

Neoficiální verze – opis XHTML verze

VÝROČNÍ ZPRÁVA EMITENTA A JEHO KONSOLIDAČNÍHO CELKU

CREAM SICAV, a.s.

za rok končící 31. prosince 2021

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, vliv válečného konfliktu na Ukrajině
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 2022



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 2021 do 31. prosince 2021.

Rozhodným dnem se pro účely této výroční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 31. prosince 2021.

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 (do 7.6.2021, prodej 100% podílu dne 7.6.2021)

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,
vločka 15122 (dále jen „Emitent“, „Fond“ nebo „Společnost“).

za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

(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, vločka 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 2021 do 31. prosince 2021 (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.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

- Fond v Rozhodném období prodal nemovitost Jáchymov, tř. Dukelských hrdinů za prodejní cenu 1 150 tis. Kč.
- U nemovitostního aktiva Zlín, J. A. Bati 5648, 32. budova prodal Fond vyčleněné jednotky (16 jednotek) v hodnotě 24 730 tis. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek bude pokračovat.
- Fond v Rozhodném období prodal akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej (prodej 100% podílu dne 7.6.2021) za cenu 4 500 tis. Kč.

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 aktiv Fondu:

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

Společnost se rovněž podílela na investicích svých dceřiných společnostích do jejich 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 nemovitost Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
 - o nemovitost 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)
- Realizace rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. (rekonstrukce prostor pro nové 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 86 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 nedošlo u Společnosti ke změně v dozorčí radě.

V následném hospodářském období (od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022) Společnost realizuje a bude realizovat tyto investice do nemovitostních aktiv:

- Nákup podílu ve výši 100 % ve společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice.
- Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech Fondu – investice ve výši 2 400 tis. Kč.

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav.

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.
- Zahájení přípravy realizace projektu výstavby bytových domů „Štěrkoviště“ ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech dceřiných realitních společností.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav.

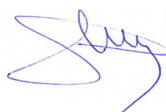
Rovněž rok 2021 se nesl ve znamení pandemie Covid-19 a jejího dopadu na tuzemskou a světovou ekonomiku. I pro podnikání v roce 2022 a následující období Fond předpokládá, že vliv pandemie koronaviru bude mít dopad na ekonomiku plošně, tedy i na segment podnikání Fondu a jeho Skupiny. Fond pečlivě vyhodnocuje 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. Přestože dopady pandemie Covid-19 jsou primárně negativní, Fond dopady a rizika vyhodnotil, přijal potřebná opatření a nyní identifikuje již i pozitivní aspekty nastalé situace. Covid-19 se stal „běžným“ prvkem v podnikání se všemi svými dopady. Fond přijal opatření k eliminaci dopadu negativních stránek a uspil přijetí efektivnějších automatizovaných postupů v komunikaci s obchodními partnery (Klientský portál) a bankami. Rovněž předávání informací zaměstnanci je nově více automatizované bez nutnosti osobního kontaktu.

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

Praha, 27. dubna 2022



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 2021 do 31. prosince 2021

(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
Petr Tankó	člen dozorčí rady

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

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

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

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

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

Dozorčí rada sledovala postup sestavování účetní závěrky k 31. prosinci 2021 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 2021, 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.

Dozorčí rada posoudila možná rizika a dopady pandemie Covid-19 a válečného konfliktu na Ukrajině na Fond a Skupinu a vyhodnotila rizika jako nízká.

Praha, 27. dubna 2022



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):

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

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:

Fond k rozvahovému dni vlastní 86 a jeho dceřiné společnosti 10 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech. Níže uvedené nejvýznamnější realizované investice do stávajících aktiv v Rozhodném období mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu.

Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav.

Realizace investiční akce – fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 34

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

celková výše investice: 29,3 mil. Kč

Fond se rovněž podílel 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:

- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 123 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 64/2 ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.

celková výše investice: 10,2 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

Realizace rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s. (rekonstrukce prostor pro nové nájemce)

celková výše investice: 8,3 mil. Kč

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období prodal nemovitost Jáchymov, tř. Dukelských hrdinů za prodejní cenu 1 150 tis. Kč.

U nemovitostního aktiva Zlín, J. A. Bati 5648, 32. budova prodal Fond vyčleněné jednotky (16 jednotek) v hodnotě 24 730 tis. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek bude pokračovat.

Fond v Rozhodném období prodal akciový podíl ve výši 100 % v obchodní společnosti INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej (prodej 100% podílu dne 7.6.2021) za cenu 4 500 tis. Kč.

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 1. 2022 – 31. 12. 2022) k následujícím investicím:

Nákup podílu ve výši 100 % ve společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice.

Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech Fondu – investice ve výši 2 400 tis. Kč.

Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav.

Fond se rovněž zavázal v příštím hospodářském období podílet na následujících investicích svých dceřiných společností do jejich nemovitostních aktiv:

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

Zahájení přípravy realizace projektu výstavby bytových domů „Štěrковиště“ ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.

Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech dceřiných realitních společností – investice ve výši 600 tis. Kč.

Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav.

Přehled podnikání Emitenta

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

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

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V Rozhodném období Fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nerealizoval žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Životní prostředí a vlivy

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

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, a to 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.

Klimatické záležitosti

Zelená dohoda pro Evropu (Green Deal)

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

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

Pro tuto oblast Fond dne 10.3.2021 přijal nový vnitřní předpis, kterým je Politika v oblasti rizik týkajících se udržitelnosti. Uvedený vnitřní předpis byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb. Obsah politiky odpovídá postupům či praxi Fondu a je v souladu se zmiňovaným předpisem EU. Jak již bylo uvedeno výše, Fond v rámci komplexní analýzy investice též posuzuje environmentální rizika. Fond se v uvedené politice přihlásil k prosazování těch opatření, která směřují ke snižování energetické náročnosti již obhospodařovaných nemovitostí, zejména pak aktivním využíváním obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE systémy na nemovitostech).

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

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

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

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

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

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

- Zateplení budov (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Energeticky úsporné spotřebiče (energetická náročnost budovy, stav energorozvodů)
- Výhodnější technologické procesy (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Využití solárních systémů (v roce 2021 instalováno 6 FVE systémů na budovách)
- Obměna vozového parku

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

Informace o pracovně-právních vztazích

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

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

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

Popis trhů, na kterých emitent soutěží, 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 Rozhodné období činily 253 047 tis. Kč, z toho výnosy z pronájmu a služeb souvisejících činily 226 556 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 (do 7.6.2021, prodej 100% podílu dne 7.6.2021)

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

Skupina v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. 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 2021

Provozní výnosy Skupiny celkem	400 591
z toho: Tržby z pronájmu a služeb souvisejících	294 819
Tržby ze smluv se zákazníky	92 358
z toho:	
Tržby z realizace investičních akcí	2 948
Tržby z prodeje zboží	57 486
Tržby z poskytovaných služeb	31 925
Tržby ostatní	13 414

Nemovitosti, stroje a zařízení

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

Nemovitosti Fondu a jejich součásti

Fond vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek Fondu v současné době tvoří 86 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k Rozvahovému dni 2 987 995 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2021 činil 8,3 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi. Celková hodnota investic do nemovitostí činila k Rozhodnému dni 3 009 599 tis. Kč a mimo oceněné nemovitosti zahrnuje i investice do nemovitostí v přípravě a záměru v hodnotě 21 604 tis. Kč (zejména projekty). Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2022. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává konstantní:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 78 % (meziroční nárůst o 5 %).

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

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Fondu, s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2021.

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 31.12.2021
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Batí 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 708 m ²	velmi dobrý	ano	384 413 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 667 m ²	velmi dobrý	ano	291 264 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 098 m ²	velmi dobrý	ano	212 522 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 267 m ²	velmi dobrý	ano	137 062 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 862 m ²	velmi dobrý	ano	130 014 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 897 m ²	velmi dobrý	ano	124 288 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	43 985 m ²	dobry	ano	115 026 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m ²	velmi dobrý	ano	108 135 000 Kč
Zlín, J.A.Batí 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 233 m ²	velmi dobrý	ano	103 308 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 853 m ²	dobry	ano	102 277 000 Kč
Zlín, třída T.Batí 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 876 m ²	velmi dobrý	ano	89 018 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m ²	dobry	ano	84 099 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 636 m ²	velmi dobrý	ano	60 859 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 507 m ²	dobry	ano	51 070 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	699 m ²	velmi dobrý	ano	49 477 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m ²	dobry	ano	48 451 000 Kč
Praha 9, Vínůň, Mladoboleslavská 330	Vínůň	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 040 m ²	dobry	ano	44 964 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 057 m ²	velmi dobrý	ano	43 316 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 480 m ²	dobry	ano	42 355 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 202 m ²	dobry	ano	37 156 000 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 912 130 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2021 činil 9,2 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále zejména dokončenou investicí do projektu Olomouc, 1. Máje společnosti LD-reality, s.r.o a investicí do projektu Brno, Moravské náměstí společnosti CREAM Brno, a.s.

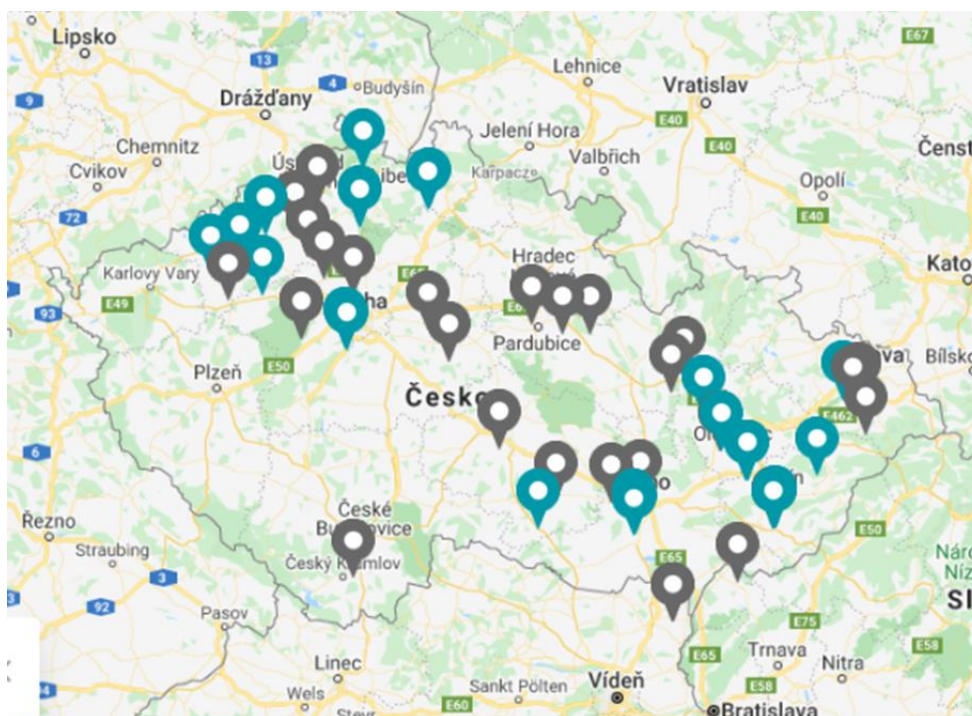
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozhodnému dni 3 940 708 tis. Kč a mimo oceněné nemovitosti v hodnotě 3 900 125 tis. Kč (meziroční nárůst dle přecenění na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2021 za Skupinu činil 8,5 %) zahrnuje i investice do nemovitostí v přípravě a záměru v hodnotě 40 583 tis. Kč (zejména projekty).

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2022. 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 2021.

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 31.12.2021
CREAM Brno								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	6 469 m ²	velmi dobrý	ano	260 349 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 644 m ²	velmi dobrý	ano	217 863 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 458 m ²	velmi dobrý	ano	145 368 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 065 m ²	dobry	ano	64 344 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 780 m ²	dobry	ano	8 712 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m ²	velmi dobrý	ano	40 362 000 Kč
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m ²	velmi dobrý	ano	36 657 000 Kč
Haviřov Šumbark	Šumbark	1356	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	2 608 m ²	dobry	ano	26 787 000 Kč
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 241 m ²	velmi dobrý	ano	40 091 000 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 79 % (meziroční nárůst o 6 %).

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech. Níže specifikujeme přehled účastí Fondu s vyčíslením reálné hodnoty. Celková reálná hodnota investic do dceřiných společností činí 324 088 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	66 066
Akcie CREAM Brno, a.s.	85 767
Podíl v CREAM property, s.r.o.	50 123
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	103 604
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	9 716
Podíl v CREAM service s.r.o.	191
Podíl v LD – reality s.r.o.	8 621

Stroje a zařízení

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

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

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

Dceřiná společnost CREAM assets, s.r.o pořídila nově v roce dva fotovoltaické systémy v hodnotě 10,2 mil. Kč na budovách:

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

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 31. prosinci 2021

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Fond		Skupina	
	31. prosince 2021	31. prosince 2020	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Aktiva celkem	4 085 589	3 471 203	4 511 698	3 922 624
Dlouhodobá aktiva	3 638 024	3 256 604	4 016 897	3 651 826
Krátkodobá aktiva	447 565	214 599	494 801	270 798
Pasiva celkem	4 085 589	3 471 203	4 511 698	3 922 624
Vlastní kapitál	11 068	10 812	19 327	14 070
Dlouhodobé závazky celkem	723 735	595 232	1 074 618	981 192
Krátkodobé závazky celkem	100 642	72 070	188 310	157 201
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	3 250 144	2 793 089	3 229 443	2 770 161

U Fondu došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 614 386 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 232 550 tis. Kč a dále zvýšením peněžních prostředků na účtech. Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 457 055 tis. Kč a zvýšení dlouhodobých a krátkodobých závazků.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 589 074 tis. Kč, a to zejména na straně aktiv vlivem zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 314 467 tis. Kč a dále zvýšením peněžních prostředků na účtech. Na straně pasiv mělo na celkový nárůst vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 459 282 tis. Kč a zvýšení dlouhodobých a krátkodobých závazků.

Hospodaření Fondu v Rozhodném období

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

Výnosy Fondu z pronájmu a služeb souvisejících	226 566
Provozní zisk	476 866

U Fondu vzrostly v Rozhodném období výnosy z titulu pronájmu a služeb souvisejících meziročně o 2,4 % oproti srovnatelnému předchozímu období. Generovaný provozní zisk je v souhrnu 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 2021
Provozní výnosy Skupiny celkem	400 591
z toho: Tržby z pronájmu a služeb souvisejících	294 819
Tržby ze smluv se zákazníky	92 358
z toho:	
Tržby z realizace investičních akcií	2 948
Tržby z prodeje zboží	57 486
Tržby z poskytovaných služeb	31 925
Tržby ostatní	13 414

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 479 316 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (pronájem) o 10,9 %.

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 2021, které jsou přílohou této výroční zprávy.

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

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

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

Zdroje kapitálu

Dlouhodobé a krátkodobé

Zapísaný základní kapitál Fondu k 31. prosinci 2021 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 2021 (v tis. Kč):

	Fond	Skupina
	31. prosince 2021	31. prosince 2021
Pasiva celkem	4 085 589	4 511 698
Vlastní kapitál	11 068	19 327
Dlouhodobé závazky celkem	723 735	1 074 618
Krátkodobé závazky celkem	100 642	188 310
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	3 250 144	3 229 443

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 akcií,
- 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 95 341 tis. Kč u Fondu a 180 177 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 akcií), 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 RVG bankovní úvěr ČSOB – do výše 20 000 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 (jeden úvěr) 1Y fix, 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 úrokových sazeb Fond i Skupina již 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 dopsud, 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 2021, které jsou přílohou této výroční zprávy.

Regulační prostředí

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

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

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V

rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti.

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

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

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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

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

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

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

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

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

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

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). Smlouva byla ukončena dohodou ke dni 31. 8. 2021.

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.

Petr Tankó, člen dozorčí rady

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

Informace o příbuzenských a rodinných vztazích

K Rozhodnému dni existují následující příbuzenské či rodinné vztahy:

Manželský vztah mezi JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva a JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady.

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

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
TIMESEAL 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
CREAM nadační fond – člen správní rady		ano

Mgr. Roman Švec

CREAM R.B.A., a.s. – předseda dozorčí rady		ano
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		ne
INCOME service, a.s. – statutární ředitel		ne
Společenství vlastníků jednotek J. A. Bati 5648, Zlín – zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	ano	
CREAM nadační fond – člen správní rady		ano

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	
CREAM nadační fond – člen správní rady		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

Petr Tankó

CREAM SICAV, a.s. – člen dozorčí rady	ano
PEREVAL INVEST, s.r.o. – jednatel a společník	ano
Golferia House, a.s. – akcionář	ne
CREAM nadační fond – zakladatel a revizor	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 2021, Fond zaměstnával 13 osob.

Na konci účetního období, tj. k 31. prosinci 2021, zaměstnávala Skupina celkem 58 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. Společnost a Skupina, dle povahy pracovní pozice, uplatní v pracovním vztahu zaměstnance z Ukrajiny, postižené dopady tamního válečného konfliktu.

Hlavní akcionáři

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

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.

Významná soudní a rozhodčí řízení

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

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

Základní kapitál

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

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

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

Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií

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

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

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

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

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

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

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

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

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

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

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

- **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	1 682 tis. Kč
dozorčí rada	300 tis. Kč

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

Osobami s kontrolní pravomocí vlastníci akcie jsou:

Petr Tankó, člen dozorčí rady

3 470 000 ks zakladatelských akcií

3 457 880 ks investičních akcií

Výše uvedené osoby ani žádné jiné osoby s řídicí či kontrolní 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 s kontrolní pravomocí 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

Petr Tankó, člen dozorčí rady

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

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

Mgr. Roman Švec je vedle svého působení v představenstvu Fondu rovněž zaměstnancem Fondu a v rámci organizační struktury Fondu zastává pozici ředitele úseku administrace a back office. V rámci tohoto úseku je podřízeným útvarem útvary 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 útvarem 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 útvarem 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 činily 665 tis. Kč, a to za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované auditorem dceřiným společnostem v rozhodném období činily 327 tis. Kč, a to za audit účetních závěrek dceřiných společností.

Celkové náklady Skupiny na audit účetních závěrek činily 992 tis. Kč.

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

Odměny účtované Fondu interním auditorem v rozhodném období činily 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.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by Fond dobrovolně dodržoval.

- **ust. § 118 odst. 6 ZPKT – popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam**

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

- **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 pořadu jednání valné hromady předloženého představenstvem,
- v rámci vnitřního řídicího a kontrolního systému Společnosti udělovat předchozí vyjádření k návrhu pověření zaměstnance nebo třetí osoby výkonem compliance, řízení rizik a interního auditu nebo k návrhu jejich odvolání.

VÝBOR PRO AUDIT

Rozhodnutím mimořádné valné hromady ze dne 21. 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:

Mgr. Vítězslav Hlůšek

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 vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv**

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

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

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

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

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři a které by současně mohly mít za následek 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 nabudou 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:

Vliv pandemie Covid-19

Rovněž rok 2021 se nesl ve znamení pandemie Covid-19 a jejího dopadu na tuzemskou a světovou ekonomiku. I pro podnikání v roce 2022 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.

Přestože dopady pandemie Covid-19 jsou primárně negativní, Společnost i subjekty Skupiny dopady a rizika vyhodnotily, přijaly potřebná opatření a nyní identifikují již i pozitivní aspekty nastalé situace. Covid-19 se stal „běžným“ prvkem v podnikání se všemi svými dopady. Společnost a subjekty Skupiny přijaly opatření k eliminaci dopadu negativních stránek a uspíšily přijetí efektivnějších automatizovaných postupů v komunikaci s obchodními partnery (Klientský portál) a bankami. Rovněž předávání informací zaměstnanci je nově více automatizované bez nutnosti osobního kontaktu.

Vliv válečného konfliktu na Ukrajině

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

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

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

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

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

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

Nákup podílu v realitní společnosti ABAQ, s.r.o.

V lednu 2022 koupila Společnost podíl ve výši 100 % ve společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice, za cenu 50 000 000,- Kč. Cílem je realizace výstavby bytových domů – projekt „Štěrковиště“.

Kromě výše uvedeného a událostí popsanych 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 v příštím hospodářském období (1. 1. 2022 – 31. 12. 2022) následující investiční akce:

- Nákup podílu ve výši 100 % ve společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice.
- Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech Fondu – investice ve výši 2 400 tis. Kč.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav.

U dceřiných společností Fondu jsou v příštím hospodářském období (1. 1. 2022 – 31. 12. 2022) plánovány zejména tyto investiční akce:

- Pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- Zahájení přípravy realizace projektu výstavby bytových domů „Štěrковиště“ ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech dceřiných realitních společností – investice ve výši 600 tis. Kč.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav.

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:

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.

Klimatické záležitosti

Zelená dohoda pro Evropu (Green Deal)

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

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

Pro tuto oblast Fond dne 10.3.2021 přijal nový vnitřní předpis, kterým je Politika v oblasti rizik týkajících se udržitelnosti. Uvedený vnitřní předpis byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb. Obsah politiky odpovídá postupům či praxi Fondu a je v souladu se zmiňovaným předpisem EU. Jak již bylo uvedeno výše, Fond v rámci komplexní analýzy investice též posuzuje environmentální rizika. Fond se v uvedené politice přihlásil k prosazování těch opatření, která směřují ke snižování energetické náročnosti již obhospodařovaných nemovitostí, zejména pak aktivním využíváním obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE systémy na nemovitostech).

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

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

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

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

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

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

- Zateplení budov (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Energeticky úsporné spotřebiče (energetická náročnost budovy, stav energorozvodů)
- Výhodnější technologické procesy (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Využití solárních systémů (v roce 2021 instalováno 6 FVE systémů na budovách)
- Obměna vozového parku (ekologičtější provoz, nižší emise)

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

Informace o pracovně-právních vztazích:

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

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

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

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, vliv válečného konfliktu na Ukrajině

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

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

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond ani jiný subjekt Skupiny nerealizuje výnosy v cizí měně, nemá pohledávky v cizí měně a jen minimální závazky v cizí měně, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je 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 2021 je 0 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 0,3 %. 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 31.12.2021.

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 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 příslušná opatření.

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)

K dopadům Covid-19 lze obecně konstatovat, že dopad Covid-19 na hospodaření Společnosti či Skupiny není významný. Přestože dopady pandemie Covid-19 jsou primárně negativní, Společnost i subjekty Skupiny dopady a rizika vyhodnotily, přijaly potřebná opatření a nyní identifikují již i pozitivní aspekty nastalé situace. Covid-19 se stal „běžným“ prvkem v podnikání se všemi svými dopady. Společnost a subjekty Skupiny přijaly opatření k eliminaci dopadu negativních stránek a uspíšily přijetí efektivnějších automatizovaných postupů v komunikaci s obchodními partnery (Klientský portál) a bankami. Rovněž předávání informací zaměstnanci je nově více automatizované bez nutnosti osobního kontaktu.

6.2. Vliv válečného konfliktu na Ukrajině

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

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

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

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

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

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

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

Praha, 27. dubna 2022



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 2021 (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 2021, 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 (do 7.6.2021, prodej 100% podílu dne 7.6.2021)

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 ovládaní

K ovládaní 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	Smlouva o výkonu funkce člena dozorčí rady
Petr Tankó	Pracovní smlouva (ukončena dne 31.8.2021)

- 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. 16, novostavba)	11.10.2021
	Smlouva o dílo (Zlín, 34. budova, oprava střechy)	11.5.2021
	Smlouva o dílo (Ostrava, A. Bejdové, oprava střechy)	30.4.2021
	Smlouva o dílo (Praha, Řehořova, projektová dokumentace)	26.7.2021
	Smlouva o dílo (34. budova, stavební práce)	24.5.2021
	Smlouva o dílo (34. budova, dodávka a montáž výtahu)	16.3.2021

	Smlouva o dílo (Praha, Ovenceká, dodávka a montáž výtahu)	18.6.2021
	Smlouva o dílo (České Budějovice, projektová dokumentace)	11.3.2020
	Smlouva o dílo (32. budova, projektová dokumentace)	31.1.2020
	Smlouva o dílo (Hradec Králové, stavební úpravy)	11.2.2020
	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, Ovenceká)	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, Ovenceká)	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.	Rámcová smlouva o úvěru	28.6.2021
	Smlouva o úvěru – privativní novace	19. 8. 2018
	Rámcová smlouva o úvěru	3. 2. 2014
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	15. 12. 2015
	Rámcová smlouva o úvěru	19. 11. 2019
CREAM Brno, a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	30.7.2021
	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	29. 12. 2014
	Závazek z Moravské Typografie	27. 1. 2015
CREAM property, s.r.o.	Smlouva o úvěru 22,0 mil	13. 7. 2020
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
CREAM assets, s.r.o.	Smlouva o úvěru	6.4.2021
	Smlouva o úvěru	20.12.2021
	Smlouva o úvěru	13. 6. 2016
	Rámcová smlouva o úvěru	17. 8. 2016
	Rámcová smlouva o úvěru	13. 7. 2015
	Smlouva o úvěru – privativní novace	10. 3. 2014
	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (Praha, Nuselská)	28. 3. 2014
	Smlouva o úvěru	16. 8. 2019
LD – reality, s.r.o.	Privativní novace	28. 12. 2020
	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 nájmu prostoru sloužícího 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 uzávěrky 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 2022



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 2021**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	60
Výkaz finanční situace	61
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	62
Výkaz peněžních toků	63
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	64
Výkaz změn vlastního kapitálu	64
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	65
1 Obecné informace	65
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	65
3 Podstatná účetní pravidla	67
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	67
3.2 Investice do nemovitostí	67
3.3 Pozemky, budovy a zařízení	67
3.4 Nehmotná aktiva	68
3.5 Finanční investice v dceřiných společnostech	68
3.6 Obchodní a jiné pohledávky	68
3.7 Peníze a peněžní ekvivalenty	68
3.8 Finanční závazky	69
3.9 Zakladatelské a investiční akcie	69
3.10 Výpůjční náklady	69
3.11 Leasingy	69
3.12 Rezervy	70
3.13 Uznání výnosů	70
3.14 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	70
3.15 Zisky / Ztráty z finančních investic	70
3.16 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)	70
3.17 Finanční výnosy a náklady	71
3.18 Daně ze zisku	71
3.19 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	71
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	72
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	72
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	72
4.3 Reklasifikace zůstatků ve srovnatelném období	73
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	73
5.1 Zakladatelská část Fondu	73
5.2 Investice do nemovitostí	75
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	77
5.4 Nehmotná aktiva	78
5.5 Finanční investice v dceřiných společnostech	78
5.6 Poskytnuté zápůjčky	79
5.7 Obchodní a jiné pohledávky	80
5.8 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	81
5.9 Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	81
5.10 Obchodní a jiné závazky	82
5.11 Bankovní úvěry	82
5.12 Ostatní finanční závazky	83
5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	83
5.14 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	84
5.15 Ostatní výnosy	84
5.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	84

5.17	Správa a vedení podniku, poradenské služby	84
5.18	Ostatní provozní náklady	84
5.19	Finanční náklady a výnosy	85
5.20	Splatná a odložená daň	85
6	Transakce se spřízněnými stranami	86
6.1	Osoba ovládající	86
6.2	Dceřiné a přidružené společnosti	86
6.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	86
7	Přehled řízení finančních rizik	87
7.1	Úvěrové (kreditní) riziko	88
7.2	Riziko likvidity	88
7.3	Úrokové riziko	89
7.4	Měnové riziko	89
7.5	Řízení kapitálu	89
8	Provozní segmenty	90
9	Náklady na ověření účetní závěrky	90
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	90
11	Čistá hodnota aktiv	90
12	Události po rozvahovém dni	91
13	Schválení účetní závěrky	92

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

Poznámka	31. 12. 2021	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.2	3 009 599	3 009 599
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	29 323	27 929
Nehmotná aktiva	5.4	-	-
Finanční investice v dceřiných společnostech	5.5	324 088	324 088
Poskytnuté zápůjčky	5.6	274 968	274 968
Odložená daňová pohledávka	5.20	47	-
		3 638 024	3 636 584
			1 440
Dlouhodobá aktiva celkem			
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	5.7	23 319	22 617
Pohledávka z titulu splatné daně		3 102	3 115
Poskytnuté zápůjčky	5.6	4 654	4 654
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.8	416 489	404 935
		447 565	435 322
			12 256
Krátkodobá aktiva celkem			
AKTIVA celkem			
		4 085 589	4 071 906
			13 696
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	5.1	4 000	-
Nerozdělený zisk	5.1	7 068	-
		11 068	-
			11 068
Dlouhodobé závazky			
Bankovní úvěry	5.11	494 193	493 217
Ostatní finanční závazky	5.12	134 201	134 201
Odložený daňový závazek	5.20	95 341	95 341
		723 735	722 759
			976
Dlouhodobé závazky celkem			
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.10	48 166	46 994
Bankovní úvěry	5.11	46 828	46 361
Ostatní finanční závazky	5.12	5 647	5 647
Závazek z titulu splatné daně		-	-
		100 642	99 003
			1 652
Krátkodobé závazky celkem			
Závazky celkem bez čistých aktiv přiraditelných držitelům vyplacitelných			
		824 377	821 762
			2 628
Čistá aktiva připadající na vyplacitelné investiční akcie			
	5.9	3 250 144	3 250 144
			-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem			
		4 085 589	4 071 906
			13 696

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 aktiv a závazků nekoresponduje součet investiční a zakladatelské části na celkovou hodnotu, neboť v celku dochází k vzájemnému zápočtu vnitřní vztahu.

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	234 842	234 842	-
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 přířaditelných držitelům vyplatitelných		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

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2021	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.14	226 566	226 566	-
Zisk z investic do nemovitostí	5.2	250 194	250 194	-
Zisk z finančních investic	5.5	87 878	87 878	-
Ostatní výnosy	5.15	10 821	10 581	9 840
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.16	-64 270	-63 451	-818
Správa a vedení fondu, poradenské služby	5.17	-16 016	-17 517	-8 099
Zrušení znehodnocení finančních aktiv	5.7	5 828	5 828	-
Ostatní provozní náklady	5.18	-14 170	-13 563	-607
Finanční výnosy	5.19	9 832	9 822	10
Finanční náklady	5.19	-19 797	-19 740	-57
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		476 866	476 596	270
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií	5.11	-457 055	-457 055	-
Zisk před zdaněním		19 811	19 541	270
Daň ze zisku	5.20	-19 554	-19 541	-13
Výsledek po zdanění za období		256	-	256
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		256	-	256

	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 investic do nemovitostí	5.2	267 554	267 554	-
Zisk z 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 připadajících 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

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 některých výnosů a nákladů na nekoresponduje součet investiční a zakladatelské části na celkovou hodnotu, neboť v celku dochází k vzájemnému zápočtu vnitrofondového vztahu.

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		256	1 452
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.20	19 554	26 661
Finanční výnosy	5.19	-9 832	-4 348
Finanční náklady	5.19	19 320	19 209
Zrušení očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých zápůjček		-5 769	-
Zisk z investic do nemovitostí	5.1	-250 194	-267 554
Zisk z finančních investic	5.5	-87 878	-82 764
Zisk z přecenění čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií	5.11	457 055	482 220
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		1 926	1 890
Úpravy o nepeněžní operace		144 439	176 767
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek		32 246	-44 097
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		18 597	-13 485
Změny v pracovním kapitálu		50 843	-57 582
Přijaté úroky		1 468	-
Placené daně ze zisku		-8 375	-7 740
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		188 374	111 444
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaj na pořízení dlouhodobých aktiv	5.1 / 5.2	-37 357	-21 208
Příjem z prodeje dlouhodobých aktiv	5.1	25 666	26 322
Příjem z prodeje finančních investic		4 500	-
Příjem z poskytnutých zápůjček		-	28 614
Čistý výdaj z poskytnutých zápůjček	5.6	-36 458	-43 450
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		-43 650	-9 722
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.13	183 000	84 801
Splácení úvěrů	5.13	-42 153	-114 861
Placené úroky	5.13	-15 298	-14 476
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		125 549	-44 536
Čisté zvýšení peněžních prostředků		270 273	57 186
Peněžní prostředky na počátku období	5.8	146 215	89 029
Peněžní prostředky na konci období	5.8	416 489	146 215

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Zůstatek k 1. lednu	2 793 089	2 310 981
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.11)	457 055	482 220
Zůstatek k 31. prosinci	3 250 144	2 793 089
Počet investičních akcií (v ks)	4 000 000	4 000 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	812,5361	698,2723

CREAM SICAV, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 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
Celkový úplný výsledek za období	-	256	256
Zůstatek k 31. prosinci 2021	4 000	7 068	11 068

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 účetním 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. 2021, 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 2020:

- 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* 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. Diskutované změny referenčních úrokových sazeb v důsledku tzv. IBOR reformy nemají žádný vliv na výsledky a zůstatky Fondu prezentované v této účetní závěrce, ani není očekáván dopad do účetní závěrky pro nadcházející účetní období. Finanční nástroje, které jsou variabilně úročeny, vychází z referenčních sazeb (PRIBOR), které nejsou aktuálně zasaženy IBOR reformou, jsou nadále vyhlášovány a dopad IBOR reformy.

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 vyčíslení 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 prvouživatelé 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 Koncepční 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 únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž 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
- 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 12 *Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (vydaná v prosinci 2021 s účinností 1. 1. 2023)

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 přečtenovány. 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 držená za účelem výkonu činnosti Fondu. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy 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.

Následně 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 oprávky 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 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.

3.13 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované 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 pronájmu

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 nárokované protihodnoty. V případě dlouhodobých smluv vymezených na časovém základě jsou výnosy vykazovány rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Tržby ze služeb související s pronájmem

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.

3.14 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 nemovitostí 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 přislíbené 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 daňové 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 odčitelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitelné přechodné rozdíly zúžitkovány. 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 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 závěrce je vhodné zdůraznit:

Klimatické změny

Vedení Fondu si uvědomuje dopad klimatických změn na prostředí, v němž realizuje svoji obchodní aktivitu, avšak s ohledem na charakter obchodní činnosti, která spočívá zejména v pronájmu nemovitostí, si Fond neuvědomuje zásadních dopadů rizik, které by z klimatických záležitostí v současnosti vyplývaly. Fond v rámci komplexní analýzy investic tato rizika posuzuje a prosazuje opatření, která směřují ke snižování energetické náročnosti již obhospodařovaných nemovitostí, zejména pak aktivním využíváním obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE systémy na nemovitostech).

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 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 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. 2021 činí 3 009 599 tis. Kč (2020: 2 777 049 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv Fondu, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2021 představují investice do nemovitostí přibližně 74 % (2020: 80 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány interním expertním odhadem Fondu na základě vlastní metodiky Fondu pro oceňování nemovitostí, validované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí (metodika v úrovni 3 stanovování reálné hodnoty), 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 2021 činí zisk 249 563 tis. Kč (2020: zisk 268 643 tis. Kč).

S ohledem na vývoj globální ekonomické situace v roce 2021, potažmo v roce 2022 před schválením účetní závěrky, ovlivněný jak dopady pandemie COVID-19, tak především významně negativními dopady vojenského konfliktu na Ukrajině, který vytváří řadu dosud nepredikovaných rizik a přispívá k neočekávaně vysokému růstu cen (inflaci), na který monetární politika realizovaná centrálními bankami reaguje významným nárůstem základních úrokových sazeb, je nutné v roce 2022 očekávat významné fundamentální změny na investičních a finančních tuzemských i evropských trzích, které se projeví v signifikantním nárůstu úrokových sazeb a tedy i růstu požadovaných úrokových výnosů (míry kapitalizace) v porovnání s rokem 2021.

Při takovém významném nárůstu úrokových sazeb a požadovaných kapitálových výnosů, který se jeví jako pravděpodobný, doprovázený vyšší mírou inflace reflektovanou do vyšších cen vstupů, je nutné vnímat zvýšené riziko ohledně budoucího vývoje růstu reálných hodnot držených nemovitostí (již za rok 2021 je tempo růstu nižší vůči míře růstu v roce 2020) a též očekávaných výsledků Fondu plynoucích z pronájmu nemovitostí a souvisejících služeb.

Opravné položky k pohledávkám

Fond oceňuje obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě (2021: 19 991 tis. Kč; 2020: 62 184 tis. Kč) a poskytnuté zápůjčky (2021: 279 622 tis. Kč; 2020: 241 041 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2021: 20 239 tis. Kč; 2020: 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 266 955 tis. Kč (2020: 226 421 tis. Kč).

4.3 Reklasifikace zůstatků ve srovnatelném období

K 31. 12. 2020 Fond vykazoval v rámci dlouhodobých aktiv zůstatek z titulu naběhlých úrokových výnosů z poskytnutých zápůjček dceřiným společností (11 008 tis. Kč) a zůstatek úročené pohledávky vůči dceřiné společnosti CREAM Brno a.s. (87 592 tis. Kč), která vznikla postoupením na Fond v minulosti. Tyto zůstatky byly prezentovány jako obchodní a jiné pohledávky, ač ve své podstatě jsou poskytnutými zápůjčkami, resp. příslušenstvím k poskytnutým zápůjčkám, Proto při zpracování účetní závěrky za rok 2021 došlo k úpravě prezentace a pro zajištění srovnatelnosti byla upravena i prezentace zůstatků k 31. 12. 2020:

	31. 12. 2020 (původní stav)	Reklasifikace	31. 12. 2020 (nový stav)
<i>Dlouhodobá aktiva</i>			
Poskytnuté zápůjčky	136 242	98 600	234 842
Obchodní a jiné pohledávky	98 600	-98 600	-

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. 2021	31. 12. 2020
Pozemky, budovy a zařízení	1 393	1 883
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	702	3 618
Peníze	11 554	8 014
Aktiva celkem	13 696	13 562
Obchodní a jiné závazky	1 172	693
Bankovní úvěry	1 443	1 903
Závazek z titulu splatné daně	13	154
Závazky celkem	2 628	2 750
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	7 068	6 812
Vlastní kapitál celkem	11 068	10 812
Závazky a vlastní kapitál celkem	13 696	13 562

K 31. 12. 2021 zahrnují obchodní závazky vnitrofondový zůstatek 479 tis. Kč, který je závazkem zakladatelské části vůči investiční části. K 31. 12. 2020 naopak obchodní pohledávky zahrnovaly vnitrofondový zůstatek ve výši 3 332 tis. Kč, který byl pohledávkou zakladatelské části vůči investiční části. Tato částka byla v dubnu 2021 vypořádána.

Vlastní kapitál Fondu je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. Kč zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020 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 zapísaného 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. 2021	31. 12. 2020
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	11 068	10 812
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,7671	2,7030

Výkaz výsledku hospodaření

Za rok 2021, resp. 2020 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. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z poskytnutých služeb	9 840	10 254
Osobní náklady	-8 099	-7 682
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-818	-363
Ostatní náklady	-607	-622
Finanční výnosy	10	-
Finanční náklady	-57	-57
Výsledek hospodaření	270	1 531
Daň ze zisku	-13	-78
Výsledek hospodaření	256	1 452

V roce 2021 i 2020 tržby z poskytnutých služeb zahrnutí tržby ve výši 9 600 tis. Kč s 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

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí v pronájmu	Investice do nemovitostí v přípravě a záměru	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. prosinci 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
pořízení nových investic do nemovitostí	4 978	3 044	8 022
úbytky z titulu prodeje	-25 035	-	-25 035
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	248 158	1 406	249 563
Reálná hodnota k 31. prosinci 2021	2 987 995	21 604	3 009 599

Fond vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek Fondu v současné době tvoří 86 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Fondu činila 3 009 599 tis. Kč k 31. 12. 2021 (2020: 2 777 049 tis. Kč), kterou tvoří nemovitostí 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 2021 činil 8,4 % (2020: 11,1 %) 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
- 17 % obchod, služby
- 14 % kanceláře, administrativa
- 6 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 78 % (2020: 73 %).

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 2021:

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	384 413
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 667 m ²	velmi dobrý	ano	291 264
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 098 m ²	velmi dobrý	ano	212 522
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 267 m ²	velmi dobrý	ano	137 062
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 862 m ²	velmi dobrý	ano	130 014
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 897 m ²	velmi dobrý	ano	124 288
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	43 985 m ²	dobry	ano	115 026
Olomouc, Palackého 592	Olomouc – město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m ²	velmi dobrý	ano	108 135
Zlín, J. A. Bati 5637 – 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 233 m ²	velmi dobrý	ano	103 308

Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba – sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 834 m2	dobry	ano	102 277
Zlín, třída T.Bati 5658 – 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 876 m2	velmi dobry	ano	89 018
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m2	dobry	ano	84 099
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 636 m2	velmi dobry	ano	60 859
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 507 m2	dobry	ano	51 070
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	699 m2	velmi dobry	ano	49 477
Zlín – Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m2	dobry	ano	48 451
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 040 m2	dobry	ano	44 964
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 057 m2	velmi dobry	ano	43 316
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 480 m2	dobry	ano	42 355
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 202 m2	dobry	ano	37 156

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 m2	velmi dobry	ano	351 276
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 583 m2	velmi dobry	ano	290 252
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 099 m2	velmi dobry	ano	211 960
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 855 m2	velmi dobry	ano	131 226
Ostrava, 30. Dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 679 m2	velmi dobry	ano	115 671
Olomouc, Palackého 592	Olomouc – město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m2	velmi dobry	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.Bati 5658 – 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	13 052 m2	velmi dobry	ano	98 577
Zlín, J. A. Bati 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 – 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 dobry	ano	32 090
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 126 m2	dobry	ano	38 726

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 2021, resp. 2020 interním expertním odhadem Fondu na základě vlastní metodiky Fondu pro oceňování nemovitostí, validované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D. (metodika v úrovni 3 stanovení reálné hodnoty).

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 YIELD se pohybuje v rozmezí od 2,8 % až 8,2 % 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 2021 byly investice do nemovitostí v hodnotě 1 810 399 tis. Kč (2020: 1 729 421 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	216 883	213 608
Celkové přímé provozní náklady na investice do nemovitostí generující výnosy z pronájmu	-61 483	-60 380

Provozní náklady související s investicemi do nemovitostí, které nejsou aktuálně pronajímány, jsou minimální.

Celkový dopad do výsledku hospodaření v souvislosti s investicemi do nemovitostí za prezentované roky je:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Zisk z přecenění držených investic z nemovitostí	249 563	268 643
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	630	-1 088
Zisk z investic do nemovitostí celkem	250 194	267 555

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
do 1 roku	158 384	146 210
nad 1 rok, do 5 let	278 465	272 907
nad 5 let	31 505	31 863
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	468 355	450 980

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 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
přírůstky	29 335	-	29 335
vyřazení	-321	-	-321
Zůstatek k 31. prosinci 2021	32 718	-	32 718

<u>Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty</u>			
Zůstatek k 1. lednu 2020	-1 120	-	-1 120
odpisy	-1 987	-	-1 987
vyřazení	1 286	-	1 286
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-1 821	-	-1 821
odpisy	-1 895	-	-1 895
vyřazení	321	-	321
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-3 395	-	-3 395
Zůstatková cena k 31. prosinci 2020	1 883	-	1 883
Zůstatková cena k 31. prosinci 2021	29 323	-	29 323

5.4 Nehmotná aktiva

V rámci nehmotných aktiv Fond eviduje software s původní pořizovací cenou 2 602 tis. Kč. K 31. 12. 2021 činí zůstatková hodnota 0 tis. Kč (2020: 31 tis. Kč) a za rok 2021 byly ve výsledku hospodaření uznány odpisy ve výši 31 tis. Kč (2020: 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 zápůjček.

Přehled a vývoj v ocenění majetkových účastí v roce 2021 (v tis. Kč):

Název společnosti	Podíl (v %)	Sídlo	Předmět činnosti	Reálná hodnota k 31. 12. 2020	Prodej	Přecenění	Reálná hodnota k 31. 12. 2021
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	53 342	-	12 724	66 066
CREAM Brno, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	51 008	-	34 759	85 767
CREAM property, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	38 797	-	11 326	50 123
CREAM assets, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	83 186	-	20 418	103 604
LD - reality, s.r.o.	50	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	pronájem nemovitostí	3 258	-	5 363	8 621
CREAM service s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	pronájem nemovitostí	131	-	60	191
Celkem	x	x	x	229 722	-	84 650	314 372
Dceřiné společnosti – servisní a obchodní společnosti							
CREAM Real Estate, s.r.o.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	správa nemovitostí, servisní organizace	8 988	-	728	9 716
INCOME service, a.s.	100	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	Obchodní činnost, nákup a prodej	4 042	-4 042	-	-
				13 030	-4 042	728	9 716
Celkem	x	x	x	242 752	-4 042	85 378	324 088

Dne 7. 6. 2021 Fond prodal svůj 100% podíl v dceřiné společnosti INCOME service, a.s. za 4 500 tis. Kč a realizoval zisk ve výši 458 tis. Kč, který je zachycen ve výsledku hospodaření za rok 2021.

Přehled a vývoj v ocenění majetkových účastí v roce 2020 (v tis. Kč):

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 byly evidována v nulové hodnotě k 31. 12. 2019.

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. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem – dlouhodobě splatný zůstatek	274 968	234 842
Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem – dlouhodobě splatný zůstatek	4 654	6 200
Poskytnuté zápůjčky celkem, snížené o očekávané úvěrové ztráty	279 622	241 042

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu poskytnutých zápůjček

Zápůjčky jsou poskytnuty výhradně dceřiným 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. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčka – LD – realit, s.r.o.	-	-5 769
Očekávané úvěrové ztráty k poskytnutým zápůjčkám celkem	-	-5 769

Úvěrové riziko u zbývajících poskytnutých zápůjček bylo vyhodnoceno jako zanedbatelné.

Poskytnuté zápůjčky podle dlužníků

Všechny poskytnuté zápůjčky evidované k 31. 12. 2021 jsou úročeny úrokovou sazbou 3,50 % p.a. (v tis. Kč):

Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Naběhlé úrokové výnosy	Zůstatková hodnota	Splatnost
Dlouhodobě splatný zůstatek				
CREAM assets, s.r.o.	39 119	2 316	41 435	2023 – 2031
CREAM Brno, a.s.	135 170	12 385	147 556	31. 12. 2025
CREAM property, s.r.o.	22 000	2 057	24 057	30. 06. 2030
CREAM R.B.A., a.s.	49 786	2 074	51 860	2023 – 2025
LD – reality, s.r.o.	9 719	340	10 060	31. 12. 2025
Dlouhodobě splatný zůstatek celkem	255 795	19 173	274 968	x
Krátkodobě splatný zůstatek				
CREAM assets, s.r.o.	4 497	157	4 654	31. 12. 2022
Poskytnuté zápůjčky celkem	260 292	19 330	279 622	x

Poskytnuté zápůjčky evidované k 31. 12. 2020 byly úročeny úrokovou sazbou v rozmezí 0,50 % až 3,50 % p.a. (v tis. Kč):

Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Naběhlé úrokové výnosy	Očekávaná úvěrová ztráta	Zůstatková hodnota	Datum splatnosti
Dlouhodobě splatný zůstatek					
CREAM assets, s.r.o.	36 577	1 123	-	37 700	20. 06. 2030
CREAM Brno, a.s.	132 470	7 865	-	140 335	2022 – 2025
CREAM R.B.A., a.s.	32 786	734	-	33 521	31. 12. 2025
CREAM property, s.r.o.	22 000	1 287	-	23 287	30. 06. 2030
Dlouhodobě splatný zůstatek celkem	223 834	11 008	-	234 842	x
Krátkodobě splatný zůstatek					
LD – reality, s.r.o.	9 719	-	-5 769	3 950	30. 06. 2021
CREAM services, s.r.o.	2 250	-	-	2 250	31. 12. 2021
Krátkodobě splatný zůstatek celkem	11 969	-	-5 769	6 200	x
Poskytnuté zápůjčky celkem	235 803	11 018	-5 769	241 042	x

5.7 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Obchodní pohledávky	39 185	83 766
Očekávaná úvěrová ztráta	-20 239	-22 608
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	18 946	61 158
Poskytnuté zálohy	4 335	987
Pohledávky vůči státu	38	38
Obchodní a jiné pohledávky celkem	23 319	61 183

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

Fond ručí pohledávkami ve výši 9 514 tis. Kč (2020: 10 920 tis. Kč) za bankovní úvěry.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

Fond aplikuje zjednodušený přístup k určení očekávaných ztrát z nevyhnutelných 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:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Počáteční zůstatek	-22 608	-12 358
Reklasifikace pohledávky z poskytnutých zápůjček	-	-10 250
Odpis pohledávek	2 310	-
Zúčtování nevyužité očekávané úvěrové ztráty	59	-
Konečný zůstatek	-20 239	-22 608

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2021:

<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	0,04 %	1,00 %	2,00 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	16 096	1 718	633	774	19 964	39 185
Očekávaná úvěrová ztráta	-6	-17	-13	-239	-19 964	-20 239
Netto hodnota obchodních pohledávek	16 090	1 701	620	535	-	18 946

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	57 935	2 268	-	1 196	22 366	83 766
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-2	-	-239	-22 366	-22 608
Netto hodnota obchodních pohledávek	57 935	2 266	-	957	-	61 158

5.8 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky náležející zakladatelské části Fondu	11 554	8 014
Peněžní prostředky náležející investiční části Fondu	404 935	138 201
Peněžní prostředky celkem	416 489	146 215

Peněžní prostředky

Fond neevduje 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.

Nepeněžní transakce

V roce 2021 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci s dopadem na výkaz finanční situace, resp. výkaz úplného výsledku.

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 vyplacitelných 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 akcii přináší následující tabulka:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	3 250 144	2 793 089
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	812,5361	698,2723

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 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 2021 ani 2020 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. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	457 055	482 220
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Zisk na jednu investiční akcii (v Kč)	114,2638	120,555

5.10 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Obchodní závazky	28 130	16 762
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	17 553	11 011
Závazky vůči státu	2 105	1 430
Závazky k zaměstnancům	368	366
Ostatní závazky	10	-
Obchodní a jiné závazky celkem	48 166	29 569
z toho: finanční závazky	28 140	16 762
nefinanční závazky	20 026	12 807

5.11 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	46 828	35 462
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	494 193	374 462
Bankovní úvěry celkem	541 021	409 981

V roce 2021 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2020 bylo portfolio rozšířeno o nový bankovní úvěr ve výši 183 000 tis. Kč čerpaný od Oberbank se splatností v březnu 2036. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 31. 12. 2021 ve srovnání se stavem k 31. 12. 2020 poskytuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Splatnost úvěru	Úroková míra	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Oberbank, 10/13/600	03/2024	1Y Fix 3,30 % p. a.	51 715	58 375
Oberbank, 1/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	40 721	55 684
Oberbank, 29/14/600	12/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	51 046	57 427
Oberbank, 36/15/600	05/2031	5Y Fix 3,71 % p. a.	7 478	8 581
Oberbank, 26/16/600	08/2032	3Y Fix 3,80 % p. a.	26 706	28 368
Oberbank, 27/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	42 438	44 624
Oberbank, 28/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	24 770	26 046
Oberbank, 12/18/600	04/2034	5Y Fix 3,33 % p. a.	25 085	26 551
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	76 604	83 000
Oberbank, 2/21/600	3/2036	3Y Fix 1,95 % p.a.	175 115	-
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	17 899	19 422
Bankovní úvěry – nemovitosti	x	x	539 578	408 078
Úvěry na nákup automobilů	9/2024	5Y Fix 2,70 % p. a.	1 443	1 903
Celkem bankovní úvěry	x	x	541 021	409 981

5.12 Ostatní finanční závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	5 647	5 491
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	134 201	139 849
Ostatní finanční závazky celkem	139 848	145 340

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 2021	180 732	139 848	2,82 %
k 31. prosinci 2020	190 244	145 339	2,82 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2021 činí 4 021 tis. Kč (2020: 4 503 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 2020	370 631	217 808	588 439
Splátky závazků	-59 927	-69 410	-129 337
Čerpání závazků	84 801	-	84 801
Čerpání závazků	-	-7 561	-7 561
Naběhlý úrok	14 476	4 503	18 979
Zůstatek k 31. prosinci 2020	409 981	145 340	555 321
Splátky závazků	-51 959	-5 492	-57 451
Čerpání závazků	183 000	-	183 000
Zůstatek k 31. prosinci 2021	541 021	139 848	680 869
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	494 193	134 201	628 394
z toho krátkodobě splatný zůstatek	46 828	5 647	52 476

5.14 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z pronájmu nemovitostí	216 883	213 608
Tržby ze smluv se zákazníky – poskytování služeb	9 682	7 689
Tržby celkem	226 566	221 297

Tržby z nájemného plynou zejména z pronájmu nemovitostí – nebytových a bytových prostor – zahrnutých do kategorie investice do nemovitostí.

Tržby ze smluv se zákazníky zahrnují tržby ze služeb (např. zajištění recepce, úklid, ostraha a provozu společných prostor) poskytovaných v souvislosti s pronájmem.

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

5.15 Ostatní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Výnosy z postoupení pohledávek	3 944	19 883
Výnosy z poskytnutí zajištění dluhů	2 813	16 791
Výnosy z odstoupení od nájemních smluv	1 297	986
Zřízení věcného břemene	626	626
Ostatní výnosy	2 140	2 229
Ostatní výnosy celkem	10 821	40 518

5.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Správa nemovitosti	39 854	41 577
Opravy a údržba	21 628	15 923
Reklama a propagace	931	1 829
Ostatní služby	1 856	1 291
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	64 270	60 620

5.17 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Osobní náklady	8 099	7 683
Právní a ekonomické služby	6 516	6 706
Poplatky depozitáři	914	913
Ostatní administrativní náklady	488	687
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	16 016	15 989

Fond v roce 2021 zaměstnával 13 osob včetně dvou osob klíčového vedení – související odměny jsou zveřejněny v části 6.3.

5.18 Ostatní provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Odpisy	1 926	2 041
Daně, poplatky a náklady na pojištění	7 121	4 901
Ostatní náklady	5 123	3 387
Ostatní provozní náklady celkem	14 170	10 329

5.19 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Úrokové náklady	15 298	18 978
Ostatní finanční náklady	4 021	231
Finanční náklady celkem	19 320	19 209
Výnosové úroky	9 832	4 348
Finanční výnosy celkem	9 832	4 348

5.20 Splatná a odložená daň

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Splatný daňový náklad	5 078	8 212
Odložená daň	14 476	18 449
Celkový daňový náklad	19 554	26 661

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku používaná Fondem pro rok 2021 i 2020 je 5 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	476 866	510 334
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	23 843	25 517
Daňově neuznatelné náklady / osvobozené výnosy	-4 289	1 144
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	19 554	26 661
Efektivní daňová sazba	4,10 %	5,22 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	95 341	47	80 865

Odloženou daňovou pohledávkou 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 1. 1. 2020	47	62 416
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	18 449
Zůstatek k 31. 12. 2020	47	80 865
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	14 476
Zůstatek k 31. 12. 2021	47	95 341

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. 2021	31. 12. 2020
Petr Tankó	86,75 %	86,75 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	2,00 %	2,00 %
Celkem akcionáři	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, které je též hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií (86,448 %).

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.

Dne 7. 6. 2021 Fond prodal svůj 100% podíl v dceřiné společnosti INCOME service, a.s za 4 500 tis. Kč a realizoval zisk ve výši 458 tis. Kč, který je zachycen ve výsledku hospodaření za rok 2021. Jednalo se o jedinou změnu v portfoliu jeho majetkových účastí v dceřiných společnostech v letech 2021 a 2020.

V roce 2020 Fond prodal 40% majetkovou účast ve společnosti FLAIRCOM s.r.o. sídlem Řehořova 908/4, 130 00 Praha 4 (společnost provozuje prodejny obuvi). Podíl poskytoval Fondu podstatný vliv v této společnosti.

6.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Poskytnuté zápůjčky

Fond eviduje k 31. 12. 2021 zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem v celkové výši nesplacené jistiny 260 292 tis. Kč (2020: 230 034 tis. Kč) snížené o případnou očekávanou úvěrovou ztrátu a naběhlých úroků 19 330 tis. Kč (2020: 11 008 tis. Kč). Bližší přehled zápůjček po jednotlivých dceřiných společnostech je v části 5.6.

Celkové úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček uznané ve výsledku hospodaření za rok 2021 činí 8 364 tis. Kč (2020: 4 241 tis. Kč).

Obchodní pohledávky a závazky vůči dceřiným a přidruženým společnostem:

v tis. Kč	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
Společnost	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Nemovitostní dceřiné společnosti				
CREAM Brno, a.s.	1 407	-	1 619	7
CREAM R.B.A., a.s.	771	-	771	9
CREAM property, s.r.o.	420	-	546	22
LD – reality, s.r.o.	340	-	151	-
CREAM assets, s.r.o.	917	56	1 097	82
CREAM services, s.r.o.	-	-	5	-
Servisní dceřiné společnosti				
CREAM Real Estate s.r.o.	20 864	15 405	17 798	11 309
INCOME service, a.s.	-	-	554	7
Celkem	24 719	15 461	22 541	11 436

K 31. 12. 2021 nebyl žádný zůstatek z evidovaných obchodních pohledávek za dceřinými společnostmi snížen o očekávanou úvěrovou ztrátu.

Zůstatky obchodních pohledávek prezentované k 31. 12. 2020 reflektují úpravy popsané v části 4.3.

Výnosy a náklady z transakcí se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	2021		2020	
Společnost	Prodej služeb	Náklady/nákupy	Prodej služeb	Náklady/nákupy
Nemovitostní dceřiné společnosti				
CREAM Brno, a.s.	288	-	31	-
CREAM R.B.A., a.s.	43	-	42	-
CREAM property, s.r.o.	156	-	105	-
LD – reality, s.r.o.	13	-	-	-
CREAM assets, s.r.o.	207	-	124	-
Servisní dceřiné společnosti				
CREAM Real Estate s.r.o.	23 436	78 110	23 049	82 895
INCOME service, a.s.	586	-	35	-
Celkem	24 729	78 110	23 386	82 895

Náklady od CREAM Real Estate s.r.o. představují především náklady na investiční akce a rekonstrukce ve výši 9 932 tis. Kč (2020: 19 855 tis. Kč), opravy a údržbu ve výši 25 002 tis. Kč (2020: 18 912 tis. Kč) a správu nemovitostí ve výši 31 264 tis. Kč (2020: 31 381 mil. Kč).

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	345	-	656
Celkem	-	345	-	656

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021		Rok končící 31. 12. 2020	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	3 794	-	4 049
Celkem	-	3 794	-	4 049

Za období roku 2021 a 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 administrace a back office a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu. Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 682	1 680
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	300	175
Celkem	1 982	1 855

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. 2021	31. 12. 2020
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	324 088	242 752
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	715 057	448 416
<i>Obchodní pohledávky</i>	18 946	61 158
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	279 622	241 042
<i>Peněžní prostředky</i>	416 489	146 215
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	3 250 144	2 793 089
<i>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	3 250 144	2 793 089
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	709 010	572 082
<i>Obchodní závazky</i>	28 140	16 762
<i>Bankovní úvěry</i>	541 021	409 981
<i>Ostatní finanční závazky</i>	139 849	145 339

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

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 nehrazení 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 20 239 tis. Kč (2020: 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 2021	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů – neúročené	28 140	-	-	28 140
Bankovní úvěry	64 574	245 361	349 990	659 925
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	3 250 144	-	3 250 144
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	133 171	180 732
Celkem	102 226	3 533 554	483 161	4 118 941

K 31. prosinci 2020	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů – neúročené	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

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 změny bude Fond hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko bylo v minulosti spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou (k 31. 12. 2020 tvoří 14 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů), avšak k 31. 12. 2021 jsou všechny úvěry v úročení zafixovány. Fond přistoupil v minulých dvou letech k fixaci úrokových sazeb u čerpaných bankovních úvěrů a riziko změny úrokové sazby, a tedy i změny dopadu úrokových nákladů, postupně zmírňoval (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 úročených bankovních úvěrů o 1 %, došlo by k úpravě výsledku za období o 0 tis. Kč (2020: 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.

Fond nestanoví zvláštní požadavky nad rámec právními předpisy požadovaného kapitálu pro samosprávný investiční fond. Na základě zákonných požadavků a v kontextu úvahy českých účetních předpisů Fond:

- fondový kapitál fondu kvalifikovaných investorů musí do 12 měsíců ode dne vzniku investičního fondu dosáhnout alespoň částky odpovídající 1 250 000 EUR,
- průběžně udržuje kapitál nejméně ve výši součtu jedné čtvrtiny správních nákladů a jedné čtvrtiny odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vykázaných v předchozím účetním období, a současně
- kapitál Fondu nesmí po celou dobu jejího trvání klesnout pod minimální výši počátečního kapitálu odpovídající částce 300 000 EUR.

Fond současně navýší kapitál o dodatečný kapitál pro krytí rizik spojených s profesní odpovědností ve výši 0,01 % hodnoty obhospodařovaného portfolia dle čl. 14 nařízení (EU) 231/2013. Postup stanovení kapitálu Fondu uvádí § 47 vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Základem pro určení výše kapitálu pro účely určení toho, zda výše kapitálu odpovídá požadavkům, je splacený základní kapitál, ke kterému se přičítají zejména povinné rezervní fondy, emisní ážio a nerozdělený zisk

z předchozích období a od kterého se odečítá zejména hodnota nehmotného majetku a neuhrazená ztráta z předchozích období.

Pracovník pověřený řízením rizik na základě účetních výkazů sleduje na měsíční bázi výši kapitálu Fondu a porovnává jej s minimální požadovanou výši kapitálu. V případě, že kapitál Fondu poklesne pod 120 % minimální relevantní požadované výše kapitálu, oznámí pracovník pověřený řízením rizik tuto skutečnost řídicímu orgánu Fondu, který přijme patřičná opatření, aby nedošlo k poklesu kapitálu pod minimální požadovanou výši. V případě poklesu výše kapitálu Fondu pod minimální požadovanou výši kapitálu informuje řídicí orgán o této situaci neprodleně akcionáře Fondu a Českou národní banku a současně přijme bezodkladně opatření k nápravě tohoto stavu.

V rámci obecné strategie řízení rizik Fond zavedl a udržuje opatření, procesy a metody s cílem:

- kdykoli identifikovat, měřit, řídit a sledovat rizika, jimž je nebo může být vystavena a
- zajistit dodržování stanovených omezení rizik.

Fond zavedl opatření, procesy a metody měření rizik nezbytné k zajištění, aby rizika přijatých pozic a jejich vliv na celkový rizikový profil byly přesně měřeny na základě důvěryhodných a spolehlivých údajů a aby opatření, procesy a metody měření rizik byly náležitým způsobem zdokumentovány. Fond minimálně na půlroční bázi:

- analyzuje aktiva portfolio (aktiva) podle jejich expozice, dostupnosti ve dnech, lhůty ke zlikvidování, objemu a váhy v portfoliu,
- provádí stressové testy tržní rizika,
- zpracovává detailní přehled úvěrové angažovanosti,
- sleduje žádosti o zpětné odkupy investičních akcií, a
- provádí stressové testy likvidity, kdy stressový (zátěžový) test zkoumá zbytkovou smluvní dobu splatnosti finančních závazků Fondu a jeho schopnost dostát svým závazkům, přehled závazků je sestaven na základě nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy může být od Fondu žádáno splacení těchto závazků.

8 Provozní segmenty

Činnost Fondu za prezentované období roku 2021 a 2020 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. – 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. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	3 250 144	2 793 089
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	4 000 000	4 000 000
Čistá hodnota aktiv na investiční dle ZISIF (v Kč)	812,5361	698,2723

12 Události po rozvahovém dni

Válečný konflikt na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

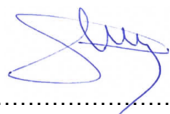
Koupě podílu v realitní společnosti ABAQ, s.r.o.

V lednu 2022 koupil Fond 100% podíl ve společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice, za cenu 50 000 tis. Kč s cílem realizace výstavby bytových domů, tzv. projekt „Štěrkoštitě“.

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

13 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2022.



.....
Mgr. Roman Švec
člen představenstva



.....
JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

9. Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce

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 výkazu o finanční situaci k 31.12.2021 výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období končící 31.12.2021 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 31.12.2021 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, 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.

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 3 009 599 tis. Kč (viz bod 5.2 přílohy účetní závěrky). Rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období. K 31.12.2021 byl zisk z přecenění vykázán ve výši 249 563 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, a.s.

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, a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s. 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, a.s. 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, a.s.

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, a.s. 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, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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 30.6.2021 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

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 28.4.2022 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, a.s. k 31.12.2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 28.4.2022

Auditorská společnost:



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 2021**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	103
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	104
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	105
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	106
Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům	107
1 Obecné informace	107
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	107
3 Podstatná účetní pravidla	109
3.1 Konsolidační postupy	109
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	109
3.3 Investice do nemovitostí	109
3.4 Pozemky, budovy a zařízení	110
3.5 Nehmotná aktiva	110
3.6 Finanční investice v jiných společnostech	110
3.7 Zásoby	110
3.8 Obchodní a jiné pohledávky	110
3.9 Peníze a peněžní ekvivalenty	111
3.10 Finanční závazky	111
3.11 Zakladatelské a investiční akcie	111
3.12 Výpůjční náklady	112
3.13 Leasingy	112
3.14 Rezervy	112
3.15 Uznání výnosů	113
3.16 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí	113
3.17 Osobní náklady (zaměstnanecké požitky)	113
3.18 Finanční výnosy a náklady	113
3.19 Daně ze zisku	114
3.20 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	114
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	114
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	114
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	115
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	116
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	116
5.2 Investice do nemovitostí	117
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	122
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	122
5.5 Nehmotná aktiva	123
5.6 Finanční investice	123
5.7 Zásoby	124
5.8 Obchodní a jiné pohledávky	124
5.9 Peněžní prostředky	125
5.10 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	125
5.11 Obchodní a jiné závazky	125
5.12 Bankovní úvěry	126
5.13 Ostatní finanční závazky	126
5.14 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	127
5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	127
5.16 Ostatní výnosy	128
5.17 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	128
5.18 Správa a vedení podniku, poradenské služby	128

5.19	Osobní náklady	128
5.20	Ostatní provozní náklady	128
5.21	Finanční náklady a výnosy	129
5.22	Splatná a odložená daň	129
6	Transakce se spřízněnými stranami	130
6.1	Osoba ovládající	130
6.2	Dceřiné společnosti	130
6.3	Přidružené společnosti	131
6.4	Vlastní transakce se spřízněnými stranami	131
7	Přehled řízení finančních rizik	131
7.1	Úvěrové (kreditní) riziko	132
7.2	Riziko likvidity	133
7.3	Úrokové riziko	134
7.4	Měnové riziko	134
7.5	Řízení kapitálu	134
8	Provozní segmenty	135
9	Náklady na ověření účetní závěrky	136
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	136
11	Čistá hodnota aktiv	136
12	Události po rozvahovém dni	136
13	Schválení účetní závěrky	137

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.2	3 940 708	3 626 241
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	67 241	14 339
Práva k užívání aktiv	5.4	6 492	7 654
Nehmotná aktiva	5.5	1 974	3 150
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.6	435	395
Odložená daňová pohledávka	5.23	47	47
Dlouhodobá aktiva celkem		4 016 897	3 651 826
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.7	542	311
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	49 703	86 378
Pohledávky z titulu splatné daně		3 780	937
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	440 776	183 172
Krátkodobá aktiva celkem		494 801	270 798
AKTIVA celkem		4 511 698	3 922 624
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	5.1	4 000	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	7 068	6 812
Vlastní kapitál připadající držitelům		11 068	10 812
Nekontrolní podíly		8 259	3 258
Vlastní kapitál celkem		19 327	14 070
Dlouhodobé závazky			
Bankovní úvěry	5.13	754 689	660 103
Závazky z leasingu	5.4	5 551	6 692
Ostatní finanční závazky	5.14	134 201	139 849
Odložený daňový závazek	5.23	180 177	174 548
Dlouhodobé závazky celkem		1 074 618	981 192
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.12	107 285	95 518
Bankovní úvěry	5.13	71 518	59 750
Závazky z leasingů	5.4	1 141	1 113
Ostatní finanční závazky	5.14	5 647	-
Závazek z titulu splatné daně		2 719	820
Závazky k držitelům investičních akcií	5.11	3 229 443	2 770 161
Krátkodobé závazky celkem		3 417 753	2 927 362
Závazky celkem		4 492 371	3 908 554
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		4 511 698	3 922 624

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31/12/2021	Rok končící 31/12/2020
Tržby ze smluv se zákazníky	5.16	92 358	104 956
Tržby z nájemného	5.16	294 819	265 739
Zisk z investic do nemovitostí	5.2	309 548	383 109
Ostatní výnosy	5.17	11 944	45 465
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-118 920	-145 002
Osobní náklady	5.20	-34 236	-39 276
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.19	-17 890	-18 625
Ostatní provozní náklady	5.21	-28 297	-22 788
Finanční výnosy	5.22	1 470	9 627
Finanční náklady	5.22	-31 480	-40 208
Zisk před zdaněním a přeceněním závazku k držitelům investičních akcií		479 316	542 997
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.11	-459 282	-459 180
Zisk před zdaněním		20 034	83 817
Daň ze zisku	5.23	-14 777	-82 028
Výsledek po zdanění za období		5 257	1 789
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		5 257	1 789
Zisk za období:			
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	256	1 452
Nekontrolním podílům		5 001	337
		5 257	1 789
Celkový úplný výsledek přiřaditelný:			
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	256	1 452
Nekontrolním podílům		5 001	337
		5 257	1 789

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		5 257	1 789
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.23	14 777	82 028
Finanční výnosy	5.22	-1 470	-9 627
Finanční náklady	5.22	30 585	31 031
Zisk z investic do nemovitostí	5.2	-309 548	-383 109
Zisk z přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.11	459 282	459 180
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		4 348	1 031
Úpravy o nepeněžní operace		203 231	182 323
Snížení / (zvýšení) stavu zásob		-231	12 528
Snížení / (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		36 584	26 876
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		17 505	-54 061
Změny v pracovním kapitálu		53 858	-14 657
Přijaté úroky	5.22	1 470	9 627
Placené daně ze zisku		-10 092	-10 035
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		248 467	167 258
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.2, 5.3	-94 616	-84 674
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.2, 5.3	32 858	26 322
Příjem z prodeje dceřiné společnosti, čistý o pozbyté peněžní prostředky	6.2	1 731	-
Příjem z poskytnuté půjčky	5.9	-	187 878
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		-60 027	129 526
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.15	183 000	134 687
Splácení úvěrů	5.15	-82 138	-323 801
Splátky jistiny z leasingu	5.4	-1 113	-1 085
Placené úroky	5.19	-30 585	-31 031
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		69 164	-221 230
Čisté zvýšení peněžních prostředků		257 604	75 554
Peněžní prostředky na počátku období		183 172	107 618
Peněžní prostředky na konci období		440 776	183 172

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající zakladatelským akcím	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
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
Celkový úplný výsledek za období	-	256	256	5 001	5 257
Zůstatek k 31. prosinci 2021	4 000	7 068	11 068	8 259	19 327

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 byl založen v České republice a 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. Hlavním místem podnikání Fondu je Česká republika. 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. Mateřskou společností účetní jednotky je společnost CREAM SICAV, a.s. Konečnou mateřskou společností ve skupině je také společnost CREAM SICAV, a.s.

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. 2021, 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 2020:

- 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* 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. Diskutované změny referenčních úrokových sazeb v důsledku tzv. IBOR reformy nemají žádný vliv na výsledky a zůstatky Skupiny prezentované v této účetní závěrce, ani není očekáván dopad do účetní závěrky pro nadcházející účetní období. Finanční nástroje, které jsou variabilně úročeny, vychází z referenčních sazeb (PRIBOR), které nejsou aktuálně zasaženy IBOR reformou, jsou nadále vyhledávány a dopad IBOR reformy.

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 smlouva 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 Konceptní 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 společně 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. 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 únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté 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
- 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 12 *Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (vydaná v prosinci 2021 s účinností 1. 1. 2023)

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 přečtenovány. 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 držaná 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 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.

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 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.

3.15 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 pronájmu

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 pronájmem 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 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.

3.17 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 příslíbené 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 prezentované 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:

Klimatické změny

Vedení Skupiny si uvědomuje dopad klimatických změn na prostředí, v němž realizuje svoji obchodní aktivitu, avšak s ohledem na charakter obchodní činnosti, která spočívá zejména v pronájmu nemovitostí, si Skupina neuvědomuje zásadních dopadů rizik, které by z klimatických záležitostí v současnosti vyplývaly. Skupina v rámci komplexní analýzy investic tato rizika posuzuje a prosazuje opatření, která směřují ke snižování energetické náročnosti již obhospodařovaných nemovitostí, zejména pak aktivním využíváním obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE systémy na nemovitostech).

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“ Skupina 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 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. 2021 činí 3 940 708 tis. Kč (2020: 3 626 241 tis. Kč). Jde o nejdůležitější rozvahovou položku aktiv, která ovlivňuje hodnotu závazku k držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2021 představují investice do nemovitostí přibližně 87 % (2020: 92 %) celkové hodnoty aktiv). Reálné hodnoty investic jsou k rozvahovému dni stanovovány interním expertním odhadem na základě vlastní metodiky Skupiny pro oceňování nemovitostí, validované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí (metodika úrovně 3 stanovování reálné hodnoty), 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 2021 činí zisk 308 644 tis. Kč (2020: zisk 383 110 tis. Kč).

S ohledem na vývoj globální ekonomické situace v roce 2021, potažmo v roce 2022 před schválením účetní závěrky, ovlivněný jak dopady pandemie COVID-19, tak především významně negativními dopady vojenského konfliktu na Ukrajině, který vytváří řadu dosud nepredikovaných rizik a přispívá k neočekávaně vysokému růstu cen (inflaci), na který monetární politika realizovaná centrálními bankami reaguje významným nárůstem základních úrokových sazeb, je nutné v roce 2022 očekávat významné fundamentální změny na investičních a finančních tuzemských i evropských trzích, které se projeví v signifikantním nárůstu úrokových sazeb a tedy i růstu požadovaných úrokových výnosů (míry kapitalizace) v porovnání s rokem 2021.

Při takovém významném nárůstu úrokových sazeb a požadovaných kapitálových výnosů, který se jeví jako pravděpodobný, doprovázený vyšší mírou inflace reflektovanou do vyšších cen vstupů, je nutné vnímat zvýšené riziko ohledně budoucího vývoje růstu reálných hodnot držených nemovitostí (již za rok 2021 je tempo růstu cca poloviční vůči míře růstu v roce 2020) a též očekávaných výsledků Skupiny plynoucích z pronájmu nemovitostí a souvisejících služeb.

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 (2021: 38 586 tis. Kč; 2020: 64 348 tis. Kč) snížené o očekávané úvěrové ztráty (2021: 25 166 tis. Kč; 2020: 26 262 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 přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce o 504 496 tis. Kč (2020: 488 734 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. 2021	31. 12. 2020
Pozemky, budovy a zařízení	1 393	1 883
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	702	3 618
Peníze	11 554	8 014
Aktiva celkem	13 696	13 562
Obchodní a jiné závazky	1 172	693
Bankovní úvěry	1 443	1 903
Závazek z titulu splatné daně	13	154
Závazky celkem	2 628	2 750
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	7 068	6 812
Vlastní kapitál celkem	11 068	10 812
Závazky a vlastní kapitál celkem	13 696	13 562

K 31. 12. 2021 zahrnují obchodní závazky vnitrofondový zůstatek 479 tis. Kč, který je závazkem zakladatelské části vůči investiční části. K 31. 12. 2020 naopak obchodní pohledávky zahrnovaly vnitrofondový zůstatek ve výši 3 332 tis. Kč, který byl pohledávkou zakladatelské části vůči investiční části. Tato částka byla v dubnu 2021 vypořádána.

Vlastní kapitál Fondu je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. Kč zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020 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. 2021 **31. 12. 2020**

Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	11 068	10 812
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,7671	2,703

Výkaz výsledku hospodaření

Za rok 2021, resp. 2020 se hodnota vlastního kapitálu změnila o zisk přiřaditelný vlastníků zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z poskytnutých služeb	9 840	10 254
Osobní náklady	-8 099	-7 682
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-818	-363
Ostatní náklady	-607	-622
Finanční výnosy	10	-
Finanční náklady	-57	-57
Výsledek hospodaření	269	1 531
Daň ze zisku	-13	-78
Výsledek hospodaření	256	1 452

V roce 2021 i 2020 tržby z poskytnutých služeb zahrnují tržby ve výši 9 600 tis. Kč s vnitřní dopadem, tj. výnosem v zakladatelské části a nákladem v investiční části Fondu. Souvisí se správou a administrativou Fondu, jeho investiční činností. 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

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí v pronájmu	Investice do nemovitostí v přípravě a záměru	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. prosinci 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
přírůstky z titulu technického zhodnocení	9 558	5 362	14 920
pořízení nových investic do nemovitostí	16 751	3 044	19 795
úbytky z titulu prodeje	-28 892	-	-28 892
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	307 238	1 406	308 644
Reálná hodnota k 31. prosinci 2021	3 900 125	40 583	3 940 708

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 96 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 3 940 708 tis. Kč k 31. 12. 2021 (2020: 3 626 241 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 2021 činil 8,7 % (2020: 15,6 %) 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 79 % (2020: 73 %).

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 2021:

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	384 413
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. Budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 667 m ²	velmi dobrý	ano	291 264
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 098 m ²	velmi dobrý	ano	212 522
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 267 m ²	velmi dobrý	ano	137 062
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 862 m ²	velmi dobrý	ano	130 014
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 897 m ²	velmi dobrý	ano	124 288
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	43 985 m ²	dobry	ano	115 026
Olomouc, Palackého 592	Olomouc – město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m ²	velmi dobrý	ano	108 135
Zlín, J. A. Bati 5637 – 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 233 m ²	velmi dobrý	ano	103 308
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba – sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 834 m ²	dobry	ano	102 277
Zlín, třída T.Bati 5658 – 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 876 m ²	velmi dobrý	ano	89 018
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m ²	dobry	ano	84 099
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 636 m ²	velmi dobrý	ano	60 859
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 507 m ²	dobry	ano	51 070
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	699 m ²	velmi dobrý	ano	49 477
Zlín – Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m ²	dobry	ano	48 451
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 040 m ²	dobry	ano	44 964
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 057 m ²	velmi dobrý	ano	43 316
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 480 m ²	dobry	ano	42 355
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 202 m ²	dobry	ano	37 156
CREM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	6 469 m ²	velmi dobrý	ano	260 349
Brno, Heršpická 800/	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 644 m ²	velmi dobrý	ano	217 863
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 458 m ²	velmi dobrý	ano	145 368

Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 065 m2	dobrý	ano	64 344
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 780 m2	dobrý	ano	8 712
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m2	velmi dobrý	ano	40 362
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m2	velmi dobrý	ano	36 657
Haviřov Šumbark	Šumbark	1356	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	2 608 m2	dobrý	ano	26 787
LD – reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 241 m2	velmi dobrý	ano	40 091
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 047 m2	dobrý	ano	71 597

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 m2	velmi dobrý	ano	351 276
Zlín, Vavrečkova 5657- 34. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 583 m2	velmi dobrý	ano	290 252
Praha 7, Holešovice, Ovinecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 099 m2	velmi dobrý	ano	211 960
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 855 m2	velmi dobrý	ano	131 226
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 679 m2	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	dobrý	ano	100 901
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 834 m2	dobrý	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	dobrý	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	dobrý	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	dobrý	ano	42 085
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 255 m2	dobrý	ano	37 420
České Budějovice, Karla IV/417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 484 m2	dobrý	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, Vínůf, Mladoboleslavská 330	Vínůf	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 126 m2	dobrý	ano	38 726
CREAM Brno, a.s.								

Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 449 m ²	velmi dobrý	ano	228 228
Brno, Heršpická 800/	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 675 m ²	velmi dobrý	ano	214 174
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
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 104 m ²	dobry	ano	36 543
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 780 m ²	dobry	ano	9 560
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m ²	velmi dobrý	ano	32 800
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m ²	velmi dobrý	ano	35 348
Haviřov Šumbark	Šumbark	1356	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 747 m ²	dobry	ano	24 950
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
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 047 m ²	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 k 31. 12. 2021, resp. 2020 interním expertním odhadem Skupiny na základě vlastní metodiky pro oceňování nemovitostí, validované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D. (metodika úrovně 3 stanovování reálné hodnoty).

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 YIELD se pohybuje v rozmezí od 2,8 % až 8,2 % 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 2021 byly investice do nemovitostí v hodnotě 2 624 145 tis. Kč (2020: 2 468 449 tis. Kč) zatíženy zástavním právem ve prospěch finančních institucí jako záruka za půjčky.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	294 819	265 739
Celkové přímé provozní náklady na investice do nemovitostí generující výnosy z pronájmu	-45 322	-145 002

Provozní náklady související s investicemi do nemovitostí, které nejsou aktuálně pronajímány, jsou minimální.

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
do 1 roku	209 917	195 925
nad 1 rok, do 5 let	358 097	343 043
nad 5 let	45 605	44 489
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	613 619	583 457

Celkový dopad do výsledku hospodaření v souvislosti s investicemi do nemovitostí za prezentované roky je:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Zisk z přecenění držených investic z nemovitostí	308 644	384 198
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí	904	-1 088
Zisk z investic do nemovitostí celkem	309 548	383 109

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 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
přírůstky	-	59 854	-	59 854
vyřazení	-	-3 084	-	-3 084
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 848	140 242	-	142 090
<u>Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty</u>				
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
odpisy	-	-4 557	-	-4 557
vyřazení	-	690	-	690
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-1 848	-73 001	-	-74 849
Zůstatková cena k 31. prosinci 2020	-	14 339	-	14 339
Zůstatková cena k 31. prosinci 2021	-	67 241	-	67 241

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Právo k užívání celkem
Zůstatek 31. prosinci 2019	8 816	8 816
odpisy	-1 162	-1 162
Zůstatek k 31. prosince 2020	7 654	7 654
odpisy	-1 162	-1 162
Zůstatek k 31. prosinci 2021	6 492	6 492

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. 2021	31. 12. 2020
Krátkodobě splatný zůstatek	1 141	1 113
Dlouhodobě splatný zůstatek	5 551	6 692
Závazky z leasingu celkem	6 692	7 805

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Odpisy práv k užívání aktiv	1 162	1 162
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	199	227
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů aktiv nízké hodnoty	7 111	7 767
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	8 472	9 156

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. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	1 113	1 085
Placené úroky	199	227
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	7 111	7 767
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	8 423	9 079

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Platby do 1 roku	1 141	1 312
Platby nad 1 rok až 5 let	5 551	6 889
Minimální leasingové platby celkem	6 692	8 201

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
Pořízení nových nehmotných aktiv	47	-	-	47
Zůstatek k 31. prosinci 2021	21 365	246	-	21 611
<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
Odpisy	-1 224	-	-	-1 224
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-19 392	-246	-	-19 638
Zůstatková cena k 31. prosinci 2021	3 150	-	-	3 150
Zůstatková cena k 31. prosinci 2021	1 974	-	-	1 974

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. 2021 činí reálné ocenění 435 tis. Kč (2020: 395 tis. Kč) a za rok 2021 byl ve výsledku hospodaření uznán zisk z přecenění ve výši 39 tis. Kč (2020: 87 tis. Kč).

5.7 Zásoby

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zásoby – Nedokončená výroba a polotovary	542	311

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o. K 31. 12. 2021, ani k 31. 12. 2020 nedošlo ke snížení hodnoty zásob

5.8 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Obchodní pohledávky	63 752	90 610
Očekávaná úvěrová ztráta	-25 166	-26 262
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	38 586	64 348
Poskytnuté zálohy	10 961	20 788
Pohledávky vůči státu	44	38
Ostatní pohledávky	112	1 203
Obchodní a jiné pohledávky se splatností do 1 roku	49 703	86 378

Skupina ručí pohledávkami ve výši 11 582 tis. Kč (2020: 13 560 tis. Kč) za bankovní úvěry.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Počáteční zůstatek	-26 262	-16 012
Reklasifikace pohledávky z poskytnutých zápůjček	-	-10 250
Odpis pohledávek	3 410	-
Zúčtování nevyužitých očekávaných úvěrových ztrát	69	-
Zúčtování v důsledku ztráty ovládnutí dceřiné společnosti	68	-
Tvorba nových očekávaných úvěrových ztrát	-2 452	-
Konečný zůstatek	-25 166	-26 262

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2021:

v tis. Kč	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	0,04 %	1,00 %	2,00 %	30 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	31 800	3 748	1 604	2 167	24 433	63 752
Očekávaná úvěrová ztráta	-13	-37	-32	-651	-21 433	-25 166
Netto hodnota obchodních pohledávek	31 787	3 711	1 572	1 516	-	38 586

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

v tis. Kč	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

5.9 Peněžní prostředky

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky náležející investiční části Fondu	429 222	175 158
Peněžní prostředky náležející zakladatelské části Fondu (viz 5.1)	11 554	8 014
Peněžní prostředky celkem	440 776	183 172

Peněžní prostředky

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.

Nepeněžní transakce

V roce 2021 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci s dopadem na výkaz finanční situace, resp. výkaz úplného výsledku.

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.

5.10 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 akcii přináší následující tabulka:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	3 229 443	2 770 161
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	807,3607	692,5403

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 bylo emitováno 4 000 tis. ks zaknihovaných investičních akcií na jméno (bez jmenovité hodnoty). Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2016, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163.

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

	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	459 282	459 180
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Změna čistých aktiv připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	114,8204	114,7950

5.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Obchodní závazky	64 500	26 084
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	38 213	59 155
Závazky k zaměstnancům	3 304	1 584
Závazky vůči státu	1 267	3 204
Obchodní a jiné závazky celkem	107 285	90 027
z toho: finanční závazky	64 500	26 084

nefinanční závazky

42 784

63 943

5.12 Bankovní úvěry

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	71 518	59 750
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	754 689	660 103
Bankovní úvěry celkem	826 207	719 853

V roce 2021 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2020 bylo portfolio rozšířeno o nový bankovní úvěr ve výši 183 000 tis. Kč čerpaný od Oberbank se splatností v březnu 2036. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 31. 12. 2021 ve srovnání se stavem k 31. 12. 2020 poskytuje následující tabulka a meziroční vývoj je v části 5.15:

<i>v tis. Kč</i>	Splatnost úvěru	Úroková míra	31. 12. 2021	31. 12. 2020
CREAM SICAV, a.s.			539 578	408 078
Oberbank, 10/13/600	03/2024	1Y Fix 3,30 % p.a.	51 715	58 375
Oberbank, 1/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	40 721	55 684
Oberbank, 29/14/600	12/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	51 046	57 427
Oberbank, 36/15/600	05/2031	5Y Fix 3,71 % p. a.	7 478	8 581
Oberbank, 26/16/600	08/2032	3Y Fix 3,80 % p. a.	26 706	28 368
Oberbank, 27/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	42 438	44 624
Oberbank, 28/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	24 770	26 046
Oberbank, 12/18/600	04/2034	5Y Fix 3,33 % p. a.	25 085	26 551
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	76 604	83 000
Oberbank, 2/21/600	3/2036	3Y Fix 1,95 % p.a.	175 115	-
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	17 899	19 422
CREAM asset, s.r.o.			59 370	66 184
ČSOB, 1833/15/5626	12/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	19 286	21 429
ČSOB, 0837/13/5626	10/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	16 677	19 118
ČSOB, 0433/17/5626	06/2032	5Y Fix 3,64 % p. a.	23 408	25 637
CREAM property, s.r.o.			24 884	27 351
ČSOB, 1987/12/5626	06/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	4 308	4 978
ČSOB, 2666/12/5626	02/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	6 356	7 373
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR +2,00 % p.a.	14 220	15 000
CREAM Brno, a.s.			191 689	205 119
Oberbank, 2/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	95 270	103 856
Oberbank, 29/16/600	03/2034	5Y Fix 3,71 % p. a.	61 650	64 575
Oberbank 1/20/600	10/2035	3Y Fix 3,40 % p.a.	34 769	36 687
LD - reality, s.r.o.			5 739	6 420
Oberbank, 3/15/600	05/2030	3Y Fix 3,80 % p.a.	5 739	6 420
Úvěry na nákup automobilů a software			4 948	6 701
Celkem bankovní úvěry			826 207	719 852

5.13 Ostatní finanční závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	5 647	5 491
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	134 201	139 850
Ostatní finanční závazky celkem	139 848	145 340

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 2021	180 732	139 848	2,82 %
k 31. prosinci 2020	190 244	145 339	2,82 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2021 činí 4 021 tis. Kč (2020: 4 503 tis. Kč).

5.14 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 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
Splátky závazků	-76 646	-1 113	-5 492	-83 251
Čerpání závazků	183 000	-	-	183 000
Zůstatek k 31. prosinci 2021	826 207	6 692	139 848	972 748
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	754 689	5 551	134 201	894 441
z toho krátkodobě splatný zůstatek	71 518	1 141	5 647	78 307

5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z pronájmu nemovitostí	294 819	265 739
Tržby ze smluv se zákazníky	92 358	104 956
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	57 486	44 998
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	31 925	12 645
<i>Tržby z realizace investičních akcí</i>	2 948	47 313
Tržby celkem	387 177	370 696

Tržby z pronájmu plynou z investic do nemovitostí umístěných na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

Tržby ze služeb jsou poskytovány v souvislosti s pronajímanými nemovitostmi a zahrnují zajištění recepce, úklid, ostrahu, provozu společných prostor.

Tržby z prodeje zboží plynou z obchodování s energiemi (elektrická energie, plyn, teplo) a jsou realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o., která je v postavení obchodníka s energiemi vůči nájemcům pronajímaných nemovitostí.

Tržby z realizace investičních akcí plynou ze zajištění investiční výstavby nemovitostních projektů a byly v roce 2021 minimalizovány.

5.16 Ostatní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Zisk z prodeje dceřiné společnosti INCOME service, a.s.	1 753	-
Zisk z přecenění 10% účasti ve společnosti INCOME consulting, s.r.o.	39	87
Výnosy z postoupení pohledávek	3 964	19 883
Výnosy z poskytnutí zajištění dluhů	2 813	16 791
Výnosy z odstoupení od nájemních smluv	1 337	986
Zřízení věcného břemene	626	626
Ostatní výnosy	1 411	7 089
Ostatní výnosy celkme	11 944	45 465

5.17 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Náklady na realizace investičních akcí	2 561	33 915
Spotřeba materiálu a energií	14 731	18 838
Opravy a udržování	30 592	22 753
Náklady na prodané zboží	54 988	49 091
Reklama a propagace	3 516	4 273
Ostatní služby	12 533	16 133
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	118 920	145 002

5.18 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Právní a ekonomické služby	15 529	14 548
Administrativní a ostatní poradenské služby	914	3 164
Poplatek depozitářů	1 447	913
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	17 890	18 625

5.19 Osobní náklady

Osobní náklady ve výši 34 235 tis. Kč za rok 2021 (2020: 39 276 tis. Kč) představují krátkodobé zaměstnanecké požitky, přičemž za rok 2021 eviduje Skupina 58 zaměstnanců (2020: 74 zaměstnanců), zejména v rámci dceřiných společností.

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Mzdy a odměny	25 470	29 612
Sociální a zdravotní pojištění	8 687	9 631
Ostatní osobní náklady	79	34
Osobní náklady celkem	34 236	39 276

5.20 Ostatní provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Odpisy	6 943	5 432
Daně, poplatky a pojištění	10 293	6 910
Ostatní náklady	11 061	10 502
Ostatní provozní náklady celkem	28 297	22 844

5.21 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Úrokové náklady	30 585	31 031
Čisté kurzové ztráty	54	1 477
Ostatní finanční náklady	842	7 701
Finanční náklady celkem	31 480	40 208
Výnosové úroky	1 470	9 627
Finanční výnosy celkem	1 470	9 627

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Splatný daňový náklad	9 148	8 213
Odložená daň	5 629	73 815
Celkový daňový náklad	14 777	82 028

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2021 i 2020 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. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	479 316	542 997
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	23 966	27 150
Daňově neuznatelné náklady / výnosy osvobozené od daně	-5 670	36 160
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	-3 519	18 719
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	14 777	82 028
Efektivní daňová sazba	3,08 %	15,11 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	180 177	47	174 548

Sesouhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 31. prosinci 2019	47	100 733
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	73 815
Zůstatek k 31. prosinci 2020	47	174 548
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-	5 629
Zůstatek k 31. prosinci 2021	47	180 177

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. 2021	31. 12. 2020
Petr Tankó	86,75 %	86,75 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	2,00 %	2,00 %
	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, které je též hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií (86,448 %).

6.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2021, resp. za rok končící 31. 12. 2021:

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. (prodej k 7. 6. 2021)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	obchodní činnost

Změny ve Skupině

Dne 7. 6. 2021 byla prodána dceřiná společnost INCOME service, a.s. za 4 500 tis. Kč. V souvislosti s prodejem došlo k vyřazení následujících čistých aktiv:

v tis. Kč	
Obchodní a jiné pohledávky	91
Pohledávka z titulu splatné daně	134
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 769
Obchodní a jiné závazky	-247
Čistá aktiva celkem	2 747

Důsledkem prodeje bylo uznání zisku z prodeje dceřiné společnosti ve výši 1 753 tis. Kč, který je zahrnut v položce Ostatní výnosy v rámci výsledku hospodaření.

V průběhu roku 2021 ani 2020 nedošlo k žádné akvizici nové dceřiné společnosti.

6.3 Přidružené společnosti

K 31. 12. 2019 byla společnost FLAIRCROM 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 od spřízněné strany, resp. přijaté zápůjčky od spřízněných stran.

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	345	-	656
Celkem	-	345	-	656

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021		Rok končící 31. 12. 2020	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	3 794	-	4 049
Celkem	-	3 794	-	4 049

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 administrace a back office, a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku, mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu. Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	1 682	1 680
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	300	175
Celkem	1 982	1 855

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. 2021	31. 12. 2020
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	435	395
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	479 362	247 520
<i>Obchodní pohledávky</i>	38 586	64 348
<i>Peněžní prostředky</i>	440 776	183 172
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	3 229 443	2 770 161
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	3 229 443	2 770 161
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 037 247	899 082
<i>Obchodní závazky</i>	64 500	26 084
<i>Bankovní úvěry</i>	826 207	719 853
<i>Závazky z leasingu</i>	6 692	7 805
<i>Ostatní finanční závazky</i>	139 848	145 340

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 oblastí 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 nehrzení 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 $PD \times EAD \times LGD$. Pro aktiva v Stage 3 je PD rovna 100 % a LGD a EAD představují celoživotní pohled na ztráty na základě charakteristik nesplacených 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 očekávaná 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.

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

K 31. prosinci 2021	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	64 500	-	-	64 500
Bankovní úvěry	100 026	366 163	539 622	1 005 811
Závazky z leasingů	1 312	6 233	-	7 545
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	133 171	180 732
Závazky k držitelům investičních akcií	-	3 229 443	-	3 229 443
Celkem	175 351	3 639 887	672 793	4 488 031

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

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 změny bude Skupina hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko je tak spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou (k 31. 12. 2021 tvoří 1,7 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů, k 31. 12. 2020 činil podíl 11 %), jejichž využití však Skupina eliminovala. Vedení Skupiny přistoupilo v minulých dvou letech k fixaci úrokových sazeb u čerpaných bankovních úvěrů a riziko změny úrokové sazby, a tedy i výplývající dopad úrokových nákladů, postupně zmírňovala (viz 5.13 přehled bankovních úvěrů s fixními úrokovými sazbami).

V případě změny úrokové sazby u proměnlivě úročených bankovních úvěrů o 1 %, došlo by k úpravě výsledku za rok končící 31. 12. 2021 o 142 tis. Kč (2020: 798 tis. Kč) (při růstu úrokové sazby ke snížení výsledku).

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, cizoměnové zůstatky pohledávek a závazků k rozvahovému dni jsou zanedbatelné, není expozice Skupiny na měnové riziko významná a ve výsledku za rok 2021 byla uznána čistá kurzová ztráta ve výši 54 tis. Kč (2020: čistá kurzová ztráta 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.

Fond nestanoví zvláštní požadavky nad rámec právními předpisy požadovaného kapitálu pro samosprávný investiční fond. Na základě zákonných požadavků a v kontextu úvahy českých účetních předpisů Fond:

- fondový kapitál fondu kvalifikovaných investorů musí do 12 měsíců ode dne vzniku investičního fondu dosáhnout alespoň částky odpovídající 1 250 000 EUR,
- průběžně udržuje kapitál nejméně ve výši součtu jedné čtvrtiny správních nákladů a jedné čtvrtiny odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vykázaných v předchozím účetním období, a současně
- kapitál Fondu nesmí po celou dobu jejího trvání klesnout pod minimální výši počátečního kapitálu odpovídající částce 300 000 EUR.

Fond současně navýší kapitál o dodatečný kapitál pro krytí rizik spojených s profesní odpovědností ve výši 0,01 % hodnoty obhospodařovaného portfolia dle čl. 14 nařízení (EU) 231/2013. Postup stanovení kapitálu Fondu uvádí § 47 vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Základem pro určení výše kapitálu pro účely určení toho, zda výše kapitálu odpovídá požadavkům, je splacený základní kapitál, ke kterému se přičítají zejména povinné rezervní fondy, emisní ážio a nerozdělený zisk z předchozích období a od kterého se odečítá zejména hodnota nehmotného majetku a neuhrazená ztráta z předchozích období.

Pracovník pověřený řízením rizik na základě účetních výkazů sleduje na měsíční bázi výši kapitálu Fondu a porovnává jej s minimální požadovanou výši kapitálu. V případě, že kapitál Fondu poklesne pod 120 % minimální relevantní požadované výše kapitálu, oznámí pracovník pověřený řízením rizik tuto skutečnost řídicímu orgánu Fondu, který přijme patřičná opatření, aby nedošlo k poklesu kapitálu pod minimální požadovanou výši. V případě poklesu výše kapitálu Fondu pod minimální požadovanou výši kapitálu informuje řídicí orgán o této situaci neprodleně akcionáře Fondu a Českou národní banku a současně přijme bezodkladně opatření k nápravě tohoto stavu.

V rámci obecné strategie řízení rizik Fond zavedl a udržuje opatření, procesy a metody s cílem:

- kdykoli identifikovat, měřit, řídit a sledovat rizika, jimž je nebo může být vystavena a
- zajistit dodržování stanovených omezení rizik.

Fond zavedl opatření, procesy a metody měření rizik nezbytné k zajištění, aby rizika přijatých pozic a jejich vliv na celkový rizikový profil byly přesně měřeny na základě důvěryhodných a spolehlivých údajů a aby opatření, procesy a metody měření rizik byly náležitým způsobem zdokumentovány. Fond minimálně na půlroční bázi:

- analyzuje aktiva portfolio (aktiva) podle jejich expozice, dostupnosti ve dnech, lhůty ke zlikvidnění, objemu a váhy v portfoliu,
- provádí stressové testy tržní rizika,
- zpracovává detailní přehled úvěrové angažovanosti,
- sleduje žádosti o zpětné odkupy investičních akcií, a
- provádí stressové testy likvidity, kdy stressový (zátěžový) test zkoumá zbytkovou smluvní dobu splatnosti finančních závazků Fondu a jeho schopnost dostát svým závazkům, přehled závazků je sestaven na základě nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy může být od Fondu žádáno splacení těchto závazků.

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

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 2021, ani 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.

Rozbor výsledků za rok končící 31. 12. 2021 a aktiv a vlastního kapitál a závazků k 31. 12. 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Pronájem nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcií	Vyloučení	Celkem
Zisk z investic do nemovitostí	309 548	-	-	309 548
Výnosy třetím stranám	397 706	2 885	-	400 591
Mezisegmentové výnosy	110 162	41 980	-152 142	-
Výnosy celkem	817 416	44 865	-152 142	710 139
Náklady třetí strany	-197 729	-2 509	-	-200 238
Mezisegmentové náklady	-90 373	-40 131	130 504	-
Úrokové náklady	-30 585	-	-	-30 585
Náklady celkem	-318 687	-42 640	130 504	-230 823
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie	498 729	2 225	-21 638	479 316
Aktiva celkem	4 510 978	720	-	4 511 698
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 509 473	2 225	-	4 511 698

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 6 943 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 4 281 tis. Kč; segment investičních akcií 2 662 tis. Kč).

Rozbor výsledků za rok končící 31. 12. 2020 a aktiv a vlastního kapitál a závazků k 31. 12. 2020:

v tis. Kč	Pronájem		Vyloučení	Celkem
	a související činnosti	Realizace investičních akcí		
Zisk z investic do nemovitostí	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
Vlastní kapitál a závazky 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).

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměny účtované statutárním auditorem – BDO Audit, a.s. – v souvislosti s auditem konsolidované a nekonsolidované účetní závěrky fondu CREAM SICAV, a.s. za rok končící 31. 12. 2021, resp. 2020 činí:

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Náklady na audit nekonsolidované účetní závěrky CREAM SICAV, a.s.	110	107
Náklady na audit konsolidované účetní závěrky CREAM SICAV, a.s.	555	537
Celkové náklady na audit účetní závěrky CREAM SICAV, a.s.	665	644
Náklady na audit účetních závěrek vybraných dceřiných společností	327	317
Celkem náklady na audit účetních závěrek	992	961
Náklady na interní audit	112	112
Celkem	1 104	1 073

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina vede pasivní soudní spory, z nichž by mohlo plynout plnění v celkové výši 4 528 tis. Kč. 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. 2021, resp. za rok končící 31. 12. 2021.

12 Události po rozvahovém dni

Válečný konflikt na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedla Skupina identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní

žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Koupě realitní společnosti ABAQ, s.r.o.

V lednu 2022 koupil Fond 100% podíl v realitní společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice a v rámci Skupiny tato společnost rozšiřuje portfolio nemovitostních dceřiných společností. Společnost, resp. její čistá aktiva byla pořízena za 50 000 tis. Kč a vedení Skupiny vyhodnocuje, zdali transakce bude zachycena jako podniková kombinace nebo pořízení aktiv (pozemků) s dopadem do konsolidované účetní závěrky sestavené za rok končící 31. 12. 2022. Záměrem Skupiny je realizace výstavby bytových domů (tzv. projekt „Štěrковиště“) na pořízených pozemcích.

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

13 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. dubna 2022.

.....
Mgr. Roman Švec
člen představenstva

.....
JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

11. Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce

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 31.12.2021 konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31.12.2021 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 31.12.2021, ke které jsme vydali výrok bez výhrad.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2021 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, 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.

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 3 940 708 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 31.12.2021 byl zisk z přecenění vykázán ve výši 308 644 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, a.s..

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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s. 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, a.s. 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, a.s..

Odovědnost 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, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti 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, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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 30.6.2021 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

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 28.4.2022 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.

Soulad 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 o evropském jednotném elektronickém formátu, která se vztahuje na účetní závěrku („nařízení o ESEF“).

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, zdali 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 relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF a
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s nařízením 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, zdali

- veškeré 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 příloha II nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v příloze VI nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s přílohou IV nařízení o ESEF,
 - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování.

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

Závěr k souladu s nařízením o ESEF

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka a individuální účetní závěrka společnosti CREAM SICAV, a.s. za rok končící 31. prosince 2021 obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Lukáš Hendrych je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti CREAM SICAV k 31.12.2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 28.4.2022

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169