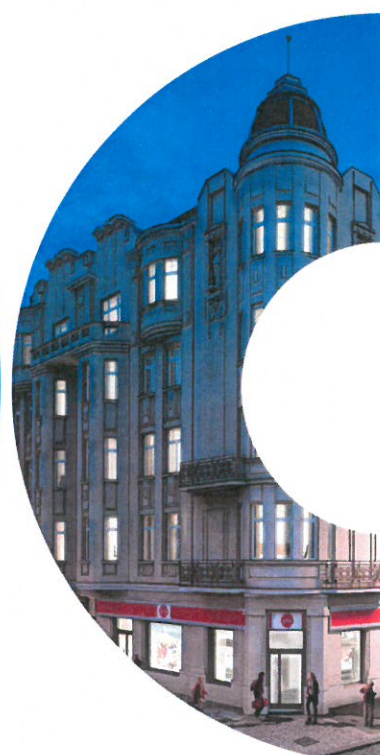


cream ●

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA



Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

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

2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

3. Informace o činnosti Emitenta

Prohlášení oprávněných osob emitenta

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

tímto prohlašuje,

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

V Praze, dne 28.7.2017

JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

Mgr. Roman Švec
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:	Československá obchodní banka, a.s.
fond se řídí právními předpisy České republiky	
telefonický kontakt:	573 776 300
www stránky:	www.creamfond.cz
organizační složka:	Zlín, Vavrečkova 5657, PSČ 762 17

Společnost CREAM SICAV, a.s. je pro účely části 1. a 3. této Konsolidované pololetní zprávy nazývána také jako „Emitent“ nebo „Fond“.

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této Konsolidované pololetní zprávy rozumí účetní období od 1.11.2016 do 30.4.2017.

Rozhodným dnem se pro účely této Konsolidované pololetní zprávy rozumí 30.4.2017.

Dceřiné společnosti Emitenta

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

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100%
Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

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

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

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

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

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

FLAIRCOM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%
Předmět činnosti: provozování prodejen obuví ALDO

GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

Cenné papíry Emitenta

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

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapis. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7.11.2017
ISIN:	CZ0008042264

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. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

Tato konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta přebírá údaje z mezitímní konsolidované účetní závěrky za období od 1.11.2016 do 30.4.2017. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Emitent při jejím sestavení vycházel z úpravy účinné k rozhodnému dni této závěrky – 30.4.2017. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nepodléhá auditu.

Vzhledem k rozdílnému účetnímu období Emitenta (od 1.12.2014 do 31.10.2016) a dceřiných společností (od 1.1.2016 do 31.12.2016) byla pro účely mezitímní konsolidované účetní závěrky jednotlivá období přepočtena. Jako srovnatelné období bylo zvoleno období dvanácti měsíců od 1.11.2015 do 31.10.2016.

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

1. Vykazující jednotka

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“ nebo „Společnost“) se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“).

Ačkoliv je Společnost investičním fondem kvalifikovaných investorů, nenaplnuje vymezení investiční společnosti dle IFRS. Činnost Společnosti spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Společností nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Tato primární činnosti Skupiny je doplněna sekundárními obchodními aktivitami v oblasti nákupu a prodeje zboží.

2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku sestavenou dle IFRS, Společnost při jejím sestavení vycházela z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 30. 4. 2017.

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

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však Společnost nepoužila při sestavování této účetní závěrky, neboť jejich účinnost je až po 30. 4. 2017:

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Společnost předběžně neočekává zásadní dopady nové úpravy s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018), který přináší novou úpravu ocenění a zachycení výnosů v účetních závěrkách. Vzhledem k tomu, že činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí a tyto výnosy nejsou v rozsahu IFRS 15, není očekáván zásadní dopad nového standardu na účetní závěrku. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv na straně nájemce. Nově se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace nájemce podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vzhledem k tomu, že Společnost vystupuje v postavení pronajímatele, jsou očekávány změny pouze v rozsahu zveřejnění informací v účetní závěrce. Vedení Společnosti však bude nová pravidla nyní analyzovat. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- IFRS 17 *Insurance Contracts* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později) nahrazuje dosavadní obsahově omezený IFRS 4 *Pojistné kontrakty* a poskytuje novou komplexní úpravu zachycení a ocenění pojistných kontraktů v IFRS. Společnost není pojišťovnou a žádný pojistný kontrakt nevykazuje, proto nový standard nebude mít žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.
- IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost v současnosti nevykazuje žádné cizoměnové transakce, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti a pro zachycení případných nových transakcí bude zohledněna úprava vyplývající z novelizace.

- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později) se obrací k nejistým daňovým pozicím, kdy Společnost uplatní určité daňové řešení ve svém daňovém přiznání a není si jistá jeho přijetím ze strany daňové autority, pokud dojde k daňové kontrole. IFRIC 23 nově poskytuje pravidla, jako takové nejistoty reflektovat v účetní závěrce. Společnost bude analyzovat nová pravidla a zohlední je do budoucna při oceňování splatné a odložené daně v účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* označením „*Transfers of investment property*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti.

3. Podstatná účetní pravidla

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

Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

Konsolidační postupy

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

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

Investice do nemovitostí

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

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

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

Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

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

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

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

Nehmotná aktiva

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

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

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

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje, zdali účetní hodnota hmotných (pozemky, budovy a zařízení) a nehmotných aktiv není snížena s ohledem na interní a externí indikace případného znehodnocení. Pokud jsou naplněny indikace, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, Společnost ve výši rozdílu zachytí ztrátu ve výsledku hospodaření.

Zpětně získatelná částka je vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení aktiva. Hodnota z užívání je přitom odhadnuta jako současná hodnota budoucích peněžních toků diskontovaných za použití úrokové sazby zohledňující časovou hodnotu peněz a rizika spojená s aktivy.

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

Zásoby

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

Výpůjční náklady

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

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

Leasingy (nájem a pronájem)

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

Společnost jako nájemce

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

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

Společnost jako pronajímatel

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

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

Finanční aktiva

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

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním 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.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Finanční závazky

Sohledem na klasifikaci finančních závazků Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazek z nakoupených investic a přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

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

Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

Rezervy

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

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

Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

Uznání výnosů

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

Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

Nevymezení Společnosti jako investiční jednotky

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

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceňovány po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a případné znehodnocení. Skupina činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku.

Opravné položky k pohledávkám

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření.

Daně ze zisku

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

Soudní a jiné právní spory

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

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

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

5. Provozní segmenty

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

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. dubnu 2017

[v tisících Kč]

	Poznámky	30/4/2017	31/10/2016
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení		5 254	6 759
Nehmotná aktiva		542	758
Investice do nemovitostí		2 398 514	2 174 974
Finanční investice		335	357
Odložená daňová pohledávka		0	0
Ostatní dlouhodobá aktiva		0	0
Dlouhodobá aktiva celkem		2 404 645	2 182 848
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		21 472	19 027
Obchodní a jiné pohledávky		68 567	71 721
Náklady příštích období		3 460	17 656
Peníze a peněžní ekvivalenty		138 469	105 856
Krátkodobá aktiva celkem		231 968	214 260
Aktiva celkem		2 636 613	2 397 108
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál		4 000	4 000
Nerozdělené výsledky		1 596 796	1 372 484
Vlastní kapitál patřící vlastníkůům mateřské společnosti		1 599 373	1 376 116
Nekontrolní podíly		1 423	368
Vlastní kapitál celkem		1 600 796	1 376 484
Rezervy		0	7 129
Rezervy celkem		0	7 129
Odložený daňový závazek		87 375	80 586
Ostatní finanční závazky		823 692	814 183
Dlouhodobé závazky celkem		911 067	894 769
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky		99 736	89 810
Úvěry a výpůjčky		20 000	20 000
Odložené výnosy		5 014	8 916
Krátkodobé závazky celkem		124 750	118 726
Závazky celkem		1 035 817	1 013 495
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 636 613	2 397 108

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku (neauditovaný)
za pololetí končící 30. dubna 2017
(v tisících Kč)

Poznámky	6 měsíců končící 30/4/2017
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	115 083
Zisk (Ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	159 979
Zisk (Ztráta) z přecenění finančních investic	0
Výnosy z prodeje zboží, výrobků, služeb	78 136
Ostatní výnosy	27 297
Spotřeba materiálu, služeb a nakoupených dodávek	-116 992
Správa a vedení podniku, poradenské služby	-7 099
Úrokové výnosy	452
Finanční náklady	-5 946
Ostatní náklady	-15 478
Zisk před zdaněním	235 432
Daň ze zisku	-11 120
Zisk po zdanění za období	224 312
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období	-
Celkový úplný výsledek za období	224 312
Zisk přiřaditelný	
Vlastníkům mateřské společnosti	223 257
Nekontrolním podílům	1 055
Celkový úplný výsledek přiřaditelný	
Vlastníkům mateřské společnosti	223 257
Nekontrolním podílům	1 055

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)
za pololetí končící 30. dubna 2017
(v tisících Kč)

	6 měsíců končící 30/4/2017
Peněžní toky z provozních činností	
Zisk za období	235 432
Úpravy o:	
Nepeněžní operace	-11 680
Úrokové výnosy	-452
Úrokové náklady	4 722
(Zisk) Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-159 979
(Zisk) Ztráta z přecenění finančních investic	
	-167 389
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek a zásob vč. nákladů příštích období	14 905
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků vč. výnosů příštích období	6 024
	20 929
Přijaté úroky	452
Placené úroky	-4 722
Placené daně ze zisku	-11 120
Čisté peníze z provozních činností	73 582
Peněžní tok z investičních činností	
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení	-65 504
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv	
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení	8 237
Příjem z prodeje investic do nemovitostí	
Příjem z prodeje finančních investic	
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-57 267
Peněžní toky z financování	
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků	21 044
Placené úroky	-4 722
Čisté peníze použité při financování	16 322
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	32 637
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	105 856
Kurzové rozdíly z přepočtu peněz a peněžních ekvivalentů	
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	138 493

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. dubna 2017

[v tisících Kč]

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2016	4 000	0	1 372 484	1 376 116	368	1 376 484
Změny během 6 měsíců končící 30/4/2017						
Emise akcií						
Transakční náklady související s emisí akcií						
Daňový dopad emise akcií						
Dividendy						
Celkový úplný výsledek			224 312	223 257	1 055	224 312
Zůstatek k 30/4/2017	4 000	0	1 596 796	1 599 373	1 423	1 600 796

3. Informace o činnosti Emitenta

Emitent v účetním období od 1.11.2016 do 30.4.2017 realizoval svou investiční činnost v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy fondu, zejména statutem.

Emitent v účetním období od 1.11.2016 do 30.4.2017 prodal část svých primárních aktiv. V souladu s přijatou obchodní strategií došlo k prodeji nemovitostí Králův Dvůr, Milevsko a Týnec nad Sázavou. Za prodej těchto nemovitostí inkasoval Emitent 17,6 mil. Kč.

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

Investice do stávajících aktiv:

Byla realizována investice do poslední etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Tato poslední etapa rekonstrukce je těsně před dokončením.

výše celkové investice: 250,0 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr Oberbank AG)

Byla zahájena investice do zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ověnecká
plánovaná výše investice: 47,0 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

Byla dokončena investice do zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Řehořova
výše celkové investice: 11,5 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

Byla zahájena investice do zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého
výše celkové investice: 37,0 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

Byly dokončeny rekonstrukce nových nájemních prostor v nemovitosti Ústí nad Labem (9,4 mil Kč),
v nemovitosti Most (7,1 mil Kč) a v nemovitosti Týniště nad Orlicí (5,7 mil Kč).

financování investice vlastními zdroji

U dceřiných společností Emitenta proběhly tyto významné skutečnosti:

GRANTE Reality, s.r.o.

Byly prodány dvě bytové jednotky v nemovitosti Praha, Bubenská: za prodej těchto nemovitostních jednotek inkasovala dceřiná společnost Emitenta GRANTE Reality, s.r.o. 7,9 mil Kč.

LD – assets, s.r.o.

Byla realizována investice do druhé etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

výše celkové investice: 80,0 mil Kč
 financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB, a.s.)

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

Realizované investice mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu. Emitent k rozvahovému dni vlastní 88 a jeho dceřiné společnosti 10 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech.

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

Výkony	nárůst o 5,8 %
Vlastní kapitál	nárůst o 16,1 %
Aktiva	nárůst o 10,8 %
Hodnota nemovitého majetku	nárůst o 9,1 %.
Bankovní úvěry	nárůst o 6,8 %

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

Výkony	nárůst o 5,1 %
Vlastní kapitál	nárůst o 16,3 %
Aktiva	nárůst o 10,0 %
Hodnota nemovitého majetku	nárůst o 10,5 %.
Bankovní úvěry	nárůst o 5,0 %

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí (období od 1.5.2017 do 31.10.2017)

Emitent pro následující období od 1.5.2017 do 31.10.2017 předpokládá setrvalý pozitivní trend ekonomického vývoje trhu i rovnoměrný trend v podnikání Emitenta v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi.

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

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

Bude zahájena investice do první etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 103 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

výše investice do I. etapy: 23,0 mil Kč

výše celkové investice: 40,0 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB, a.s.)

Budou zahájeny rekonstrukce nových nájemních prostor v nemovitosti Roudnice nad Labem (5,7 mil Kč) a v nemovitosti Rumburk (4,7 mil Kč).

financování investice vlastními zdroji

U dceřiných společností Emitenta budou realizovány tyto investiční akce:

LD – assets, s.r.o.

Bude realizována investice do třetí (závěrečné) etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

Výše investice do III. etapy: 11,0 mil Kč

výše celkové investice: 80,0 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 20% a cizími zdroji 80% (úvěr ČSOB, a.s.)

CREAM Brno, a.s.

Bude zahájena realizace investice do komplexní rekonstrukce budovy Brno, Moravské náměstí.

výše celkové investice: 78,0 mil Kč

financování investice vlastními zdroji 15% a cizími zdroji 85% (úvěr Oberbank AG)

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

Bude pokračovat příprava projektu výstavby multifunkčního centra FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

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

Důležité faktory, rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost a výsledky hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku v následujícím pololetí (období od 1.5.2017 do 31.10.2017)

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

Rizika, na která se Emitent 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 1.000.000,- Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

Likviditu nejvíce ovlivňují velké investiční akce, které jsou ale ve většině případů kryty z bankovních úvěrů. Vklad vlastních prostředků se pohybuje mezi 15% -20% z celkové investice. Zbytek investice je rozložen do splátek úvěru. Úvěry jsou následně spláceny z inkasovaného nájmu.

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu je minimální. Významnější je pohyb úrokové míry, vzhledem k bankovním úvěrům, pomocí kterých financuje investice do nemovitostí. I zde s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany

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

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

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

d) Riziko koncentrace

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

Riziko koncentrace je díky výše popsanému vyhodnoceno jako nízké.

e) Operační riziko

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

Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

Vztahy Emitenta se spřízněnými společnostmi za období od 1.1.2016 do 30.4.2017

Stav k 30.4.2017 (v tisících Kč)

společnost	pohledávky	poskyt. úvěry	závazky	výnosy	investice	náklady
CREAM Brno, a.s.	89 876	4 479		3 023		
CREAM property s.r.o.						
CREAM R.B.A., a.s.		12 325		482		
CREAM Real Estate, s.r.o.	1 436		19 575	1 838	57 162	31 634
ELDOMUS property, s.r.o.	430	16 860		599		
FLAIRCOM s.r.o.	4 081	10 250	8	469		
GRANTE Reality, s.r.o.	37	5 750		312		18
LD - reality, s.r.o.	104	6 019		26		
LD - assets, s.r.o.	1 735	36 677		1 223		

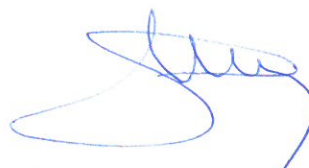
Ostatní skutečnosti po rozhodném datu

V období od 30.4.2017 do data sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Praha, 28.7.2017



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva