

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018



cream ●

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

1. Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta
2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností
3. Informace o činnosti Emitenta

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

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

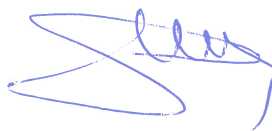
tímto prohlašuje,

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

V Praze, dne 24.9.2018



.....
JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



.....
Mgr. Roman Švec
člen představenstva

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

obchodní firma:	CREAM SICAV, a.s.
sídlo:	Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ:	285 45 320
zápis v obchodním rejstříku:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 15122
právní forma:	akciová společnost
předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu
depozitář fondu:	Československá obchodní banka, a.s.
fond se řídí právními předpisy České republiky	
telefonický kontakt:	573 776 300
www stránky:	www.creamfond.cz
organizační složka:	Vavrečkova 5657, 760 01 Zlín

Společnost CREAM SICAV, a.s. je pro účely této Konsolidované pololetní zprávy nazývána také jako „Emitent“ nebo „Fond“. Konsolidační celek je nazýván také jako „Skupina“. Dceřiná společnost je nazývána také jako „Společnost“.

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této Konsolidované pololetní zprávy rozumí účetní období od 1.1.2018 do 30.6.2018.

Rozhodným dnem se pro účely této Konsolidované pololetní zprávy rozumí 30.6.2018.

Hodnoty jsou vykazovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

Dceřiné společnosti Emitenta

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

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

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

FLAIRCOM s.r.o., Praha 3 - Žižkov, Řehořova 908/4, PSČ 130 00, podíl 50%

Předmět činnosti: provozování prodeje obuví ALDO

GRANTE Reality, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 50%

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

Cenné papíry Emitenta

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

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na zapís. základním kapitálu:	100 %
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
počet emitovaných akcií:	4.000.000 ks
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu - Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7.11.2017
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

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

2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

Tato Konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta přebírá údaje z mezitímní konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 30.6.2018. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nepodléhá auditu. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je dále také označována jako „účetní závěrka“.

Jako srovnatelné období bylo zvoleno předcházející hospodářské období končící 31.12.2017. Jedná se o předchozí uzavřené a auditované účetní období od 1.11.2017 do 31.12.2017. Zde komentujeme, že se jedná o nestandardní účetní období, které zajišťuje srovnání účetních období Fondu a Společností s kalendářním rokem pro následné jednotné vykazování. Údaje za toto období byly prezentovány a komentovány ve Výroční zprávě Emitenta a jeho konsolidačního celku k 31.12.2017.

Komentáře ke konsolidovaným účetním výkazům (neauditováno)

1. Vykazující jednotka

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její ovládané dceřiné společnosti.

CREAM SICAV, a.s. je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Fondu spočívá ve vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Fondem, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení

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

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nepodléhá auditu a není ověřena auditorem.

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem a Společností

Fond a Společnost při sestavení účetní závěrky vycházely z úpravy účinné k rozvahovému dni této účetní závěrky, tj. k 30.6.2018.

3. Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla byla pro Fond i Společnosti použita konzistentně (metodicky i v čase), není-li stanoveno jinak.

Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

Konsolidační postupy

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

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

Investice do nemovitostí

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

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

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva)

jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena. Pokud přestane platit naplnění investice do nemovitostí, může být nemovitost reklasifikována do kategorie pozemky, budovy a zařízení (k počátku vlastního užívání) nebo do zásob (je-li záměr určité rekonstrukce s cílem prodeje nemovitosti).

Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

Stavby (odpisují pouze dceřiné společnosti, Fond nemovitý majetek neodpisuje)	30 – 50 let
Stroje a zařízení	3 – 5 let
Dopravní prostředky	5 let

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

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

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

Nehmotná aktiva

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

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

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

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

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

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

Zásoby

Zásoby – materiál – jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásoby.

Výpůjční náklady

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

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

Leasingy (nájem a pronájem)

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

Fond či Společnost jako nájemce

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

Nájemné u operativních leasingů (je uplatňováno jen u dceřiné společnosti CREAM Real Estate, s.r.o.) je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

Fond či Společnost jako pronajímatel

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

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

Finanční aktiva

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

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

Fond či Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Finanční závazky

Sohledem na klasifikaci finančních závazků Fond či Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazek z nakoupených investic a přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo

přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

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

Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

Rezervy

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

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

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Fond či Společnost náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku)

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

Uznání výnosů

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

Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení Fondu či Společnosti vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití

účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Nevymezení Společnosti jako investiční jednotky

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

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond či Společnost oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota k 30.6.2018 činila u Fondu 2.009.679 tis. Kč, u Skupiny pak 2.475.388 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje vlastní kapitál Fondu či Společnosti a hodnotu pro investory a přecenění formuje výsledek hospodaření prezentovaného období. Po projednání s auditorem Fondu bude přecenění nově aktualizováno k datu 31.10.2018.

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

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

Opravné položky k pohledávkám

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

Daně ze zisku

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

Soudní a jiné právní spory

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

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

K rozvahovému dni této účetní závěrky Skupina neneviduje žádný významný spor, z něhož by Skupině plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, mimo již vytvořené rezervy ve výši 1.742 tis. Kč.

5. Provozní segmenty

Fond, emitent veřejně obchodovaných cenných papírů, má povinnost použít IFRS 8 a připravit zveřejnění v souladu s provozními segmenty. Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR a vytvoření nemovitostního portfolia drženého buď přímo Fondem, nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti.

Z pohledu segmentace lze vymezit pouze jediný provozní segment.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

v tisících Kč	Poznámky	30/06/2018	31/12/2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení		27 530	29 951
Nehmotná aktiva		134	308
Investice do nemovitostí		2 475 388	2 448 871
Finanční investice		531	534
Odložená daňová pohledávka		0	0
Ostatní dlouhodobá aktiva		3 077	3 077
Dlouhodobá aktiva celkem		2 506 660	2 482 741
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		29 554	19 210
Obchodní a jiné pohledávky		64 325	81 560
Časové rozlišení aktiv		2 748	4 960
Peníze a peněžní ekvivalenty		88 723	132 827
Krátkodobá aktiva celkem		185 350	238 557
Aktiva celkem		2 692 010	2 721 298
Vlastní kapitál a závazky			
Vložený kapitál		4 000	4 000
Kapitálové a jiné fondy		4	8
Nerozdělené výsledky		1 650 312	1 634 493
Vlastní kapitál patřící vlastníkům mateřské společnosti		1 654 316	1 638 501
Nekontrolní podíly		6 335	7 390
Vlastní kapitál celkem		1 660 651	1 645 891
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek		74 458	76 936
Závazky k finančním institucím		591 252	601 424
Ostatní finanční závazky		260 185	286 232
Rezervy		2 659	2 123
Dlouhodobé závazky celkem		928 554	966 715
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky		68 811	82 173
Úvěry a půjčky		29 473	16 563
Časové rozlišení pasiv		4 521	9 956
Krátkodobé závazky celkem		102 805	108 692
Závazky celkem		1 031 359	1 075 407
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 692 010	2 721 298

**Konsolidovaný výkaz úplného výsledku (neauditovaný)
za období končící 30. června 2018 (1.1.2018 – 30.6.2018)**

v tisících Kč	Poznámky	30/06/2018	31/12/2017
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí		163 906	50 815
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-22 277	-25 641
Zisk z přecenění finančních investic			
Ostatní výnosy		51 695	23 877
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-118 740	-40 632
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-6 465	-2 671
Finanční výnosy		271	12 641
Finanční náklady		-14 292	-5 963
Ostatní náklady		-39 007	-6 396
Zisk před zdaněním		15 091	6 030
Daň ze zisku		-327	2 145
splatná		-2 805	-1 603
odložená		2 478	3 748
Zisk po zdanění za období		14 764	8 175
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		0	0
Celkový úplný výsledek za období		14 764	8 175
Zisk přiřaditelný		14 764	8 175
Vlastníkům mateřské společnosti		15 819	2 510
Nekontrolním podílům		-1 055	5 665
Celkový úplný výsledek přiřaditelný		14 764	8 175
Vlastníkům mateřské společnosti		15 819	2 510
Nekontrolním podílům		-1 055	5 665

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)
za období končící 30. června 2018 (1.1.2018 – 30.6.2018)

v tisících Kč	Poznámky	30/06/2018	31/12/2017
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za období		15 091	6 030
Úpravy o:			
Nepeněžní operace		6 473	9 498
Úrokové výnosy		-55	-661
Úrokové náklady		13 233	4 158
Výnosy z podílu na zisku		0	-10 688
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		22 277	25 641
Zisk z přecenění finančních investic			
		41 928	27 948
Změna obchodních a jiných pohledávek vč. nákladů příštích období		9 103	18 069
Změna obchodních a jiných závazků vč. výnosů příštích období		-5 877	-6 866
		3 226	11 203
Přijaté úroky		55	661
Placené úroky		-13 233	-4 158
Placené daně ze zisku		-2 805	2 145
Příjem z prodeje podílů		0	10 688
Čisté peníze z provozních činností		-15 983	9 336
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a investic do nemovitostí		-49 504	-26 081
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv			
Výdaje spojené s pořízením finančních investic			
Příjem z prodeje pozemků, budov a zařízení		-165	0
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-49 669	-26 081
Peněžní toky z financování			
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků		-25 464	5 888
Placené úroky		-13 233	-4 158
Čisté peníze použité při financování		-38 697	1 730
Čisté snížení / zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-44 104	30 166
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		132 827	102 661
Kurzové rozdíly z přepočtu peněz a peněžních ekvivalentů			
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		88 723	132 827

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)
za období končící 30. června 2018 (1.1.2018 – 30.6.2018)

	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/11/2017	4 000	0	0	6 040	1 619 074	1 629 114
Změny během 2 měsíců končící 31/12/2017						
Čistý zisk					8 175	8 175
Dopady změn vykazování nerozděleného zisku				-6 032	14 634	8 602
Převody ve vlastním kapitálu (rozhodnutí VH)						
Ostatní pohyby						
Zůstatek k 31/12/2017	4 000	0	0	8	1 641 883	1 645 891
	Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2018	4 000	0	0	8	1 641 883	1 645 891
Změny během 6 měsíců končící 30/06/2018						
Čistý zisk					14 764	14 764
Dopady změn vykazování nerozděleného zisku				-4		-4
Převody ve vlastním kapitálu (rozhodnutí VH)						
Ostatní pohyby						
Zůstatek k 30/06/2018	4 000	0	0	-4	1 656 647	1 660 651

3. Informace o činnosti Emitenta

Emitent v účetním období od 1.1.2018 do 30.6.2018 realizoval svou investiční činnost v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi. Jedná se tedy o investice do primárních a doplňkových aktiv, v souladu s vnitřními předpisy Fondu, zejména statutem.

Emitent v rozhodném období realizoval tuzemské investice do nových aktiv ve výši 1,7 mil Kč (nákup pozemků ve Zlíně - forma pořízení: dražba).

Dále Emitent v rozhodném období realizoval pouze tuzemské investice do stávajících, již vlastněných, aktiv.

Investice do stávajících aktiv v rozhodném období:

Byla realizována investice do dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí

výše realizované investice v Rozhodném období: 21,5 mil Kč

výše celkové investice: 34,4 mil Kč

financování investice vlastními zdroji, následně refinancování cizími zdroji ve výši 85% (úvěr Oberbank AG)

Byla dokončena zásadní rekonstrukce bytového domu Praha, Ověnecká

výše investice v Rozhodném období: 11,9 mil Kč

výše celkové investice: 47,0 mil Kč

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

Byla dokončena zásadní rekonstrukce bytového domu Olomouc, Palackého

výše investice v Rozhodném období: 6,1 mil Kč

výše celkové investice: 37,0 mil Kč

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

Byla realizována investice do poslední etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

výše investice v Rozhodném období: 11,6 mil Kč

výše celkové investice: 250,0 mil Kč

financování této části investiční akce vlastními zdroji, předchozí investice do této nemovitosti byly financovány i cizími zdroji 80% (úvěr Oberbank AG)

Byla realizována investice do rekonstrukce nemovitosti Roudnice nad Labem

výše investice v Rozhodném období: 4,7 mil Kč

výše celkové investice: 8,2 mil Kč

financování investice vlastními zdroji

U dceřiných společností Emitenta proběhly tyto významné skutečnosti:

LD – assets, s.r.o.

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

výše investice v Rozhodném období: 1,2 mil Kč

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

CREAM Brno, a.s.

Byla zahájena realizace investice do komplexní rekonstrukce nemovitosti Brno, Moravské náměstí.

výše investice v Rozhodném období: 3,8 mil Kč

výše celkové investice: 78,0 mil Kč

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

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

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

GRANTE Reality, s.r.o.

Byl realizován prodej jedné nebytové jednotky v nemovitosti Praha, Bubenská (prodejní cena 2,0 mil Kč).

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

Realizované investice mají za cíl připravit kvalitní komerční a bytové prostory k dosažení maximálního výnosu z jejich pronájmu. Emitent k rozvahovému dni vlastní 87 a jeho dceřiné společnosti 10 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech.

Ve srovnání Rozhodného období s minulým obdobím došlo u Emitenta a u konsolidačního celku Emitenta (Skupiny) k nárůstu / poklesu hodnot u hlavních vykazovaných ekonomických parametrů (dle IFRS):

	Fond	Skupina	
Výkony (nájemné)	nárůst o 1,4 %	nárůst o 7,5 %	poměrně přepočteno (5M)
Vlastní kapitál	nárůst o 1,1 %	nárůst o 0,9 %	
Aktiva	pokles o 1,1 %	pokles o 1,1 %	
Hodnota nemovitého majetku	nárůst o 1,4 %	nárůst o 1,1 %	
Bankovní úvěry	nárůst o 0,7 %	nárůst o 0,4 %	

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím období (období od 1.7.2018 do 31.12.2018)

Emitent pro následující období od 1.7.2018 do 31.12.2018 předpokládá setrvalý pozitivní trend ekonomického vývoje trhu i rovnoměrný trend v podnikání Emitenta v souladu s platnými vnitřními předpisy a schválenou investiční strategií. Především se jedná o investice do primárních aktiv: nemovitostí, realitních společností a pohledávek za realitními společnostmi. Dále pak do sekundárních aktiv: obchodních společností a pohledávek za obchodními společnostmi.

Bude dokončena investice do dílčích oprav a rekonstrukce skladových objektů v Týništi nad Orlicí

výše investice v následném období: 7,9 mil Kč

financování investice vlastními zdroji, následně refinancování cizími zdroji ve výši 85% (úvěr Oberbank AG)

Bude realizována zásadní rekonstrukce nemovitosti Třebíč

výše investice v následném období: 8,1 mil Kč

financování investice vlastními zdroji

Bude zahájena realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti Hradec Králové, nám. Svobody

výše investice v následném období: 2,6 mil Kč
financování investice vlastními zdroji

Bude dokončena rozšířená investice do poslední etapy komplexní rekonstrukce budovy č. 32 v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně.

výše investice v následném období: 22,0 mil Kč
financování této části investiční akce vlastními zdroji

Bude dokončena realizace investice do rekonstrukce nemovitosti Roudnice nad Labem

výše investice v následném období: 3,5 mil Kč
financování investice vlastními zdroji

U dceřiných společností Emitenta budou realizovány tyto investiční akce či nastanou jiné významné skutečnosti:

CREAM Brno, a.s.

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

výše investice v následném období: 35,0 mil Kč

výše celkové investice: 78,0 mil Kč

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

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

Bude pokračovat příprava projektu výstavby multifunkčního centra FABRIKA v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Předpokládaný termín výstavby je 2020 – 2021.

GRANTE Reality, s.r.o.

Bude realizovaný prodej dvou zbývajících bytových jednotek v nemovitosti Praha, Bubenská. Za prodej těchto nemovitostních jednotek je předpokládáno inkaso ve výši 11,0 mil Kč

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

Důležité faktory, rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost a výsledky hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku v následujícím období (období od 1.7.2018 do 31.12.2018)

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

Rizika, na která se Emitent zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

minimální hodnota likvidních aktiv 1.000.000,- Kč. Ve sledovaném období byla rezerva finančních prostředků výrazně vyšší.

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

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond nemá pohledávky ani závazky v cizích měnách, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je minimální. Významnější je **riziko úvěrové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, vzhledem k bankovním úvěrům s proměnlivou úrokovou sazbou, pomocí kterých financuje investice do nemovitostí. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30.6.2018 je 16 % z celkových zdrojů Fondu. U Skupiny pak 22,5%. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond i Skupina toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

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

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

d) Riziko koncentrace

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

Riziko koncentrace je díky výše popsanému vyhodnoceno jako nízké.

e) Operační riziko

Riziko vzniku ztráty v důsledku provozních nedostatků a chyb. Jedná se zejména o možné selhání lidského faktoru, nastavených procesů či zásahu vnějšího vlivu. Fond se snaží eliminovat toto riziko a možné

dopady selhání pomocí vnitřních předpisů a pravidel, informačního systému a nastavených work flow jednotlivých procesů. Riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

Vztahy Emitenta se spřízněnými společnostmi za období od 1.1.2018 do 30.6.2018

Stav k 30.6.2018 (v tisících Kč)

společnost	pohledávky	poskytnuté úvěry	závazky	výnosy	investice	náklady
CREAM Brno, a.s.	92 809	8 579		227		
CREAM property s.r.o.						
CREAM R.B.A., a.s.		10 586		645		
CREAM Real Estate, s.r.o.	2 636		2 179	4 262	41 844	48 087
ELDOMUS property, s.r.o.	840	16 860		258		
FLAIRCOM s.r.o.	3 964	10 250	8	61		
GRANTE Reality, s.r.o.	206		3 000	120		
LD - reality, s.r.o.	122	7 119		14		
LD - assets, s.r.o.	2 910	37 577		764		

Ostatní skutečnosti po rozhodném datu

V období od 30.6.2018 do data sestavení této Konsolidované zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Praha, 24.9.2018



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva