KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

1. Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta
2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností, informace o předpokládaném vývoji
3. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka, číselné údaje Emitenta (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky k výkazům)
4. Hodnocení rizik, vliv pandemie Covid-19 na obsah pololetní zprávy

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 29. září 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 2020 do 30. června 2020.

Rozhodným dnem se pro účely této konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí 30. června 2020.

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

Dceřiné společnosti Emitenta

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

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM property, s.r.o., (dříve ELDOMUS property, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %, předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM assets, s.r.o., (dříve LD - assets, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM service s.r.o., (dříve 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, od 21.1.2019 podíl 100 % - koupě 100 %, předmět činnosti: obchodní činnost, nákup a prodej

Cenné papíry Emitenta

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

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

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

Fond 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 (rekonstrukce prostor pro nového nájemce)
- Zlín, areál Svit, b. 32 (rekonstrukce prostor pro hotel)
- Ústí nad Labem, Dvořákova (rekonstrukce – výtah)
  výše investice v Rozhodném období: 6,7 mil. Kč
  financování investice vlastními zdroji

Realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
výše investice v Rozhodném období: 1,6 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

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

Dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
výše investice v Rozhodném období: 18,3 mil. Kč
celková plánovaná výše investice (rozšířeno): 153,1 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji 15 % a cizími zdroji 85 % (úvěr Oberbank AG)

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

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva jako celek.

U nemovitostního aktiva Zlín, J. A. Bati 5648 – 32.budova prodal Fond vyčleněné jednotky (14 jednotek) v hodnotě 17 131 tis. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek bude pokračovat.

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

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2020 – 31. 12. 2020) k následujícím investicím:

Dokončení zásadní rekonstrukce nemovitosti Česká Lípa, Berkova
celková plánovaná výše investice (rozšířeno): 20,9 mil. Kč
financování investice vlastními zdroji

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

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

Koupě nemovitosti Havířov-Šumbark do vlastnictví společnosti CREAM property, s.r.o.
výše investice: 25,0 mil Kč
poměrné financování investice vlastními a cizími zdroji (úvěr ČSOB)

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 127 872 tis. Kč, z toho výnosy z nájmu a služeb souvisejících činily 110 754 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 %
Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Brno, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM property, s.r.o., (dříve ELDOMUS property, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %, předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM assets, s.r.o., (dříve LD - assets, s.r.o.), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM service s.r.o., (dříve 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

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 2020
Výnosy Skupiny celkem	**226 863**
z toho: Výnosy z nájmu a služeb souvisejících	194 261
Výnosy ostatní	32 602
z toho:	
Ostatní výnosy finanční	16 164

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 2 499 691 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2019 činil 9,9 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále dokončenými investicemi. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2020. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává vcelku konstantní a činí:

62% sklady
14% kanceláře, administrativa
17% obchod, služby
7% byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 82 %.

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 s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2020.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2019
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	12 218 m2	velmi dobrý	ano	372 989 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	54 599 m2	velmi dobrý	ano	224 367 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2567 m2	velmi dobrý	ano	194 558 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 099 m2	velmi dobrý	ano	112 554 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 843 m2	velmi dobrý	ano	108 441 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 748 m2	velmi dobrý	ano	103 059 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	37 316 m2	dobrý	ano	98 351 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 846 m2	dobrý	ano	96 142 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 590 m2	velmi dobrý	ano	84 057 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 798 m2	velmi dobrý	ano	80 716 000 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 228 m2	velmi dobrý	ano	70 018 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 991 m2	dobrý	ano	64 541 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 785 m2	velmi dobrý	ano	47 441 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 650 m2	dobrý	ano	44 790 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	772 m2	velmi dobrý	ano	43 360 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 154 m2	dobrý	ano	42 084 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 386 m2	dobrý	ano	37 374 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 937 m2	dobrý	ano	32 441 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 118 m2	velmi dobrý	ano	29 887 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 037 m2	dobrý	ano	28 979 000 Kč

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

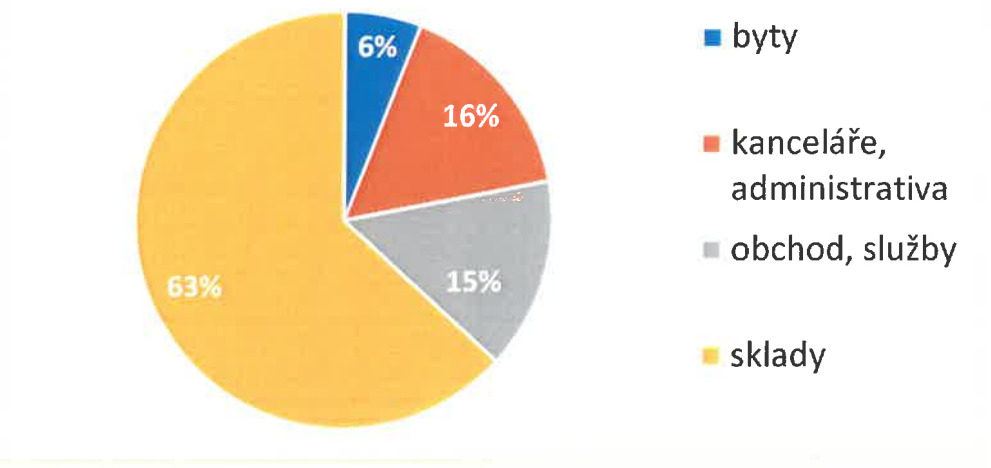
Dceřiné společnosti Fondu vlastní 9 staveb spolu s pozemky na území České republiky (funkční celky). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činností Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory. Celková souhrnná hodnota nemovitostí dceřiných společností činila k Rozvahovému dni 666 902 tis. Kč. Meziroční nárůst hodnoty dle posledního přecenění na reálnou hodnotu pro účely závěrky k 31. prosinci 2019 činil 30,0 % a byl dán všeobecným růstem cen na trhu nemovitostí a dále zejména dokončenou investicí do projektu Zlín, b. 64 společnosti CREAM assets, s.r.o a investicí do projektu Brno, Moravské náměstí společnosti CREAM Brno, a.s. Významný vliv mělo zvýšení hodnoty pozemků ve vlastnictví společnosti CREAM R.B.A., a.s. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2020. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku dceřiných společností Fondu, jejichž hodnota převyšuje 1% hodnoty majetku s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2019.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vlastní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2019
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	5 709 m2	velmi dobrý	ano	168 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 501 m2	velmi dobrý	ano	175 984 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 369 m2	velmi dobrý	ano	117 192 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	10 997 m2	dobrý	ano	34 690 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	3 223 m2	dobrý	ano	8 757 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m2	velmi dobrý	ano	30 556 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m2	velmi dobrý	ano	36 199 000 Kč
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1165 m2	velmi dobrý	ne	23 927 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17047 m2	dobrý	ano	71 597 000 Kč

Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny je konstantní a činí:

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



Obsazenost nemovitostí vzrostla meziročně o 3 % činí 76 %.

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech.
Níže specifikujeme přehled účastí Fondu, jejichž reálná hodnota činí 159 988 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	52 058
Akcie CREAM Brno, a.s.	0
Akcie INCOME service, a.s.	6 017
Podíl v CREAM property, s.r.o.	34 715
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	46 225
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	17 524
Podíl v CREAM service s.r.o.	0
Podíl v LD – reality s.r.o.	3 449

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, řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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

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

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

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

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

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

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

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

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

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

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

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

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

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

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

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

Fond prohlašuje, že žádný z členů představenstva ani dozorčí rady nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím souzen za podvodné trestné činy, ani nebyl úředně veřejně obviněn statutárními nebo regulatorními orgány, ani nebyl soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídících 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 2020 zaměstnával Fond 13 osob.

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2020 zaměstnávala Skupina celkem 78 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 86,75 %

JUDr. Petr Svatoš, dat. nar. 20. ledna 1962
přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 11,25 %

Dividendová politika a významná soudní řízení

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

Dividendová politika Fondu je dlouhodobě orientována spíše na nevyplácení dividend, a soustřeďuje se tedy na růst hodnoty akcií. V Rozhodném období nedošlo k vyplacení dividendy. V průběhu Rozhodného období o rozdělení zisku Fondu za rok 2019 rozhodovala valná hromada na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk nebo jeho část rozdělen a byl převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

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

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

Základní kapitál

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

Fond prohlašuje, že kromě 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. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka, číselné údaje Emitenta, (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky)

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2020

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný) 19
Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný) 20
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) 21
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný) 22
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) 23
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný) 23
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované) 24
1 Obecné informace 24
2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky 24
3 Sezónnost 26
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech 27
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel 27
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech 27
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům 28
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií 28
5.2 Investice do nemovitostí 29
5.3 Pozemky, budovy a zařízení 30
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu 31
5.5 Nehmotná aktiva 32
5.6 Finanční investice 32
5.7 Zásoby 32
5.8 Obchodní a jiné pohledávky 33
5.9 Poskytnuté půjčky 33
5.10 Peněžní prostředky 33
5.11 Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií 34
5.12 Obchodní a jiné závazky 34
5.13 Bankovní úvěry 35
5.14 Ostatní finanční závazky 36
5.15 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti 36
5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky 36
5.17 Ostatní výnosy 37
5.18 Provozní náklady 37
5.19 Finanční náklady a výnosy 37
5.20 Splatná a odložená daň 37
6 Transakce se spřízněnými stranami 38
6.1 Osoba ovládající 38
6.2 Dceřiné společnosti 38
6.3 Přidružené společnosti 39
6.4 Vlastní transakce se spřízněnými stranami 39
7 Přehled řízení finančních rizik 40
7.1 Úvěrové riziko 40
7.2 Riziko likvidity 40
7.3 Úrokové riziko 41
7.4 Řízení kapitálu 41
8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky 42
9 Události po rozvahovém dni 42
10 Schválení účetní závěrky 42

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2020	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	3 200 602	3 200 602	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	27 603	25 303	2 300
Aktiva z práva k užívání	5.4	8 235	8 235	-
Nehmotná aktiva	5.5	2 991	2 991	-
Finanční investice	5.6	308	308	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	47 491	47 491	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	47	-	47
Dlouhodobá aktiva celkem		**3 287 277**	**3 284 930**	**2 347**
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	11 238	11 238	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	51 537	44 755	6 781
Pohledávky z titulu splatné daně		2 623	2 624	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	190 475	188 255	2 220
Krátkodobá aktiva celkem		**255 873**	**246 872**	**9 001**
AKTIVA celkem		**3 543 150**	**3 531 802**	**11 348**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	6 142	-	6 142
Vlastní kapitál připadající držitelům		**10 142**	**-**	**10 142**
Nekontrolní podíly		2 736	2 736	-
Vlastní kapitál celkem		**12 878**	**2 736**	**10 142**
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.13	656 907	656 907	-
Závazky z leasingu	5.4	7 274	7 274	-
Ostatní finanční závazky	5.14	144 369	144 369	-
Obchodní a jiné závazky	5.12	-	-	-
Odložený daňový závazek	5.20	100 533	100 533	-
Dlouhodobé závazky celkem		**909 083**	**909 083**	**-**
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.12	91 666	90 614	1 052
Bankovní úvěry	5.13	103 305	103 305	-
Závazky z leasingů	5.4	1 073	1 073	-
Ostatní finanční závazky	5.14	9 512	9 512	-
Závazek z titulu splatné daně		10 216	10 062	154
Krátkodobé závazky celkem		**215 772**	**214 566**	**1 207**
Čistá aktiva připadající na vyplatitelné investiční akcie	5.11	**2 405 417**	**2 405 417**	**-**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		**3 543 150**	**3 531 802**	**11 348**

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2019	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	3 166 593	3 166 593	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	27 684	26 249	1 435
Aktiva z práva k užívání	5.4	8 816	8 816	-
Nehmotná aktiva	5.5	2 424	2 424	-
Finanční investice	5.6	308	308	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	7 086	7 086	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	47	-	47
Dlouhodobá aktiva celkem		**3 212 958**	**3 211 476**	**1 482**
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	12 839	12 839	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	106 168	102 800	3 368
Poskytnuté půjčky	5.9	187 878	187 878	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	107 618	101 102	6 516
Krátkodobá aktiva celkem		**414 503**	**404 619**	**9 884**
AKTIVA celkem		**3 627 461**	**3 616 095**	**11 366**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	5 360	-	5 360
Vlastní kapitál připadající držitelům		**9 360**	**-**	**9 360**
Nekontrolní podíly		2 921	2 921	-
Vlastní kapitál celkem		**12 281**	**2 921**	**9 360**
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.13	569 036	569 036	-
Závazky z leasingu	5.4	7 830	7 830	-
Ostatní finanční závazky	5.14	195 861	195 861	-
Obchodní a jiné závazky	5.12	8 532	8 532	-
Odložený daňový závazek	5.20	100 733	100 733	-
Dlouhodobé závazky celkem		**881 992**	**881 992**	**-**
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.12	135 556	133 704	1 852
Bankovní úvěry	5.13	260 506	260 506	-
Závazky z leasingů	5.4	1 060	1 060	-
Ostatní finanční závazky	5.14	23 380	23 380	-
Závazek z titulu splatné daně		1 705	1 551	154
Krátkodobé závazky celkem		**422 207**	**420 201**	**2 006**
Čistá aktiva připadající na vyplatitelné investiční akcie	5.11	**2 310 981**	**2 310 981**	**-**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		**3 627 461**	**3 616 095**	**11 366**

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2020	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.16	194 261	194 261	-
Ostatní výnosy	5.17	16 438	12 438	4 000
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-67 161	-67 008	-153
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-14 108	-10 315	-3 793
Ostatní provozní náklady	5.18	-23 218	-23 218	-
Finanční výnosy	5.19	16 164	16 164	-
Finanční náklady	5.19	-17 882	-17 856	-26
Zisk před zdaněním		**104 494**	**103 713**	**781**
Daň ze zisku	5.20	-9 462	-9 462	-
Výsledek po zdanění za období		**95 032**	**94 251**	**781**
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		**95 032**	**94 251**	**781**
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům investičních akcií (čisté zvýšení závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií)	5.11	94 436	94 436	-
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	781	-	781
Nekontrolním podílům		-185	-185	-
		95 032	**94 251**	**781**

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2019	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.16	166 727	166 727	-
Zisk z přecenění investic do nemovitostí		-44 825	-44 825	-
Ostatní výnosy	5.17	97 160	92 146	5 014
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-144 631	-144 333	-298
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-7 376	-3 953	-3 423
Ostatní provozní náklady	5.18	-25 378	-25 240	-138
Finanční výnosy	5.19	7 244	7 244	-
Finanční náklady	5.19	-19 170	-19 165	-5
Zisk před zdaněním		**29 751**	**28 601**	**1 150**
Daň ze zisku	5.20	-18 786	-18 729	-57
Výsledek po zdanění za období		**10 965**	**9 872**	**1 093**
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		**10 965**	**9 872**	**1 093**
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům investičních akcií (čisté zvýšení závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií)	5.11	10 128	10 128	-
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	1 093	-	1 093
Nekontrolním podílům		-256	-256	-
		10 965	**9 872**	**1 093**

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		**95 032**	**10 965**
Úpravy o:			
Daňový náklad		9 462	18 786
Finanční výnosy	6.14	-12 639	-
Finanční náklady	6.14	17 298	17 278
Zisk z prodeje majetkových podílů		-	-9 709
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-	44 825
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		2 383	-10 366
Úpravy o nepeněžní operace		**111 536**	**71 779**
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek		14 226	-9 593
Snížení / (zvýšení) stavu zásob		1 601	-5 082
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		-47 730	24 018
Změny v pracovním kapitálu		**79 633**	**81 122**
Přijaté úroky	5.19	12 639	
Placené úroky		-	-17 278
Příjem z prodeje majetkových podílů		-	9 709
Placené daně ze zisku		-	-4 069
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		**92 272**	**69 484**
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí	5.2, 5.3	-35 698	-40 441
Příjem z poskytnuté půjčky	5.9	187 878	-
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		**152 180**	**-40 441**
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.15	150 000	6 294
Splácení úvěrů	5.15	-293 755	-
Splátky jistiny z leasingu	5.4	-543	-266
Placené úroky	5.19	-17 298	-17 278
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		**-161 595**	**-11 250**
Čisté zvýšení peněžních prostředků		82 857	17 793
Peněžní prostředky na počátku období		**107 618**	**97 810**
Peněžní prostředky na konci období		**190 475**	**115 603**

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2020	Pololetí končící 30/6/2019
Zůstatek k 1. lednu	**2 310 981**	**1 918 688**
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	94 436	10 128
Zůstatek k 30. červnu 2020	**2 405 417**	**1 928 816**
Počet investičních akcií (v ks)	4 000 000	4 000 000

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	**4 000**	**3 140**	**7 140**	**8 715**	**15 855**
Celkový úplný výsledek za období	-	1 093	1 093	-256	837
Zůstatek k 30. červnu 2019	**4 000**	**4 233**	**8 233**	**8 459**	**16 692**

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál připadající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2019	**4 000**	**5 360**	**9 360**	**2 921**	**12 281**
Celkový úplný výsledek za období	-	781	781	-185	597
Zůstatek k 30. červnu 2020	**4 000**	**6 141**	**10 411**	**2 736**	**12 878**

Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM" nebo „Fond") se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina") k 30. červnu 2020, resp. za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020.

Fond je samostatnou právnickou osobou, jejímž předmětem podnikání je činnost samosprávného investičního fondu v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., zákon o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/1216/570 ze dne 23. února 2009. Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Dne 16. 03. 2009 byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15122.

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

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

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena 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 a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, při jejichž oceňování je uvážena reálná hodnota.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

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

- Nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Novelizace nemají dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravuje definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění

goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravují definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejích výši nebo okamžik jejích zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond neočekává významný dopad této novelizace.

- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, která posouvá účinnost z roku 2021 na rok 2023 a též posouvá povinnou účinnost IFRS 9 *Finanční nástroje* pro účetní jednotky, které budou aplikovat IFRS 17. Novelizace nebude žádný dopad na výkaznictví Fondu.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 17, která odkládá účinnost na rok 2023 (vydaná v červnu 2020)

3 Sezónnost

Činnost Skupiny není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Obchodní aktivity Skupiny spočívající zejména v pronájmu nemovitostí a z něj plynoucí výsledky jsou rozloženy do celého účetního období.

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

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

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

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intencí dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a jeho dceřiných společností a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci a jeho obchodní činnost spočívá zejména v pronájmu nemovitostí.

Skupina jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem do prosince 2020, možnou insolvenci řady subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office"). Do data schválení této mezitímní účetní závěrky nebylo možné vyhodnotit zřetelnější dopad těchto očekávání. Doposud jsou dopady onemocnění Covid-19 nižší, než bylo vedením Skupiny očekáváno. Výpovědi z nájemního vztahu ze strany nájemců jsou v jednotkách případů, stejně tak žádosti o odpuštění části nájemného pronajímatelem (50 % / 30 % / 20 %), proto dopad výpadků do cash flow Skupiny je aktuálně na úrovni 10 až 15 %. Důslednější analýza dopadu tak bude učiněna při sestavení nadcházející roční účetní závěrky za rok 2020, při níž dojde též k přehodnocení reálných hodnot držených nemovitostí a posouzeno úvěrové riziko spojené s pohledávkami.

Vedení Fondu považuje prozatím vzniknou situaci za nijak neohrožující předpokladu trvání podniku, na jehož základě byla tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka zpracována.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Skupiny uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že bude nutné přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Skupina oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 30. červnu 2020 vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2019 a hodnota v ocenění je tedy dána pouze pořízením, resp. vyřazením majetkových položek. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období. Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí jsou popsány v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

Opravné položky k pohledávkám

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

Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Pozemky, budovy a zařízení	2 300	1 435
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	6 781	3 368
Peníze	2 220	6 516
Aktiva celkem	**11 348**	**11 366**
Obchodní a jiné závazky	-1 052	-1 852
Závazek z titulu splatné daně	-154	-154
Závazky celkem	**-1 206**	**-2 006**
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	6 142	5 360
Vlastní kapitál celkem	**10 142**	**9 360**

Vlastní kapitál společnosti CREAM SICAV, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2020 i 31. 12. 2019 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 4 000 tis. Kč.

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

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

	30. června 2020	31. prosince 2019
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	**10 142**	**9 360**
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,535	2,340

Za mezitímní období se hodnota vlastního kapitálu změnila o 781 tis. Kč představující zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020
Tržby z poskytnutých služeb	4 800
Osobní náklady	-3 793
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-153
Ostatní náklady	-47
Finanční náklady	-26
Výsledek hospodaření	**781**

Investiční podstata Fondu tvoří hodnotu investičních akcií a vyjadřuje výši závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií. Aktiva a závazky související s investiční činností Fondu jsou obsaženy v dalších částech přílohy.

5.2 Investice do nemovitostí

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. prosinci 2018	**2 788 339**
přírůstky z titulu technického zhodnocení	139 515
úbytky z titulu prodeje investic do nemovitostí	-7 007
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	245 746
Reálná hodnota k 31. prosinci 2019	**3 166 593**
přírůstky z titulu technického zhodnocení	34 009
Reálná hodnota k 30. červnu 2020	**3 200 602**

Skupina vlastní velké množství nemovitostí (obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory) na území České republiky, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2020 nedošlo k pořízení žádné nové nemovitosti. Stejně tak nebyla žádná nemovitost prodána. K 30. 6. 2020 zůstává portfolio nemovitostí Skupiny ve složení stejném, jak bylo zveřejnění v roční konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2019.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2019 a upravené o přírůstky majetku v průběhu mezitímního období roku 2020. I s ohledem na dopad opatření přijatých v souvislosti se šířením onemocnění Covid-19 si Skupina není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. 12. 2020.

Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	131 891
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-65 931

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

v tis. Kč	K 30. červnu 2020
do 1 roku	191 842
Nad 1 rok, do 5 let	214 420
nad 5 let	15 879
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu k 30. červnu 2020	**422 141**

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Budovy	Stroje a zařízení	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 1. lednu 2019	**1 936**	**117 843**	**16 924**	**136 703**
Pořízení	-	5 753	4 751	10 504
Vyřazení	-88	-31 574	-2 096	-33 758
Úbytky z titulu ztráty kontroly	-	-16 786	-90	-16 876
Zůstatek k 31. prosinci 2019	**1 848**	**75 236**	**19 489**	**96 573**
Pořízení	-	-	1 689	1 689
Zůstatek k 30. červnu 2020	**1 848**	**75 236**	**21 178**	**98 262**
Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 1. lednu 2019	**-1 863**	**-104 423**	**-**	**-106 286**
Odpisy	-73	-3 566	-	-3 639
Přeřazení do Investic do nemovitostí	-	-5 992	-	-5 992
Vyřazení	88	31 574	-	31 662
Úbytky z titulu ztráty kontroly	-	15 366	-	15 366
Zůstatek k 31. prosinci 2019	**-1 848**	**-67 041**	**-**	**-68 889**
Odpisy	-	-1 770	-	-1 770
Zůstatek k 30. červnu 2020	**-1 848**	**-68 811**	**-**	**-70 659**
Zůstatková cena k 31. prosinci 2019	-	8 195	19 489	27 684
Zůstatková cena k 30. červnu 2020	**-**	**6 425**	**21 178**	**27 603**

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

v tis. Kč	Prodejní prostory	Pozemky	Právo k užívání celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek 1. lednu 2019	**34 214**	**-**	**34 214**
Přírůstky	-	9 688	9 688
Úbytky z titulu ztráty kontroly	-34 214	-	-34 214
Stav ke dni 31. prosince 2019	**-**	**9 688**	**9 688**
Stav ke dni 30. červnu 2020	**-**	**9 688**	**9 688**
Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty			
Stav ke dni 1. ledna 2019	-	-	-
Odpisy a amortizace	-4 672	-872	-5 544
Úbytky z titulu ztráty kontroly	4 672	-	4 672
Stav ke dni 31. prosince 2019	**-**	**-872**	**-872**
Odpisy a amortizace	-	-581	-581
Stav ke dni 30. června 2020	**-**	**-1 453**	**-1 453**
Zůstatková hodnota			
ke dni 1. ledna 2019	34 214	-	34 214
ke dni 31. prosince 2019	**-**	**8 816**	**8 816**
ke dni 30. června 2020	**-**	**8 235**	**8 235**

V mezitímním období roku 2020 nedošlo k uzavření žádné nové leasingové smlouvy. Práva k užívání aktiv uznaná v roce 2019 se týkají pozemků, které jsou najaty na dobu neurčitou s možností obou stran smlouvu vypovědět po uplynutí 8 let s výpovědní dobou 4 měsíce.

Závazky z leasingu

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Závazky z leasingu		
Krátkodobá část splatná do 1 roku	1 073	1 060
Dlouhodobá část splatná nad 1 rok	7 274	7 830
Závazky z leasingu celkem	**8 347**	**8 890**

Částky uznané ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020
Odpisy práv k užívání aktiv	581
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	114
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	4 024
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	**4 719**

Peněžní toky spojené s leasingy

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2020
Peněžní toky z financování	
Splátky závazku z leasingu	543
Placené úroky	114
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	4 024
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	**4 681**

5.5 Nehmotná aktiva

v tis. Kč	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady				
Zůstatek k 1. lednu 2020	**17 742**	**246**	**2 335**	**20 323**
Pořízení	-	-	599	599
Zůstatek k 30. červnu 2020	**17 742**	**246**	**2 934**	**20 922**
Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 1. lednu 2020	**-17 657**	**-242**	-	**-17 899**
Odpisy	-28	-4	-	-32
Zůstatek k 30. červnu 2020	**-17 685**	**-246**	-	**-17 931**
Zůstatková cena k 1. lednu 2020	85	4	2 335	2 424
Zůstatková cena k 30. červnu 2020	**57**	-	**2 934**	**2 991**

5.6 Finanční investice

Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. drží 10% majetkový podíl ve společnosti INCOME consulting, s.r.o. Podíl je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž za mezitímní období roku 2020 nebylo přistoupeno k přecenění a bylo ponecháno ocenění determinované k 31. 12. 2019 ve výši 308 tis. Kč.

5.7 Zásoby

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Zásoby – Nedokončená výroba a polotovary	11 238	12 839

Materiál a nedokončená výroba jsou zásobou servisní dceřiné společnosti CREAM Real Estate, s.r.o., která zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí. K 30. 6. 2020 nedošlo ke snížení hodnoty žádné položky zásob.

5.8 Obchodní a jiné pohledávky

Dlouhodobě splatný zůstatek

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Obchodní pohledávky se splatností delší jak 1 rok	11 238	7 086
Pohledávky nabyté postoupením	33 872	-
Obchodní a jiné pohledávky se splatností nad 1 rok celkem	**47 491**	**7 086**

Krátkodobě splatný zůstatek

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Obchodní pohledávky	28 413	81 696
Poskytnuté zálohy	16 644	18 026
Pohledávky vůči státu	6 480	6 446
Obchodní a jiné pohledávky se splatností do 1 roku	**51 537**	**106 168**

Skupina ručí pohledávkami za bankovní úvěry, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2020 se ručení zásadně nezměnilo oproti stavu k 31. 12. 2019.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

V průběhu mezitímního období nedošlo k zásadní změně portfolia pohledávek, které by vedlo k úpravě očekávané úvěrové ztráty determinované naposledy k 31. 12. 2019. Výše očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2020 činí u obchodních pohledávek 12 189 tis. Kč. V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří:

v tis. Kč	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	54 957	6 045	1 540	1 480	11 882	**75 904**
Očekávaná úvěrová ztráta	-	-6	-5	-296	-11 882	**-12 189**
Netto hodnota obchodních pohledávek	**54 957**	**6 039**	**1 535**	**1 184**	**-**	**63 715**

5.9 Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Poskytnuté podnikové půjčky	-	187 878

Dceřiná společnost INCOME service, a.s., nakupuje v rámci svého obchodního modelu zásoby od protistrany, které následně prodá stejné protistraně s přirážkou na základě předem domluvených podmínek. Vedení Skupiny vyhodnotilo na základě obchodního modelu a podmínek smluv se zákazníky uzavírané transakce za financování s roční úrokovou sazbou 15 % p.a. V průběhu mezitímního období 2020 byly tyto obchodní aktivity pozastaveny a k 30. 6. 2020 Skupina nevykazuje žádnou pohledávku.

5.10 Peněžní prostředky

Skupina neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina peněz je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek, který je součástí investiční části Fondu nebo dceřiných společností, 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	30. června 2020	31. prosince 2019
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Skupinou	188 255	101 102
Peněžní prostředky omezené ve využití (viz 5.1)	2 220	6 516
Peněžní prostředky celkem	**190 475**	**107 618**

5.11 Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

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

	30. června 2020	31. prosince 2019
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	**2 405 417**	**2 310 981**
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	**601,354**	**577,745**

K 30. 6. 2020 a 31. 12. 2019 bylo emitováno 4 000 tis. ks zaknihovaných investičních akcií na jméno (bez jmenovité hodnoty). Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2017, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163.

5.12 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Obchodní závazky	32 889	94 006
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	54 570	38 010
Závazky k zaměstnancům	1 944	1 987
Závazky vůči státu	2 263	4 405
Krátkodobé závazky se splatností do 1 roku	**91 666**	**135 556**
Obchodní závazky splatné déle než 1 rok	-	8 532
Obchodní a jiné závazky celkem	**91 666**	**144 088**
z toho: finanční závazky	32 889	99 686
nefinanční závazky	58 777	44 402

5.13 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Revolvingové úvěry od ČSOB – krátkodobě splatné	30 000	15 000
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	73 305	245 506
Bankovní úvěry – krátkodobý zůstatek celkem	**103 305**	**260 506**
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	656 907	569 036
Bankovní úvěry celkem	**760 212**	**829 542**

V průběhu mezitímního období byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2019 bylo portfolio rozšířeno o nový bankovní úvěr ve výši 83 000 tis. Kč čerpaný od Oberbank, došlo ke splacení revolvingového úvěru čerpaného od ČSOB ve výši 15 000 tis. Kč, ale současně k čerpání nových revolvingových úvěrů od ČSOB v celkové výši 30 000 tis. Kč. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2020 poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková míra	30. června 2020	31. prosince 2019
CREAM SICAV, a.s.			**460 197**	**369 197**
Oberbank, 10/13/600	8/2023	1M PRIBOR +1,98 % p. a.	60 040	61 705
Oberbank, 1/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	72 278	73 766
Oberbank, 29/14/600	5/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	59 022	60 617
Oberbank, 36/15/600	10/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	8 857	9 133
Oberbank, 26/16/600	1/2032	3Y Fix 3,84 % p. a.	28 773	29 174
Oberbank, 27/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	45 157	45 685
Oberbank, 28/16/600	8/2033	3Y Fix 3,84 % p. a.	26 357	26 666
Oberbank, 12/18/600	9/2033	5Y Fix 3,33 % p. a.	26 910	27 267
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p. a.	83 000	-
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	19 803	20 184
ČSOB, revolving	10/2020	6M PRIBOR +2,70 % p. a.	20 000	15 000
ČSOB, revolving II	9/2020	6M PRIBOR +2,70 % p. a.	10 000	-
CREAM asset, s.r.o.			**67 887**	**69 590**
ČSOB, 1833/15/5626	6/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	21 964	22 500
ČSOB, 0837/13/5626	4/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	19 728	20 338
ČSOB, 0433/17/5626	12/2031	5Y Fix 3,64 % p. a.	26 195	26 752
CREAM property, s.r.o.			**12 772**	**13 194**
ČSOB, 1987/12/5626	12/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	5 145	5 313
ČSOB, 2666/12/5626	9/2027	5Y Fix 3,96 % p. a.	7 627	7 881
CREAM Brno, a.s.			**208 244**	**174 032**
Oberbank, 2/15/600	10/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	105 953	108 032
Oberbank, 29/16/600	8/2033	5Y Fix 3,71 % p. a.	65 291	66 000
Oberbank 1/20/600	8/2035	3Y Fix 3,40 % p. a.	37 000	-
LD - reality, s.r.o.			**6 591**	**6 761**
Oberbank, 3/15/600	10/2029	3M PRIBOR +2,28 % p. a.	6 591	6 761
INCOME service, a.s.			**-**	**196 768**
Oberbank, 5/19/600	revolvingový kontokorent	1M EURIBOR + 1,5 % p. a.	-	196 768
Úvěry na nákup automobilů			**4 521**	**-**
Celkem bankovní úvěry			**760 212**	**829 542**

5.14 Ostatní finanční závazky

v tis. Kč	30. června 2020	31. prosince 2019
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	9 512	23 380
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	144 369	195 861
Ostatní finanční závazky celkem	**153 881**	**219 241**

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

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2020	195 000	152 376	3,76 %
k 31. prosinci 2019	267 215	217 808	3,76 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2020 činí 4 002 tis. Kč

5.15 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti

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

v tisících Kč	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2019	**644 473**	**34 214**	**232 938**	**911 625**
Splátky závazků	- 103 364	- 5 913	- 22 426	- 131 703
Čerpání závazků	267 626	-	-	267 626
Naběhlý úrok	27 879	586	8 729	37 194
Rozeznání nového závazku z leasingu	-	9 688	-	9 688
Odúčtování závazku z titulu ztráty kontroly nad společností	- 7 072	- 29 685	-	-36 757
Zůstatek k 31. prosinci 2019	**829 542**	**8 890**	**219 241**	**1 057 673**
Splátky závazků	-223 851	-543	-69 362	-293 755
Čerpání závazků	150 000	-	-	150 000
Nepeněžní vznik úvěrů – nepeněžní aktivum	4 521	-	-	4 521
Naběhlý úrok	-	-	4 002	4 002
Zůstatek k 30. červnu 2020	**760 212**	**8 347**	**153 881**	**703 200**

5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020	Pololetí končící 30. června 2019
Tržby z pronájmu nemovitostí	131 891	166 727
Tržby ze smluv se zákazníky	62 370	-
Tržby celkem	**194 261**	**166 727**

Tržby z nájemného plynou z investic do nemovitostí. Tržby ze smluv se zákazníky zahrnují tržby ze služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem (2020: 18 091 tis. Kč) a tržby z prodeje zboží (2020: 44 280 tis. Kč). Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

5.17 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy dosažené za mezitímní období roku 2019 (16 438 tis. Kč) zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a plnění, náhrady škod od pojišťovny.

5.18 Provozní náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020	Pololetí končící 30. června 2019
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	67 161	144 631
Správa a vedení podniku, poradenské služby	14 108	7 376
Ostatní náklady	23 218	25 378
Provozní náklady celkem	**104 487**	**177 385**

Ostatní náklady zahrnují zejména krátkodobé osobní náklady (2020: 21 014 tis. Kč), odpisy (2020: 2 383 tis. Kč), daně a poplatky (2020: 1 724 tis. Kč).

5.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020	Pololetí končící 30. června 2019
Úrokové náklady	17 298	17 278
Ostatní finanční náklady	584	1 892
Finanční náklady celkem	**17 882**	**19 170**
Výnosové úroky	12 639	7 244
Čisté kurzové zisky	3 525	-
Finanční výnosy celkem	**16 164**	**7 244**

5.20 Splatná a odložená daň

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020	Pololetí končící 30. června 2019
Splatný daňový náklad	9 662	4 069
Odložená daň	-200	14 717
Celkový daňový náklad	**9 462**	**18 786**

Sesouhlasení efektivní sazby daně

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020
Zisk před zdaněním	105 724
Sazba daně ze zisku	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	5 286
Daňově neuznatelné náklady	-67
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	4 243
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	**9 462**
Efektivní daňová sazba	**8,95 %**

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	30. 6. 2020		31. 12. 2019	
v tis. Kč	**Pohledávka**	**Závazek**	**Pohledávka**	**Závazek**
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	100 533	47	100 733
Odložená daň celkem	**47**	**100 533**	**47**	**100 733**

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % u Fondu a 19 % u dceřiných společností. K 30. 6. 2020 nedošlo k přecenění investičních aktiv Skupiny, což v důsledku nevedlo k zásadní změně účetních a daňových hodnot dlouhodobých aktiv, a proto odložená daň k 30. 6. 2020 koresponduje s hodnotou prezentovanou v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

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

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	**30. června 2020**	**31. prosince 2019**
Petr Tankó	86,75 %	86,47 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	2,00 %	2,28 %
	100,00 %	**100,00 %**

Ovládající osobou Fondu a Skupiny je pan Petr Tankó.

6.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2020, resp. za mezitímní období roku 2020 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky:

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

V průběhu mezitímního období roku 2020 nedošlo k žádné akvizici nové dceřiné společnosti, stejně tak nebyla žádná dceřiná společnost pozbyta.

6.3 Přidružené společnosti

K 31. 12. 2019 byla společnost FLAIRCOM s.r.o., sídlem Řehořova 908/4, 130 00 Praha 4 přidruženou společností, v níž držel Fond 40 % majetkovou účast (společnost provozuje prodejny obuvi). Ke konci mezitímního období roku 2020 byla majetková účast prodána mimo Skupinu a k 30. 6. 2020 účast v přidružené společnosti není již vykazována.

6.4 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

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

Poskytnuté zápůjčky

K 30. 6. 2020 Skupina neeviduje žádné poskytnuté zápůjčky a přijaté výpůjčky vůči spřízněné straně.

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

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2020		31. prosinec 2019	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	-	18 112	-
Celkem	**-**	**-**	**18 112**	**-**

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020		Pololetí končící 30. června 2019	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	1 716	5 342	64 288
Celkem	**-**	**1 716**	**5 342**	**64 288**

Za mezitímní období roku 2020 Skupina nakoupila pouze právní služby od spřízněné strany. Všechny obchodní vztahy byly k 30. 6. 2020 vyrovnány.

Odměny klíčových členů vedení:

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2020	Pololetí končící 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**

7 Přehled řízení finančních rizik

Skupina je vystavena následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- riziko tržní

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

V tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	308	308
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	266 379	107 618
z toho: Obchodní pohledávky	*75 904*	*88 782*
Peněžní prostředky	*190 475*	*107 618*
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	955 329	1 157 359
z toho: Obchodní závazky	*32 889*	*99 686*
Bankovní úvěry	*760 212*	*829 542*
Závazky z leasingu	*8 347*	*8 890*
Ostatní finanční závazky	*153 881*	*219 241*

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

7.1 Úvěrové riziko

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Skupiny (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv – pohledávek – představují maximální kreditní riziko.

Skupina má diverzitu jak v druhu vlastněných prostor, tak v nájemcích a v oborech, ve kterých tito nájemci podnikají. Skupina vlastní skladové prostory, kancelářské prostory, obchodní jednotky i bytové jednotky a má nájemce z oblastí veřejné správy, bankovního a pojišťovacího sektoru, elektroniky, drogistického zboží atd. Z tohoto důvodu nedochází ke koncentraci rizika protistrany (kreditního rizika), což má za následek i relativně bezproblémový průběh v době šíření koronaviru. Riziko neuhrazení nájemného Skupina minimalizuje pomocí sjednaných kaucí, které svou výší pokryjí několikaměsíční nehrazení nájmu. U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

K nesplacenýmpohledávkám Skupina odhadla výši očekávaných úvěrových ztrát – viz 5.8.

7.2 Riziko likvidity

Likvidita je schopnost dostát svým finančním závazkům v době jejich splatnosti. Jde tedy o souhrn všech potenciálně likvidních prostředků, které má Skupina k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Toto riziko se eliminuje pomocí plánování střednědobého i krátkodobého cash flow. Ke snížení rizika je

ponechávána přiměřená rezerva finančních prostředků na bankovním účtu. Dle schváleného statutu je minimální hodnota likvidních aktiv mateřské společnosti CREAM SICAV, a.s. 1 000 tis. Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

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

K 30. červnu 2020 *v tis. Kč*	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	32 889	-	-	32 889
Bankovní úvěry	103 305	413 219	243 688	760 212
Závazky z leasingů	1 312	7 982	-	9 294
Ostatní finanční závazky	33 371	96 939	83 659	213 969
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	2 405 417	-	2 405 417
Celkem	**170 877**	**2 923 557**	**327 347**	**3 421 781**

K 31. prosinci 2019 *v tis. Kč*	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Přijaté zápůjčky	283 033	301 996	385 643	970 672
Závazky z obchodních vztahů	117 386	8 532	-	125 918
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	2 310 981	-	2 310 981
Závazky z leasingů	1 060	7 830	-	8 890
Ostatní finanční závazky	23 859	95 434	147 922	267 215
Celkem	**425 338**	**2 724 773**	**533 565**	**3 683 676**

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

7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změna bude Skupina hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko je tak spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou (např. revolvingové úvěry – viz 5.13). Skupina přistoupila v roce 2019 k fixaci úrokových sazeb u čerpaných bankovních úvěrů, proto riziko změny úrokové sazby, a tedy i změny dopadu úrokových nákladů je považováno k 30. 6. 2020 za velmi nízké (viz 5.13 přehled bankovních úvěrů s fixními úrokovými sazbami).

7.4 Řízení kapitálu

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

Svou investiční činnost Skupina CREAM financuje dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financují z vlastních zdrojů. Investice nad 10 000 tis. Kč pak financují z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, převážně dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG). I pro následující období předpokládá

Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Skupina i přes dopady spojené s onemocněním Covid-19 splňuje všechny externě uložené kapitálové požadavky, které vyplývají z úvěrových smluv.

8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

9 Události po rozvahovém dni

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

10 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2020.

JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

Mgr. Roman Švec
člen představenstva

4. Hodnocení rizik, vliv pandemie Covid-19 na obsah pololetní zprávy

Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. 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 2020 je 2,9 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 2,7 %. 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 nehrazení nájmu. U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

d) Riziko koncentrace

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

e) Operační riziko

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

Vliv pandemie Covid-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost a Skupina považuje vypuknutí této epidemie za událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí (tzv. druhá vlna), byl učiněn odhad potenciálního dopadu na Společnost a Skupinu, který byl promítnut do vykazovaných hodnot a obsahu Konsolidované pololetní zprávy. Případný zpřesněný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Společnosti a Skupiny budou zahrnuty do odhadů opravných položek a rezerv v účetní závěrce k 31.12.2020.

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

Společnost a Skupina jako zásadní vidí riziko v odkladu inkasa plateb za nájem do prosince 2020, možnou insolvenci řady subjektů a změnu ve zvyklostech a spotřebitelském chování na trhu (přesun obchodu z kamenných prodejen na internetový obchod, přesun administrativních činností z kanceláří na „home office").

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

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

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

Doposud jsou v daném období dopady Covid-19 nižší, než bylo očekávání Společnosti a Skupiny. Výpovědi z nájemního vztahu ze strany nájemců jsou v jednotkách případů – aktuálně jde o nájemce s objemem cca 150 tis. Kč/měsíc.
Dopad do CF odhaduje Společnost a Skupina aktuálně na úrovni 10 - 15%. O rozložení plateb nájemného do splátek na 3 měsíce požádali nájemci v objemu 1,8 mil Kč měsíčně.
O odpuštění části nájemného pronajímatelem 50 % / 30 % / 20 % požádali nájemci pouze v jednotkách případů.

Očekávané výsledky v 2020

Společnost přepracovala v důsledku Covid-19 plán na 2020. I hodnoty nejkrizovější varianty plánu 2020, která počítá s propadem tržeb o 30 % (možná druhá vlna nákazy a insolvenční stavy části nájemců) jsou uspokojivé: Čistý zisk 73,0 mil Kč při tržbách 161,0 mil Kč. EBITDA pak 91,8 mil Kč.

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

V období od 30. června 2020 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 Konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 29. září 2020

JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

Mgr. Roman Švec
člen představenstva