

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

- 1. Účetní závěrka**
Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Emitenta
- 2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností**
Informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Emitenta a jeho Skupiny

Prohlášení oprávněných osob emitenta

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

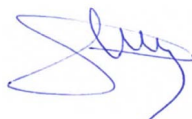
tímto prohlašují,

že podle jejich nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku a popis důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření emitenta nebo jeho konsolidačního celku, obsahuje věrný přehled informací.

V Praze, dne 29. září 2023



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

1. Účetní závěrka

CREAM SICAV, a.s.

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2023**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný).....	5
Konsolidovaný výkaz finanční situace	6
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	7
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	8
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) ..	9
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	9
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)	10
1 Obecné informace	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	10
3 Sezónnost	12
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	13
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	13
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	13
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	14
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	14
5.2 Investice do nemovitostí	15
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	16
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	17
5.5 Nehmotná aktiva	18
5.6 Poskytnuté zápůjčky	18
5.7 Finanční investice	18
5.8 Zásoby	18
5.9 Obchodní a jiné pohledávky	19
5.10 Peněžní prostředky	20
5.11 Obchodní a jiné závazky	20
5.12 Bankovní úvěry	20
5.13 Ostatní finanční závazky	21
5.14 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	22
5.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	22
5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	23
5.17 Ostatní výnosy	23
5.18 Provozní náklady	23
5.19 Finanční náklady a výnosy	24
5.20 Splatná a odložená daň	24
6 Transakce se spřízněnými stranami	25
6.1 Osoba ovládající	25
6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	25
7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině	26
8 Přehled řízení finančních rizik	26
8.1 Úvěrové riziko	27
8.2 Riziko likvidity	27
8.3 Úrokové riziko	28
8.4 Měnové riziko	28
8.5 Řízení kapitálu	29
9 Provozní segmenty	29
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	30
11 Události po rozvahovém dni	30
12 Schválení účetní závěrky	30

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2023	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	4 752 131	4 752 131	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	45 482	44 799	683
Práva k užívání aktiv	5.4	4 747	4 747	-
Nehmotná aktiva	5.5	8 649	8 649	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	27 928	27 928	-
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.7	486	486	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	988	955	33
Dlouhodobá aktiva celkem		4 840 411	4 839 695	716
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.8	5 654	5 533	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.9	36 857	36 762	95
Pohledávky z titulu splatné daně		5 317	5 317	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	386 880	373 632	13 248
Krátkodobá aktiva celkem		434 708	421 365	13 343
AKTIVA celkem		5 275 119	5 261 060	14 059
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	8 594	-	8 594
Vlastní kapitál celkem		12 594	-	12 594
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.12	691 403	691 156	247
Závazky z leasingu	5.4	3 780	3 780	-
Ostatní finanční závazky	5.13	125 427	125 427	-
Odložený daňový závazek	5.20	230 704	230 704	-
Dlouhodobé závazky celkem		1 051 314	1 051 067	247
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	79 291	78 596	695
Bankovní úvěry	5.12	71 285	71 285	481
Závazky z leasingů	5.4	1 185	1 185	-
Ostatní finanční závazky	5.13	5 891	5 891	-
Závazek z titulu splatné daně		15 807	15 765	42
Závazky k držitelům investičních akcií	5.15	4 037 752	4 037 752	-
Krátkodobé závazky celkem		4 211 211	4 209 993	1 218
Závazky celkem		5 262 525	5 261 060	1 465
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		5 275 119	5 261 060	14 059

Pozn.: Vzhledem k existenci vzájemného obchodního vztahu mezi investiční a zakladatelskou částí Fondu není celkový zůstatek obchodních pohledávek a obchodních závazků dán prostým součtem zůstatku investiční a zakladatelské části Fondu.

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 30. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2022	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	4 745 940	4 745 940	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	44 088	43 169	919
Práva k užívání aktiv	5.4	5 329	5 329	-
Nehmotná aktiva	5.5	9 219	9 219	-
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.7	486	486	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	988	955	33
Dlouhodobá aktiva celkem		4 806 050	4 805 098	952
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.8	2 120	2 120	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.9	45 794	45 377	417
Pohledávky z titulu splatné daně	-	434	434	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.10	423 591	411 385	12 206
Krátkodobá aktiva celkem		471 939	459 316	12 623
AKTIVA celkem		5 277 989	5 264 414	13 575
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	7 788	-	7 788
Vlastní kapitál celkem		11 788	-	11 788
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.12	765 906	765 417	489
Závazky z leasingu	5.4	4 381	4 381	-
Ostatní finanční závazky	5.13	131 166	131 166	-
Odložený daňový závazek	5.20	229 054	229 054	-
Dlouhodobé závazky celkem		1 130 507	1 130 018	489
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	108 479	107 701	778
Bankovní úvěry	5.12	77 913	77 432	481
Závazky z leasingů	5.4	1 170	1 170	-
Ostatní finanční závazky	5.13	20 008	20 008	-
Závazek z titulu splatné daně	-	9 262	9 223	39
Závazky k držitelům investičních akcií	5.15	3 918 862	3 918 862	-
Krátkodobé závazky celkem		4 135 694	4 134 396	1 298
Závazky celkem		5 288 938	5 264 414	1 787
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		5 277 989	5 264 414	13 575

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2023	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.16	252 659	252 659	-
Ostatní výnosy	5.17	2 969	2 969	5 400
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-71 057	-70 692	-365
Osobní náklady	5.18	-19 558	-15 625	-3 933
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-8 685	-14 085	-
Ostatní provozní náklady	5.18	-12 042	-11 728	-314
Finanční výnosy	5.19	11 401	11 325	76
Finanční náklady	5.19	-17 096	-17 080	-16
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv případajících na investiční akcie		138 591	137 743	848
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.15	-118 890	-118 890	-
Zisk před zdaněním		19 701	18 853	848
Daň ze zisku	5.20	-18 895	-18 853	-42
Výsledek po zdanění za období		806	-	806
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		806	-	806
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	806	-	806
Nekontrolním podílům		-	-	-
		806	-	806

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2022	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.16	217 077	217 077	-
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-	-5 106	-5 106	-
Ostatní výnosy	5.17	3 367	3 367	4 800
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.18	-66 589	-65 960	-629
Osobní náklady	5.18	-18 927	-14 909	-4 018
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-7 425	-12 225	-
Ostatní provozní náklady	5.18	-10 818	-10 593	-225
Finanční výnosy	5.19	6 322	6 280	42
Dividendy k investičním akciím	-	-50 000	-50 000	-
Finanční náklady	5.19	-15 597	-15 573	-24
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv případajících na investiční akcie		52 304	52 358	-54
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.15	-41 608	-41 608	-
Zisk před zdaněním		10 696	10 750	-54
Daň ze zisku	5.20	-10 030	-10 030	-
Výsledek po zdanění za období		666	720	-54
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		666	720	-54
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	-54	-	-54
Nekontrolním podílům		720	720	-
		666	720	-54

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		806	666
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.20	18 895	10 030
Finanční výnosy	5.19	-11 243	-6 322
Finanční náklady	5.19	16 665	15 112
Dividendy k investičním akciím	-	-	50 000
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-	-	5 106
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.15	118 890	41 608
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-	4 259	4 553
Úpravy o nepeněžní operace		148 272	120 753
(Zvýšení) / snížení stavu zásob	-	-3 534	-
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek	-	8 937	-5 066
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků	-	-29 188	-45 564
Změny v pracovním kapitálu		-23 785	-50 630
Přijaté úroky	5.18	11 243	6 322
Placené daně ze zisku	-	-15 583	-5 977
Čisté peněžní prostředky plynoucí z provozní činnosti		120 147	70 468
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv	5.2, 5.3, 5.5	-11 078	-66 589
Příjem z prodeje investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	-	-	11 762
Poskytnuté zápljčky	5.6	-27 928	-
Čisté peněžní prostředky využité v investiční činnosti		-39 006	-54 827
Peněžní tok z finanční činnosti			
Splácení úvěrů	5.14	-100 601	-44 244
Splátky jistiny z leasingu	5.14	-586	-571
Placené úroky	5.14	-16 665	-15 112
Placené dividendy	-	-	-50 000
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		-117 852	-109 927
Čisté snížení peněžních prostředků		-36 711	-94 286
Peněžní prostředky na počátku období	5.10	423 591	440 776
Peněžní prostředky na konci období	5.10	386 880	346 490

CREAM SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Zůstatek k 1. lednu	3 918 862	3 229 443
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.15)	118 890	41 608
Zůstatek k 30. červnu	4 037 752	3 271 051
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 2023

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál případající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4 000	7 788	11 788	-	11 788
Celkový úplný výsledek za období	-	806	806	-	806
Zůstatek k 30. červnu 2023	4 000	8 594	12 594	-	12 594

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál případající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	4 000	7 068	11 068	8 259	19 327
Celkový úplný výsledek za období	-	-54	-54	720	666
Zůstatek k 30. červnu 2022	4 000	7 014	11 014	8 979	19 993

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

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů a jeho činnost spočívá ve vytváření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Fondem nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Dceřiné společnosti CREAM Real Estate, s.r.o. a CREAM Investments s.r.o. zajišťují správu a rekonstrukce nemovitostí v portfoliu Skupiny, ale i třetím stranám.

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

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

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 Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této mezitímní konsolidované účetní závěrky níže uvedené novelizace IFRS účinné od 1. 1. 2023, které však neměly významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2022:

- Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradil dosavadní neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se jí aktuálně nijak netýká a výkaznictví tak neovlivňuje.
- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace vhodně upravuje

zveřejnění účetních pravidel, zejména tak bude činěno v roční účetní závěrce, ale bez zásadního dopadu na prezentaci finanční situace a výkonnosti Skupiny.

- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Skupiny.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Skupina přistoupila k použití postupů vyplývajících z této novelizace a zachytila poprvé odloženou daň z práv k užívání aktiv a leasingových závazků. Vzhledem k nevýznamnosti vyplývajících odložené daně byla ta uznána plně do výsledků roku 2023 bez retrospektivní aplikace. K 30. 6. 2023 činí odložená daňová pohledávka z leasingových závazků 943 tis. Kč, zatímco odložený daňový závazek z práv k užívání aktiv dosahuje hodnoty 902 tis. Kč, tj. dopad do výsledku hospodaření za mezitímní období je 41 tis. Kč. V příloze je poskytnuto zveřejnění samostatně pro aktivum a závazek.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

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

- V 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. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává, neboť zpětné leasingy doposud nerealizovala.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní

informace o ujednáních financující dodavatele. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.

- V květnu 2023 vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (účinnost okamžitá, avšak požadavky na zveřejnění jsou účinné na roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později), která do IAS 12 vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře dva nedotýkají.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (vydána v květnu 2023 s okamžitou účinností, resp. od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

3 Sezónnost

Činnost Skupiny není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Obchodní aktivity Skupiny spočívající zejména v pronájmu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb, přičemž související 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.

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 použitá pro prezentaci k 30. 6. 2023 vychází z reálného ocenění nemovitostí stanoveného k 31. 12. 2022 a je upravena o přírůstky, resp. úbytky nemovitostí v průběhu mezitímního období.

Ačkoliv jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu čistých aktiv Fondu a jeho dceřiných společností pro investory, Skupina si není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí, naopak tržní hodnota nemovitostí je i přes negativní ekonomický vývoj spojený s nejistou do budoucna nadále rostoucí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2023.

Všechny zásadní úsudky ovlivňující reálnou hodnotu investic do nemovitostí a detaily k jejímu vyčíslení jsou popsány v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

Očekávané úvěrové ztráty k pohledávkám

Skupina používá zjednodušený přístup při odhadování očekávaných úvěrových ztrát u finančních aktiv – obchodních pohledávek – zjednodušený přístup. Zůstatek obchodních pohledávek prezentovaný k rozvahovému dni je analyzován dle stáří, tj. na zůstatek ve splatnosti a zůstatky po splatnosti v rozlišení na několik časových intervalů. Pro každý interval je nastavena pravděpodobnost úvěrového selhání a s její pomocí kalkulována hodnota očekávané úvěrové ztráty, která snižuje brutto stav obchodních pohledávek na prezentovaný zůstatek.

Při stanovování výše očekávané úvěrové ztráty je též zohledněna skutečnost, že hlavní obchodní aktivitou Fondu a jeho dceřiných společností je pronájem nemovitostí, většina nájemců při započetí nájemního vztahu platí kauce a zálohy na nájem, které slouží jako garance a které jsou prezentovány v rámci závazků. Proto v případě úvěrového selhání aktuální pohledávky existuje možnost jejího vypořádání z předplacených garancí. Úvěrové riziko spojené s obchodními pohledávkami je tak minimální a výše očekávaných úvěrových ztrát souvisí zejména se staršími pohledávkami, které jsou více jak 360 dní po splatnosti a nebyly doposud odepsány. Oproti stavu k 31. 12. 2022 se odhady promítnuté do zůstatků očekávaných úvěrových ztrát k 30. 6. 2023 významně nezměnily.

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 pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad tak 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 %, což by vedlo k výraznému nárůstu odloženého daňového závazku a ke snížení hodnoty závazku k držitelům investičních akcií. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to přepočítání odloženého daňového závazku v účetní závěrce dle stavu k 30. 6. 2023 o 339 664 tis. Kč (31. 12. 2022: 339 664 tis. Kč).

Neboť k 30. 6. 2023 nedocházelo k novému přecenění investic do nemovitostí a bylo použito jejich reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2022, nedošlo současně k zásadní změně odloženého daňového závazku, který je k 30. 6. 2023 prezentován, ve srovnání s jeho zůstatkem k 31. 12. 2022.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 6 2023	31. 12. 2022
Pozemky, budovy a zařízení	683	919
Odložená daňová pohledávka	33	33
Obchodní a jiné pohledávky	95	417
Peníze	13 248	12 206
Aktiva celkem	14 059	13 575
Obchodní a jiné závazky	695	778
Bankovní úvěry	728	970
Závazek z titulu splatné daně	42	39
Závazky celkem	1 465	1 787
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	8 594	7 788
Vlastní kapitál celkem	12 594	11 788
Závazky a vlastní kapitál celkem	14 059	13 575

Vlastní kapitál společnosti CREAM SICAV, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. Kč zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2023 i 31. 12. 2022 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 jeho dceřiných společností a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu.

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

	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	12 594	11 788
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	3,1485	2,9470

Za mezitímní období roku 2023 se hodnota vlastního kapitálu zvýšila o 806 tis. Kč představující zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Tržby z poskytnutých služeb	5 400	4 800
Osobní náklady	-3 933	-4 018
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-365	-629
Ostatní náklady	-314	-225
Úrokové výnosy	76	-
Finanční náklady	-16	-24
Výsledek hospodaření před zdaněním	848	-54
Daň ze zisku	-42	-
Výsledek hospodaření	806	-54

Investiční podstata Fondu včetně jeho dceřiných společností tvoří hodnotu investičních akcií a vyjadřuje výši závazku vůči držitelům vyplatitelných investičních akcií (viz pozn. 5.14). Aktiva a závazky související s investiční činností Fondu jsou obsaženy v dalších částech přílohy.

5.2 Investice do nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí v pronájmu	Investice do nemovitostí v přípravě a záměru	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. prosinci 2021	3 900 125	40 583	3 940 708
přírůstky z titulu technického zhodnocení	34 833	21 040	55 873
pořízení nových investic do nemovitostí	63 999	-	63 999
pořízení v rámci podnikových kombinací	194 866	-	194 866
úbytky z titulu prodeje	-90 618	-	-90 618
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	581 040	73	581 113
Reálná hodnota k 31. prosinci 2022	4 684 244	61 696	4 745 940
přírůstky z titulu technického zhodnocení	205	5 986	6 191
Reálná hodnota k 30. červnu 2023	4 684 449	67 682	4 752 131

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 2023 nedošlo k žádné významně změně (nákup či prodej nemovitostí). Portfolio nemovitostí Skupiny zůstává k 30. 6. 2023 ve složení stejném, jak bylo zveřejněno v roční konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2022 a je upravené o následně pořizovací náklady vynaložené k existujícím nemovitostem. Skupina si není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí, naopak tržní hodnota nemovitostí je i přes negativní ekonomický vývoj spojený s nejistou do budoucna nadále rostoucí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2023.

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 uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končí 30. 6. 2023	Pololetí končí 30. 6. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	182 123	148 245
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-21 696	-65 960

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
do 1 roku	246 647	223 984
Nad 1 rok, do 5 let	390 714	366 426
nad 5 let	53 218	45 874
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	690 579	636 284

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Stroje a zařízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 848	140 242	142 090
přírůstky	-	5 585	5 585
přírůstky v rámci podnikové kombinace	-	5 134	5 134
snížení hodnoty vlivem získání dotace	-	-22 994	-22 994
vyřazení	-	-3 967	-3 967
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 848	124 000	125 848
přírůstky	-	4 887	4 887
Zůstatek k 30. červnu 2023	1 848	128 887	130 735
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-1 848	-73 001	-74 849
odpisy	-	-8 155	-8 155
vyřazení	-	1 244	1 244
Zůstatek k 31. prosinci 2022	-1 848	-79 912	-81 760
odpisy	-	-3 493	-3 493
Zůstatek k 30. červnu 2023	-1 848	-83 405	-85 253
Zůstatková cena k 31. prosinci 2022	-	44 088	44 088
Zůstatková cena k 30. červnu 2023	-	45 482	45 482

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Právo k užívání aktiv – pozemky
Stav ke dni 31. prosince 2021	6 492
odpisy	-1 163
Stav ke dni 31. prosinci 2022	5 329
odpisy	-582
Stav ke dni 30. červnu 2023	4 747

V mezitímním období roku 2023 nedošlo k uzavření žádné nové leasingové smlouvy. Práva k užívání aktiv se týkají pozemků, které jsou najaty na dobu neurčitou s možností obou stran smlouvu vypovědět po uplynutí 8 let s výpovědní dobou 4 měsíce. Nájemní smlouvy nezahrnují žádné kovenanty, ale pronajatá aktiva nemohou být použita jako záruka pro účely zápůjček. Skupina neposkytuje záruky zbytkové hodnot.

Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Krátkodobě splatný zůstatek	1 185	1 170
Dlouhodobě splatný zůstatek	3 780	4 381
Závazky z leasingu celkem	4 965	5 551

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Odpisy práv k užívání aktiv	582	581
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	71	85
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů malých hodnot	2 888	3 074
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	3 541	3 740

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

Peněžní toky spojené s leasingy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	585	571
Placené úroky	71	85
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	2 888	3 074
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	3 545	3 730

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Platby do 1 roku	1 312	1 312
Platby nad 1 rok až 5 let	3 653	4 264
Minimální leasingové platby celkem	4 965	5 577

5.5 Nehmotná aktiva

v tis. Kč	Goodwill	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>					
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-	21 365	246	-	21 611
pořízení nových nehmotných aktiv	-	-	-	50	50
pořízení v rámci podnikové kombinace	8 416	-	4	-	8 420
vyřazení	-	-	-250	-	-250
Zůstatek k 31. prosinci 2022	8 416	21 365	-	50	29 831
Zůstatek k 30. červnu 2023	8 416	21 365	-	50	29 831
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>					
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-	-19 392	-246	-	-19 638
odpisy	-	-1 220	-	-	-1 220
vyřazení	-	-	246	-	246
Zůstatek k 31. prosinci 2022	-	-20 612	-	-	-20 612
Odpisy	-	-570	-	-	-570
Zůstatek k 30. červnu 2023	-	-21 182	-	-	-21 182
Zůstatková cena k 31. prosince 2022	8 416	753	-	50	9 219
Zůstatková cena k 30. červnu 2023	8 416	183	-	50	8 649

5.6 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté zápůjčky	27 928	-

Dne 20. 6. 2023 Skupina poskytla zápůjčku slovenské společnosti ve výši 27 928 tis. Kč, která je splatná nejpozději 30. 9. 2025 a úročena úrokovou sazbou 11 % p.a. Zápůjčka je zajištěná nemovitostmi dlužníka a je tak s ní spojeno minimální úvěrové riziko, proto nedošlo k uznání korekce vlivem odhadu očekávaných úvěrových ztrát.

5.7 Finanční investice

Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. drží 10% majetkový podíl ve společnosti INCOME consulting, s.r.o. Podíl je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž k 30. 6. 2023 nebylo přistoupeno k přecenění a bylo ponecháno ocenění determinované k 31. 12. 2022 ve výši 486 tis. Kč. Další přecenění majetkové účasti bude zachyceno v roční účetní závěrce k 31. 12. 2023, přičemž vedení Skupiny neočekává zásadní změnu oproti aktuální hodnotě.

5.8 Zásoby

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Nedokončená výroba	5 654	2 120

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o. a nově od roku 2023 též dceřinou společností CREAM Investments, s.r.o. K 30. 6. 2023, ani k 31. 12. 2022 nedošlo ke snížení hodnoty zásob.

5.9 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky	32 172	37 664
Očekávaná úvěrová ztráta	-13 537	-13 537
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	18 635	24 127
Poskytnuté zálohy	17 670	18 308
Pohledávky vůči státu	28	2 357
Ostatní pohledávky	524	1 002
Obchodní a jiné pohledávky	36 857	45 794
z toho: finanční pohledávky	19 159	25 129
nefinanční pohledávky	17 698	20 665

Skupina ručí pohledávkami za bankovní úvěry, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2023 se ručení zásadně nezměnilo oproti stavu k 31. 12. 2022.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

V průběhu mezitímního období roku 2023 nedošlo k výrazné změně úvěrového rizika, které by bylo spojeno s odpisem některé z evidovaných pohledávek nebo jen v úpravě odhadu očekávané úvěrové ztráty. Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	-13 537	-25 166
Odpis pohledávek	-	13 175
Zúčtování nevyužitých očekávaných úvěrových ztrát	-	11
Tvorba nových očekávaných úvěrových ztrát	-	-1 557
Konečný zůstatek	-13 537	-13 537

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 30. 6. 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0,05 %	1,00 %	2,00 %	30 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	13 374	2 678	1 210	2 041	12 869	32 172
Očekávaná úvěrová ztráta	-5	-27	-24	-612	-12 869	-13 537
Netto hodnota obchodních pohledávek	13 369	2 651	1 186	1 429	-	18 635

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2022:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0,05 %	1,00 %	2,00 %	30 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	20 782	1 494	831	1 514	13 043	37 664
Očekávaná úvěrová ztráta	-8	-15	-17	-454	-13 043	-13 537
Netto hodnota obchodních pohledávek	20 773	1 479	814	1 060	-	24 127

5.10 Peněžní prostředky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peníze	219 773	237 848
Peněžní ekvivalenty	167 107	185 743
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	386 880	423 591

Peníze

Peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech u Oberbank AG pobočka Česká republika a Československé obchodní banky, a.s., přičemž obě banky mají dlouhodobě stabilní úvěrový ratingem s minimálním rizikem. Skupina nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky uložené u bank na termínovaných vkladech s původní splatností do 90 dní jsou prezentovány jako peněžní ekvivalenty.

Nepeněžní transakce

V mezitímním období roku 2023 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci s dopadem na konsolidovaný výkaz finanční situace, resp. konsolidovaný výkaz úplného výsledku, která by se nezobrazila souběžně v konsolidovaném výkazu peněžních toků.

5.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	39 418	43 808
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	32 995	56 938
Závazky vůči státu	4 987	1 929
Závazky k zaměstnancům	1 891	5 804
Obchodní a jiné závazky celkem	79 291	108 479
z toho: finanční závazky	39 418	43 808
nefinanční závazky	39 873	64 671

5.12 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	71 285	77 913
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	691 403	765 906
Bankovní úvěry celkem	762 688	843 819

V průběhu mezitímního období roku 2023 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2022 nebylo portfolio o žádný nový úvěr rozšířeno, naopak byl plně splacen předčasně jeden bankovní úvěr. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2023 ve srovnání se stavem prezentovaným v poslední roční konsolidované účetní závěrce poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková míra	30. 6. 2023	31. 12. 2022
CREAM SICAV, a.s.			450 767	517 127
Oberbank, 10/13/600	03/2024	1Y Fix 3,30 % p.a.	-	45 055
Oberbank, 1/1/5/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	29 673	33 428
Oberbank, 29/14/600	12/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	41 475	44 665
Oberbank, 36/15/600	05/2031	5Y Fix 3,71 % p. a.	6 379	6 753
Oberbank, 26/16/600	08/2032	3Y Fix 3,80 % p. a.	24 073	24 970
Oberbank, 27/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	38 969	40 152
Oberbank, 28/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	22 745	23 436
Oberbank, 12/18/600	03/2034	5Y Fix 3,33 % p. a.	22 787	23 568
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p.a.	67 011	70 209
Oberbank, 2/21/600	12/2036	3Y Fix 1,95 % p.a.	158 951	164 402
Oberbank, 2131143991 (EUR)	12/2038	3Y Fix 2,78 % p.a.	23 091	24 115
ČSOB, 1355/17/07272	03/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	15 614	16 375
CREAM asset, s.r.o.			49 151	52 557
ČSOB, 1833/15/5626	12/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	13 016	14 236
ČSOB, 0837/13/5626	10/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	16 072	17 143
ČSOB, 0433/17/5626	06/2032	5Y Fix 3,64 % p. a.	20 063	21 178
CREAM property, s.r.o.			21 184	22 417
ČSOB, 1987/12/5626	06/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	3 304	3 639
ČSOB, 2666/12/5626	02/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	4 830	5 339
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	13 050	13 440
CREAM Brno, a.s.			170 560	177 751
Oberbank, 2/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	81 758	86 355
Oberbank, 29/16/600	03/2034	5Y Fix 3,71 % p. a.	57 041	58 612
Oberbank, 1/20/600	10/2035	3Y Fix 3,40 % p.a.	31 761	32 784
B.A.W.R., a.s.			68 465	70 718
ČSOB, 1594/16/5626	11/2031	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	11 525	12 203
ČSOB, 1670/17/5626	02/2033	5Y Fix 3,54 % p. a.	17 680	18 595
ČSOB, 2019010046	02/2039	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	39 260	39 920
Úvěry na nákup automobilů a software			2 561	3 248
Celkem bankovní úvěry			762 688	843 819

5.13 Ostatní finanční závazky

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	5 891	20 008
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	125 427	131 166
Ostatní finanční závazky celkem	131 318	151 174

Ostatní finanční závazky jsou k 30. 6. 2023 tvořeny závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je dle smluvních podmínek splácen pravidelnými měsíčními splátkami se splatností do roku 2040.

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2023	166 464	131 317	2,82 %
k 31. prosinci 2022	171 219	134 201	2,82 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2023 činí 1 872 tis. Kč (2022: 1 952 tis. Kč)

K 31. 12. 2022 byl součástí ostatních finančních závazků i závazek vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s., jenž byl převzat při akvizici dceřiné společnosti B.A.W.R., a.s. a dne 6. 1. 2023 byl v plné výši vypořádán.

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2023	-	-	-
k 31. prosinci 2022	16 973	16 973	3,50 %

5.14 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti

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

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	826 207	6 692	139 848	972 748
Splátky závazků	-79 101	-1 141	-24 237	-104 479
Čerpání závazků	24 295	-	-	24 295
Převzetí závazků v akvizici	72 596	-	35 562	108 158
Dopad kurzových přepočtů	-179	-	-	-179
Zůstatek k 31. prosinci 2022	843 819	5 551	151 174	1 000 543
Splátky závazků	-80 745	-586	-19 856	-101 187
Dopad kurzových přepočtů	-386	-	-	-386
Zůstatek k 30. červnu 2023	762 688	4 965	131 318	898 970
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	691 403	3 780	125 427	820 609
z toho krátkodobě splatný zůstatek	71 285	1 185	5 891	78 361

5.15 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

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

	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	4 037 752	3 918 862
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	1 009,4380	979,7155

K 30. 6. 2023 a 31. 12. 2022 bylo emitováno 4 000 tis. ks zaknihovaných investičních akcií na jméno (bez jmenovité hodnoty). Tyto akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2016, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163.

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

	Pololetí končící 30. června 2023	Pololetí končící 30. června 2022
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	118 890	41 608
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Změna čistých aktiv připadající na jednu investičních akcií (v Kč)	29,7225	10,4020

5.16 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2023	Pololetí končící 30. června 2022
Tržby z pronájmu nemovitostí	182 123	148 245
Tržby ze smluv se zákazníky	70 536	68 832
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	<i>34 977</i>	<i>40 227</i>
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	<i>35 559</i>	<i>28 253</i>
<i>Tržby z investičních akcií</i>	<i>-</i>	<i>352</i>
Tržby celkem	252 659	217 077

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

5.17 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a plnění, náhrady škod od pojišťovny.

5.18 Provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2023	Pololetí končící 30. června 2022
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	71 057	66 589
Osobní náklady	19 558	18 927
Správa a vedení podniku, poradenské služby	8 685	7 425
Ostatní náklady	12 042	10 817
Provozní náklady celkem	111 342	103 758

Osobní náklady tvoří krátkodobé zaměstnanecké požitky složené z mzdové nákladů a souvisejících odvodů. K 30. 6. 2023 bylo 57 zaměstnanců ve Skupině (2022: 60 zaměstnanců).

Ostatní náklady za prezentovaná mezitímní období zahrnují:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2023	Pololetí končící 30. června 2022
Odpisy	4 644	5 452
Daně, poplatky a pojištění	4 416	3 288
Ostatní náklady	2 982	2 077
Ostatní náklady celkem	12 042	10 817

5.19 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končí 30. června 2023	Pololetí končí 30. června 2022
Úrokové náklady	16 665	15 112
Čisté kurzové ztráty	-	184
Ostatní finanční náklady	431	301
Finanční náklady celkem	17 096	15 597
Výnosové úroky	11 243	6 322
Čisté kurzové zisky	158	-
Finanční výnosy celkem	11 401	6 322

Úrokové náklady vznikají primárně v souvislosti s čerpanými bankovními úroky (2023: 14 566 tis. Kč; 2022: 12 933 tis. Kč) a úrokové výnosy vznikají z vkladů na bankovním běžných a termínových účtech.

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

v tis. Kč	Pololetí končí 30. června 2023	Pololetí končí 30. června 2022
Splatný daňový náklad	17 245	8 599
Odložená daň	1 650	1 431
Celkový daňový náklad	18 895	10 030

Ssouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2023 i 2022 je 5 %. Dceřiné společnosti podléhají daňové sazbě 19 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže:

v tis. Kč	Pololetí končí 30. června 2023	Pololetí končí 30. června 2022
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	138 591	52 304
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	6 930	2 615
Daňově neuznatelné náklady / výnosy	1 362	2 474
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	10 604	4 940
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	18 895	10 030
Efektivní daňová sazba	13,63 %	19,18 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2023		31. 12. 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	947	230 704	988	229 054
Práva k užívání aktiv	-	902	-	-
Závazky z leasingu	943	-	-	-
Odložená daň celkem	1 890	231 606	988	229 054
Vzájemné započtení	-902	-902	-	-
Odložená daň celkem	988	230 704	988	229 054

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % u Fondu a 19 % u dceřiných společností. K 30. 6. 2023 nedošlo k přecenění investičních aktiv Skupiny, což v důsledku nevedlo k zásadní změně účetních a daňových hodnot dlouhodobých aktiv, a proto se odložená daň k 30. 6. 2023 významně neliší od hodnoty prezentované 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. 6. 2023	31. 12. 2022
Petr Tankó	87,75 %	87,75 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	1,00 %	1,00 %
	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, které je též hlavním investorem Fondu prostřednictvím držby investičních akcií (2023: 87,272 %; 2022: 87,347 %).

6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Poskytnuté zápůjčky

K 30. 6. 2023, ani k 31. 12. 2022 Skupina neneviduje žádné poskytnuté, ani přijaté zápůjčky vůči spřízněné straně.

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2023		31. prosinec 2022	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	-	-	345
Celkem	-	-	-	345

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2023		Pololetí končící 30. června 2022	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	1 431	-	1 754
Celkem	-	1 431	-	1 754

Za mezitímní období roku 2023 i 2022 Skupina nakoupila pouze právní služby od spřízněné strany.

Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku administrace a back office, a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku, mají s Fondem uzavřenu pracovní

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2023	Pololetí končící 30. června 2022
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	691	816
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	90	90
Celkem	781	906

7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2023, resp. za mezitímní období roku 2023 zahrnuty do této konsolidované účetní závěrky:

Název společnosti	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu v %	Podíl na hlasovacích právech v %	Metoda konsolidace	Předmět podnikání
Nemovitostí společnosti					
ABAQ s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	držba nemovitostí (pozemků)
B.A.W.R., a.s.	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 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 R.B.A., a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně
CREAM service s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
Servisní a obchodní společnosti					
CREAM Investments s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace

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

Změny ve Skupině

Během mezitímního období roku 2023 nedošlo k žádné změně v rozsahu Skupiny.

8 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. 2023	31. 12. 2022
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	486	486
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	406 039	447 718
<i>Obchodní pohledávky</i>	19 159	24 127
<i>Peněžní prostředky</i>	386 880	423 591
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	4 037 752	3 918 862
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	4 037 752	3 918 862
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	938 389	1 044 352
<i>Obchodní závazky</i>	39 418	43 808
<i>Bankovní úvěry</i>	762 688	843 819
<i>Závazky z leasingu</i>	4 965	5 551
<i>Ostatní finanční závazky</i>	131 318	151 174

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 vyjma ostatních finančních závazků, u nichž odhad reálné hodnoty na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků k 30. 6. 2023 činí 83 738 tis. Kč. Vzhledem k významnému nárůstu tržních úrokových sazeb v posledních měsících došlo u těchto závazků k významnějšímu odchýlení reálné hodnoty od zůstatkové hodnoty, v níž jsou prezentovány ve výkazu finanční situace.

8.1 Úvěrové riziko

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Skupiny (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv – pohledávek a peněžních prostředků – 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). Riziko neuhrazení nájemného Skupina minimalizuje pomocí sjednaných kaucí, které svou výší pokryjí několikaměsíční neuhrazení nájmu. U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

K nesplaceným pohledávkám Skupina odhadla výši očekávaných úvěrových ztrát (viz 5.8) a současně posoudila úvěrové riziko peněžních prostředků uložených u bank za zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Likvidita je schopnost dostat 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.

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

K 30. červnu 2023	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	39 418	-	-	39 418
Bankovní úvěry	96 381	326 499	452 359	875 239
Závazky z leasingů	1 312	3 653	-	4 965
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	118 903	166 464
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	4 037 752	-	4 037 752
Celkem	146 623	4 405 953	571 262	5 123 838

K 31. prosinci 2022	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	43 808	-	-	43 808
Bankovní úvěry	108 289	382 653	488 828	979 769
Závazky z leasingů	1 312	4 264	-	5 577
Ostatní finanční závazky	23 712	40 822	123 659	188 193
Závazky k držitelům investičních akcií	-	3 918 862	-	3 918 862
Celkem	177 121	4 346 601	612 486	5 136 208

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.

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změny bude Skupina hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. Úrokové riziko je tak spojeno s bankovními úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou (k 30. 6. 2023 tvoří 8,4 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů, k 31. 12. 2022 činil podíl 7,8 %), jejichž využití však Skupina v posledních letech eliminovala.

V případě změny úrokové sazby u proměnlivě úročených bankovních úvěrů o 1 %, došlo by k úpravě výsledku za rok končící 30. 6. 2023 o 638 tis. Kč (31. 12. 2022: 656 tis. Kč) (při růstu úrokové sazby ke snížení výsledku).

8.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Vzhledem k tomu, že Skupina realizuje většinu transakcí v CZK, není expozice Skupiny na měnové významná a ve výsledku za mezitímní období roku 2023 byl uznán čistý kurzový zisk ve výši 158 tis. Kč (2022: čistá kurzová ztráta 184 tis. Kč).

8.5 Řízení kapitálu

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

Svou investiční činnost Skupina 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 splňuje všechny externě uložené kapitálové požadavky, které vyplývají z úvěrových smluv. Bližší informace týkající se řízení kapitálu a související regulace jsou obsaženy v poslední roční konsolidované účetní závěrce a v průběhu mezitímního období se nezměnily.

9 Provozní segmenty

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

- Pronájem nemovitostí a související služby
- Realizace investičních akcí

Skupina ve všech segmentech uplatňuje stejné účetní metody. Tyto účetní pravidla jsou v souladu s účetními metodami použitými pro sestavení konsolidované účetní závěrky. Transakce v rámci Skupiny definovaného jsou eliminovány. Skupina neidentifikovala žádného zákazníka v segmentu 'Pronájem nemovitostí a související činnosti', který by vytvořil Skupině výnos v objemu více než 10 % celkových konsolidovaných výnosů.

Za mezitímní období 2023 byly v rámci segmentu 'Realizace investičních akcí' realizovány zejména transakce uvnitř Skupiny mezi segmenty, a nikoliv mimo Skupinu vůči třetím stranám.

30. června 2023 v tis. Kč	Pronájem		Vyloučení	Celkem
	nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcí		
Výnosy třetím stranám	267 029	-	-	267 029
Mezisegmentové výnosy	48 993	8 216	-57 208	-
Výnosy celkem	316 022	8 216	-57 208	267 029
Náklady třetí strany	-111 773	-	-	-111 773
Mezisegmentové náklady	-54 301	-7 825	62 125	-
Úrokové náklady	-16 665	-	-	-16 665
Náklady celkem	-182 739	-7 825	62 125	-128 438
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie	133 283	391	4 917	138 591
Aktiva celkem	5 275 119	-	-	5 275 119
Pasiva celkem	5 274 728	391	-	5 274 728

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 4 644 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 3 624 tis. Kč; segment investičních akcí 1 019 tis. Kč).

31. prosince 2022 v tis. Kč	Pronájem nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcií	Vyloučení	Celkem
Zisk z přecenění investic	588 772	-	-	588 772
Výnosy třetím stranám	468 310	176	-	468 486
Mezisegmentové výnosy	129 745	63 919	-193 664	-
Výnosy celkem	1 186 827	64 095	-193 664	1 057 258
Náklady třetí strany	-229 009	-425	-	-229 434
Mezisegmentové náklady	-108 870	-61 540	170 410	-
Úrokové náklady	-33 402	-	-	-33 402
Dividendy k investičním akciím	-50 000	-	-	-50 000
Náklady celkem	-421 281	-61 965	170 410	-312 836
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie	765 546	2 130	-23 254	744 422
Aktiva celkem	5 277 989	-	-	5 277 989
Pasiva celkem	5 275 859	2 130	-	5 277 989

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 10 539 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 8 002 tis. Kč; segment investičních akcií 2 536 tis. Kč).

10 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.

11 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 konsolidované účetní závěrky vyjma:

- Fond poskytl v červenci 2023 další zápůjčku slovenské společnosti (stejný dlužník – viz 5.6) ve výši 5 515 tis. Kč, která je splatná do 30. 9. 2025 a je úročena úrokovou sazbou 11 % p.a.
- Fond založil dne 11. září 2023 dceřinou společnost SPV Bystřická 9, s.r.o. prvotním vkladem ve výši 1 tis. Kč, která dne 21. září 2023 uspěla ve třech e-aukcích nemovitostí České pošty v Praze. Za tyto nemovitosti – pozemky a stavby – Skupina zaplatí celkem 398 995 tis. Kč, přičemž uzavření smluv a úhrada se očekává do 35 dnů od konání e-aukce.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2023.


JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva


Mgr. Roman Švec
člen představenstva


Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

Informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Emitenta a jeho Skupiny

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 pololetní finanční zprávy emitenta a jeho konsolidačního celku nazývána také jako „Emitent“, „Společnost“ nebo „Fond“. Konsolidační celek je pak nazýván také jako „Skupina“.

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

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023.

Rozvahovým dnem se pro účely této pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 30. června 2023.

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

Dceřiné a vnučkové společnosti Emitenta

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

CREAM R.B.A., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků

B.A.W.R., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí. Vlastník CREAM assets, s.r.o.

Cenné papíry Emitenta

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

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

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny.

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

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.

Investice lze rozdělit do dvou základních okruhů. Jedná se o investice do stávajících již vlastněných aktiv a dále investice do aktiv nově pořizovaných.

Investice do stávajících aktiv:

Fond k rozvahovému dni vlastní 86 a jeho dceřiné společnosti 10 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech.

Níže uvedené nejvýznamnější realizované investice do stávajících aktiv v Rozhodném období mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu:

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukcí nemovitostí Fondu dle plánu oprav
- Realizace rekonstrukce prostor pro nové nájemce ve 12. budově v areálu Svit Zlín

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

- Pokračující realizace projektu FABRIKA, který je ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- Zahájení přípravy realizace projektu výstavby bytových domů "Štěrковиště" ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukcí nemovitostí dle plánu oprav

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období nepořídil žádná nová nemovitostní aktiva (přímo nebo prostřednictvím dceřiné společnosti).

Jako novou investici realizoval Fond investici do pohledávek zajištěných nemovitým majetkem dlužníka. V červnu 2023 poskytl zajištěnou zápůjčku slovenské společnosti VST Production s.r.o. ve výši 27 928 tis. Kč, která je splatná nejpozději 30. 9. 2025 a úročena úrokovou sazbou 11 % p.a.

Prodaná aktiva Fondu v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva.

Prodaná aktiva v Rozhodném období dceřiných společností

V Rozhodném období nebyla prodána žádná nemovitostní aktiva.

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2023 – 31. 12. 2023) k následujícím investicím:

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dle plánu oprav

- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách a e-aukcích na nemovitý majetek

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.
- Pokračující příprava realizace projektu výstavby bytových domů „Štěrковиště“ ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav,
- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách a e-aukcích na nemovitý majetek.

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 ani jiný subjekt Skupiny nerealizoval žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Životní prostředí a vlivy

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

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

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

Fond a subjekty Skupiny realizují **udržitelné investice**, tedy takové investice do hospodářské činnosti, které přispívají k environmentálním cílům, jako jsou investice měřené např. klíčovými ukazateli pro účinnost zdrojů ohledně využívání energie, energie obnovitelných zdrojů, surovin, vody a půdy, produkce odpadů, emisí skleníkových plynů nebo ukazateli jejího dopadu na biologickou rozmanitost a oběhové hospodářství nebo investice do hospodářské činnosti, která přispívá k sociálním cílům, zejména investice, která přispívá k řešení nerovnosti, nebo investice podporující sociální soudržnost, sociální integraci a pracovněprávní vztahy nebo investice

do lidského kapitálu nebo hospodářsky či sociálně znevýhodněných komunit, za předpokladu, že tyto investice významně nepoškozují žádný z uvedených cílů a společností, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení, zejména ohledně řádných struktur řízení, vztahů se zaměstnanci, odměňování příslušných zaměstnanců a dodržování daňových předpisů.

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

Klimatické záležitosti

Zelená dohoda pro Evropu (Green Deal)

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

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

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

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

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

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

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

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

Význam přijatého klasifikačního systému Fond a subjekty Skupiny chápou a upravují své činnosti a postupy k maximální ochraně životního prostředí. Fond a subjekty Skupiny přijímají tyto principy jako nedílnou součást odpovědného podnikání a dodržují předpisy určené k ochraně životního prostředí. Jako nejvýznamnější, jsou již realizovaná opatření v kategorii (cílech) 1, 2, 4, a 5:

- Zateplení budov (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Energeticky úsporné spotřebiče (energetická náročnost budovy, stav energorozvodů)
- Výhodnější technologické procesy (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Využití solárních systémů (v roce 2021 instalováno 6 FVE systémů na budovách)
- Instalace tepelných čerpadel (realizováno v roce 2022)
- Obměna vozového parku (ekologičtější provoz, nižší emise)
- Realizace nabíjecích míst pro elektromobily u nově realizovaných výstaveb
- Třídění a minimalizace vzniku odpadů, jejich recyklace (průběžně realizováno při výstavbě a správě nemovitostí)

Pro kategorie (cíle) 3. a 6. postupuje Fond a subjekty Skupiny při své ekonomické činnosti rovněž maximálně vstřícně životnímu prostředí (příkladmo: buduje úpravný vody, instaluje při své investiční činnosti úsporné vodovodní rozvody a vodovodní baterie, buduje zelené plochy s biokoridory a vegetací pro mikro ekosystémy a přirozené ochlazování staveb v letních měsících).

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

Informace o pracovně-právních vztazích

Fond plní veškeré legislativní požadavky v oblasti pracovněprávních vztahů a podporuje rozvoj svých zaměstnanců. Fond a ostatní subjekty Skupiny dbají na zajištění rovnosti a boje proti rasismu. Tato otázka je jednou ze základních v přijaté zaměstnanecké politice, která je specifikována v Etické chartě. Dle možností a charakteru pracovní pozice je umožněna zaměstnancům práce v režimu home office.

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

Popis trhů, na kterých emitent soutěží

Fond a Skupina 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 dle kategorizace jsou specifikovány v kapitole 1.)

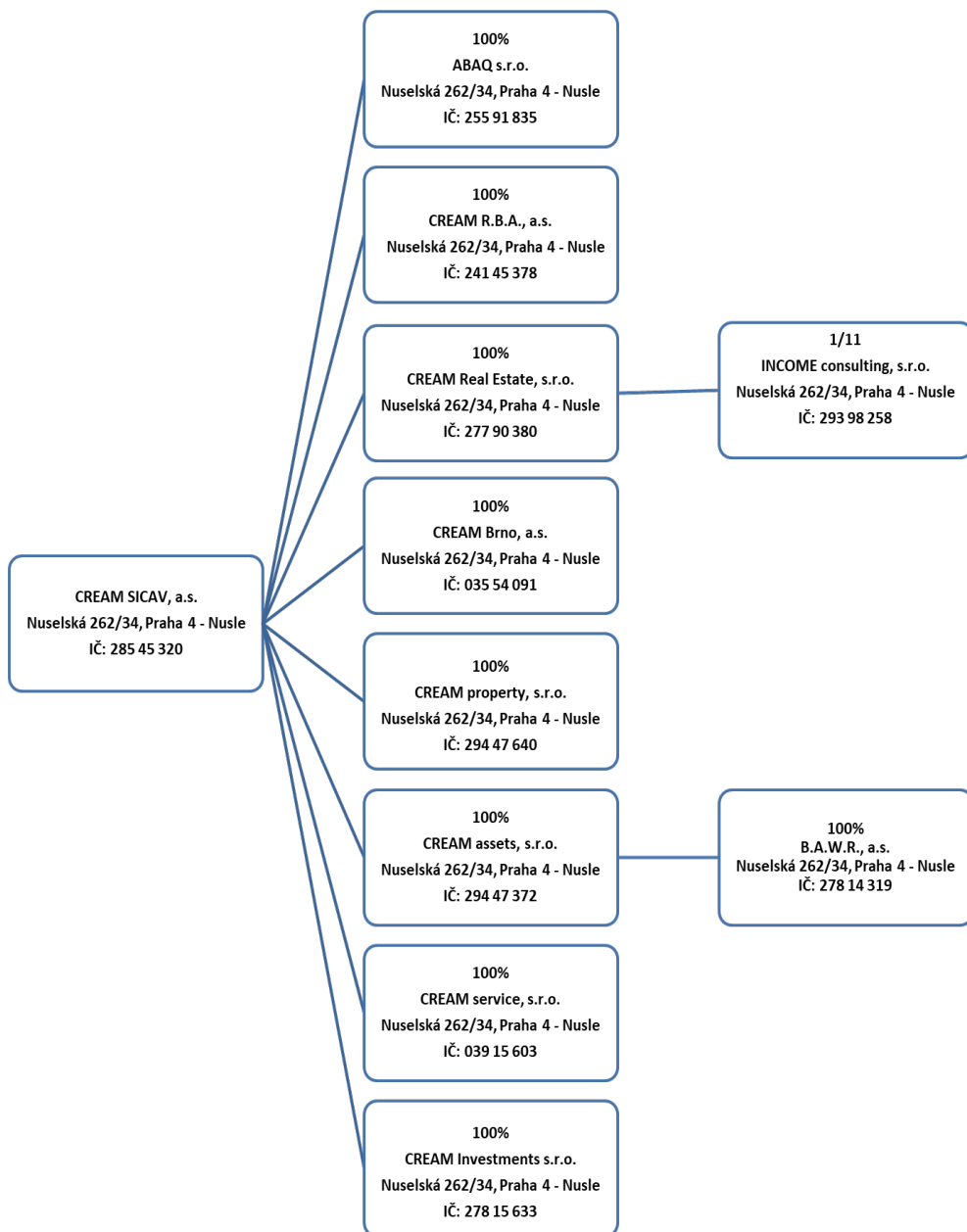
Míra závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech, pokud je to pro jeho podnikání podstatné

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., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků

B.A.W.R., a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí. Vlastník CREAM assets, s.r.o.

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

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

Nemovitosti, stroje a zařízení

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

Nemovitosti Fondu a jejich součásti

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

Celková souhrnná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Fondu činila k Rozvahovému dni 3 516 994 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2023. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává konstantní:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 78,4 %.

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

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Fondu, s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vla stní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2022
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Batí 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 708 m ²	velmi dobrý	ano	410 000 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 667 m ²	velmi dobrý	ano	342 200 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenceká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 098 m ²	velmi dobrý	ano	223 000 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	43 985 m ²	dobry	ano	193 200 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 862 m ²	velmi dobrý	ano	169 400 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m ²	velmi dobrý	ano	142 300 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 897 m ²	velmi dobrý	ano	130 500 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 267 m ²	velmi dobrý	ano	122 000 000 Kč
Zlín, třída T.Batí 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 876 m ²	velmi dobrý	ano	112 200 000 Kč
Zlín, J.A.Batí 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 233 m ²	velmi dobrý	ano	101 200 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m ²	dobry	ano	96 700 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 853 m ²	dobry	ano	80 300 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 636 m ²	velmi dobrý	ano	76 400 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	699 m ²	velmi dobrý	ano	59 000 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 480 m ²	dobry	ano	57 800 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 040 m ²	dobry	ano	51 900 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 507 m ²	dobry	ano	50 200 000 Kč
Zlín - Lípa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m ²	dobry	ano	49 200 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 202 m ²	dobry	ano	49 000 000 Kč

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

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

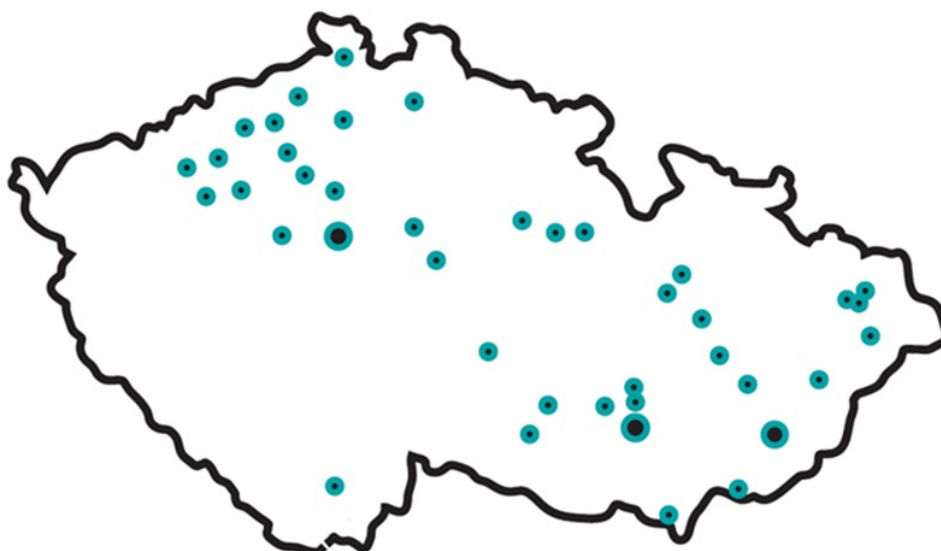
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozhodnému dni 4 752 131 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2023. 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 a vnukovských společností Fondu s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2022.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vla stní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2022
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	6 163 m ²	velmi dobrý	ano	254 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	17 380 m ²	velmi dobrý	ano	230 100 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	7 352 m ²	velmi dobrý	ano	191 000 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 655 m ²	dobrý	ano	70 400 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 779 m ²	dobrý	ano	11 000 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m ²	velmi dobrý	ano	36 700 000 Kč
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	686 m ²	velmi dobrý	ano	35 000 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 047 m ²	dobrý	ano	72 300 000 Kč
ABAQ, s.r.o.								
pozemek Otrokovice p.č. 438/270	Otrokovice	7833	developerský projekt	pozemky, manipulační plocha	19 181 m ²	dobrý	n/a	66 750 000 Kč
B.A.W.R., a.s.								
Zlín, - 64/1. budova	Zlín	19160	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 296 m ²	velmi dobrý	ano	200 000 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 63 % sklady
- 17 % kanceláře, administrativa
- 15 % obchod, služby
- 5 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 80,2 %.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech. Níže specifikujeme přehled účastí Fondu s vyčíslením reálné hodnoty. Celková reálná hodnota investic do dceřiných společností činí 475 544 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	80 735
Akcie CREAM Brno, a.s.	100 219
Podíl v CREAM property, s.r.o.	51 404
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	151 436
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	20 589
Podíl v CREAM service s.r.o.	198
Podíl v CREAM Investments s.r.o.	22 311
Podíl v ABAQ, s.r.o.	48 652

Stroje a zařízení

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

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

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

Dceřiná společnost CREAM assets, s.r.o pořídila nově v roce 2021 dva fotovoltaické systémy v hodnotě 10,2 mil. Kč na budovách:

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

Vnukovská společnost B.A.W.R., a.s. má nový fotovoltaický systém (pořízený v roce 2021) v hodnotě 5,1 mil Kč na budově:

- nemovitost Zlín, areál Svit, b. 64/1

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 30. červnu 2023

Finanční pozici Fondu a Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Skupina	
	30. června 2023	31. prosince 2022
Aktiva celkem	5 275 119	5 277 989
Dlouhodobá aktiva	4 840 411	4 806 050
Krátkodobá aktiva	434 708	471 939
Pasiva celkem	5 275 119	5 277 989
Vlastní kapitál	12 594	11 788
Dlouhodobé závazky celkem	1 051 314	1 130 507
Krátkodobé závazky celkem	173 459	216 832
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	4 037 752	3 918 862

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke snížení bilanční sumy o 2 870 tis. Kč. Na straně aktiv mělo na změnu vliv zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 6 191 a zvýšení poskytnutých zápůjček o 27 928 tis. Kč při poklesu krátkodobých aktiv o 37 231 tis. Kč (zejména peníze a peněžní ekvivalenty). Na straně pasiv mělo na změnu vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 118 890 tis. Kč a dále snížení dlouhodobých a krátkodobých závazků o 122 566 tis. Kč.

