

**OPRAVNÁ
KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA
EMITENTA**

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019

Na základě upozornění ČNB opravuje Emitent následující nedostatky pololetní zprávy za 1. pololetí 2019:

- Ve výkazech mezitímní účetní závěrky rozděluje hodnoty na investiční a neinvestiční část, současně byla provedena metodická oprava v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku a konsolidovaném výkazu o peněžních tocích
- Doplňuje vysvětlující poznámky k účetním výkazům v části 3.

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

1. Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta
2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společnostech, informace o předpokládaném vývoji
3. Číselné údaje Emitenta (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky k výkazům)
4. Hodnocení rizik

Prohlášení oprávněných osob emitenta

Představenstvo společnosti CREAM SICAV, a.s., v souladu s ustanovením § 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 Emitenta 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 8. dubna 2020



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. [dále „ČSOB“]
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.

Rozhodným obdobím se pro účely této konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí účetní období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019.

Rozhodným dnem se pro účely této konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí 30. června 2019.

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

Dceřiné společnosti Emitenta

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

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

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. dne 7. listopadu 2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny.

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

2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

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:

Emitent k rozvahovému dni vlastní 87 a jeho dceřiné společnosti 9 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:

- Zlín, areál Svit, b. 103
 - Zlín, areál Svit, b. 32
 - Bílina, Seifertova
 - Velké Meziříčí, Radnická
- výše investice v Rozhodném období: 7,7 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

Realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí

výše investice v Rozhodném období: 2,3 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

Realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova

výše investice v Rozhodném období: 1,9 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

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

Realizace rekonstrukce nemovitosti č. 64/2 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně, ve vlastnictví společnosti LD – assets, s.r.o. (úprava prostor pro nového nájemce)

výše investice v Rozhodném období: 2,7 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

Realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.

výše investice v Rozhodném období: 21,7 mil. Kč
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)
předpokládaný termín dokončení této investiční akce byl stanoven na prosinec 2019

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

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období pořídil jako doplňkové aktivum majetkový podíl ve výši 100 % ve společnosti INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4., IČ 27856984.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva.

Fond v Rozhodném období prodal majetkový podíl ve společnostech, které vlastnil jako doplňkové aktivum:

- majetkový podíl ve výši 10 % ve společnosti FLAIRCOM s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00,
- majetkový podíl ve výši 50 % ve společnosti GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4.

Hlavní budoucí investice Emitenta

Emitent se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2019 – 31. 12. 2019) k následujícím investicím:

Dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč, Karlovo náměstí
celková plánovaná výše investice: 10,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

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

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

Dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
celková plánovaná výše investice: 121,0 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

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

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

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

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

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 123 841 tis. Kč, z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících činily 109 847 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.

Seznam významných dceřiných společností: název, sídlo, velikost majetkové účasti a hlasovacích práv, pokud se liší

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
ELDOMUS property, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
LD - assets, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
CREAM property s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
INCOME service, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
LD - reality, s.r.o., Olomouc, 1.máje 832/16, PSČ 772 00, podíl 50 %

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	období končící 30. června 2019
Výnosy Skupiny celkem	542 761
z toho: Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	166 727
Výnosy ostatní	376 034
z toho:	
Realizace investičních akcí	97 160
Prodej zboží	271 630
Ostatní výnosy (finanční)	7 244

Nemovitosti, stroje a zařízení

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

Nemovitosti Fondu a jejich součásti

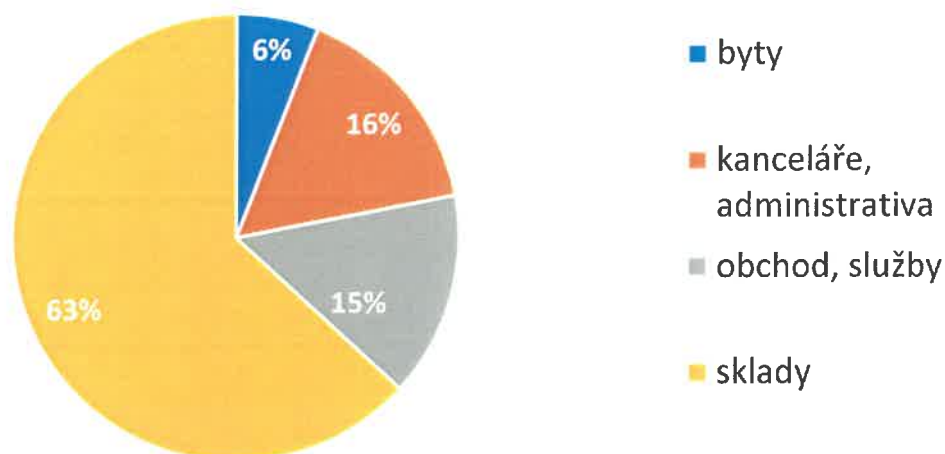
Fond vlastní velké množství nemovitostí na území České republiky. Nemovitý majetek Fondu v současné době tvoří 87 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní,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

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví fondu činila k Rozvahovému dni 2 275 524 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2018 činil 14,9 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi do rozhodujících projektů Praha Ovenceká, Praha Řehořova a Olomouc Palackého. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2019. 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 je následující:

63%	sklady
16%	kanceláře, administrativa
15%	obchod, služby
6%	byty

Obsazenost nemovitostí činí 73 %.

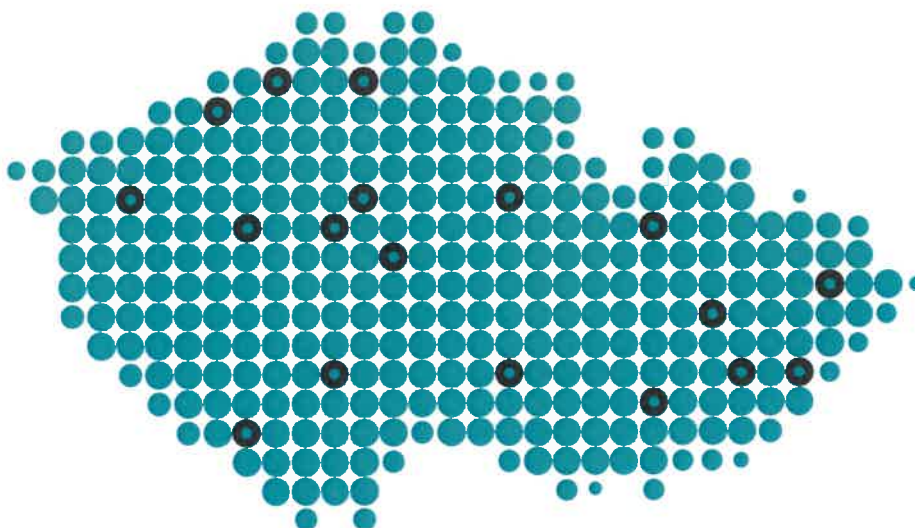


Do portfolia nemovitostí Fondu patří například dynamická multifunkční budova max32 (Zlín, J. A. Bati 5648), která poskytuje komfort loftového pronájmu studentům, mladým lidem a rodinám. Jedná se o velmi zdařilou celkovou revitalizaci 32. budovy v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Industriální 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 přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Fondu, jejichž hodnota převyšuje 1% hodnoty majetku Fondu.

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 k 31.12.2018
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1118 m ²	velmi dobrý	ano	31 323 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1937 m ²	dobrý	ano	34 896 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1650 m ²	dobrý	ano	45 585 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1386 m ²	dobrý	ano	36 223 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2748 m ²	velmi dobrý	ano	109 405 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4843 m ²	velmi dobrý	ano	107 833 000 Kč
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2846 m ²	dobrý	ano	89 065 000 Kč
Praha 9, Vínův, Mladoboleslavská 330	Vínův	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2037 m ²	dobrý	ano	28 544 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m ²	velmi dobrý	ano	179 645 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořov a 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2099 m ²	velmi dobrý	ano	104 867 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20991 m ²	dobrý	ano	58 254 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37316 m ²	dobrý	ano	96 285 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3785 m ²	velmi dobrý	ano	37 629 000 Kč
Zlín - Lipa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6154 m ²	dobrý	ano	30 573 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4590 m ²	velmi dobrý	ano	87 350 000 Kč
Zlín, Vavrečkova a 5657- 34. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54599 m ²	velmi dobrý	ano	232 029 000 Kč
Zlín, třída T. Bati 5658 - 103. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12798 m ²	velmi dobrý	ano	60 770 000 Kč
Zlín, J. A. Bati 5648 - 32. budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12218 m ²	velmi dobrý	ano	272 860 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součástí

Dceřiné společnosti Fondu vlastní 9 staveb spolu s pozemky na území České republiky (funkční celky). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činností Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k Rozvahovému dni 512 815 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2018 činil 9,8 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí zejména dokončenou investicí do projektu Zlín, b.64 a rozpracovanou investicí do projektu Brno, Moravské náměstí. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2019. 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 hmotná dlouhodobá aktiva, jejichž hodnota převyšuje 1 % hodnoty majetku Fondu. Jedná se o nemovitosti a podíly v dceřiných společnostech.

Reálná hodnota nemovitostí Fondu k 30. červnu 2019 (v tis. Kč):

Blansko, Wanklovo nám. 4	31 323
České Budějovice, Karla IV./417	34 896
Hradec Králové, nám. Svobody 450	45 585
Liberec, Moskevská 638/8	36 223
Olomouc, Palackého 592	109 405
Ostrava, 30. dubna	107 833
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	89 065
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	28 544
Praha 7, Holešovice, Ovinecká 381	179 645
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	104 867

Přerov, Tržní 2902/14	58 254
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	96 285
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	37 629
Zlín - Lípa, skladový areál	30 573
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	87 350
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	232 029
Zlín, třída T. Bati 5658 - 103.budova	60 770
Zlín, J. A. Bati 5648 - 32.budova	272 860

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 30. červnu 2019 (v tis. Kč):

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

Stroje a zařízení

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

Životní prostředí a vlivy

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

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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

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

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

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

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

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku právo, daně a finance a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obchodu a správy majetku mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu.

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

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

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva

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

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

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

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

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

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady

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

Alma Švecová, člen dozorčí rady

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

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

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

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 regulačních 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 regulačními 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

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2019 zaměstnával Fond 18 osob.

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2019 zaměstnávala Skupina celkem 110 osob.

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

Fond prohlašuje, že ke dni zpracování této Konsolidované pololetní zprávy neexistují žádná ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu Fondu.

Hlavní akcionáři

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

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 86,47 %

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

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

Dividendová politika a významná soudní řízení

Popis dividendové politiky emitenta a výše dividendy na akciích 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 vyplácení dividendy. V průběhu Rozhodného období o rozdělení zisku Fondu za rok 2018 rozhodovala valná hromada na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk nebo jeho část rozdělen a byl převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

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

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

Základní kapitál

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

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

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

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

ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

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

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

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

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

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

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

Mimo společností v konsolidačním celku drží Fond minoritní majetkový podíl (určený k následnému prodeji) ve společnosti FLAIRCÓM s.r.o, Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 40 % s předmětem činnosti: provozování prodejen obuví ALDO.

Fond prohlašuje, že kromě společností uvedených v této Konsolidované pololetní zprávě, nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by Fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení Fondu.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3. Číselné údaje Emitenta (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky)

Emitent informuje, že údaje zveřejňované v této Konsolidované pololetní zprávě nejsou ověřeny auditorem.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci
za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

v tisících Kč	Poznámka	31. prosince 2018	30. června 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	6.2	30 417	23 740
<i>Z toho investiční</i>		<i>30 195</i>	<i>23 702</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>222</i>	<i>38</i>
Nehmotná aktiva	6.3	195	143
Investice do nemovitostí	6.1	2 788 339	2 781 332
Finanční investice	6.4	527	299
Obchodní a jiné pohledávky	6.6	8 504	5 405
<i>Z toho investiční</i>		<i>8 457</i>	<i>5 358</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>47</i>	<i>47</i>
Dlouhodobá aktiva celkem		2 827 982	2 810 919
<i>Z toho investiční</i>		<i>2 827 713</i>	<i>2 810 834</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>269</i>	<i>85</i>
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	6.5	16 545	21 627
Obchodní a jiné pohledávky	6.6	74 434	87 126
<i>Z toho investiční</i>		<i>73 836</i>	<i>86 962</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>598</i>	<i>164</i>
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.7	97 810	115 603
<i>Z toho investiční</i>		<i>90 296</i>	<i>106 760</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>7 514</i>	<i>8 843</i>
Krátkodobá aktiva celkem		188 789	224 356
<i>Z toho investiční</i>		<i>180 677</i>	<i>215 349</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>8 112</i>	<i>9 007</i>
Aktiva celkem		3 016 771	3 035 275
<i>Z toho investiční</i>		<i>3 008 390</i>	<i>3 026 183</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>8 381</i>	<i>9 092</i>
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím			
Základní kapitál	6.8	4 000	4 000
Nerozdělený zisk	2, 6.8	3 140	4 233
Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti		7 140	8 233
<i>Z toho investiční</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>7 140</i>	<i>8 233</i>
Nekontrolní podíly		8 715	8 459
Vlastní kapitál celkem		15 855	16 692
<i>Z toho investiční</i>		<i>8 715</i>	<i>8 459</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>7 140</i>	<i>8 233</i>
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	6.11	93 464	89 100
Závazky k finančním institucím	6.10	577 692	538 174
Ostatní finanční závazky	6.10	209 993	193 902
Obchodní a jiné závazky	6.9	11 030	11 030
Rezervy	6.9	1 646	781
Dlouhodobé závazky celkem		893 825	832 987
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	6.9	121 622	161 731
<i>Z toho investiční</i>		<i>120 381</i>	<i>160 872</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>1 241</i>	<i>859</i>
Závazky k finančním institucím	6.10	66 781	95 049
Krátkodobé závazky celkem		188 403	256 780
<i>Z toho investiční</i>		<i>187 162</i>	<i>255 921</i>

<i>neinvestiční</i>		1 241	859
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	6.8	1 918 688	1 928 816
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím celkem		3 016 771	3 035 275
<i>Z toho investiční</i>		<i>3 008 390</i>	<i>3 026 183</i>
<i>neinvestiční</i>		<i>8 381</i>	<i>9 092</i>

CREAM SICAV, a.s.
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

v tisících Kč	Pozn.	1. ledna 2018 - 30. června 2018	1. ledna 2019 - 30. června 2019
Tržby z nájmu a služeb souvisejících	6.12	163 906	166 727
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	6.1	-22 277	-44 825
Ostatní výnosy	6.12	51 695	368 790
<i>Z toho investiční</i>		<i>44 748</i>	<i>363 776</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>6 947</i>	<i>5 014</i>
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	6.13	-118 740	-416 261
<i>Z toho investiční</i>		<i>-118 014</i>	<i>-415 963</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>-726</i>	<i>-298</i>
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-6 465	-7 376
<i>Z toho investiční</i>		<i>-8 968</i>	<i>-8 753</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>-4 397</i>	<i>-3 423</i>
Finanční výnosy	6.14	271	7 244
Finanční náklady	6.14	-14 292	-19 170
<i>Z toho investiční</i>		<i>-14 269</i>	<i>-19 165</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>-23</i>	<i>-5</i>
Ostatní náklady	6.13	-39 007	-25 378
<i>Z toho investiční</i>		<i>-38 639</i>	<i>-25 240</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>-368</i>	<i>-138</i>
Provozní zisk		15 091	29 751
<i>Z toho investiční</i>		<i>13 658</i>	<i>28 601</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>1 433</i>	<i>1 150</i>
Změna čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		0	-10 128
Zisk před zdaněním		15 091	19 623
<i>Z toho investiční</i>		<i>13 658</i>	<i>18 473</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>1 433</i>	<i>1 150</i>
Daň ze zisku		-327	-18 786
<i>Z toho investiční</i>		<i>-255</i>	<i>-18 729</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>-72</i>	<i>-57</i>
Splatná	6.11	-2 805	-4 069
Odložená	6.11	2 478	-14 717
Zisk za účetní období		14 764	837
<i>Z toho investiční</i>		<i>13 403</i>	<i>-256</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>1 361</i>	<i>1 093</i>
Ostatní úplný výsledek za účetní období		0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období		14 764	837
<i>Z toho investiční</i>		<i>13 403</i>	<i>-256</i>
<i> neinvestiční</i>		<i>1 361</i>	<i>1 093</i>
Zisk přiřaditelný:		14 764	837
Vlastníkům mateřské společnosti		15 819	1 093
Nekontrolním podílům		-1 055	-256
Úplný výsledek celkem přiřaditelný:		14 764	837
Vlastníkům mateřské společnosti		15 819	1 093
Nekontrolním podílům		-1 055	-256

CREAM SICAV, a.s.
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích
za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

v tisících Kč	Poznámky	1. ledna 2018 - 30. června 2018	1. ledna 2019 - 30. června 2019
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk/ (ztráta) před zdaněním		15 091	19 623
Úpravy o:			
Finanční výnosy		- 55	0
Finanční náklady	6.14	13 233	17 278
Výnosy z prodeje podílů		0	-9 709
(Zisk) / ztráta z přecenění investic do nemovitostí	6.1	22 277	44 825
Přecenění čistých aktiv připadajících na držitele investičních podílů	6.8	0	10 128
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		6 473	-10 366
Úpravy o nepeněžní operace		41 928	52 156
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek včetně nákladů příštích období	6.6	9 103	-9 593
Změna stavu zásob		0	-5 082
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků včetně výnosů příštích období	6.9	-5 877	24 018
Změny v pracovním kapitálu		3 226	9 343
Přijaté úroky		55	0
Placené úroky		-13 233	-17 278
Placené daně ze zisku		- 2 805	-4 069
Příjem z prodeje podílů		0	9 709
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		- 15 983	-11 638
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	6.1	- 49 504	-40 337
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		-165	-104
Poskytnuté dlouhodobé půjčky		0	0
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		- 49 669	-40 441
Peněžní tok z finanční činnosti			
Dopady čerpání a splacení úvěrů a úroků		-25 464	6 028
Placené úroky	6.14	-13 233	-17 278
Čisté peněžní prostředky z finanční činnosti		-38 697	-11 250
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		- 44 104	17 793
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		132 827	97 810
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		88 723	115 603

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu
za období končící 30. června 2019 (neauditovaný)

	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2017	4 000	0	2 934	7 390	14 324
Zisk za účetní období po opravě	0	0	206	1 325	1 531
Zůstatek k 31. prosinci 2018	4 000	0	3 140	8 715	15 855
	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	4 000	0	3 140	8 715	15 855
Zisk za účetní období	0	0	1 093	-256	837
Zůstatek k 30. červnu 2019	4 000	0	4 233	8 459	16 692

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 30. červnu 2019

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Fond		Skupina	
	31. prosince 2018	30. června 2019	31. prosince 2018	30. června 2019
Aktiva celkem	2 686 409	2 690 480	3 016 771	3 035 275
Dlouhodobá aktiva	2 566 354	2 560 019	2 827 982	2 810 919
Krátkodobá aktiva	120 055	130 461	188 789	224 356
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím celkem	2 686 409	2 690 480	3 016 771	3 035 275
Vlastní kapitál	7 140	8 233	15 855	16 692
Dlouhodobé závazky celkem	621 666	591 723	893 825	832 987
Krátkodobé závazky celkem	111 758	106 918	188 403	256 780
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	1 945 845	1 983 606	1 918 688	1 928 816

U Fondu došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 4 071 tis. Kč, a to zejména vlivem zvýšení hodnoty „Čistých aktiv připadající k investičním akciím“ o 37 761 tis. Kč. Tento vliv byl kompenzován snížením dlouhodobých závazků (o 29 943 tis. Kč) a krátkodobých závazků (o 4 840 tis. Kč). Na straně Aktiv došlo ke zvýšení krátkodobých aktiv o 10 406 tis. Kč (peníze a peněžní ekvivalenty zvýšení o 22 326 tis. Kč, krátkodobé pohledávky snížení o 11 920 tis. Kč).

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 18 504 tis. Kč, a to zejména vlivem zvýšení hodnoty „Čistých aktiv připadající k investičním akciím“ o 10 128 tis. Kč. Dále se projevilo snížení dlouhodobých závazků (o 60 838 tis. Kč) při současném nárůstu krátkodobých závazků (o 68 377 tis. Kč vlivem závazků ve lhůtě splatnosti z činnosti INCOME service, a.s.). Na straně Aktiv došlo ke zvýšení krátkodobých aktiv (pohledávky, peníze, zásoby) o 35 567 tis. Kč.

Hospodaření Fondu v Rozhodném období

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

Výnosy Fondu celkem	123 841
z toho Výnosy Fondu z nájmu a služeb souvisejících	109 847
Provozní zisk	45 593

U Fondu vzrostly v Rozhodném období výnosy z titulu nájmu oproti předchozímu období o 5,2 %. Generovaný provozní zisk je dán produktivním hospodařením Fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že nové přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely závěrky k 31. prosinci 2019, jsou použity platné hodnoty z posledního přecenění a hodnota investic do nemovitého majetku se neprojevuje.

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období lze definovat následujícími údaji [v tis. Kč]:

v tis. Kč	období končící 30. června 2019
Výnosy Skupiny celkem	542 761
z toho: Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	166 727
Výnosy ostatní	376 034
z toho:	
Realizace investičních akcií	97 160
Prodej zboží	271 630
Ostatní výnosy [finanční]	7 244

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (nájem a související služby) o 1,7 %. Výrazný nárůst je pak u prodeje zboží v souvislosti s pořízením společnosti INCOME service, a.s.

Údaje o faktorech, které významně ovlivnily provozní zisk Emítanta 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 30. červnu 2019 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 30. červnu 2019 [v tis. Kč]:

	Fond	Skupina
	30. června 2019	30. června 2019
Vlastní kapitál, závazky a čistá aktiva připadající k investičním akciím celkem	2 690 480	3 035 275
Vlastní kapitál	8 233	16 692
Dlouhodobé závazky celkem	591 723	832 987
Krátkodobé závazky celkem	106 918	256 780
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	1 983 606	1 928 816

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky k finančním institucím – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG k financování provozu a investičních akcí,
- obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení,
- časové rozlišení pasiv (výnosy a výdaje příštích období) – zde se jedná zejména o dohadné položky pasivní.

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

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

Údaje o struktuře financování emitenta a Skupiny

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

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých krátkodobých bankovních úvěrů:

- krátkodobý bankovní úvěr ČSOB – 15 000 tis. Kč, 6M Pribor + marže,
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14-90 dnů dle uzavřených smluv

Svou investiční činnost Fond i Skupina financují dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financují z vlastních zdrojů. Investice nad 10.000 tis. Kč pak financují z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG a ČSOB).

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG s fixní úrokovou sazbou – 3Y Fix nebo 5Y Fix + marže, doba splatnosti 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG s float úrokovou sazbou – 3M Pribor + marže, doba splatnosti 10 nebo 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 3Y Fix nebo 5Y Fix + marže, doba splatnosti 15 let od prvotního čerpání a pravidelnými měsíčními splátkami.

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

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

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

Dodatečné a vysvětlující poznámky k účetním výkazům

1.1 Investice do nemovitostí

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

v tis. Kč	2018	1. ledna – 30. června 2019
Reálná hodnota k počátku období	2 448 871	2 788 339
Reálná hodnota ke konci období	2 788 339	2 781 332
Vliv z titulu prodeje investic do nemovitostí (GRANTE reality)		-7 007

Společnosti ve Skupině nezařadily žádný majetek držený mezi operativními leasingy jako investici do nemovitostí. Tržby z nájemného jsou generovány z majetku zařazeného do kategorie Investice do nemovitostí.

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

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou (1x ročně) na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu o úplném výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti na základě metodiky zpracované znalcem v oboru ekonomika a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským Ph.D.

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

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

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

1.2 Pozemky, budovy a zařízení

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

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>				
Zůstatek k 1. lednu 2019	73	13 420	16 924	30 417
Pořízení	0	0	2 186	2 186
Zůstatek k 30. červnu 2019	73	13 420	19 110	32 603
<i>Oprávký</i>				
Zůstatek k 1. lednu 2019	- 1 863	- 104 423	0	- 106 286
Odpisy	- 70	- 8 793	0	- 8 863
Zůstatek k 30. červnu 2019	- 1 933	- 113 216	0	- 115 149
Zůstatková cena k 30. červnu 2019	3	4 627	19 110	23 740

Skupina se k 30. červnu 2019 nezavázala k žádným dodatečným závazkům v souvislosti s pořizovaným dlouhodobým hmotným majetkem.

1.3 Nehmotná aktiva

v tis. Kč	Software	Goodwill	Celkem
<i>Pořizovací náklady</i>			
Zůstatek k 1. lednu 2019	18 230	246	18 476
Pořízení	0	0	0
Zůstatek k 30. červnu 2019	18 230	246	18 476
<i>Oprávký</i>			
Zůstatek k 1. lednu 2019	- 18 088	- 193	- 18 281
Odpisy	- 28	- 24	- 52
Zůstatek k 30. červnu 2019	- 18 116	- 217	- 18 333
Zůstatková hodnota k 30. červnu 2019	114	29	143

1.4 Finanční investice

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

v tis. Kč	Podíl drží	Podíl v %	31. prosince 2018	30. června 2019
FLAIRCOM SK s.r.o.	FLAIRCOM s.r.o.	100	128	114
CREAM Plus s.r.o.	GRANTE Reality, s.r.o.	100	100	100
INCOME consulting, s.r.o.	CREAM Real Estate, s.r.o.	9	299	85
Podíly a účasti celkem			527	299

1.5 Zásoby

v tis. Kč	31. prosince 2018	30. června 2019
Materiál	0	0
Zboží	13 527	0
Nedokončená výroba a polotovary	3 018	21 627
Zásoby celkem	16 545	21 627

Zásoby jsou součástí aktiv dceřiných společností. Materiál a nedokončená výroba je aktivum servisní společnosti CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťující správu a rekonstrukce nemovitostí. Zboží patří společnosti FLAIRCOM s.r.o., jejímž předmětem podnikání je prodej obuvi, převážně ve vlastních prodejnách (v roce 2018).

V roce 2018 i k 30.6.2019 nebyly odepsány žádné zásoby.

1.6 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31. prosince 2018	30. červnu 2019
Krátkodobé pohledávky	74 434	87 126
Dlouhodobé pohledávky	8 504	5 405
Obchodní a jiné pohledávky celkem	82 938	92 531

1.7 Peníze a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	31. prosince 2018	30. června 2019
Peněžní prostředky v pokladně	1 890	1 036
Peněžní prostředky na běžných účtech	95 920	114 567
Celkem	97 810	115 603

1.8 Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

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

Základní kapitál

K 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 činil základní kapitál Společnosti 4 000 tis. Kč.

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

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

Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií

K 30. červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 bylo emitováno 4 000 tis. ks investičních akcií.

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

v tis. Kč	2018	1. ledna 30. června 2019	–
Čistá aktiva připadající držitelům inv. akcií na počátku období	1 631 567	1 918 688	
Emise investičních akcií	0	0	
Splacení investičních akcií	0	0	
Zhodnocení (znehodnocení) investičních akcií	287 121	10 128	
Čistá aktiva investiční části na konci období	1 918 688	1 928 816	

Hodnota vlastního kapitálu a čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií

	31. prosinci 2018	30. červnu 2019
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	7 140	8 233
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	1,785	2,05825
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	1 918 688	1 928 816
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	479,672	482,204

1.9 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31. prosince 2018	30. června 2019
Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku	121 622	161 731
Dlouhodobé obchodní a jiné závazky	11 030	11 030
Obchodní závazky splatné déle než 1 rok	11 030	11 030
Obchodní a jiné závazky celkem	132 652	172 761

v tis. Kč	31. prosince 2018	30. června 2019
Rezervy ostatní	1 646	781
Rezerva na rizika	0	0
Rezerva na daň z příjmu	1 646	781

1.10 Úvěry a zápůjčky

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

v tis. Kč	31. prosince 2018	30. června 2019
Revolvingový úvěr od ČSOB	15 000	15 000
Jiné bankovní úvěry splatné do jednoho roku (včetně části dlouhodobých úvěrů splatných do 1 roku)	51 781	80 049
Dlouhodobé bankovní úvěry se splatností více než 1 rok	577 692	538 174
Bankovní úvěry celkem	644 473	633 223
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	22 945	22 945
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	209 993	193 902
Ostatní finanční závazky celkem	232 938	216 847

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

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra v % p. a.
k 31. prosinci 2018	291 073	232 938	3,76
k 30. červnu 2019	279 144	216 847	3,76

1.11 Splatná a odložená daň

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

Ssouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně z příjmu aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro období 1. ledna až 30. června 2019 a rok 2018 je 5 %. Pro ostatní společnosti ve Skupině pro stejná období je 19 %.

1.12 Tržby z hlavní činnosti a ostatní provozní výnosy (bez finančních výnosů)

v tis. Kč	1. ledna - 30. června 2018	1. ledna - 30. června 2019
Tržby z nájmu a služeb	163 906	166 727
Nájem a Služby související s nájmem	163 906	166 727
Ostatní služby	0	0
Ostatní výnosy	51 695	368 790
Realizace investičních akcí	12 664	97 160
Tržby z prodeje zboží	32 016	271 630
Zisk z prodeje majetku	0	0
Ostatní provozní výnosy	7 015	0
Provozní výnosy celkem	215 601	535 517

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

1.13 Provozní náklady

v tis. Kč	1. ledna - 30. června 2018	1. ledna - 30. června 2019
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	118 740	416 261
Správa a vedení podniku, poradenské služby	6 465	7 376
Ostatní náklady	39 007	25 378
Provozní náklady celkem	164 212	449 015

1.14 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	1. ledna - 30. června 2018	1. ledna - 30. června 2019
Finanční náklady celkem	14 292	19 170
Finanční výnosy celkem	271	7 244

1.15 Transakce se spřízněnými stranami

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

Transakce a zůstatky se spřízněnými stranami:

v tis. Kč	1. ledna - 30. června 2018		1. ledna - 30. června 2019	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	103 487	5 187	119 116	0
Celkem	103 487	5 187	119 116	0

v tis. Kč	1. ledna - 30. června 2018		1. ledna - 30. června 2019	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	6 351	89 931	5 342	64 288
Celkem	6 351	89 931	5 342	64 288

Odměny klíčových členů vedení:

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

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

v tis. Kč	1. ledna - 30. června 2018	1. ledna - 30. června 2019
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	840	840
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	90	90
Celkem	930	930

1.16 Informace o segmentech

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

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

Skupina ve všech segmentech uplatňuje stejné účetní metody. Tyto účetní politiky jsou v souladu s účetními metodami použitými pro sestavení konsolidovaných finančních výkazů za konsolidační celek. Transakce mezi jednotlivými subjekty definovaného konsolidačního celku jsou eliminovány. Skupina v účetním období od 1. ledna do 30. června 2019 neidentifikovala žádného zákazníka, který by vytvořil Skupině výnos v objemu více než 10 % celkových konsolidovaných výnosů.

4. Hodnocení rizik

Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost 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.

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. Jediná společnost Skupiny (INCOME service, a.s.), která obchoduje v měně EUR má v této měně příjmy i výdaje, a tedy riziko negativního dopadu změny kurzu (**měnové riziko**) je opět minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Většina bankovních úvěrů, kterými Fond či Skupina financuje své investice do nemovitostí, má fixní úrokovou sazbu. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2019 je 3,0 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 2,9 %. Fond i Skupina reagovali na vývoj sazeb a fixovali v prvním čtvrtletí roku 2019 úrokové sazby u dlouhodobých úvěrů na 3 roky či 5 let. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

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

Informace o skutečnostech, které nastaly po Rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu konsolidované pololetní zprávy

V období od 30. června 2019 do data sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta.

Rovněž nenastaly žádné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.


Licenční řízení ČNB na základě Žádosti Emitenta o udělení povolení činnosti nadlimitního samosprávného investičního fondu ze dne 29. června 2019 k datu zpracování této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta stále probíhá.

Tato Opravná Konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 8. dubna 2020



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva