starší pohledávka, tím vyšší pravděpodobnosti úvěrového selhání.

Fond zároveň důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

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

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

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

3.7 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. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

3.8 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, bankovní úvěry a nebankovní zápůjčky, závazky z leasingu. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.9 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

3.10 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv.

3.11 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Fond zaměřuje svoji činnost na pronájem nemovitostí prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí. Související leasingové smlouvy jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing.

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

Fond v prezentovaných obdobích není v postavení nájemce.

3.12 Rezervy

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

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

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

3.13 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za pronájem a služby poskytnuté v běžné činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Předchází-li peněžní příjem poskytnutí služby, uzná Fond přijatou částku jako smluvní závazek, který je prezentován ve výkazu finanční situace. U všech druhů tržeb Fond poskytuje pouze na trhu obvyklé doby splatnosti (maximálně 90 dní), transakční ceny tedy nejsou upraveny o časovou hodnotu peněz. Je-li Fond při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi zákazníkem a dodavatelem, je ve výsledku hospodaření uznán výnos pouze ve výši případné provize, a to v době poskytnutí zabezpečené služby.

Tržby z nájemného

Fond 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.

Tržby ze služeb související s nájmem

Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokové protihodnoty. V případě, že je služba poskytována po delší časové období, tak jsou výnosy rozeznány rovnoměrně po dobu poskytnutí služby.

3.14 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

3.15 Zisky / Ztráty z finančních investic

Zisky / ztráty plynoucí z finančních investic zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje finančních investic a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

3.16 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Fondu své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce příslíbené platby.

Náklady na důchodové požitky

Fond přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Zároveň vybraným zaměstnancům Skupina přispívá fixními částkami do nestátních penzijních plánů. V obou případech se jedná o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Fond platby vykazuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Fond platbu poskytuje.

3.17 Finanční výnosy a náklady

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

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

3.18 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek

přítom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty. Fond za prezentovaná období nevyužíval bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

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

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Placené úroky Fond vykazuje v rámci peněžních toků z financování, zatímco přijaté úroky v rámci peněžních toků z provozních činností.

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel se od vedení Fondu vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. Oproti úsudkům uskutečněným v poslední roční účetní závěre je vhodné zdůraznit:

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

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských, hospodářských i sociálních aktivit. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí (tzv. druhá vlna a třetí vlna), byl učiněn odhad potenciálního dopadu na Fond, který byl promítnut do vykazovaných hodnot. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, finanční situaci a výsledky Fondu byl zahrnut do posouzení aktiv a závazků vykazovaných v účetní závěre k 31. 12. 2020.

Fond i pro následující období předpokládá, že vliv pandemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Fondu a jeho dceřiných společností. Fond pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Fond v rámci předcházení rizikům zpracoval finanční COVID plán 2020, který však nebyl naplněn a výsledky hospodaření za rok 2020 odpovídají původnímu finančnímu plánu „před COVIDem“.

Fond jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem, možnou insolvenční řadu subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office“). Již v roce 2020 čelil Fond pomalejšímu nárůstu obsazování prostor a uzavírání nových nájemních smluv, odkladu a rozložení plateb za nájem nebo poskytnutí slevy na nájemném dle vládních programů.

Fond eliminuje rizika a možné dopady a přijal opatření spočívající ve snížení nákladů – snížení stavu zaměstnanců, snížení režijních nákladů, pozastavení investičních akcií, dále s financujícími bankami realizoval odklad splátek úvěrů na dobu minimálně šesti měsíců.

Přes všechny okolnosti vedení Fondu konstatuje, že dopad onemocnění covid-19 a souvisejících opatření proti jeho šíření na hospodaření Fondu je spíše nevýznamný, Fond nečerpá žádnou podporu a finanční zdroje a tato účetní závěrka je sestavena za předpokladu pokračujícího trvání podniku.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky ke své činnosti. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace jsou prezentovány v rámci krátkodobých závazků jako „Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií“.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředený) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za investiční část Fondu je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií neboli přecenění reálné hodnoty finančního závazku „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií“. Přepočtení změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií na jednu investiční akcii je zveřejněno v části 5.9.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2020 činí 2 777 049 tis. Kč (2019: 2 499 691 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv Fondu, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují investice do nemovitostí přibližně 80 % (2019: 83 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, přičemž vycházejí z posouzení ekonomické situace na trhu nemovitostí k rozvahovému dni, vývoje cen nemovitostí a z očekávaného výnosu plynoucího z pronájmu nemovitostí. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Dopad změny reálné hodnoty na výsledek hospodaření za rok 2020 činí zisk 267 554 tis. Kč (2019: zisk 175 943 tis. Kč).

Opravné položky k pohledávkám

Fond oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě (2020: 160 783 tis. Kč; 2019: 116 686 tis. Kč) a poskytnuté zápůjčky (2020: 142 442 tis. Kč; 2019: 131 495 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2020: 28 377 tis. Kč; 2019: 28 377 tis. Kč). Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti. U poskytnutých zápůjček bylo vyhodnoceno úvěrové riziko dlužníka – dceřiné společnosti a pravděpodobnost úvěrového selhání. Fond považuje úvěrové riziko za velmi nízké, neboť klienti, zejména nájemci, jsou důsledně prověřováni, hradí kauce a zálohy. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této účetní závěrce.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to navýšení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 226 421 tis. Kč (2019: 174 765 tis. Kč).

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Zakladatelská část Fondu

S ohledem na povinnosti uvalené zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), rozlišuje Fond v rámci své účetní závěrky zakladatelskou a investiční část. Toto zveřejnění se týká výhradně rozvahových zůstatků a výsledku hospodaření tzv. zakladatelské části, tj. přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií.

Výkaz finanční situace – aktiva, závazky a vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pozemky, budovy a zařízení	1 883	1 435
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	3 618	3 368
Peníze	8 014	6 516
Aktiva celkem	13 562	11 366
Obchodní a jiné závazky	693	419
Bankovní úvěry	1 903	1 433
Závazek z titulu splatné daně	154	154
Závazky celkem	2 750	2 006
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	6 812	5 360
Vlastní kapitál celkem	10 812	9 360
Závazky a vlastní kapitál celkem	13 562	11 366

Obchodní pohledávky k 31. 12. 2020 zahrnují vnitrofondový zůstatek ve výši 3 332 tis. Kč, který je pohledávkou zakladatelské části vůči investiční části. V celkových hodnotách Fondu je tento zůstatek eliminován.

Vlastní kapitál Fondu je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. Kč zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2020 i 31. 12. 2019 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 4 000 tis. Kč.

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

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	10 812	9 360
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,703	2,340

Výkaz výsledku hospodaření

Za rok 2020, resp. 2019 se hodnota vlastního kapitálu změnila o zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z poskytnutých služeb	10 254	10 169
Osobní náklady	-7 682	-7 472
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-363	-
Ostatní náklady	-622	-465
Finanční náklady	-57	-12
Výsledek hospodaření	1 531	2 220
Daň ze zisku	-78	-
Výsledek hospodaření	1 452	2 220

Tržby z poskytnutých služeb jsou ve výši 9 600 tis. Kč vnitrofondovým dopadem, tj. výnosem v zakladatelské části a nákladem v investiční části Fondu. Souvisí se správou a administrativou Fondu, jeho investiční činnosti. V celkových hodnotách Fondu je tento dopad eliminován. Osobní náklady jsou tvořeny krátkodobými zaměstnaneckými požitky, které náleží členům vedení Fondu.

5.2 Investice do nemovitostí

v tis. Kč	Investice do nemovitostí v pronájmu	Investice do nemovitostí v přípravě a záměru	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. prosinci 2018	2 275 524	-	2 275 524
přírůstky z titulu technického zhodnocení	48 224	-	48 224
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	175 943	-	175 943
Reálná hodnota k 31. prosinci 2019	2 499 691	-	2 499 691
přírůstky z titulu technického zhodnocení	18 377	-	18 377
pořízení nových investic do nemovitostí	-	1 731	1 731
převod z kategorie Pozemky, budovy a zařízení	-	15 423	15 423
úbytky z titulu prodeje	-26 816	-	-26 816
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	268 643	-	268 643
Reálná hodnota k 31. prosinci 2020	2 759 895	17 154	2 777 049

Fond vlastní velké množství nemovitostí (obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory) na území České republiky. Nemovitý majetek společností 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 společností Fondu.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Fondu činila 2 777 049 tis. Kč k 31. 12. 2020 (2019: 2 499 691 tis. Kč), kterou tvoří nemovitosti v pronájmu oceněné reálnou hodnotou stanovenou expertním odhadem a hodnotou vynaložených nákladů u projektů, které jsou v přípravě a záměru. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2020 činil 11,1 % (2019: 9,9 %) a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi. 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 Skupiny spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch zůstává konstantní:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 73 % (2019: 82 %) a meziroční pokles je dán ukončením nájemní smlouvy na nemovitosti v Přerově.

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

V tabulce níže jsou informace o významných nemovitostech s vyjádřením jejich reálné hodnoty k 31. prosinci 2020:

Nemovitost – adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota v tis. Kč
Zlín, J. A. Bati 5648 – 32. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 708 m ²	velmi dobrý	ano	351 276
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 583 m ²	velmi dobrý	ano	290 252
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 099 m ²	velmi dobrý	ano	211 960
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 855 m ²	velmi dobrý	ano	131 226
Ostrava, 30. Dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 679 m ²	velmi dobrý	ano	115 671

Olomouc, Palackého 592	Olomouc – město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m2	velmi dobrý	ano	103 502
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	41 875 m2	dobry	ano	100 901
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba – sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 834 m2	dobry	ano	94 802
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 514 m2	velmi dobrý	ano	99 201
Zlín, třída T. Bati 5658 – 103. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	13 052 m2	velmi dobrý	ano	98 577
Zlín, J. A. Bati 5637 – 12. b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m2	velmi dobrý	ano	91 340
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m2	dobry	ano	65 375
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	4 003 m2	velmi dobrý	ano	57 329
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 554 m2	dobry	ano	45 291
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	819 m2	velmi dobrý	ano	47 324
Zlín – Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m2	dobry	ano	42 085
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 255 m2	dobry	ano	37 420
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 484 m2	dobry	ano	38 889
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 073 m2	velmi dobrý	ano	32 090
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 126 m2	dobry	ano	38 726

V tabulce níže jsou informace o významných nemovitostech s vyjádřením jejich reálné hodnoty k 31. prosinci 2019:

Nemovitost – adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota v tis. Kč
Zlín, J. A. Bati 5648 – 32. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12 218 m2	velmi dobrý	ano	372 989
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54 599 m2	velmi dobrý	ano	224 367
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m2	velmi dobrý	ano	194 558
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 099 m2	velmi dobrý	ano	112 554
Ostrava, 30. Dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 843 m2	velmi dobrý	ano	108 441
Olomouc, Palackého 592	Olomouc – město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 748 m2	velmi dobrý	ano	103 059
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37 316 m2	dobry	ano	98 351
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba – sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 846 m2	dobry	ano	96 142
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 590 m2	velmi dobrý	ano	84 057
Zlín, třída T. Bati 5658 – 103. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 798 m2	velmi dobrý	ano	80 716
Zlín, J. A. Bati 5637 – 12. b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m2	velmi dobrý	ano	70 018
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 991 m2	dobry	ano	64 541
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	70administrative, obchod	3 785 m2	velmi dobrý	ano	47 441
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 650 m2	dobry	ano	44 790
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	772 m2	velmi dobrý	ano	43 360
Zlín – Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 154 m2	dobry	ano	42 084

Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 386 m2	dobry	ano	37 374
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 937 m2	dobry	ano	32 441
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 118 m2	velmi dobry	ano	29 887
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 037 m2	dobry	ano	28 979

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Dopad změny v reálné hodnotě investic do nemovitostí je zásadní položkou výkazu o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční pozice. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena v listopadu 2020, resp. 2019 interním expertním odhadem Fondu 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 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 vypočítána na bázi diskontovaných peněžních toků upravena tak, aby reflektovala aktuální situaci na nemovitostním trhu a momentálnímu stavu dané nemovitosti. I s ohledem na dopad opatření přijatých v souvislosti se šířením onemocnění Covid-19 nedošlo k významnému snížení hodnoty držených nemovitostí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného.

K 31. prosinci 2020 byly investice do nemovitostí v hodnotě 1 729 421 tis. Kč (2019: 1 655 175 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření za rok 2020 uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	213 608	239 614
Celkové přímé provozní náklady na investic do nemovitostí generující výnosy z pronájmu	-60 380	-56 355

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
do 1 roku	146 210	160 527
nad 1 rok, do 5 let	272 907	178 982
nad 5 let	31 863	12 708
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	450 980	352 217

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>			
Zůstatek k 1. lednu 2019	32 624	14 572	47 196
přírůstky	1 505	2 186	3 691
vyřazení	-31 574	-	-31 574
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 555	16 758	19 313
přírůstky	1 100	-	1 100
převod dokončených aktiv	1 335	-1 335	-
převod do kategorie investic do nemovitostí	-	-15 423	-15 423
vyřazení	-1 286	-	-1 286
Zůstatek k 31. prosinci 2020	3 704	-	3 704

Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty

Zůstatek k 1. lednu 2019	-24 487	-	-24 487
odpisy	-2 215	-	-2 215
přeřazení do Investic do nemovitostí	-5 992	-	-5 992
vyřazení	31 574	-	31 574
Zůstatek k 31. prosinci 2019	-1 120	-	-1 120
odpisy	-1 987	-	-1 987
vyřazení	1 286	-	1 286
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-1 821	-	-1 821
Zůstatková cena k 31. prosinci 2019	1 435	16 758	18 193
Zůstatková cena k 31. prosinci 2020	1 883	-	1 883

5.4 Nehmotná aktiva

V rámci nehmotných aktiv Fond eviduje software s původní pořizovací cenou 2 602 tis. Kč. K 31. 12. 2020 činí zůstatková hodnota 31 tis. Kč (2019: 85 tis. Kč) a za rok 2020 byly ve výsledku hospodaření uznány odpisy ve výši 54 tis. Kč.

5.5 Finanční investice v dceřiných společnostech

Fond drží 100% majetkové účasti (s výjimkou společnosti LD – reality, s.r.o., v níž je 50% majetková účast) v následujících dceřiných společnostech, které jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření (v tis. Kč). Společnost LD – reality, s.r.o. je považována za dceřinou společnost vzhledem k personálnímu propojení, kdy Fond má většinové zastoupení ve statutárním orgánu této společnosti, a též skrz finanční ovládnutí v podobě poskytnutých zápujček.

Přehled a vývoj v ocenění majetkových účastí v roce 2020:

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2019	Přecenění	Reálná hodnota k 31. 12. 2020
Dceřiné společnosti – nemovitostní společnosti						
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	52 058	1 284	53 342
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	51 008	51 008
CREAM property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	34 715	4 082	38 797
CREAM assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	46 225	36 961	83 186
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	3 449	-191	3 258
CREAM service s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	131	131
				136 447	93 275	229 722
Dceřiné společnosti – servisní a obchodní společnosti						
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	17 524	-8 536	8 988
INCOME service, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	Obchodní činnost, nákup a prodej	6 017	-1 975	4 042
				23 541	-10 511	13 030
Přidružené společnosti						
FLAIRCOM s.r.o.	40	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodejen obuvi ALDO	0	-	-
Celkem	x	x	x	159 988	82 764	242 752

V roce 2020 došlo k prodeji 40% majetkové účasti ve společnosti FLAIRCOM s.r.o., která byla evidována v nulové hodnotě k 31. 12. 2019.

Přehled a vývoj v ocenění majetkových účastí v roce 2019:

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2018	Prodej (-)/ nákup (+)	Přecenění	Reálná hodnota k 31. 12. 2019
Dceřiné společnosti – nemovitostní společnosti							
CREAM R.B.A., a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně	36 000	-	16 058	52 058
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	-	-	0
CREAM property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	27 000	-	7 715	34 715
CREAM assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	36 000	-	10 225	46 225
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	0	-	3 449	3 449
CREAM service s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	0	-	-	0
				99 000	-	37 446	136 446
Dceřiné společnosti – servisní a obchodní společnosti							
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	3 000	-	14 524	17 524
INCOME service, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	Obchodní činnost, nákup a prodej	0	2 000	4 017	6 017
GRANTE Reality, s.r.o.	0	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	4 000	-4 000	-	0
				7 000	-2 000	18 541	23 541
Přidružené společnosti							
FLAIRCOM s.r.o.	40	Řehořova 908/4, 130 00 Praha 3	provozování prodejen obuvi ALDO	0	-20	20	0
Celkem	x	x	x	106 000	-2 020	56 008	159 988

Reálná hodnota majetkových účastí reflektuje k rozvahovému dni podíl na reálné hodnotě čistých aktiv držených dceřiných společnostmi, které vychází z interního expertního ocenění nemovitostí umístěných v dceřiných společnostech.

5.6 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem – dlouhodobě splatný zůstatek	136 242	106 320
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem – dlouhodobě splatný zůstatek	6 200	25 175
Poskytnuté zápůjčky celkem, snížené o očekávané úvěrové ztráty	142 442	131 495

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu poskytnutých zápůjček

Zápůjčky jsou poskytnuty výhradně dceřiným, resp. ve 2019 též přidruženým společnostem za účelem jejich obchodních a investičních aktivit – zejména do nákupu a rekonstrukcí nemovitostí. Fond odhaduje očekávané úvěrové ztráty na bázi modelu pravděpodobnosti ztrát v rozsahu 12měsíčního období, v jehož důsledku jsou uznány následující očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu výše uvedených zápůjček:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčka – FLAIRCOM s.r.o.	-	-10 250
Zápůjčka – LD – realit, s.r.o.	-5 769	-5 769
Očekávané úvěrové ztráty k poskytnutým zápůjčkám celkem	-5 769	-16 019

Úvěrové riziko u zbývajících poskytnutých zápůjček bylo vyhodnoceno jako zanedbatelné. V roce 2020 došlo v důsledku prodeje společnosti FLAIRCOM s.r.o. k reklasifikaci dopadu pohledávky a související očekávané úvěrové ztráty do portfolia obchodních a jiných pohledávek.

Poskytnuté zápůjčky podle dlužníků

v tis. Kč					31. prosinec 2020	
Společnost	Poskytnuté zápůjčky vč. úroku	Odhad očekávané úvěrové ztráty	Účetní hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.	Datum splatnosti	
CREAM Brno, a.s.	42 300	-	42 300	3,5	31. 12. 2022	
CREAM Brno, a.s.	2 579	-	2 579	0,5	31. 12. 2022	
CREAM R.B.A., a.s.	32 786	-	32 786	3,5	31. 12. 2025	
CREAM property, s.r.o.	22 000	-	22 000	3,0	30. 6. 2030	
CREAM assets, s.r.o.	36 577	-	36 577	3,5	20. 6. 2030	
LD – reality, s.r.o.	9 719	-5 769	3 950	0,5	30. 6. 2021	
CREAM services, s.r.o.	2 250	-	2 250	3,5	31. 12. 2021	
Celkem	148 211	-5 769	142 442	x	x	

v tis. Kč					31. prosinec 2019	
Společnost	Poskytnuté zápůjčky vč. úroku	Odhad očekávané úvěrové ztráty	Účetní hodnota zápůjčky	Úroková sazba v % p. a.		
CREAM Brno, a.s.	10 543	-	10 543	3,5		
CREAM Brno, a.s.	42 787	-	42 787	0,5		
CREAM R.B.A., a.s.	18 857	-	18 857	3,5		
CREAM property, s.r.o.	15 694	-	15 694	3,0		
FLAIRCOM s.r.o.	10 250	-10 250	-	-		
LD – reality, s.r.o.	8 852	-5 769	3 083	0,5		
CREAM assets, s.r.o.	39 373	0	39 373	3,5		
Celkem	146 356	16 019	130 337	x		

5.7 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč		31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky		182 366	122 150
Očekávaná úvěrová ztráta		-22 608	-12 358
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu		159 758	109 792
Poskytnuté zálohy		987	3 526
Pohledávky vůči státu		38	-
Obchodní a jiné pohledávky celkem		160 783	113 318
z toho dlouhodobě splatné obchodní pohledávky		98 600	5 406
z toho krátkodobě splatné obchodní a jiné pohledávky		62 183	107 912

Obchodní pohledávky tvoří zejména pohledávky za dceřinými společnostmi a bližší informace jsou v části 7.3.

Fond ručí pohledávkami ve výši 10 920 tis. Kč (2019: 9 051 tis. Kč) za bankovní úvěry.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

Fond aplikuje zjednodušený přístup k určení očekávaných ztrát z nevymožitelných pohledávek pro všechny obchodní a jiné pohledávky (bez poskytnutých zápůjček). Výše očekávaných ztrát je určena na základě historické analýzy nedobytnosti pohledávek a zohlednění předpokládaného budoucího vývoje.

Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

v tis. Kč		Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Počáteční zůstatek		-12 358	-21 591
Reklasifikace pohledávky z poskytnutých zápůjček		-10 250	-
Zúčtování očekávané úvěrové ztráty		-	9 233
Konečný zůstatek		-22 608	-12 358

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

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	156 535	2 268	-	1 196	22 366	182 366
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-2	-	-239	-22 366	-22 608
Netto hodnota obchodních pohledávek	156 535	2 266	-	957	-	159 758

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2019:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	110 368	5 045	469	1 017	12 145	129 044
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-5	-1	-207	-12 145	-12 358
Netto hodnota obchodních pohledávek	110 368	5 040	468	810	-	116 686

5.8 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky náležející zakladatelské části Fondu	8 014	6 516
Peněžní prostředky náležející investiční části Fondu	130 187	82 513
Peněžní prostředky celkem	138 201	89 029

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

V roce 2020 došlo ke snížení dlouhodobého závazku vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. v důsledku postoupení pohledávky dlužníkem na Fond za cenu nižší (4 000 tis. Kč) než byla nominální hodnota závazku (11 561 tis. Kč), což se projevilo kladně na výsledku hospodaření Fondu za rok 2020. Žadné další významné nepeněžní transakce nebyly v roce 2020 uskutečněny.

5.9 Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií (viz 5.1).

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu v jeho investiční části – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	2 793 089	2 310 869
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcií (v Kč)	698,2723	577,7173

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 bylo emitováno 4 000 tis. ks zaknihovaných investičních akcií na jméno (bez jmenovité hodnoty). Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2016, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163. V průběhu roku 2020 ani 2019 nedošlo ke změně v počtu investičních akcií.

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

	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	482 220	365 024
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Zisk na jednu investiční akcii (v Kč)	120,555	91,256

5.10 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	16 762	19 196
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	11 011	13 214
Závazky vůči státu	1 430	3 401
Závazky k zaměstnancům	366	337
Ostatní závazky	-	6 906
Obchodní a jiné závazky celkem	29 569	43 054
z toho: finanční závazky	16 762	19 196
nefinanční závazky	12 807	23 858

5.11 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Revolvingové úvěry od ČSOB – krátkodobě splatné	-	15 000
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	35 462	27 857
Bankovní úvěry – krátkodobý zůstatek celkem	35 462	42 857
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	374 462	327 774
Bankovní úvěry celkem	409 981	370 631

V roce 2020 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2019 bylo portfolio rozšířeno o nový bankovní úvěr ve výši 83 000 tis. Kč čerpaný od Oberbank, došlo ke splacení revolvingového úvěru čerpaného od ČSOB ve výši 15 000 tis. Kč. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 31. 12. 2020 ve srovnání se stavem k 31. 12. 2019 poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková míra	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Oberbank, 10/13/600	8/2023	1M PRIBOR +1,98 % p. a.	58 375	61 705
Oberbank, 1/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	55 684	73 766
Oberbank, 29/14/600	5/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	57 427	60 617
Oberbank, 36/15/600	10/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	8 581	9 133
Oberbank, 26/16/600	1/2032	3Y Fix 3,84 % p. a.	28 368	29 174
Oberbank, 27/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	44 624	45 685
Oberbank, 28/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	26 046	26 666
Oberbank, 12/18/600	9/2033	5Y Fix 3,33 % p. a.	26 551	27 267
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	83 000	-
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	19 422	20 185
ČSOB, revolving	10/2020	6M PRIBOR +2,70 % p. a.	-	15 000
Bankovní úvěry – nemovitosti	x	x	408 078	369 197
Úvěry na nákup automobilů	9/2024	5Y Fix 2,70 % p. a.	1 903	1 433
Celkem bankovní úvěry	x	x	409 981	370 631

5.12 Ostatní finanční závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	5 491	23 380
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	139 849	194 428
Ostatní finanční závazky celkem	145 340	217 808

K 31. 1. 2020 Fond uzavřel novou dohodu se společností O.O.Z. Zlín, a.s., v jejímž důsledku došlo (i) k předčasnému uhrazení jednoho z dluhů v plné výši 54 702 tis. Kč, (ii) k postoupení pohledávky (druhý dluh) dlužníka na Fond za 4 000 tis. Kč (nominální hodnota 11 561 tis. Kč) a prodloužení splatnosti třetího dluhu evidovaného v nesplacené nominální hodnotě 198 964 tis. Kč do konce roku 2040. V důsledku úpravy smluvních podmínek a prodloužení splatnosti došlo k modifikaci finančního závazku a k přehodnocení efektivní úrokové sazby:

<i>v tis. Kč</i>	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 31. prosinci 2020	190 244	145 339	2,82 %
k 31. prosinci 2019	267 215	217 808	3,76 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2020 činí 4 503 tis. Kč (2019: 8 473 tis. Kč).

5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2019	397 027	232 938	629 965
Splátky závazků	-77 786	-22 426	-100 212
Čerpání závazků	35 000	-	35 000
Naběhlý úrok	14 957	8 729	23 686
Zůstatek k 31. prosinci 2019	369 198	219 241	588 439
Převod mezi závazky – zpětná úprava	1 433	-1 433	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	370 631	217 808	588 439
Splátky závazků	-59 927	-69 410	-129 337
Čerpání závazků	84 801	-	84 801
Nepeněžní zánik závazků – odpuštění	-	-7 561	-7 561
Naběhlý úrok	14 476	4 503	18 979
Zůstatek k 31. prosinci 2020	409 981	145 340	555 321
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	374 519	139 849	514 368
z toho krátkodobě splatný zůstatek	35 462	5 491	40 953

5.14 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z pronájmu nemovitostí	213 608	239 614
Tržby ze smluv se zákazníky – poskytování služeb	7 689	7 110
Tržby celkem	221 297	246 724

Tržby z nájemného plynou z investic do nemovitostí. Tržby ze smluv se zákazníky zahrnují tržby ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

5.15 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy za rok 2020 zahrnují v rámci celkové výše výnosy z postoupení pohledávek ve výši 19 883 tis. Kč a výnosy z poskytnutí zajištění dluhů ve výši 16 791 tis. Kč.

5.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Správa nemovitosti	41 577	29 124
Opravy a údržba	15 923	16 868
Reklama a propagace	1 829	1 976
Ostatní služby	1 291	8 387
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	60 620	56 355

5.17 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Osobní náklady	7 683	6 869
Právní a ekonomické služby	6 706	5 084
Poplatky depozitáři	913	915
Ostatní administrativní náklady	687	2 356
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	15 989	15 224

5.18 Ostatní provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy	2 041	2 272
Daně, poplatky a náklady na pojištění	4 901	2 385
Ostatní náklady	3 387	10 682
Ostatní provozní náklady celkem	10 329	15 339

5.19 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úrokové náklady	18 978	23 504
Ostatní finanční náklady	231	182
Finanční náklady celkem	19 209	23 686
Výnosové úroky	4 348	4 403
Finanční výnosy celkem	4 348	4 403

5.20 Splatná a odložená daň**Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Splatný daňový náklad	8 212	7 311
Odložená daň	18 449	5 223
Celkový daňový náklad	26 661	12 534

Sesouhlasení efektivní sazby daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	510 334	379 778
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	25 517	18 989
Daňově neuznatelné náklady / osvobozené výnosy	1 144	-6 455
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	26 661	12 534
Efektivní daňová sazba	5,22 %	3,28 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	80 865	47	62 416

Odloženou daňovou pohledávku eviduje Fond v rámci zakladatelské činnosti z titulu přechodných rozdílů v ocenění dlouhodobého majetku ve výši 47 tis. Kč, proto nedochází k vzájemnému zápočtu s odloženým daňovým závazkem souvisejícím s investicemi do nemovitostí v rámci investiční činnosti Fondu.

Sesouhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2018	47	57 193
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	5 223
Zůstatek k 31. 12. 2019	47	62 416
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	18 449
Zůstatek k 31. 12. 2020	47	80 865

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

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

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Petr Tankó	86,75 %	86,47 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	2,00 %	2,28 %
	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, které je též hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií (86,48 %).

6.2 Dceřiné a přidružené společnosti

Bližší informace k majetkovým účastem Fondu v dceřiných společnostech, které jsou spřízněnými stranami Fondu, jsou v části 5.5 a v dalších částech jsou shrnuty transakce s těmito společnostmi.

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změně v rámci majetkových účastí v dceřiných společnostech, Fond však prodal 40% majetkovou účast ve společnosti FLAIRCUM s.r.o. sídlem Řehořova 908/4, 130 00 Praha 4 (společnost provozuje prodejny obuvy). Podíl poskytoval Fondu podstatný vliv v této společnosti.

6.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

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

Poskytnuté zápůjčky

Přehled zápůjček poskytnutých dceřiným společností je obsažen v části 5.6. Celkové úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček dceřiným společností za rok 2020 činí 4 241 tis. Kč (2019: 4 403 tis. Kč).

Obchodní pohledávky a závazky vůči dceřiným a přidruženým společnostem:

v tis. Kč	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
Společnost	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Nemovitostní dceřiné společnosti				
CREAM Brno, a.s.	97 075	7	86 844	-
CREAM R.B.A., a.s.	1 505	9	50	-
CREAM property, s.r.o.	1 833	22	126	-
LD – reality, s.r.o.	151	-	-	-
CREAM assets, s.r.o.	2 220	82	42	56
CREAM services, s.r.o.	5	-	-	-
Servisní dceřiné společnosti				
CREAM Real Estate s.r.o.	17 798	11 309	10 656	15 364
INCOME service, a.s.	554	7	3 532	56
Přidružená společnost (v roce 2020 prodána)				
FLAIRCOM s.r.o.	-	-	139	-
Celkem	121 141	11 435	101 389	15 476

K 31. 12. 2020 je nejvýznamnější položkou pohledávka za CREAM Brno, a.s. v celkové výši 91 320 tis. Kč (jistina 87 581 tis. Kč, naběhlé úroky 3 738 tis. Kč).

K 31. 12. 2020 nebyla žádný zůstatek z evidovaných obchodních pohledávek za dceřinými společnostmi snížen o očekávanou úvěrovou ztrátu (2019: 3 969 tis. Kč).

Výnosy a náklady z transakcí se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	2020		2019	
Společnost	Prodej služeb	Náklady/nákupy	Prodej služeb	Náklady/nákupy
Nemovitostní dceřiné společnosti				
CREAM Brno, a.s.	31	-	1 438	-
CREAM R.B.A., a.s.	42	-	442	-
CREAM property, s.r.o.	105	-	539	-
LD – reality, s.r.o.	-	-	29	-
CREAM assets, s.r.o.	124	-	1 555	-
GRANTE Reality, s.r.o. (prodána 2019)	-	-	62	-
Servisní dceřiné společnosti				
CREAM Real Estate s.r.o.	23 049	82 895	18 992	96 853
INCOME service, a.s.	35	-	3 531	-

Přidružená společnost (v roce 2020 prodána)

FLAIRCOM s.r.o.*	-	-	62	-
Celkem	23 385	82 895	26 650	96 853

Náklady od CREAM Real Estate s.r.o. představují především náklady na investiční akce a rekonstrukce ve výši 19 855 tis. Kč (2019: 39,5 mil. Kč), opravy a údržbu ve výši 18 912 tis. Kč (2019: 17,3 mil. Kč) a správu nemovitostí ve výši 31 381 tis. Kč (2019: 29,1 mil. Kč).

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	656	-	-
Celkem	-	656	-	-

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020		Rok končící 31. 12. 2019	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	4 049	42	3 372
Celkem	-	4 049	42	3 372

Za období roku 2020 Fond nakoupil pouze právní služby od spřízněné strany.

Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku 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	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 680	1 679
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	175	180
Celkem	1 855	1 859

7 Přehled řízení finančních rizik

Fond je vystaven následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko,
- riziko likvidity,
- riziko tržní.

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

V tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	242 752	159 988
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	448 416	330 316
<i>Obchodní pohledávky</i>	<i>159 758</i>	<i>109 792</i>
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	<i>142 442</i>	<i>131 495</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>146 215</i>	<i>89 029</i>

Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	2 793 089	2 310 869
<i>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	2 793 089	2 310 869
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	572 082	607 216
<i>Obchodní závazky</i>	16 762	18 777
<i>Bankovní úvěry</i>	409 981	370 631
<i>Ostatní finanční závazky</i>	145 339	217 808

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

7.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník, nájemce) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Částky finančních aktiv – pohledávek – představují maximální kreditní riziko.

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 a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Z tohoto důvodu nedochází ke koncentraci rizika protistrany (kreditního rizika), což má za následek i relativně bezproblémový průběh v době šíření koronaviru. Riziko neuhrazení nájemného Fond minimalizuje pomocí sjednaných kaucí, které svou výší pokryjí několikaměsíční neuhrazení nájmu. U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů. Velkou část obchodních pohledávek a všechny poskytnuté zápůjčky jsou vůči dceřiným společnostem, jejichž řízení je pod dohledem Fondu a lze tak též minimalizovat úvěrové riziko.

K nesplaceným obchodním pohledávkám a poskytnutým zápůjčkám Fond odhadl očekávané úvěrové ztráty v celkové výši 28 377 tis. Kč (2019: 28 377 tis. Kč). Blíže k jejich vývoji v části 5.6 a 5.7.

7.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Riziko Fond 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 Fondu 1 000 tis. Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

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

K 31. prosinci 2020	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	16 762	-	-	16 762
Bankovní úvěry	49 131	197 777	242 628	489 536
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	2 793 089	-	2 793 089
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	142 683	190 244
Celkem	75 406	3 028 915	385 311	3 489 632

K 31. prosinci 2019	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	19 196	-	-	19 196
Přijaté zápůjčky	56 164	185 069	206 371	447 604
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	2 310 869	-	2 310 869
Ostatní finanční závazky	23 859	95 434	171 780	291 073
Celkem	99 219	2 591 371	354 293	3 044 884

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty

jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

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

7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změna bude Fond hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko je tak spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou (k 31. 12. 2020 tvoří 14 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů). Fond přistoupil v roce 2019 k fixaci úrokových sazeb u čerpaných bankovních úvěrů, proto riziko změny úrokové sazby, a tedy i změny dopadu úrokových nákladů je považováno za velmi nízké (viz 5.11 přehled bankovních úvěrů s fixními úrokovými sazbami). Obdobně jsou fixně úročeny poskytované zápůjčky dceřiným společnostem.

V případě změny úrokové sazby u proměnlivě úročných bankovních úvěrů o 1 %, došlo by k úpravě výsledku za období o 584 tis. Kč (při růstu úrokové sazby ke snížení výsledku).

7.4 Měnové riziko

Fond realizuje většinu svých transakcí v CZK a není tak vystaven měnovému riziku. Případné kurzové rozdíly dosahují zanedbatelných hodnot.

7.5 Řízení kapitálu

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

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

8 Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2020 a 2019 spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR a v držbě majetkových účastí, zejména v nemovitostních dceřiných společnostech. Z pohledu segmentace je v samostatné účetní závěrce uvážen pouze jediný provozní segment – investiční činnost zaměřená na pronájem nemovitostí. Informace poskytnuté v této účetní závěrce lze vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů. Bližší pohled na segmenty a jejich diverzifikaci je poskytnut v konsolidované účetní závěrce Fondu.

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměny účtované Fondu statutárním auditorem – BDO Audit, a.s. v roce 2020 a PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. v roce 2019 jsou zveřejněny v konsolidované účetní závěrce.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost CREAM SICAV, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
 - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 793 089	2 310 869
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	4 000 000	4 000 000
Čistá hodnota aktiv na investiční dle ZISIF (v Kč)	698,2723	577,7173

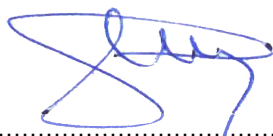
12 Události po rozvahovém dni

Žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data scvhálení této účetní závěrku.

V dubnu 2021 došlo k vyrovnání vzájemného vztahu mezi investiční a zakladatelskou částí Fondu, v jejímž důsledku došlo ke snížení pohledávky zakladatelské části Fondu ve výši 3 277 tis. Kč a současně ke snížení závazku investiční části Fondu ve stejné výši.

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2021.



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti CREAM SICAV, a.s.

Zpráva o auditu individuální účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Praha, identifikační číslo 285 45 320 (dále také společnost) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti k 31.12.2020 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku společnosti CREAM SICAV, a.s. k 31.12.2019 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 19.6.2020 předchozí zprávy vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění investičního nemovitého majetku

Společnost je vlastníkem významného objemu investičního nemovitého majetku, který je v účetní závěrce vykázán v reálné hodnotě v celkové výši 2 777 049 tis. Kč (viz bod 5.2 přílohy účetní závěrky). Rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období. K 31.12.2020 byl zisk z přecenění vykázán ve výši 268 643 tis. Kč (viz bod 5.2. přílohy účetní závěrky).

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

Pro posouzení ocenění investičního nemovitého majetku jsme zapojili naše interní experty na oceňování, se kterými jsme na vybraném vzorku provedli porovnání výsledků ocenění jednotlivých investičních nemovitých majetků vypočtených pomocí výnosové metody s hodnotami získanými z porovnávací analýzy vycházející z externích zdrojů. Ověřovali jsme, zda se rozdíly v hodnotách nacházejí v přijatelném rozmezí a zda jsou odůvodnitelné konkrétními skutečnostmi. U vstupních dat do srovnávací analýzy jsme ověřovali jejich správnost a úplnost.

Informace o investičním nemovitém majetku jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v části 5.2.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Společnost nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace zahrnuje do konsolidované výroční zprávy, kterou sestavuje, jak je uvedeno v bodě 1. přílohy k účetní závěrce. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti CREAM SICAV za účetní závěrku

Představenstvo společnosti CREAM SICAV odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti CREAM SICAV povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit společnosti CREAM SICAV.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje 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 účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

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

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

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

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže 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 Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30.9.2020 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 29.4.2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Lukáš Hendrych je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti CREAM SICAV k 31.12.2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29.4.2021

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

10. Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta

CREAM SICAV, a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2020**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	94
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	95
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	96
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	97
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	98
1 Obecné informace	98
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	98
3 Podstatná účetní pravidla	100
3.1 Konsolidační postupy	100
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	100
3.3 Investice do nemovitostí	100
3.4 Pozemky, budovy a zařízení	101
3.5 Nehmotná aktiva	101
3.6 Finanční investice v jiných společnostech	101
3.7 Zásoby	101
3.8 Obchodní a jiné pohledávky	102
3.9 Peníze a peněžní ekvivalenty	102
3.10 Finanční závazky	102
3.11 Zakladatelské a investiční akcie	102
3.12 Výpůjční náklady	103
3.13 Leasingy	103
3.14 Rezervy	104
3.15 Uznání výnosů	104
3.16 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	104
3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)	104
3.18 Finanční výnosy a náklady	105
3.19 Daně ze zisku	105
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	105
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	106
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	106
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	107
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	107
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	107
5.2 Investice do nemovitostí	109
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	112
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	113
5.5 Nehmotná aktiva	114
5.6 Finanční investice	114
5.7 Zásoby	114
5.8 Obchodní a jiné pohledávky	114
5.9 Poskytnuté půjčky	115
5.10 Peněžní prostředky	115
5.11 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	116
5.12 Obchodní a jiné závazky	116
5.13 Bankovní úvěry	116
5.14 Ostatní finanční závazky	117
5.15 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	118
5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	118
5.17 Ostatní výnosy	118
5.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	119

5.19	Správa a vedení podniku, poradenské služby	119
5.20	Osobní náklady	119
5.21	Ostatní provozní náklady	119
5.22	Finanční náklady a výnosy	119
5.23	Splatná a odložená daň	119
6	Transakce se spřízněnými stranami	120
6.1	Osoba ovládající	120
6.2	Dceřiné společnosti	121
6.3	Přidružené společnosti	122
6.4	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	122
7	Přehled řízení finančních rizik	123
7.1	Úvěrové (kreditní) riziko	123
7.2	Riziko likvidity	124
7.3	Úrokové riziko	125
7.4	Měnové riziko	125
7.5	Řízení kapitálu	125
8	Provozní segmenty	125
9	Náklady na ověření účetní závěrky	126
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	126
11	Čistá hodnota aktiv	127
12	Události po rozvahovém dni	127
13	Schválení účetní závěrky	127

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.2	3 626 241	3 166 593
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	14 339	27 684
Práva k užívání aktiv	5.4	7 654	8 816
Nehmotná aktiva	5.5	3 150	2 424
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.6	395	308
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	-	7 086
Odložená daňová pohledávka	5.23	47	47
Dlouhodobá aktiva celkem		3 651 826	3 212 958
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.7	311	12 839
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	86 378	106 168
Pohledávky z titulu splatné daně		937	-
Poskytnuté půjčky	5.9	-	187 878
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	183 172	107 618
Krátkodobá aktiva celkem		270 798	414 503
AKTIVA celkem		3 922 624	3 627 461
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	5.1	4 000	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	6 812	5 360
Vlastní kapitál připadající držitelům		10 812	9 360
Nekontrolní podíly		3 258	2 921
Vlastní kapitál celkem		14 070	12 281
Dlouhodobé závazky			
Bankovní úvěry	5.13	660 103	570 469
Závazky z leasingu	5.4	6 692	7 830
Ostatní finanční závazky	5.14	139 849	194 428
Obchodní a jiné závazky	5.12	-	8 532
Odložený daňový závazek	5.23	174 548	100 733
Dlouhodobé závazky celkem		981 192	881 992
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.12	95 518	158 936
Bankovní úvěry	5.13	59 750	260 506
Závazky z leasingů	5.4	1 113	1 060
Ostatní finanční závazky	5.14	-	-
Závazek z titulu splatné daně		820	1 705
Závazky k držitelům investičních akcií	5.11	2 770 161	2 310 981
Krátkodobé závazky celkem		2 927 362	2 733 188
Závazky celkem		3 908 554	3 615 180
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		3 922 624	3 627 461

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31/12/2020	Rok končící 31/12/2019
Tržby ze smluv se zákazníky	5.16	104 956	315 280
Tržby z nájemného	5.16	265 739	306 627
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.2	383 109	245 746
Ostatní výnosy	5.17	45 465	511
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-145 002	-358 680
Osobní náklady	5.20	-39 276	-46 919
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.19	-18 625	-7 440
Ostatní provozní náklady	5.21	-22 788	-11 425
Finanční výnosy	5.22	9 627	11 126
Finanční náklady	5.22	-40 208	-41 431
Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií		542 997	413 395
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.11	-459 180	-392 293
Zisk před zdaněním		83 817	21 102
Daň ze zisku	5.23	-82 028	-16 303
Výsledek po zdanění za období		1 789	4 799
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		1 789	4 799
Zisk za období:			
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	1 452	2 220
Nekontrolním podílům		337	2 579
		1 789	4 799
Celkový úplný výsledek přiřaditelný:			
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	1 452	2 220
Nekontrolním podílům		337	2 579
		1 789	4 799

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		1 789	4 799
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.23	82 028	16 303
Finanční výnosy	5.22	-9 627	-11 126
Finanční náklady	5.22	31 031	41 031
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.2	-383 109	-245 746
Zisk z přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.11	459 180	392 293
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		1 031	-5 055
Úpravy o nepeněžní operace		182 323	192 499
Snížení / (zvýšení) stavu zásob		12 528	3 706
Snížení / (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		26 876	-17 774
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		-54 061	34 816
Změny v pracovním kapitálu		-14 657	20 748
Přijaté úroky	5.22	9 627	4 598
Placené daně ze zisku		-10 035	-7 233
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		167 258	210 612
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.2, 5.3	-84 674	-147 580
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.2, 5.3	26 322	215
Příjem z prodeje dceřiné společnosti, čistý o pozbyté peněžní prostředky	6.2	-	6 674
Příjem z poskytnuté půjčky	5.9	187 878	-
Poskytnuté půjčky	5.9	-	-187 878
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		129 526	-328 569
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.15	134 687	267 626
Splácení úvěrů	5.15	-323 801	-97 340
Splátky jistiny z leasingu	5.4	-1 085	-5 327
Placené úroky	5.19	-31 031	-37 194
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		-221 230	127 765
Čisté zvýšení peněžních prostředků		75 554	9 808
Peněžní prostředky na počátku období		107 618	97 810
Peněžní prostředky na konci období		183 172	107 618

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající zakladatelským akcím	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	4 000	3 140	7 140	8 715	15 855
Dopad prodeje dceřiných společností (viz 6.2)	-	-	-	-8 373	-8 373
Celkový úplný výsledek za období	-	2 220	2 220	2 579	4 799
Zůstatek k 31. prosinci 2019	4 000	5 360	9 360	2 921	12 281
Celkový úplný výsledek za období	-	1 452	1 452	337	1 789
Zůstatek k 31. prosinci 2020	4 000	6 812	10 812	3 258	14 070

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům

1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“ nebo „Fond“) se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“). Fond je samostatnou právnickou osobou, jejíž právní forma je akciová společnost s proměnným základním kapitálem a předmětem podnikání je činnost samosprávného investičního fondu v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., zákon o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/1216/570 ze dne 23. února 2009. Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Dne 16. 03. 2009 byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15122.

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů a jeho činnost spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Fondem nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí v portfoliu Skupiny, ale i třetím stranám. Dceřiná společnost INCOME service, a.s. nakupuje v rámci svého obchodního modelu zásoby od protistrany, které následně prodává stejné protistraně s přírážkou na základě předem domluvených podmínek a ve své podstatě zajišťuje financování svého obchodního partnera.

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

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

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Skupiny uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2020, přičemž žádná z přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2019:

- *Nový Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznutí), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Novelizace nemají dopad na účetní závěrku Skupiny.
- *Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace* upravuje definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Skupiny.
- *Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravují definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Skupiny.

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Skupiny.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Novelizace nemá zásadní dopad na konsolidovanou účetní závěrku roku 2020.

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

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

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

- V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Ztrátové smlouvy – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

3 Podstatná účetní pravidla

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

3.1 Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Fondu a jeho dceřiných společností, které jsou jím ovládány. Ovládání je dosaženo, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Fond 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 v konsolidované účetní závěrce.

3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění (zisk/ztráta) je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

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.

3.4 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držena za účelem výkonu činnosti Skupiny. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávký za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

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

Aktiva, s výjimkou pozemků a aktiv ve fázi pořízení, jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti. Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

Stroje a zařízení	3–5 let
Dopravní prostředky	5 let

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

3.5 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích nákladech snížených o oprávký a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se odpisují rovnoměrně po dobu odhadované použitelnosti. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se neodpisují. Pro výpočet odpisů je odhadnuta doba použitelnosti pro Software v délce 3 až 6 let. Nehmotná aktiva jsou odpisována od data, kdy jsou připravena k užívání.

Odhadované doby použitelnosti, 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 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.

3.6 Finanční investice v jiných společnostech

Finanční investice ve společnostech jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Finanční investice se přeceňují k rozvahovému dni za použití externího znaleckého posouzení a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou finanční investice prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

3.7 Zásoby

Zásoby – zboží jsou oceněny v hodnotě nižší z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na uskutečnění prodeje. Pořizovací

náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásob. K vyčíslení výše pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob je využívána metoda FIFO.

3.8 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka.

Skupina posuzuje úvěrové riziko obchodních pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážení pohled celkové očekávané ztráty. Výše očekávané úvěrové ztráty je tak stanovena jako účetní hodnota nesplacených pohledávek a míra pravděpodobnosti úvěrového selhání, přičemž je zohledněné stáří pohledávky. Čím starší pohledávka, tím vyšší pravděpodobnosti úvěrového selhání.

Skupina zároveň důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Skupina vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Skupina přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

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

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

Skupina odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

3.9 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. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

3.10 Finanční závazky

Skupina prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, přijaté zápůjčky a závazky z leasingu. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.11 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

3.12 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv.

3.13 Leasingy

Skupina jako pronajímatele

V rámci Skupiny Fond zaměřuje svoji činnost na pronájem nemovitostí prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí. Související leasingové smlouvy jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing.

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Skupina jako nájemce

Skupina v postavení nájemce používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a ve výkazu finanční situace vykazuje práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Skupina prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Skupina rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán Skupinou. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Skupiny, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Skupina stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Skupina aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Skupina též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

3.14 Rezervy

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

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

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

3.15 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Skupinou za prodej zboží a služby poskytnuté v běžné činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Předchází-li peněžní příjem prodeji zboží či poskytnutí služby, uzná Skupina přijatou částku jako smluvní závazek, který je prezentován ve výkazu finanční situace. U všech druhů tržeb Skupina poskytuje pouze na trhu obvyklé doby splatnosti (maximálně 90 dní), transakční ceny tedy nejsou upraveny o časovou hodnotu peněz. Je-li Skupina při zabezpečení určité aktivity pouze agentem, tj. prostředníkem mezi zákazníkem a dodavatelem, je ve výsledku hospodaření uznán výnos pouze ve výši případné provize, a to v době poskytnutí zabezpečené služby.

Tržby z nájemného

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.

Tržby z prodeje zboží

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.

Tržby z dopravy, služeb související s nájmem a realizace investičních akcí

Výnosy jsou vykázány v okamžiku, kdy dojde k poskytnutí služby ve výši reálné hodnoty obdržené nebo nárokované protihodnoty. V případě, že je služba poskytována po delší časové období, tak jsou výnosy rozeznány rovnoměrně po dobu poskytnutí služby.

3.16 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držných investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení.

3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Skupině své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce příslibené platby.

Náklady na důchodové požitky

Skupina přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Zároveň vybraným zaměstnancům Skupina přispívá fixními částkami do nestátních penzijních plánů. V obou případech se jedná o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Skupina platby vykazuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Skupina platbu poskytuje.

3.18 Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy a náklady Skupiny zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady včetně dopadu zajišťovacích derivátů, kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

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

3.19 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Skupina nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty. Skupina za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

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

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Placené úroky Skupina vykazuje v rámci peněžních toků z financování, zatímco přijaté úroky v rámci peněžních toků z provozních činností.

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel se od vedení Skupiny vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. Oproti úsudkům uskutečněným v poslední roční účetní závěrce je vhodné zdůraznit:

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

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských, hospodářských i sociálních aktivit. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí (tzv. druhá vlna a třetí vlna), byl učiněn odhad potenciálního dopadu na Skupinu, který byl promítnut do vykazovaných hodnot. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, finanční situaci a výsledky Skupiny byl zahrnut do posouzení aktiv a závazků vykazovaných v účetní závěrce k 31. 12. 2020.

Skupina i pro následující období předpokládá, že vliv pandemie koronaviru (Covid-19) bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Fondu a jeho dceřiných společností. Skupina pečlivě vyhodnocuje informace a nařízení vlády, trend ekonomického vývoje trhu a toto zohledňuje při rozhodování ve svém podnikání, a to v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Skupina v rámci předcházení rizikům zpracovala finanční COVID plán 2020, který však nebyl naplněn a výsledky hospodaření za rok 2020 odpovídají původnímu finančnímu plánu „před COVIDem“.

Skupina jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem, možnou insolvenční řadu subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office“). Již v roce 2020 čelila Skupina pomalejšímu nárůstu obsazování prostor a uzavírání nových nájemních smluv, odkladu a rozložení plateb za nájem nebo poskytnutí slevy na nájemném dle vládních programů.

Skupina eliminuje rizika a možné dopady a přijal opatření spočívající ve snížení nákladů – snížení stavu zaměstnanců, snížení režijních nákladů, pozastavení investičních akcí, dále s financujícími bankami realizoval odklad splátek úvěrů na dobu minimálně šesti měsíců.

Přes všechny okolnosti vedení Skupiny konstatuje, že dopad onemocnění covid-19 a souvisejících opatření proti jeho šíření na hospodaření Fondu a jeho dceřiných společností je spíše nevýznamný, Skupina nečerpala žádnou podporu a finanční zdroje a tato účetní závěrka je sestavena za předpokladu pokračujícího trvání podniku.

Úprava struktury výkazu úplného výsledku v roce 2020 vůči roku 2019

Při sestavování konsolidované účetní závěrky za rok 2020 došlo k úpravě struktury výkazu úplného výsledku, v němž byly vyčleněny celkové osobní náklady jako samostatná položka. V poslední konsolidované účetní závěrce za rok 2019 byly osobní náklady ve výši 6 869 tis. Kč zahrnuty do položky Správa a vedení podniku, poradenské služby a ve výši 40 050 tis. Kč do položky Ostatní náklady. V důsledku důrazu na druhové členění nákladů uplatněné v roce 2020 došlo ke zpětnému upravení struktury výkazu úplného výsledku i za rok 2019.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky ke své činnosti. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace jsou prezentovány v rámci krátkodobých závazků jako „Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií“. V konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2019 byla hodnota náležející držitelům vyplatitelných investičních akcií prezentována ve výkazu finanční situace odděleně od závazků s označením „Čistá aktiva připadající k investičním akciím“. K 31. 12. 2020 došlo k začlenění zůstatku mezi krátkodobé závazky a k přejmenování položky vyjadřující jasně obsahovou náplň představující závazek vůči držitelům investičních akcií.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují

závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Skupina neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Skupina oceňuje investice do nemovitostí s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2020 činí 3 626 241 tis. Kč (2019: 3 166 593 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují investice do nemovitostí přibližně 92 % (2019: 87 %) celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány externím znalcem, přičemž vycházejí z posouzení ekonomické situace na trhu nemovitostí k rozvahovému dni, vývoje cen nemovitostí a z očekávaného výnosu plynoucího z pronájmu nemovitostí. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Dopad změny reálné hodnoty na výsledek hospodaření za rok 2020 činí zisk 383 109 tis. Kč (2019: zisk 245 746 tis. Kč)

Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 5.2.

Opravné položky k pohledávkám

Skupina oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě (2020: 64 348 tis. Kč; 2019: 88 782 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2020: 26 262 tis. Kč; 2019: 12 189 tis. Kč) za použití zjednodušeného přístupu. Pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát byly pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky seskupeny na základě charakteristik sdílených úvěrových rizik a dnů po splatnosti. Skupina považuje úvěrové riziko za velmi nízké, neboť klienti, zejména nájemci, jsou důsledně prověřováni, hradí kauce a zálohy. Skutečný dopad úvěrového rizika v budoucnu se tak může lišit od odhadu, který ovlivňuje výsledky prezentované v této konsolidované účetní závěrce.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace podléhají sazbě dani z příjmu ve výši 19 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepoččet odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 488 734 tis. Kč (2019: 282 052 tis. Kč).

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

S ohledem na povinnosti uvalené zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), rozlišuje Fond v rámci své účetní závěrky zakladatelskou a investiční část. Toto zveřejnění se týká výhradně rozvahových zůstatků a výsledku hospodaření tzv. zakladatelské části, tj. přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií.

Výkaz finanční situace – aktiva, závazky a vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pozemky, budovy a zařízení	1 883	1 435
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	3 618	3 368
Peníze	8 014	6 516
Aktiva celkem	13 562	11 366
Obchodní a jiné závazky	693	419
Bankovní úvěry	1 903	1 433
Závazek z titulu splatné daně	154	154
Závazky celkem	2 750	2 006
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	6 812	5 360
Vlastní kapitál celkem	10 812	9 360
Závazky a vlastní kapitál celkem	13 562	11 366

Obchodní pohledávky k 31. 12. 2020 zahrnují vnitrofondový zůstatek ve výši 3 332 tis. Kč, který je pohledávkou zakladatelské části vůči investiční části. V celkových hodnotách Fondu je tento zůstatek eliminován.

Vlastní kapitál Fondu je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. Kč zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2020 i 31. 12. 2019 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 4 000 tis. Kč.

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

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	10 812	9 360
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,703	2,340

Výkaz výsledku hospodaření

Za rok 2020, resp. 2019 se hodnota vlastního kapitálu změnila o zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z poskytnutých služeb	10 254	10 169
Osobní náklady	-7 682	-7 472
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-363	-
Ostatní náklady	-622	-465
Finanční náklady	-57	-12
Výsledek hospodaření	1 531	2 220
Daň ze zisku	-78	-
Výsledek hospodaření	1 452	2 220

Tržby z poskytnutých služeb jsou ve výši 9 600 tis. Kč vnitrofondovým dopadem, tj. výnosem v zakladatelské části a nákladem v investiční části Fondu. Souvisí se správou a administrativou Fondu, jeho investiční činnosti. V celkových hodnotách Fondu je tento dopad eliminován. Osobní náklady jsou tvořeny krátkodobými zaměstnaneckými požitky, které náleží členům vedení Fondu.

5.2 Investice do nemovitostí

v tis. Kč	Investice do nemovitostí v pronájmu	Investice do nemovitostí v přípravě a záměru	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. prosinci 2018	2 788 339	-	2 788 339
přírůstky z titulu technického zhodnocení	139 515	-	139 515
úbytky z titulu prodeje investic do nemovitostí	-7 007	-	-7 007
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	245 746	-	245 746
Reálná hodnota k 31. prosinci 2019	3 166 593	-	3 166 593
přírůstky z titulu technického zhodnocení	72 584	-	72 584
pořízení nových investic do nemovitostí	-	10 848	10 848
převod z kategorie Pozemky, budovy a zařízení	-	19 922	19 922
úbytky z titulu prodeje	-26 816	-	-26 816
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	383 110	-	383 110
Reálná hodnota k 31. prosinci 2020	3 595 470	30 771	3 626 241

Skupina vlastní velké množství nemovitostí (obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory) na území České republiky. Nemovitý majetek společností Skupiny v současné době tvoří 97 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti společností Skupiny.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Skupiny činila 3 626 241 tis. Kč k 31. 12. 2020 (2019: 3 166 593 tis. Kč), kterou tvoří nemovitosti v pronájmu oceněné reálnou hodnotou stanovenou expertním odhadem a hodnotou vynaložených nákladů u projektů, které jsou v přípravě a záměru. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2020 činil 15,6 % (2019: 13,6 %) a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi. 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 Skupiny spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch zůstává konstantní:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 73 % (2019: 76 %).

Do portfolia nemovitostí Skupiny patří například dynamická multifunkční budova max32 (Zlín, J. A. Bati 5648), která poskytuje komfort loftového pronájmu studentům, mladým lidem a rodinám. Jedná se o velmi zdařilou celkovou revitalizaci 32. budovy v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Industriální atmosféru místa využívají i firmy ve 34. budově (Zlín, Vavrečkova 5657), která nabízí k pronájmu kancelářské jednotky a skladové prostory. Velmi zdařilá je dokončená komplexní rekonstrukce nemovitosti na Moravském náměstí v Brně s využitím pro administrativu a přízemní pro obchodní prostory. V rámci České republiky pronajímá Skupina i bytové jednotky například v Praze, České Lípě a Olomouci.

V tabulce níže jsou informace o významných nemovitostech s vyjádřením jejich reálné hodnoty k 31. prosinci 2020:

Nemovitost - adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota v tis. Kč
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J. A. Bati 5648 - 32. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 708 m ²	velmi dobrý	ano	351 276
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 583 m ²	velmi dobrý	ano	290 252
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 099 m ²	velmi dobrý	ano	211 960
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 855 m ²	velmi dobrý	ano	131 226
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 679 m ²	velmi dobrý	ano	115 671
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m ²	velmi dobrý	ano	103 502

Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	41 875 m2	dobry	ano	100 901
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 834 m2	dobry	ano	94 802
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 514 m2	velmi dobry	ano	99 201
Zlín, třída T.Batí 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	13 052 m2	velmi dobry	ano	98 577
Zlín, J. A. Batí 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m2	velmi dobry	ano	91 340
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m2	dobry	ano	65 375
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	4 003 m2	velmi dobry	ano	57 329
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 554 m2	dobry	ano	45 291
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	819 m2	velmi dobry	ano	47 324
Zlín - Lipa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m2	dobry	ano	42 085
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 255 m2	dobry	ano	37 420
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 484 m2	dobry	ano	38 889
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 073 m2	velmi dobry	ano	32 090
Praha 9, Vínů, Mladoboleslavská 330	Vínů	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 126 m2	dobry	ano	38 726
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 449 m2	velmi dobry	ano	228 228
Brno, Heršpická 800/	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 675 m2	velmi dobry	ano	214 174
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 436 m2	velmi dobry	ano	157 983
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 104 m2	dobry	ano	36 543
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 780 m2	dobry	ano	9 560
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m2	velmi dobry	ano	32 800
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m2	velmi dobry	ano	35 348
Haviřov Šumbark	Šumbark	1356	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 747 m2	dobry	ano	24 950
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1165 m2	velmi dobry	ano	24 392
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 047 m2	dobry	ano	71 597

V tabulce níže jsou informace o významných nemovitostech s vyjádřením jejich reálné hodnoty k 31. prosinci 2019:

Nemovitost - adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota v tis. Kč
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J. A. Batí 5648 - 32. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12 218 m2	velmi dobry	ano	372 989
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54 599 m2	velmi dobry	ano	224 367
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m2	velmi dobry	ano	194 558

Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 099 m2	velmi dobrý	ano	112 554
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 843 m2	velmi dobrý	ano	108 441
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 748 m2	velmi dobrý	ano	103 059
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37 316 m2	dobry	ano	98 351
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 846 m2	dobry	ano	96 142
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 590 m2	velmi dobrý	ano	84 057
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 798 m2	velmi dobrý	ano	80 716
Zlín, J. A. Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m2	velmi dobrý	ano	70 018
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 991 m2	dobry	ano	64 541
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 785 m2	velmi dobrý	ano	47 441
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 650 m2	dobry	ano	44 790
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	772 m2	velmi dobrý	ano	43 360
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 154 m2	dobry	ano	42 084
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 386 m2	dobry	ano	37 374
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 937 m2	dobry	ano	32 441
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 118 m2	velmi dobrý	ano	29 887
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 037 m2	dobry	ano	28 979
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	5 709 m2	velmi dobrý	ano	168 000
Brno, Heřpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 501 m2	velmi dobrý	ano	175 984
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 369 m2	velmi dobrý	ano	117 192
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	10 997 m2	dobry	ano	34 690
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	3 223 m2	dobry	ano	8 757
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m2	velmi dobrý	ano	30 556
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m2	velmi dobrý	ano	36 199
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1165 m2	velmi dobrý	ne	23 927
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17047 m2	dobry	ano	71 597

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Dopad změny v reálné hodnotě investic do nemovitostí je zásadní položkou výkazu o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční pozice. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena v listopadu 2020, resp. 2019 interním expertním odhadem Skupiny 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 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 vypočítána na bázi diskontovaných peněžních toků upravena tak, aby reflektovala aktuální situaci na nemovitostním trhu a momentálnímu stavu dané nemovitosti. I s ohledem na dopad opatření přijatých v souvislosti se šířením onemocnění Covid-19 nedošlo k významnému snížení hodnoty držených nemovitostí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného.

K 31. prosinci 2020 byly investice do nemovitostí v hodnotě 2 468 449 tis. Kč (2019: 2 250 480 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření za rok 2020 uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	265 739	306 627
Celkové přímé provozní náklady na investic do nemovitostí generující výnosy z pronájmu	-145 002	-358 680

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
do 1 roku	195 925	191 842
nad 1 rok, do 5 let	343 043	214 420
nad 5 let	44 489	15 879
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	583 457	422 141

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 1. lednu 2019	1 936	117 843	16 924	136 703
přírůstky	-	5 753	4 751	10 504
vyřazení	- 88	-31 574	-2 096	-33 758
úbytky z titulu ztráty ovládnání	-	-16 786	-90	-16 876
Zůstatek k 31. prosinci 2019	1 848	75 236	19 489	96 573
přírůstky	-	8 563	1 768	10 332
převod dokončených aktiv	-	1 335	-1 335	-
převod do kategorie investic do nemovitostí	-	-	-19 922	-19 922
vyřazení	-	-1 662	-	-1 662
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 848	83 472	-	85 320
<u>Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty</u>				
Zůstatek k 1. lednu 2019	-1 863	-104 423	-	-106 286
odpisy	-73	-3 566	-	-3 639
přeřazení do Investic do nemovitostí	-	-5 992	-	-5 992
vyřazení	88	31 574	-	31 662
úbytky z titulu ztráty ovládnání	-	15 366	-	15 366
Zůstatek k 31. prosinci 2019	-1 848	-67 041	-	-68 889
odpisy	-	-3 755	-	-3 755
vyřazení	-	1 662	-	1 662
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-1 848	-69 134	-	-70 982
Zůstatková cena k 31. prosinci 2019	-	8 195	19 489	27 684
Zůstatková cena k 31. prosinci 2020	-	14 339	-	14 339

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Prodejní prostory	Pozemky	Právo k užívání celkem
Zůstatek 1. lednu 2019	34 214	-	34 214
přírůstky	-	9 688	9 688
odpisy	-4 672	-872	-5 544
úbytky z titulu ztráty ovládnání	-29 542	-	-29 542
Stav ke dni 31. prosince 2019	-	8 816	8 816
odpisy	-	-1 162	-1 162
Stav ke dni 31. prosinci 2020	-	7 654	7 654

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

Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Krátkodobě splatný zůstatek	1 113	1 060
Dlouhodobě splatný zůstatek	6 692	7 830
Závazky z leasingu celkem	7 805	8 890

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy práv k užívání aktiv	1 162	5 544
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	227	586
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	7 767	4 919
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	9 156	11 049

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

Peněžní toky spojené s leasingy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	1 085	5 327
Placené úroky	227	586
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	7 767	4 919
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	9 079	10 832

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Platby do 1 roku	1 312	1 060
Platby nad 1 rok až 5 let	6 889	7 830
Minimální leasingové platby celkem	8 201	8 890

5.5 Nehmotná aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 31. prosinci 2019	17 742	246	2 335	20 323
Pořízení nových nehmotných aktiv	1 252	-	-	1 242
Převod	-2 335	-	-2 335	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	21 318	246	-	21 564
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>				
Zůstatek k 31. prosinci 2019	-17 657	-242	-	-17 899
Odpisy	-511	-4	-	-515
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-18 168	-246	-	-18 414
Zůstatková cena k 1. lednu 2020	85	4	2 335	2 424
Zůstatková cena k 31. prosinci 2020	3 150	-	-	3 150

5.6 Finanční investice

Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. drží 10% majetkový podíl ve společnosti INCOME consulting, s.r.o. Podíl je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž k 31. 12. 2020 činí reálné ocenění 395 tis. Kč (2019: 308 tis. Kč) a za rok 2020 byl ve výsledku hospodaření uznán zisk z přecenění ve výši 87 tis. Kč.

5.7 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zásoby – Nedokončená výroba a polotovary	311	12 839

Materiál a nedokončená výroba jsou zásobou servisní dceřiné společnosti CREAM Real Estate, s.r.o., která zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí. K 31. 12. 2020 nedošlo ke snížení hodnoty žádné položky zásob.

5.8 Obchodní a jiné pohledávky

Dlouhodobě splatný zůstatek

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky se splatností delší jak 1 rok	-	7 086

Krátkodobě splatný zůstatek

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky	90 610	97 708
Očekávaná úvěrová ztráta	-26 262	-16 012
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	64 348	81 696
Poskytnuté zálohy	20 788	18 026
Pohledávky vůči státu	38	6 446
Ostatní pohledávky	1 203	-
Obchodní a jiné pohledávky se splatností do 1 roku	86 378	106 168

Skupina ručí pohledávkami za bankovní úvěry.

Fond ručí pohledávkami ve výši 13 560 tis. Kč (2019: 11 794 tis. Kč) za bankovní úvěry.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Počáteční zůstatek	-16 012	-26 355
Reklasifikace pohledávky z poskytnutých zápůjček	-10 250	-
Zúčtování očekávané úvěrové ztráty	-	15 516
Tvorba nových	-	-5 173
Konečný zůstatek	-26 262	-16 012

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

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

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2019:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	80 024	6 045	1 540	1 480	15 705	104 794
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-6	-5	-296	-15 705	-16 012
Netto hodnota obchodních pohledávek	80 024	6 039	1 535	1 184	-	88 782

5.9 Poskytnuté půjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté podnikové půjčky	-	187 878

Dceřiná společnost INCOME service, a.s., nakupuje v rámci svého obchodního modelu zásoby od protistrany, které následně prodá stejné protistraně s přírážkou na základě předem domluvených podmínek. Vedení Skupiny vyhodnotilo na základě obchodního modelu a podmínek smluv se zákazníky uzavírané transakce za financování s roční úrokovou sazbou 15 % p.a. V průběhu roku 2020 byly tyto obchodní aktivity pozastaveny a k 31. 12. 2020 Skupina nevykazuje žádnou pohledávku.

5.10 Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky náležející investiční části Fondu	175 158	101 102
Peněžní prostředky náležející zakladatelské části Fondu (viz 5.1)	8 014	6 516
Peněžní prostředky celkem	183 172	107 618

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

V roce 2020 došlo ke snížení dlouhodobého závazku vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. v důsledku postoupení pohledávky dlužníkem na Fond za cenu nižší (4 000 tis. Kč) než byla nominální hodnota závazku (11 561 tis. Kč), což se projevilo kladně na výsledku hospodaření Skupiny za rok 2020. Žadné další významné nepeněžní transakce nebyly v roce 2020 uskutečněny.

5.11 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	2 770 161	2 310 981
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcií (v Kč)	692,5403	577,745

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 bylo emitováno 4 000 tis. ks zaknihovaných investičních akcií na jméno (bez jmenovité hodnoty). Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2016, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163.

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

	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	459 180	392 293
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Změna čistých aktiv připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	114,7950	98,0733

5.12 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	26 084	91 154
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	59 155	38 010
Závazky k zaměstnancům	1 584	1 987
Závazky vůči státu	3 204	4 405
Ostatní finanční závazky (krátkodobě splatná část) (viz 5.14)	5 491	23 380
Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku	95 518	159 936
Obchodní závazky splatné déle než 1 rok	-	8 532
Obchodní a jiné závazky celkem	95 518	167 468
z toho: finanční závazky	31 575	123 066
nefinanční závazky	63 943	44 402

5.13 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Revolvingové úvěry od ČSOB – krátkodobě splatné	-	15 000
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	59 750	245 506
Bankovní úvěry – krátkodobý zůstatek celkem	59 750	260 506
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	660 103	570 469
Bankovní úvěry celkem	719 853	830 975

V roce 2020 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 31. 12. 2020 ve srovnání se stavem k 31. 12. 2019 poskytuje následující tabulka a meziroční vývoj je v části 5.15:

<i>v tis. Kč</i>	Splatnost úvěru	Úroková míra	31. 12. 2020	31. 12. 2019
CREAM SICAV, a.s.			408 078	369 197
Oberbank, 10/13/600	8/2023	1M PRIBOR +1,98 % p. a.	58 375	61 705
Oberbank, 1/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	55 684	73 766
Oberbank, 29/14/600	5/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	57 427	60 617
Oberbank, 36/15/600	10/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	8 581	9 133
Oberbank, 26/16/600	1/2032	3Y Fix 3,84 % p. a.	28 368	29 174
Oberbank, 27/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	44 624	45 685
Oberbank, 28/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	26 046	26 666
Oberbank, 12/18/600	9/2033	5Y Fix 3,33 % p. a.	26 551	27 267
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	83 000	-
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	19 422	20 184
ČSOB, revolving	10/2020	6M PRIBOR +2,70 % p. a.	-	15 000
CREAM asset, s.r.o.			66 184	69 590
ČSOB, 1833/15/5626	6/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	21 429	22 500
ČSOB, 0837/13/5626	4/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	19 118	20 338
ČSOB, 0433/17/5626	12/2031	5Y Fix 3,64 % p. a.	25 637	26 752
CREAM property, s.r.o.			27 351	13 194
ČSOB, 1987/12/5626	12/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	4 978	5 313
ČSOB, 2666/12/5626	9/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	7 373	7 881
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR +2,00 % p.a..	15 000	-
CREAM Brno, a.s.			205 119	174 032
Oberbank, 2/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	103 856	108 032
Oberbank, 29/16/600	8/2033	5Y Fix 3,71 % p. a.	64 575	66 000
Oberbank 1/20/600	8/2035	3Y Fix 3,40 % p.a.	36 687	-
LD - reality, s.r.o.			6 420	6 761
Oberbank, 3/15/600	10/2029	3M PRIBOR +2,28 % p. a.	6 420	6 761
INCOME service, a.s.			-	196 768
Oberbank, 5/19/600	revolvingový kontokorent	1M EURIBOR + 1,5 % p.a.	-	196 768
Úvěry na nákup automobilů			6 701	1 433
Celkem bankovní úvěry			719 852	830 975

5.14 Ostatní finanční závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	5 491	23 380
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	139 850	194 380
Ostatní finanční závazky celkem	145 340	217 810

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny zejména závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Celkový závazek dle smluvních podmínek sjednaných v roce 2015 byl složen ze tří původně samostatných dluhů a byl splácen pravidelnými měsíčními splátkami se splatností do roku 2032.

K 31. 1. 2020 Fond uzavřel novou dohodu se společností O.O.Z. Zlín, a.s., v jejímž důsledku došlo (i) k předčasnému uhrazení jednoho z dluhů v plné výši 54 702 tis. Kč, (ii) k postoupení pohledávky (druhý dluh) dlužníka na Fond za 4 000 tis. Kč (nominální hodnota 11 561 tis. Kč) a prodloužení splatnosti třetího dluhu evidovaného v nesplacené nominální hodnotě 198 964 tis. Kč do konce roku 2040. V důsledku úpravy smluvních podmínek a prodloužení splatnosti došlo k modifikaci finančního závazku a k přehodnocení efektivní úrokové sazby:

<i>v tis. Kč</i>	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 31. prosinci 2020	190 244	145 339	2,82 %
k 31. prosinci 2019	267 215	217 808	3,76 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2020 činí 4 503 tis. Kč (2019: 8 473 tis. Kč).

5.15 Sesouhlení závazků z finanční činnosti

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2019	644 473	34 214	232 938	911 625
Splátky závazků	-103 364	-5 913	-22 426	-131 703
Čerpání závazků	267 626	-	-	267 626
Naběhlý úrok	27 879	586	8 729	37 194
Rozeznání nového závazku z leasingu	-	9 688	-	9 688
Odúčtování závazku z titulu ztráty kontroly nad společností	-7 072	-29 685	-	-36 757
Zůstatek k 31. prosinci 2019	829 542	8 890	219 241	1 057 673
Převod mezi závazky – zpětná úprava	1 433	-	-1 433	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	830 975	8 890	217 808	1 057 673
Splátky závazků	-253 306	-1 085	-69 410	-323 801
Čerpání závazků	134 687	-	-	134 687
Nepěněžní vznik úvěrů – nepěžní aktivum	7 497	-	-	7 497
Nepěněžní zánik závazků – odpuštění	-	-	-7 561	-7 561
Naběhlý úrok	-	-	4 503	4 503
Zůstatek k 31. prosinci 2020	719 853	7 805	145 339	872 998
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	660 103	6 692	139 848	806 644
z toho krátkodobě splatný zůstatek	59 750	1 113	5 491	66 354

5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Tržby z pronájmu nemovitostí	265 739	306 627
Tržby ze smluv se zákazníky	104 956	315 280
<i>Tržby z realizace investičních akcí</i>	47 313	211 702
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	44 998	33 745
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	12 645	69 833
Tržby celkem	370 696	621 907

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

5.17 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy za rok 2020 zahrnují v rámci celkové výše výnosy z postoupení pohledávek ve výši 19 883 tis. Kč a výnosy z poskytnutí zajištění dluhů ve výši 16 791 tis. Kč.

5.18 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Náklady na realizace investičních akcí	33 915	201 453
Spotřeba materiálu a energií	18 838	53 405
Opravy a udržování	22 753	18 564
Náklady na prodané zboží	49 091	20 815
Reklama a propagace	4 273	4 112
Náklady na dopravu	-	28 905
Služby související s prodejem obuvi	-	7 797
Ostatní služby	16 133	23 629
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	145 002	358 680

5.19 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Právní a ekonomické služby	14 548	5 084
Administrativní a ostatní poradenské služby	3 164	1 441
Poplatek depozitářů	913	915
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	18 625	7 440

5.20 Osobní náklady

Osobní náklady ve výši 39 276 tis. Kč za rok 2020 (2019: 46 919 tis. Kč) představují krátkodobé zaměstnanecké požitky, přičemž za rok 2020 eviduje Skupina 74 zaměstnanců (2019: 88 zaměstnanců), zejména v rámci dceřiných společností.

5.21 Ostatní provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Odpisy	5 432	3 696
Daně, poplatky a pojištění	6 910	3 560
Ostatní náklady	10 502	4 169
Ostatní provozní náklady celkem	22 844	11 425

5.22 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Úrokové náklady	31 031	37 194
Čisté kurzové ztráty	1 477	-
Ostatní finanční náklady	7 701	4 237
Finanční náklady celkem	40 208	41 431
Výnosové úroky	9 627	4 598
Finanční výnosy celkem	9 627	11 126

5.23 Splatná a odložená daň**Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Splatný daňový náklad	8 213	7 939
Odložená daň	73 815	8 364
Celkový daňový náklad	82 028	16 303

Sesouhlasení efektivní sazby daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	542 997	413 395
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	27 150	20 670
Daňově neuznatelné náklady / výnosy osvobozené od daně	36 160	-7 890
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	18 719	3 523
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	82 028	16 303
Efektivní daňová sazba	15,11 %	3,94 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	174 548	47	100 733

Sesouhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. 12. 2018	47	93 464
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	8 364
odúčtování odložené daně při ztrátě ovládnání	-	-1 142
Zůstatek k 31. 12. 2019	47	100 733
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	73 815
Zůstatek k 31. 12. 2020	47	174 548

6 Transakce se spřízněnými stranami**6.1 Osoba ovládající**

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

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Petr Tankó	86,75 %	86,47 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	2,00 %	2,28 %
	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, které je též hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií (86,48 %).

6.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky:

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

Změny ve Skupině

V průběhu roku 2020 nedošlo k žádné akvizici nové dceřiné společnosti, stejně tak nebyla žádná dceřiná společnost pozbyta. V průběhu roku 2019 došlo k následujícím změnám ve Skupině:

21. ledna 2019 Společnost koupila 100 % základního kapitálu společnosti **INCOME service, a.s.**, čímž získala kontrolu nad společností prostřednictvím uplatnění svých hlasovacích práv. Zaplacené protiplnění bylo stanoveno na základě nezávislého znaleckého posudku a neobsahuje žádné podmíněné platby. Kupní cena byla 2 000 tis. Kč splatná v penězích a rovnala se hodnotě čistých aktiv společnosti k datu akvizice, tudíž nebyl rozeznán žádný goodwill.

K 16. květnu 2019 Skupina prodala 50% podíl ve společnosti **GRANTE reality, s.r.o.** Skupina k rozhodnému datu odúčtovala aktiva a závazky. Společnost se podílela v průběhu období 1. ledna až 16. května 2019 na výsledcích Skupiny ztrátou ve výši -254 tis. Kč a výnosy ve výši 60 tis. Kč. V tabulce níže je vyčíslen dopad do výsledku z prodeje dceřiné společnosti.

K 28. červnu 2019 Skupina prodala 10% podíl ve společnosti **FLAIRCOT s.r.o.**, čímž došlo tím ke ztrátě kontroly a od tohoto data Skupina klasifikuje podíl ve společnosti FLAIRCOT s.r.o. jako přidruženou společnost (40 %). Skupina k rozhodnému datu odúčtovala aktiva a závazky a ocenila podíl ve společnosti ekvivalenční metodou v nulové zůstatkové hodnotě. Společnost FLAIRCOT s.r.o. se podílela v průběhu období 1. ledna až 28. června 2019 na výsledcích Skupiny ztrátou ve výši -1 696 tis. Kč a výnosy ve výši 33 773 tis. Kč. V tabulce níže je vyčíslen dopad do výsledku z prodeje dceřiné společnosti.

v tisících Kč	FLAIRCOT s.r.o.	GRANTE reality, s.r.o.
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 337	698
Dlouhodobá aktiva	4 737	7 107
Zásoby	13 111	-
Obchodní a jiné pohledávky (netto)	17 372	13 802
Závazky k úvěrovým institucím	5 609	1 463
Obchodní a jiné závazky	31 788	204
Ostatní závazky	1 331	821
Celková čistá aktiva prodávaných dceřiných společností	-1 316	19 119
Celková prodejní cena	1 122	8 587
Snížení: Peníze a peněžní ekvivalenty držené v nabyté společnosti	2 337	698
Čistý přírůstek (úbytek) peněz v důsledku prodeje dceřiných společností	-1 215	7 889
Nekontrolní podíl	263	8 110

Zisk (Ztráta) z prodeje dceřiných společností

2 701

-2 422

6.3 Přidružené společnosti

K 31. 12. 2019 byla společnost FLAIRCOT s.r.o., sídlem Řehořova 908/4, 130 00 Praha 4 přidruženou společností, v níž držel Fond 40% majetkovou účast (společnost provozuje prodejny obuvi). Finanční investice byla oceněna v nulové hodnotě vzhledem k zápornému vlastnímu kapitálu přidružené společnosti. V roce 2020 byla majetková účast prodána mimo Skupinu a k 31. 12. 2020 účast v přidružené společnosti není již vykazována.

6.4 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

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

Poskytnuté zápůjčky

K 31. 12. 2020 Skupina neviduje žádné poskytnuté zápůjčky a přijaté výpůjčky vůči spřízněné straně.

K 31. 12. 2019 byla evidována zápůjčka ve výši 10 250 tis. Kč poskytnutá společnosti FLAIRCOT s.r.o., v níž Fond měl 40% majetkovou účast. K pohledávce byla vytvořena 100% opravná položka. Majetková účast ve společnosti FLAIRCOT s.r.o. byla v květnu 2020 prodána a zápůjčka tak přestala být pohledávkou za spřízněnou stranou.

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	656	18 112	-
Celkem	-	656	18 112	-

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020		Rok končící 31. 12. 2019	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	4 049	159 028	11 334
Celkem	-	4 049	159 028	11 334

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

Odměny klíčových členů vedení:

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2020	Rok končící 31. 12. 2019
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 680	1 679
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	175	180
Celkem	1 855	1 859

7 Přehled řízení finančních rizik

Skupina je vystavena následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko,
- riziko likvidity,
- riziko tržní.

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

V tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	395	308
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	247 520	107 618
<i>Obchodní pohledávky</i>	64 348	88 782
<i>Peněžní prostředky</i>	183 172	107 618
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	2 770 161	2 310 981
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	2 770 161	2 310 981
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	899 082	1 157 359
<i>Obchodní závazky</i>	26 084	99 686
<i>Bankovní úvěry</i>	719 853	830 975
<i>Závazky z leasingu</i>	7 805	8 890
<i>Ostatní finanční závazky</i>	145 340	217 808

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

7.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Skupiny (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv v individuálním výkazu finanční pozice představují maximální kreditní riziko.

Skupina má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Skupina vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblasti veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Z tohoto důvodu nedochází ke koncentraci rizika protistrany (kreditního rizika).

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

U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

Vedení Skupiny využívají model IFRS 9 k určení očekávané úvěrové ztráty (ECL model), na jejímž základě jsou stanoveny opravné položky. 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. Vedení Skupiny přezkoumává věkovou strukturu nesplacených obchodních pohledávek a podrobně monitoruje objem zůstatků po splatnosti.

K určení opravné položky k poskytnutým půjčkám využívá Skupina třístupňový model očekávaných úvěrových ztrát na základě kvantitativních a kvalitativních kritérií pohledávky:

- úvěrové riziko se významně nezvýšilo od prvotního zaúčtování pohledávky (tzv. „stage 1“)
- úvěrové riziko se významně zvýšilo od prvotního zaúčtování pohledávky (tzv. „stage 2“)
- úvěrové znehodnocení pohledávky (tzv. „stage 3“)

Modely IFRS 9 staví na stávajících kapitálových modelech. Parametry modelů IFRS 9 jsou odhadnuty na základě statistických metod a jsou podpořeny expertním odhadem. Expertní odhad je využit zejména na úpravu parametrů

modelů o 1) úpravu o ekonomický výhled a 2) úpravu celoživotní horizont, který je použitelný pouze pro aktiva v Stage 2 a 3.

Modely stanovují ECL ve vzorci PD x EAD x LGD. Pro aktiva v Stage 3 je PD rovna 100 % a LGD a EAD představují celoživotní pohled na ztráty na základě charakteristik nesplácených aktiv. Veškerá aktiva posuzována třístupňovým modelem jsou posuzována individuálně.

Modely počítají ECL na základě výhledových makroekonomických prognóz a dalších vstupů. U většiny finančních aktiv se očekává životnost rovná zbývajícím splatnostem.

Při posouzení významného zvýšení úvěrového rizika Skupina porovnává riziko selhání k datu sestavení závěrky s rizikem selhání k datu prvotního rozeznání finančního nástroje. Skupina zvažuje jak kvalitativní, tak kvantitativní faktory. Skupina předpokládá, že došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního rozeznání, když smluvní platby jsou více než 30 dní po splatnosti, pokud Skupina nemá rozumné a podložené informace nasvědčující opak.

Finanční nástroj je úvěrově znehodnocený, pokud jedna či více událostí vedly ke škodlivému dopadu na očekávané budoucí platby. Takové události jsou především:

- významné finanční potíže dlužníka,
- porušení smlouvy, např. prodlení platby,
- udělení ústupků dlužníkovi, vzhledem k ekonomickým či smluvním důvodům vztahujícím se k dlužníkovi, které by za normální okolnosti nebyli věřitelem uvažovány,
- pravděpodobnost insolvence či reorganizace dlužníka,
- zmizení aktivního trhu pro finanční aktivum v důsledku finančních potíží.

Skupina čtvrtletně aktualizuje výhledové makroekonomické scénáře a jejich vážené pravděpodobnosti pro účely výpočtu ECL. Skupina přitom vychází z běžně dostupných zdrojů, zejména dat ČNB, Českého Statistického Úřadu. Skupina také vzala v potaz potenciální dopad pandemie COVID-19, která propukla v prvním čtvrtletí roku 2020. Za tímto účelem si vedení Skupiny vypracovalo analýzu potenciálního dopadu na jednotlivé dlužníky v případě aktiv posuzovaných třístupňovým modelem individuálně a na dlužníky posuzované zjednodušeným modelem kolektivně dle jednotlivých klientských portfolií.

7.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Skupina je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství, závazky z leasingu) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Riziko Skupina 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.

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

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

K 31. prosinci 2019	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	117 386	8 532	-	125 918
Bankovní úvěry	283 033	301 996	385 643	970 672
Závazky z leasingů	1 060	7 830	-	8 890
Ostatní finanční závazky	23 859	95 434	147 922	267 215
Závazky k držitelům investičních akcií	-	2 310 981	-	2 310 981
Celkem	425 338	2 724 773	533 565	3 683 676

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

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

7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změna bude Skupina hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko je tak spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou (k 31. 12. 2020 tvoří 9 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů). Skupina přistoupila v roce 2019 k fixaci úrokových sazeb u čerpaných bankovních úvěrů, proto riziko změny úrokové sazby, a tedy i změny dopadu úrokových nákladů je považováno za velmi nízké (viz 5.13 přehled bankovních úvěrů s fixními úrokovými sazbami).

7.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Vzhledem k tomu, že Skupina realizuje většinu transakcí v CZK, není expozice Skupiny na měnové významná a ve výsledku za rok 2020 byla uznána čistá kurzová ztráta ve výši 1 477 tis. Kč).

7.5 Řízení kapitálu

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

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

8 Provozní segmenty

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

- Pronájem nemovitostí a související služby
- Realizace investičních akcií
- Prodej obuvi (pouze v roce 2019, v němž došlo též k pozbytí související dceřiné společnosti)

Skupina ve všech segmentech uplatňuje stejné účetní metody. Tyto účetní pravidla jsou v souladu s účetními metodami použitými pro sestavení konsolidované účetní závěrky. Transakce v rámci Skupiny definovaného jsou eliminovány. Skupina v účetním období končícím 31. prosince 2020 neidentifikovala žádného zákazníka v segmentu 'Pronájem nemovitostí a související činnosti', který by vytvořil Skupině výnos v objemu více než 10 % celkových konsolidovaných výnosů. V segmentu 'Realizace investičních akcií' tvořili dva zákazníci celý objem výnosů třetím stranám.

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

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

2019 v tis. Kč	Pronájem	Realizace	Prodej obuvi	Vyloučení	Celkem
	nemovitostí a související činnosti	investičních akcí			
Zisk z přecenění investic	245 746	-	-	-	245 746
Výnosy třetím stranám	388 097	211 702	33 745	-	633 544
Mezisegmentové výnosy	79 855	135 280	-	-215 135	-
Výnosy celkem	713 698	346 982	33 745	-215 135	879 290
Náklady třetí strany	-191 908	-201 453	-35 340	-	-428 701
Mezisegmentové náklady	-84 803	-130 332	-	215 135	-
Úrokové náklady	-37 066	-	-128	-	-37 194
Náklady celkem	-313 777	-331 785	-35 468	215 135	-465 895
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie	399 921	15 197	-1 723	-	413 395
Aktiva celkem	3 601 452	26 009	-	-	3 627 461
Pasiva celkem	3 592 559	34 902	-	-	3 627 461

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměny účtované Fondu statutárním auditorem – BDO Audit, a.s. – v roce 2020 činí 282 tis. Kč za práce v souvislosti s ověřením účetní závěrky Fondu. Odměny účtované dceřiným společností auditorem v rozhodném období činí 104,8 tis. Kč v souvislosti s audity účetních závěrek dceřiných společností. Celkové náklady Skupiny v souvislosti s auditem hospodaření 2020 se předpokládají ve výši 906 tis. Kč. Náklady účtované interním auditorem v rozhodném období činily 112 tis. Kč.

Odměny účtované Fondu auditory v rozhodném období činí 920 tis. Kč za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované dceřiným společností auditory v rozhodném období činí 510 tis. Kč v souvislosti s audity účetních závěrek dceřiných společností. Odměny účtované Fondu společností PricewaterhouseCoopers ČR, s.r.o. za poradenství v rozhodném období činí 372 tis. Kč.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

11 Čistá hodnota aktiv

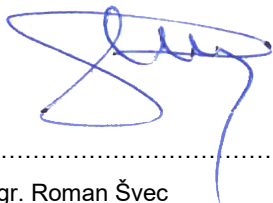
Společnost CREAM SICAV, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, která vychází z nekonsolidovaných zůstatků Fondu. Požadované zveřejnění je obsahem samostatné účetní závěrky Fondu sestavené k 31. 12. 2020, resp. za rok končící 31. 12. 2020.

12 Události po rozvahovém dni

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

13 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2021.



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti CREAM SICAV, a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Praha, identifikační číslo 285 45 320 a jejích dceřiných společností, („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2020 konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31.12.2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 6.2 přílohy této konsolidované účetní závěrky. Provedli jsme též audit individuální účetní závěrky společnosti CREAM SICAV, a.s. k 31.12.2020, ke které jsme vydali výrok bez výhrad.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2020 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Konsolidovanou účetní závěrku společnosti CREAM SICAV, a.s. k 31.12.2019 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 19.6.2020 předchozí zprávy vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění investičního nemovitého majetku

Skupina je vlastníkem významného objemu investičního nemovitého majetku, který je v konsolidované účetní závěrce vykázán v reálné hodnotě v celkové výši 3 626 241 tis. Kč (viz bod 5.2 přílohy konsolidované účetní závěrky). Rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období. K 31.12.2020 byl zisk z přecenění vykázán ve výši 383 109 tis. Kč (viz bod 5.2. přílohy konsolidované účetní závěrky).

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

Pro posouzení ocenění investičního nemovitého majetku jsme zapojili naše interní experty na oceňování, se kterými jsme na vybraném vzorku provedli porovnání výsledků ocenění jednotlivých investičních nemovitých majetků vypočtených pomocí výnosové metody s hodnotami získanými z porovnávací analýzy vycházející z externích zdrojů. Ověřovali jsme, zda se rozdíly v hodnotách nacházejí v přijatelném rozmezí a zda jsou odůvodnitelné konkrétními skutečnostmi. U vstupních dat do srovnávací analýzy jsme ověřovali jejich správnost a úplnost.

Informace o investičním nemovitém majetku jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky v části 5.2.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti CREAM SICAV.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění 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 způsobitelné 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné 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 CREAM SICAV za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti CREAM SICAV odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti CREAM SICAV povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit společnosti CREAM SICAV.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže 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 Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30.9.2020 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 29.4.2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky společnosti.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Lukáš Hendrych je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti CREAM SICAV k 31.12.2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahuje k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) - „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,

- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
 - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrky Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 29.4.2021

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169