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

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

v tis. Kč	Období končící 30. června 2023
Provozní výnosy Skupiny celkem	255 628
z toho: Tržby z nájemného	182 123
Tržby ze smluv se zákazníky	70 536
z toho:	
Tržby z realizace investičních akcí	0
Tržby z prodeje zboží	34 977
Tržby z poskytovaných služeb	35 559
Tržby ostatní	2 969

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 138 591 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů v souvislosti s hlavní ekonomickou činností (pronájem) o 22,9 %.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2023 v kapitole 1.

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

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

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

Zdroje kapitálu

Dlouhodobé a krátkodobé

Cizí zdroje Skupiny byly tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z vypořádání a závazky z obchodního styku.

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu Skupiny k 30. červnu 2023 (v tis. Kč):

	Skupina
	30. června 2023
Pasiva celkem	5 275 119
Vlastní kapitál	12 594
Dlouhodobé závazky celkem	1 051 314
Krátkodobé závazky celkem	173 459
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	4 037 752

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

- závazky k finančním institucím – zde jsou zachyceny krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG k financování provozu a investičních akcí,
- obchodní závazky vůči dodavatelům, dlouhodobé závazky z vypořádání, zálohy (přijaté od nájemců), závazky ke státu, závazky k zaměstnancům a časové rozlišení. U závazků

blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 230 704 tis. Kč,

- časové rozlišení pasiv (výnosy a výdaje příštích období) – zde se jedná zejména o dohadné položky pasivní.

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

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

Údaje o struktuře financování Skupiny

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

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých krátkodobých bankovních úvěrů:

- krátkodobý RVG bankovní úvěr ČSOB – do výše 20 000 tis. Kč (nečerpaný), 6M Pribor + marže
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14 - 90 dnů dle uzavřených smluv

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

Podmínky přijatých dlouhodobých bankovních úvěrů:

- dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG – převážně 3Y fix nebo 5Y fix, minoritně (jeden úvěr) 1Y fix, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 5Y fix, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – 1M Pribor, doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami. (na float sazbě jsou jen 3 menší úvěry z celkové angažovanosti (to je 8,4 % z čerpaných bankovních úvěrů))

I pro následující období předpokládá Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti.

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

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu nebo Skupiny, a to i nepřímo.

Fond ani Skupina nemají ve svých zdrojích zápůjčku od akcionářů. Fond i Skupina předpokládají, že pro financování budoucích investic budou využívat, jako doposud, kombinaci vlastních a cizích zdrojů.

Pro detailnější informace o zdrojích kapitálu Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2023 v kapitole 1.

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb

Odměny účtované Fondem statutárním auditorem v rozhodném období činily 446 tis. Kč, a to za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované auditorem dceřiným společnostem v rozhodném období činily 194 tis. Kč, a to za audit účetních závěrek dceřiných společností. Celkové náklady Skupiny na audit účetních závěrek činily 640 tis. Kč.

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

Odměny účtované Fondem interním auditorem v rozhodném období činily 56 tis. Kč.

Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny, vliv válečného konfliktu na Ukrajině

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

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

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond ani jiný subjekt Skupiny nerealizuje výnosy v cizí měně, nemá pohledávky v cizí měně a jen minimální závazky v cizí měně. Fond nově čerpal jen bankovní úvěr se zůstatkem k Rozvahovému dni ve výši 973 tis. EUR, který expozici Fondu vůči riziku zvětšil, avšak riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je stále minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Fond i Skupina změnili v prvním čtvrtletí 2019 úrokovou sazbu z variabilní na fixní u většiny svých úvěrů. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2023 je 0 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 1,2 %. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké. Proti dopadu inflace se Fond a subjekty Skupiny zajišťují inflační doložkou uplatňovanou ve smlouvách na tržby z nájemného a na tržby ze smluv se zákazníky.

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 popsánému 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

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

Vliv válečného konfliktu na Ukrajině

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

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

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

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

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

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

Regulační prostředí

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

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

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

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

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

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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

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

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

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

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

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

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

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

Žádný z členů dozorčí rady nemá s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu.

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

Informace o příslušných manažerských odborných znalostech a zkušenostech

JUDr. Petr Svatoš, předseda představenstva

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

Mgr. Roman Švec, člen představenstva

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

Ing. Martin Jarolím, MBA, člen představenstva

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

JUDr. Renata Svatošová, předseda dozorčí rady

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

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

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

Petr Tankó, člen dozorčí rady

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

Informace o příbuzenských a rodinných vztazích

K Rozhodnému dni existují následující příbuzenské či rodinné vztahy:

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

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

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

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

Fond dále prohlašuje, že žádný z členů představenstva ani dozorčí rady nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím spojen s žádným konkurzním řízením, správou nebo likvidací, v níž by jednal jako statutární orgán.

Zaměstnanci

Emitent uvede počet zaměstnanců na konci účetního období, a pokud je to možné a podstatné, rovněž jejich členění podle kategorií činnosti emitenta a zeměpisného umístění

Fond nepovažuje pro účely zpracování této pololetní finanční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti Fondu. Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2023 zaměstnával Fond 13 osob a Skupina celkem 57 osob.

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

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

Společenské a zaměstnanecké otázky

Fond plní veškeré legislativní požadavky v oblasti pracovněprávních vztahů a podporuje rozvoj svých zaměstnanců. Fond a ostatní subjekty Skupiny dbají na zajištění rovnosti a boje proti rasismu. Tato otázka je jednou ze základních v přijaté zaměstnanecké politice, která je specifikována v Etické chartě. Dle možností a charakteru pracovní pozice je umožněna zaměstnancům práce v režimu home office.

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

Hlavní akcionáři

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

Hlavními akcionáři Fondu jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 87,75 %

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

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

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

Dividendová politika

Popis dividendové politiky emitenta a 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 průběhu Rozhodného období o rozdělení vykázaného zisku Fondu za období roku 2022 rozhodovala valná hromada dne 30. 6. 2023 na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk za rok 2022 nebo jeho část rozdělen a byl zcela převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

Významná soudní a rozhodčí řízení

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

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

Základní kapitál

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

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

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

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

Údaj o počtu emitovaných, upsaných a dosud nesplacených akcií

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

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

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

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

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

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

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

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

Fond prohlašuje, že kromě výše uvedených dceřiných společností, nejsou žádné jiné podniky, ve kterých by Fond držel podíl na kapitálu, který by mohl mít významný dopad na hodnocení Fondu. Fond ani jiný člen Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

Informace o tom, zda má Fond pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání v rámci Skupiny

Na základě smluv uzavřených či platných v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

Skupina je předním subjektem na tuzemském realitním trhu disponujícím silnou obchodní značkou CREAM a silným finančním zázemím, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli.

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

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika, která by nebyla adekvátně reflektována v ceně za poskytnuté služby.

Očekávané výsledky v 2023

Společnost zapracovala možná rizika a jejich dopady do plánu na rok 2023. I hodnoty krizové varianty plánu 2023 jsou uspokojivé: Čistý zisk 166,5 mil Kč při tržbách 253,9 mil Kč. EBITDA pak 191,8 mil Kč.

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

V období od 30. června 2023 do data sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta, vyjma:

- Fond poskytl v červenci 2023 další zápůjčku (investici do pohledávek zajištěných nemovitým majetkem) slovenské společnosti VST Production s.r.o.ve výši 5 515 tis. Kč, která je splatná do 30. 9. 2025 a je úročena úrokovou sazbou 11 % p.a.
- Fond založil dne 11. září 2023 dceřinou společnost SPV Bystřická 9, s.r.o. prvotním vkladem ve výši 1 tis. Kč, která dne 21. září 2023 uspěla ve třech e-aukcích nemovitostí České pošty, s.p. v Praze. Za tyto nemovitosti – pozemky a stavby – Skupina zaplatí celkem 398 995 tis. Kč, přičemž uzavření smluv a úhrada se očekává do 35 dnů od konání e-aukce.

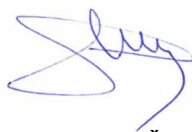
Mimo výše uvedeného rovněž nenastaly žádné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

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

Praha, 29. září 2023



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva