

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

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

Prohlášení oprávněných osob emitenta

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

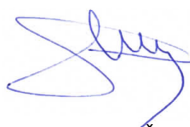
tímto prohlašuje,

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

V Praze, dne 29. září 2022



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

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

obchodní firma:	CREAM SICAV, a.s.
sídlo:	Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ:	285 45 320
zápis v obchodním rejstříku:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 15122
právní forma:	akciová společnost
předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu
depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. (dále „ČSOB“)
Fond se řídí právními předpisy České republiky	
telefonický kontakt:	573 776 300
www stránky:	www.creamfond.cz
organizační složka:	Zlín, Vavrečkova 5657, PSČ 762 17

Společnost CREAM SICAV, a.s. je pro účely této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta 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 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 konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí účetní období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022.

Rozhodným dnem se pro účely této konsolidované pololetní zprávy Emitenta rozumí 30. června 2022.

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

Dceřiné společnosti Emitenta

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

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

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM property, s.r.o., 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

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků (koupě 100% podílu dne 24.1.2022)

Cenné papíry Emitenta

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

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

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

2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

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

Fond realizoval pouze tuzemské investice.

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

Investice do stávajících aktiv:

Fond k rozvahovému dni vlastní 86 a jeho dceřiné společnosti 11 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech.

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

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí Fondu dle plánu oprav.
- Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech Fondu.
- Zahájení rekonstrukce prostor pro nové nájemce – b. 12 - Zlín (celková plánovaná výše investice 17,4 mil Kč).
- Zahájení rekonstrukce prostor pro nové nájemce – areál Lípa, Zlín (celková plánovaná výše investice 7,3 mil Kč)

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

- Pokračující realizace projektu FABRIKA ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM R.B.A., a.s.
- Zahájení přípravy realizace projektu výstavby bytových domů „Štěrkoviště“ ve vlastnictví dceřiné společnosti ABAQ, s.r.o.
- Instalace dálkových měřidel odečtů energií na nemovitostech dceřiných realitních společností.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav.
- Realizace rekonstrukce pro nové nájemce - nemovitost Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období pořídil následující nová aktiva:

- Nákup podílu ve výši 100 % ve společnosti ABAQ, s.r.o., IČ: 255 91 835, v jejímž majetku jsou stavební pozemky ve městě Otrokovice.

Prodaná aktiva v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva jako celek.

U nemovitostního aktiva Zlín, J. A. Bati 5648, 32. budova prodal Fond vyčleněné jednotky (8 jednotek) v hodnotě 11,7 mil. Kč. Další prodej vyčleněných jednotek bude pokračovat.

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2022 – 31. 12. 2022) k následujícím investicím:

- Pokračující realizace rekonstrukce prostor pro nové nájemce – b. 12 - Zlín (celková plánovaná výše investice 17,4 mil Kč).
- Pokračující realizace rekonstrukce prostor pro nové nájemce – areál Lípa, Zlín (celková plánovaná výše investice 7,3 mil Kč)

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.
- Dokončení realizace rekonstrukce pro nové nájemce - nemovitost Brno, Moravské náměstí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Brno, a.s.
- Nákup akciového podílu ve výši 100 % ve společnosti B.A.W.R., a.s., IČ: 278 43 19, v jejímž majetku je nemovitost 64/1 ve městě Zlín, do vlastnictví společnosti CREAM assets, s.r.o. s cílem následného spojení s nemovitostí č. 64/2 ve městě Zlín ve vlastnictví CREAM assets, s.r.o.

Přehled podnikání Emitenta

Popis podnikání emitenta a jeho hlavních činností vč. uvedení hlavních kategorií produktů či služeb

Fond má za cíl zejména pořizování a provozování aktiv z oblasti nemovitostního trhu. Akvizice mají formu buď přímého nebo nepřímého nabývání nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech, včetně společností ovládajících realitní společnosti. Fond může doplňkově pořizovat majetkové podíly (např. obchodní, akciové, družstevní apod.) i v obchodních společnostech, dále pak může investovat i do pohledávek nesouvisejících s nemovitostmi. Fond přímo či nepřímo pořizuje nemovitosti, realitní a obchodní společnosti a další aktiva vymezená statutem Fondu primárně na území České republiky.

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V Rozhodném období Fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nerealizoval žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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.

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 pracovní právní vztahy nebo investice do lidského kapitálu nebo hospodářsky či sociálně znevýhodněných komunit, a to za předpokladu, že tyto investice významně nepoškozují žádný z uvedených cílů a společnosti, 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 energo rozvodů, 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 o 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 z 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. Přizpůsobení 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
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 1. Zmírňování změny klimatu:

- Zateplení budov (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Energeticky úsporné spotřebiče (energetická náročnost budovy, stav energo rozvodů)
- Výhodnější technologické procesy (průběžně realizováno při rekonstrukcích)
- Využití solárních systémů (v roce 2021 instalováno 6 FVE systémů na budovách)
- Obměna vozového parku

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. Ve vazbě na předcházení dopadů pandemie Covid-19, je dle možností, umožněna zaměstnancům práce v režimu home office a zajištěn systém průběžného testování zaměstnanců.

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, a rozčlenění příjmů podle těchto jednotlivých trhů a podle činnosti, ze které plynou

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.

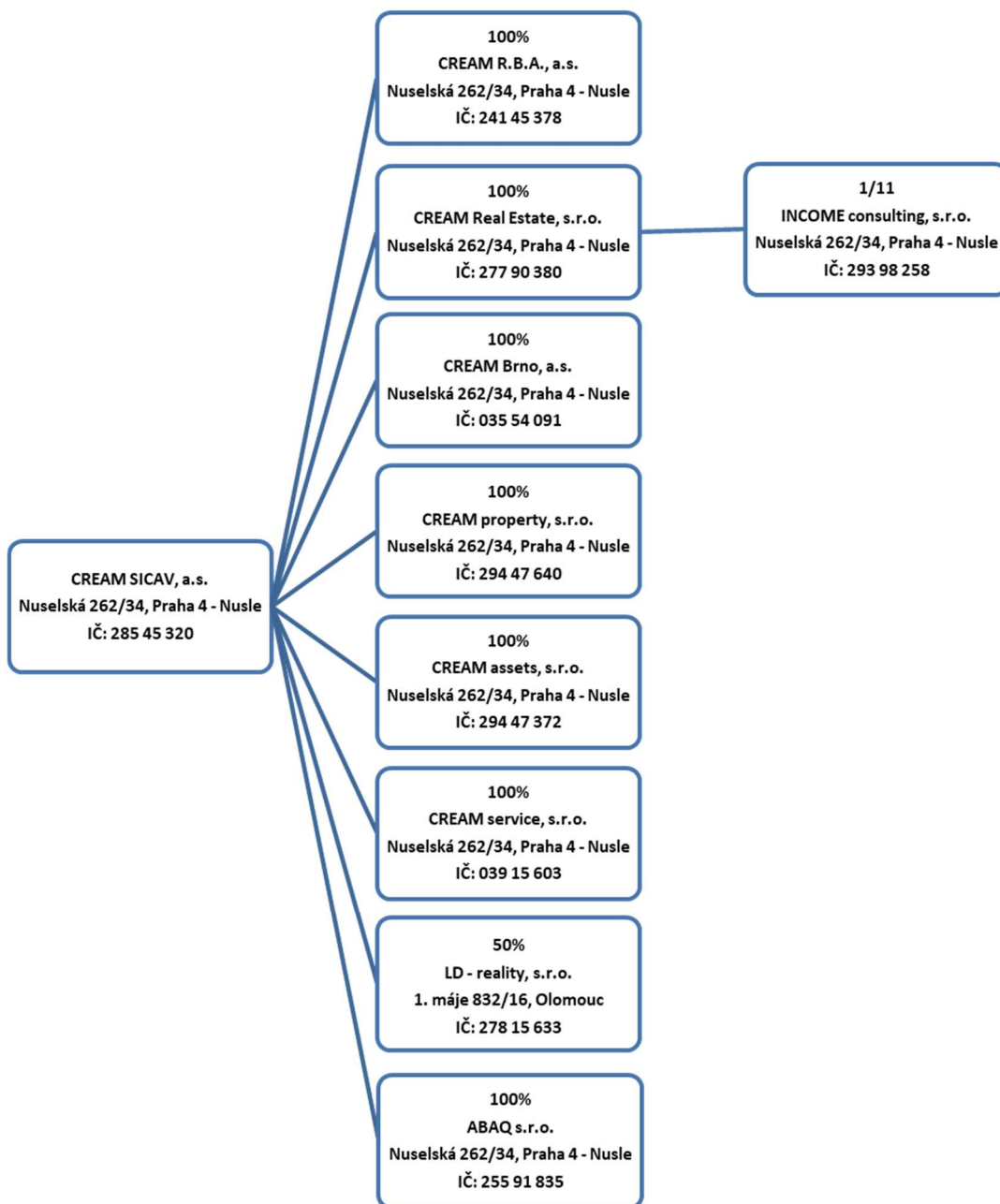
Míra závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech, pokud je to pro jeho podnikání podstatné

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

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků (koupě 100% podílu dne 24.1.2022)

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 Rozhodnému dni 2 987 995 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2022. 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 jízd.

Typová segmentace pronájemných ploch Fondu zůstává konstantní:

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

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 78 %.

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 2021.

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 31.12.2021
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 708 m ²	velmi dobrý	ano	384 413 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	53 667 m ²	velmi dobrý	ano	291 264 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 098 m ²	velmi dobrý	ano	212 522 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	4 267 m ²	velmi dobrý	ano	137 062 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	1 862 m ²	velmi dobrý	ano	130 014 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 897 m ²	velmi dobrý	ano	124 288 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	43 985 m ²	dobry	ano	115 026 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 562 m ²	velmi dobrý	ano	108 135 000 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	2 233 m ²	velmi dobrý	ano	103 308 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 853 m ²	dobry	ano	102 277 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 876 m ²	velmi dobrý	ano	89 018 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	20 924 m ²	dobry	ano	84 099 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	3 636 m ²	velmi dobrý	ano	60 859 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 507 m ²	dobry	ano	51 070 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	699 m ²	velmi dobrý	ano	49 477 000 Kč
Zlín - Lipa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	6 051 m ²	dobry	ano	48 451 000 Kč
Praha 9, Vinoř, Mladoboleslavská 330	Vinoř	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 040 m ²	dobry	ano	44 964 000 Kč
Blansko, Wanklovo nám. 4	Blansko	1329	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 057 m ²	velmi dobrý	ano	43 316 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	1 480 m ²	dobry	ano	42 355 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 202 m ²	dobry	ano	37 156 000 Kč

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součástí

Dceřiné společnosti Fondu vlastní 10 staveb spolu s pozemky na území České republiky a 1 pozemek pro developerský projekt [funkční celky]. Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činnostmi Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory.

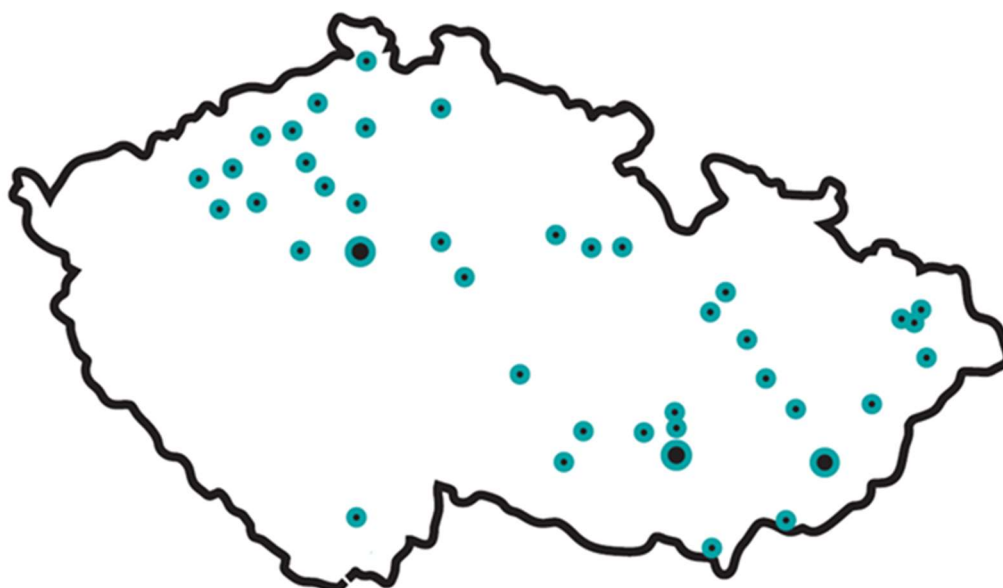
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozhodnému dni 4 003 761 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2022. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku dceřiných společností Fondu s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2021 a nově pořízený pozemek Otrokovice v majetku společnosti ABAQ, s.r.o. s vyjádřením reálné hodnoty k 30.6.2022.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodej/vla stní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2021
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	6 469 m ²	velmi dobrý	ano	260 349 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	16 644 m ²	velmi dobrý	ano	217 863 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	7 458 m ²	velmi dobrý	ano	145 368 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	11 065 m ²	dobrý	ano	64 344 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 780 m ²	dobrý	ano	8 712 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 962 m ²	velmi dobrý	ano	40 362 000 Kč
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	692 m ²	velmi dobrý	ano	36 657 000 Kč
Havířov Šumbark	Šumbark	1356	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	2 608 m ²	dobrý	ano	26 787 000 Kč
LD - reality, s.r.o.								
Olomouc, 1. Máje 832/16	Olomouc - město	4636	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	1 241 m ²	velmi dobrý	ano	40 091 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 047 m ²	dobrý	ano	71 597 000 Kč
ABAQ, s.r.o.								k 30. 6. 2022
pozemek Otrokovice p.č. 438/270	Otrokovice	7833	developerský projekt	pozemky, manipulační plocha	19 181 m ²	dobrý	n/a	50 000 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 62 % sklady
- 17 % kanceláře, administrativa
- 16 % obchod, služby
- 5 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 79 %.

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 374 088 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 30. červnu 2022 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	66 066
Akcie CREAM Brno, a.s.	85 767
Podíl v CREAM property, s.r.o.	50 123
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	103 604
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	9 716
Podíl v CREAM service s.r.o.	191
Podíl v LD – reality s.r.o.	8 621
Podíl v ABAQ, s.r.o.	50 000

Stroje a zařízení

Fond nevlastní žádné významné stroje a zařízení. V majetku 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 dva fotovoltaické systémy v hodnotě 10,2 mil. Kč na budovách:

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

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 30. červnu 2022

Finanční pozici Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Skupina	
	30. června 2022	31. prosince 2021
Aktiva celkem	4 487 126	4 511 698
Dlouhodobá aktiva	4 077 469	4 016 897
Krátkodobá aktiva	409 657	494 801
Pasiva celkem	4 487 126	4 511 698
Vlastní kapitál	19 993	19 327
Dlouhodobé závazky celkem	1 031 255	1 074 618
Krátkodobé závazky obchodní a jiné	164 827	188 310
Krátkodobé závazky k držitelům investičních akcií	3 271 051	3 229 443

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke snížení bilanční sumy o 24 572 tis. Kč, a to na straně aktiv zejména vlivem snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 94 286 tis. Kč při současném zvýšení hodnoty investic do nemovitostí o 63 053 tis. Kč. Na straně pasiv mělo na celkový pokles vliv zejména snížení dlouhodobých závazků (o 43 363 tis. Kč) a krátkodobých závazků obchodních a jiných (o 23 483 tis. Kč) při současném zvýšení hodnoty závazku k držitelům investičních akcií o 41 608 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 2022
Výnosy Skupiny celkem	226 766
z toho: Výnosy z nájemného a ze smluv se zákazníky	217 077
Výnosy ostatní	3 367
Výnosy finanční	6 322

Zisk Skupiny před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie byl vykázán ve výši 52 305 tis. Kč.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Skupiny odkazujeme na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2022 - dále v kapitole 3.

Fond i Skupina 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 jsou 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 2022 (v tis. Kč):

	Skupina
	30. červen 2022
Pasiva celkem	4 487 126
Vlastní kapitál	19 993
Dlouhodobé závazky celkem	1 031 255
Krátkodobé závazky obchodní a jiné	164 827
Závazky k držitelům investičních akcií	3 271 051

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků 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 181 608 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 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 financuje 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, 6M Pribor + marže
- lhůta splatnosti obchodních závazků: 14 - 90 dnů dle uzavřených smluv

Svou investiční činnost Skupina financuje dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financuje z vlastních zdrojů. Investice nad 10.000 tis. Kč pak financuje 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.

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 finanční situaci a hospodaření Skupiny odkazujeme na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2022 - dále v kapitole 3.

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 neviduje 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).

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 výroční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti Fondu.

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2022, Fond zaměstnával 12 osob.

Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2022, zaměstnávala Skupina celkem 60 osob.

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

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

Společenské a zaměstnanecké otázky

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. Ve vazbě na předcházení dopadů pandemie Covid-19, je dle možností umožněna zaměstnancům práce v režimu home office a zajištěn systém průběžného testování zaměstnanců. Společnost a Skupina, 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, oznamovanou dle § 122 ZPKT, spolu s výší každého takového podílu

Hlavními akcionáři ve smyslu § 122 ZPKT jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 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 výše dividendy na akcii vyplacené v daném účetním období

Dividendová politika Fondu je dlouhodobě orientována spíše na nevyplácení dividend, a soustřeďuje se tedy na růst hodnoty akcií. V Rozhodném období však bylo valnou hromadou dne 16.5.2022 poprvé schváleno vyplacení dividendy, a to ve výši 12,50 Kč na jednu investiční akcii ISIN CZ0008042264 z nerozděleného zisku minulých let. K vyplacení dividendy došlo v květnu 2022. V průběhu Rozhodného období o rozdělení vykázaného zisku Fondu za období roku 2021 rozhodovala valná hromada dne 16.5.2022 na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk za rok 2021 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 držených emitentem nebo jménem emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností

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

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

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

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

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

Fond či jiný člen Skupiny nemá organizační složku podniku v zahraničí.

3. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka, číselné údaje Emitenta, (výkazy dle IAS a vysvětlující poznámky)

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

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící 30. června 2022**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný).....	24
Konsolidovaný výkaz finanční situace	25
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	26
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	27
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný)	28
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	28
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)	29
1 Obecné informace	29
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	29
3 Sezónnost	31
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	31
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	31
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	32
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	33
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	33
5.2 Investice do nemovitostí	34
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	35
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	36
5.5 Nehmotná aktiva	37
5.6 Finanční investice.....	37
5.7 Zásoby.....	37
5.8 Obchodní a jiné pohledávky	37
5.9 Peněžní prostředky.....	38
5.10 Obchodní a jiné závazky	39
5.11 Bankovní úvěry.....	39
5.12 Ostatní finanční závazky	40
5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	40
5.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	40
5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	41
5.16 Ostatní výnosy.....	41
5.17 Provozní náklady.....	41
5.18 Finanční náklady a výnosy	42
5.19 Splatná a odložená daň.....	42
6 Transakce se spřízněnými stranami	43
6.1 Osoba ovládající.....	43
6.2 Dceřiné společnosti	43
6.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	44
7 Přehled řízení finančních rizik	45
7.1 Úvěrové riziko.....	45
7.2 Riziko likvidity	46
7.3 Úrokové riziko.....	47
7.4 Měnové riziko	47
7.5 Řízení kapitálu.....	47
8 Provozní segmenty.....	47
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	48
10 Události po rozvahovém dni	48
11 Schválení účetní závěrky.....	49

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2022	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	4 003 761	4 003 761	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	65 952	64 796	1 156
Práva k užívání aktiv	5.4	5 911	5 911	-
Nehmotná aktiva	5.5	1 363	1 363	-
Finanční investice	5.6	435	435	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	47	-	47
Dlouhodobá aktiva celkem		4 077 469	4 076 266	1 203
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	542	542	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	54 931	54 759	471
Pohledávky z titulu splatné daně		7 694	7 694	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	346 490	335 184	11 306
Krátkodobá aktiva celkem		409 657	398 179	11 777
AKTIVA celkem		4 487 126	4 474 445	12 980
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	7 014	-	7 014
Vlastní kapitál připadající držitelům		11 014	-	11 014
Nekontrolní podíly		8 979	8 979	-
Vlastní kapitál celkem		19 993	8 979	11 014
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.19	713 365	712 630	735
Závazky z leasingu	5.4	4 965	4 965	-
Ostatní finanční závazky	5.12	131 317	131 317	-
Odložený daňový závazek	5.20	181 608	181 608	-
Dlouhodobé závazky celkem		1 031 255	1 030 520	735
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.10	77 286	76 907	758
Bankovní úvěry	5.11	71 403	70 930	473
Závazky z leasingů	5.4	1 156	1 156	-
Ostatní finanční závazky	5.12	5 727	5 727	-
Závazek z titulu splatné daně		9 255	9 255	-
Závazky k držitelům investičních akcií	5.14	3 271 051	3 271 051	-
Krátkodobé závazky celkem		3 435 878	3 434 946	1 231
Závazky celkem		4 467 133	4 465 466	1 966
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		4 487 126	4 474 445	12 980

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 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2021	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	3 940 708	3 940 708	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	67 241	65 848	1 393
Práva k užívání aktiv	5.4	6 492	6 492	-
Nehmotná aktiva	5.5	1 974	1 974	-
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	5.8	435	435	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	47	-	47
Dlouhodobá aktiva celkem		4 016 897	4 015 457	1 440
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	542	542	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	49 703	49 001	702
Pohledávky z titulu splatné daně		3 780	3 780	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	440 776	429 222	11 554
Krátkodobá aktiva celkem		494 801	482 545	12 256
AKTIVA celkem		4 511 698	4 498 002	13 696
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	7 068	-	7 068
Vlastní kapitál připadající držitelům		11 068	-	11 068
Nekontrolní podíly		8 259	8 259	8 259
Vlastní kapitál celkem		19 327	8 259	11 068
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.11	754 689	753 713	976
Závazky z leasingu	5.4	5 551	5 551	-
Ostatní finanční závazky	5.12	134 201	134 201	-
Odložený daňový závazek	5.20	180 177	180 177	-
Dlouhodobé závazky celkem		1 074 618	1 073 642	976
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.10	107 285	106 113	1 172
Bankovní úvěry	5.11	71 518	71 051	467
Závazky z leasingů	5.4	1 141	1 141	-
Ostatní finanční závazky	5.12	5 647	5 647	-
Závazek z titulu splatné daně		2 719	2 706	13
Závazky k držitelům investičních akcií	5.14	3 229 443	3 229 443	-
Krátkodobé závazky celkem		3 417 753	3 416 101	1 652
Závazky celkem		4 492 371	4 489 743	
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		4 511 698	4 498 002	13 696

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2022	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	217 077	217 077	-
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí		-5 106	-5 106	-
Ostatní výnosy	5.16	3 367	3 367	4 800
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.17	-66 589	-65 960	-629
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-7 425	-12 225	-
Ostatní provozní náklady	5.17	-29 745	-25 502	-4 243
Finanční výnosy	5.18	6 322	6 280	42
Dividendy k investičním akciím		-50 000	-50 000	-
Finanční náklady	5.18	-15 597	-15 573	-24
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		52 304	52 358	-54
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-41 608	-41 608	-
Zisk před zdaněním		10 696	10 750	-54
Daň ze zisku	5.19	-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

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2021	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	190 959	190 959	-
Ostatní výnosy	5.16	13 089	13 089	4 800
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.17	-55 587	-55 386	-201
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-13 335	-14 170	-3 965
Ostatní provozní náklady	5.17	-27 007	-26 699	-308
Finanční výnosy	5.18	1	1	-
Finanční náklady	5.18	-16 872	-16 842	-30
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie		91 248	90 952	296
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-84 043	-84 043	-
Zisk před zdaněním		7 205	6 909	296
Daň ze zisku	5.19	-5 492	-5 477	-15
Výsledek po zdanění za období		1 713	1 432	281
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		1 713	1 432	281
Zisk za období / Celkový úplný výsledek přiřaditelný:				
Vlastníkům zakladatelských akcií	5.1	281	-	281
Nekontrolním podílům		1 432	1 432	-
		1 713	1 432	281

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/6/2022	Pololetí končící 30/6/2021
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		666	1 713
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.19	10 030	5 492
Finanční výnosy	5.18	-6 322	-1
Finanční náklady	5.18	15 112	15 158
Dividendy k investičním akciím		50 000	-
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.14	5 106	-
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.14	41 608	84 043
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		4 553	1 506
Úpravy o nepeněžní operace		120 753	107 910
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek		-	22 214
Snížení / (zvýšení) stavu zásob		-5 066	170
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků		-45 564	-20 798
Změny v pracovním kapitálu		-50 630	1 586
Přijaté úroky	5.18	6 322	1
Placené daně ze zisku		-5 977	-5 221
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		70 468	104 276
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv	5.2, 5.3, 5.5	-66 589	-21 876
Příjem z prodeje investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	5.2, 5.3	11 762	21 392
Příjem z prodeje dceřině společností očištěný o pozbyté peníze	6.2	-	1 731
Čisté peněžní prostředky využité v / plynoucí z investiční činnosti		-54 827	1 248
Peněžní tok z finanční činnosti			
Čerpání úvěrů	5.13	-	183 000
Splácení úvěrů	5.13	-44 244	-44 173
Splátky jistiny z leasingu	5.4	-571	-557
Placené úroky	5.18	-15 112	-15 158
Placené dividendy		-50 000	-
Čisté peněžní prostředky použité ve / plynoucí z finanční činnosti		-109 927	123 111
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		-94 286	228 636
Peněžní prostředky na počátku období	5.9	440 776	183 172
Peněžní prostředky na konci období	5.9	346 490	411 808

CREAM SICAV, a.s.

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

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30/6/2022	Pololetí končící 30/6/2021
Zůstatek k 1. lednu	3 229 443	2 770 161
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.14)	41 608	84 043
Zůstatek k 30. červnu	3 271 051	2 854 204
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 2022

(v tisících Kč)

	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

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál případající držitelům zakladatelských akcií	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	4 000	6 812	10 812	3 258	14 070
Celkový úplný výsledek za období	-	281	281	1 432	1 713
Zůstatek k 30. červnu 2021	4 000	7 093	11 093	4 690	15 783

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 drženího buď přímo Fondem nebo prostřednictvím ovládaných dceřiných společností a jejich pronájmu s cílem dlouhodobé výnosnosti. Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. zajišťuje správu a rekonstrukce nemovitostí v portfoliu Skupiny, ale i třetím stranám.

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. 2022, které však neměly významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Skupina neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Skupina neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, když

posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Skupina vzala na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek dochází a ostatní novelizace nejsou relevantní pro Skupinu.

- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do konsolidované účetní závěrky.

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 květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard finanční situaci a výkonnost Skupiny neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv 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 účinné k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společností s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Skupina nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho konsolidovanou účetní závěrku.
- V červenci 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 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později).

Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.

- V březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Skupina neočekává dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť dopad leasingu je minimální.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), 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 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)
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (vydaná v prosinci 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

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. Oproti úsudkům uskutečněným v poslední roční konsolidované účetní závěrce je vhodné zdůraznit:

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak

celosvětové úrovni. Skupina v této souvislosti provedla identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Skupinu a její aktivity jako nízké.

Skupina a její činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami. Aktiva Skupiny jsou však soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty. Financování Skupiny bankovními úvěry ve výši úrokové sazby zafixováno a Skupina není v současnosti vystavena růstu úrokových sazeb. Proto v návaznosti na existující konflikt nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu prvního pololetí roku 2022.

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. 2022 vychází z reálného ocenění nemovitostí stanoveného k 31. 12. 2021 a je upravena o přírůsteky, 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. 2022.

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. 2021 se odhady promítnuté do zůstatků očekávaných úvěrových ztrát k 30. 6. 2022 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 přepočtení odloženého daňového závazku v účetní závěrce dle stavu k 30. 6. 2022 o 508 503 tis. Kč (2021: 504 496 tis. Kč).

Neboť k 30. 6. 2022 nedocházelo k novému přecenění investic do nemovitostí a bylo použito jejich reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2021, nedošlo současně k zásadní změně odloženého daňového závazku, který je k 30. 6. 2022 prezentován, ve srovnání s jeho zůstatkem k 31. 12. 2021.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2022	31. prosince 2021
Pozemky, budovy a zařízení	1 156	1 393
Odložená daňová pohledávka	47	47
Obchodní a jiné pohledávky	471	702
Peníze	11 306	11 554
Aktiva celkem	12 980	13 696
Obchodní a jiné závazky	758	1 172
Bankovní úvěry	1 208	1 443
Závazek z titulu splatné daně	-	13
Závazky celkem	1 966	2 628
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	7 014	7 068
Vlastní kapitál celkem	11 014	11 068
Závazky a vlastní kapitál celkem	12 980	13 696

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. 2022 i 31. 12. 2021 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. června 2022	31. prosince 2021
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	11 014	11 068
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	2,7535	2,7671

Za mezitímní období roku 2022 se hodnota vlastního kapitálu snížila o 54 tis. Kč představující ztrátu přiřaditelnou vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Tržby z poskytnutých služeb	4 800	4 800
Osobní náklady	-4 018	-3 965
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-629	-201
Ostatní náklady	-225	-308
Finanční náklady	-24	-30
Výsledek hospodaření před zdaněním	-54	296
Daň ze zisku	-	-15
Výsledek hospodaření	-54	281

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 2020	3 595 470	30 771	3 626 241
přírůstky z titulu technického zhodnocení	9 558	5 362	14 920
pořízení nových investic do nemovitostí	16 751	3 044	19 795
úbytky z titulu prodeje	-28 892	-	-28 892
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	307 238	1 406	308 644
Reálná hodnota k 31. prosinci 2021	3 900 125	40 583	3 940 708
přírůstky z titulu technického zhodnocení	1 274	11 249	12 523
pořízení nových investic do nemovitostí	64 219	3 179	67 398
úbytky z titulu prodeje	-16 868	-	-16 868
Reálná hodnota k 30. červnu 2022	3 948 750	55 011	4 003 761

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 2022 došlo k pořízení nových pozemků v lokalitě Otrokovice (vlastněných dceřinou společností ABAQ s.r.o.), u nichž je zamýšlena další investiční aktivita a prodány jednotky ve Zlíně. Zbývající portfolio nemovitostí Skupiny zůstává k 30. 6. 2022 ve složení stejném, jak bylo zveřejněno v roční konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2021.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2021 a je upravené o přírůstky a úbytky majetku v průběhu mezitímního období roku 2022. 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. 2022.

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 končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	148 245	146 583
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-65 960	-55 587

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

<i>v tis. Kč</i>	K 30. 6. 2022	K 31. 12. 2021
do 1 roku	209 482	209 917
Nad 1 rok, do 5 let	377 996	358 097
nad 5 let	49 537	45 605
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	637 015	613 619

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Stroje a zařízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 848	83 472	85 320
přírůstky	-	59 854	59 854
vyřazení	-	-3 084	-3 084
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 848	140 242	142 090
přírůstky	-	2 972	2 972
Zůstatek k 30. červnu 2022	1 848	143 214	145 062
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-1 848	-69 134	-70 982
odpisy	-	-4 557	-4 557
vyřazení	-	690	690
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-1 848	-73 001	-74 849
odpisy	-	-4 261	-4 261
Zůstatek k 30. červnu 2022	-1 848	-77 262	-79 110
Zůstatková cena k 31. prosinci 2021	-	67 241	67 241
Zůstatková cena k 30. červnu 2022	-	65 952	65 952

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Pozemky	Právo k užívání celkem
Stav ke dni 31. prosince 2019	7 654	7 654
odpisy	-1 162	-1 162
Stav ke dni 31. prosinci 2020	6 492	6 492
odpisy	-581	-581
Stav ke dni 30. červnu 2021	5 911	5 911

V mezitímním období roku 2022 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. června 2022	31. prosince 2021
Krátkodobě splatný zůstatek	1 156	1 141
Dlouhodobě splatný zůstatek	4 965	5 551
Závazky z leasingu celkem	6 121	6 692

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Odpisy práv k užívání aktiv	581	581
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	85	85
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů malých hodnot	3 074	3 490
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	3 740	4 157

Peněžní toky spojené s leasingy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	571	557
Placené úroky	85	85
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	3 074	3 490
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	3 730	4 133

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2022	31. prosince 2021
Platby do 1 roku	1 312	1 141
Platby nad 1 rok až 5 let	6 233	5 551
Minimální leasingové platby celkem	7 545	6 692

5.5 Nehmotná aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2020	21 318	246	21 564
Pořízení nových nehmotných aktiv	47	-	47
Zůstatek k 31. prosinci 2021	21 365	246	21 611
Zůstatek k 30. červnu 2022	21 365	246	21 611
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>			
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-18 168	-246	-18 414
Odpisy	-1 224	-	-1 224
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-19 392	-246	-19 638
Odpisy	-610	-	-610
Zůstatek k 30. červnu 2022	-20 002	-246	-20 248
Zůstatková cena k 31. prosince 2021	1 974	-	1 974
Zůstatková cena k 30. červnu 2022	1 363	-	1 363

5.6 Finanční investice

Dceřiná společnost CREAM Real Estate, s.r.o. drží 10% majetkový podíl ve společnosti INCOME consulting, s.r.o. Podíl je oceňován reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž k 30. 6. 2022 nebylo přistoupeno k přecenění a bylo ponecháno ocenění determinované k 31. 12. 2021 ve výši 435 tis. Kč. Další přecenění majetkové účasti bude zachyceno v roční účetní závěrce k 31. 12. 2022, přičemž vedení Skupiny neočekává zásadní změnu oproti aktuální hodnotě.

5.7 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	30. června 2022	31. prosince 2021
Nedokončená výroba	542	542

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o. K 30. 6. 2022, ani k 31. 12. 2021 nedošlo ke snížení hodnoty zásob.

5.8 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky	60 445	63 752
Očekávaná úvěrová ztráta	-25 036	-25 166
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	35 409	38 586
Poskytnuté zálohy	17 667	10 961
Pohledávky vůči státu	1 556	44
Ostatní pohledávky	299	112
Obchodní a jiné pohledávky	54 931	49 703
z toho: finanční pohledávky	35 409	38 586
nefinanční pohledávky	61 005	42 784

Skupina ručí pohledávkami za bankovní úvěry, přičemž v průběhu mezitímního období roku 2022 se ručení zásadně nezměnilo oproti stavu k 31. 12. 2021.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	-25 166	-26 262
Odpis pohledávek	130	3 410
Zúčtování nevyužité očekávané úvěrové ztráty	-	69
Zúčtování v důsledku ztráty ovládnutí dceřiné společnosti	-	68
Tvorba nových očekávaných úvěrových ztrát	-	-2 452
Konečný zůstatek	-25 036	-25 166

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 30. 6. 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 %	0,10 %	0,30 %	20 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	29 050	3 748	1 464	1 750	24 433	60 445
Očekávaná úvěrová ztráta	-12	-37	-29	-525	-24 433	-25 036
Netto hodnota obchodních pohledávek	29 038	3 711	1 435	1 225	-	35 409

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2021:

<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	0,04 %	1,00 %	2,00 %	30 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	31 800	3 748	1 604	2 167	24 433	63 752
Očekávaná úvěrová ztráta	-13	-37	-32	-651	-21 433	-25 166
Netto hodnota obchodních pohledávek	31 787	3 711	1 572	1 516	-	38 586

5.9 Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Skupinou	335 184	429 222
Peněžní prostředky omezené ve využití (viz 5.1)	11 306	11 554
Peněžní prostředky celkem	346 490	440 776

Skupina neviduje žádné peněžní ekvivalenty a peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech u Oberbank AG pobočka Česká republika a Československé obchodní banky, a.s., přičemž obě banky mají dlouhodobý úvěrový ratingem A (Oberbank), resp. A1 (Moody's) nebo A+ (S&P) (ČSOB). Skupina nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

5.10 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	16 361	64 500
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	55 288	38 213
Závazky vůči státu	3 393	3 304
Závazky k zaměstnancům	2 324	1 267
Obchodní a jiné závazky celkem	77 366	107 285
z toho: finanční závazky	16 361	64 500
nefinanční závazky	61 005	42 784

5.11 Bankovní úvěry

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

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	71 403	71 518
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	713 365	754 689
Bankovní úvěry celkem	784 768	826 207

V průběhu mezitímního období byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2021 nebylo portfolio o žádný nový úvěr rozšířeno, naopak došlo k předčasnému splacení úvěru, který čerpala dceřiná společnost LD-reality, s.r.o. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2022 ve srovnání se stavem prezentovaným v poslední roční konsolidované účetní závěrce poskytuje následující tabulka:

v tis. Kč	Splatnost úvěru	Úroková míra	30. 6. 2022	31. 12. 2021
CREAM SICAV, a.s.			516 353	539 578
Oberbank, 10/13/600	03/2024	1Y Fix 3,30 % p. a.	48 385	51 715
Oberbank, 1/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	37 103	40 721
Oberbank, 29/14/600	12/2029	5Y Fix 3,71 % p. a.	47 856	51 046
Oberbank, 36/15/600	05/2031	5Y Fix 3,71 % p. a.	7 118	7 478
Oberbank, 26/16/600	08/2032	3Y Fix 3,80 % p. a.	25 842	26 706
Oberbank, 27/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	41 299	42 438
Oberbank, 28/16/600	03/2034	3Y Fix 3,80 % p. a.	24 105	24 770
Oberbank, 12/18/600	04/2034	5Y Fix 3,33 % p. a.	24 329	25 085
Oberbank, 12/20/600	12/2036	5Y Fix 1,97 % p. a.	73 407	76 604
Oberbank, 2/21/600	3/2036	3Y Fix 1,95 % p. a.	169 772	175 115
ČSOB, 1355/17/07272	3/2033	5Y Fix 3,96 % p. a.	17 137	17 899
CREAM asset, s.r.o.			55 964	59 370
ČSOB, 1833/15/5626	12/2030	5Y Fix 3,94 % p. a.	18 214	19 286
ČSOB, 0837/13/5626	10/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	15 457	16 677
ČSOB, 0433/17/5626	06/2032	5Y Fix 3,64 % p. a.	22 293	23 408
CREAM property, s.r.o.			23 651	24 884
ČSOB, 1987/12/5626	06/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	3 974	4 308
ČSOB, 2666/12/5626	02/2028	5Y Fix 3,96 % p. a.	5 847	6 356
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR +2,00 % p. a.	13 830	14 220
CREAM Brno, a.s.			184 756	191 689
Oberbank, 2/15/600	05/2030	5Y Fix 3,71 % p. a.	90 840	95 270
Oberbank, 29/16/600	03/2034	5Y Fix 3,71 % p. a.	60 136	61 650
Oberbank 1/20/600	10/2035	3Y Fix 3,40 % p. a.	33 780	34 769

LD - reality, s.r.o.			-	5 739
Oberbank, 3/15/600	05/2030	3Y Fix 3,80 % p.a.	-	5 739
Úvěry na nákup automobilů a software			4 044	4 948
Celkem bankovní úvěry			784 768	826 207

5.12 Ostatní finanční závazky

v tis. Kč		30. 6. 2022	31. 12. 2021
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku		5 727	5 647
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok		131 317	134 201
Ostatní finanční závazky celkem		137 044	139 848

Ostatní finanční závazky jsou tvořeny závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů právních předchůdců Společnosti. Závazek je splatný pravidelnými měsíčními splátkami do roku 2040:

v tis. Kč	Nominální hodnota	Naběhlá hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2022	175 976	137 044	2,82 %
k 31. prosinci 2021	180 732	139 848	2,82 %

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2022 činí 1 952 tis. Kč (2021: 2 030 tis. Kč)

5.13 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:

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	719 853	7 805	145 339	872 998
Splátky závazků	-76 646	-1 113	-5 492	-83 251
Čerpání závazků	183 000	-	-	183 000
Zůstatek k 31. prosinci 2021	826 207	6 692	139 848	972 748
Splátky závazků	-41 439	-571	-2 804	-44 814
Zůstatek k 30. červnu 2022	784 768	6 121	137 044	927 934
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	713 365	4 965	131 317	849 648
z toho krátkodobě splatný zůstatek	71 403	1 156	5 727	78 286

5.14 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 připadající 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. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	3 271 051	3 229 443
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	817,7627	807,3607

K 30. 6. 2022 a 31. 12. 2021 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 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	41 608	84 043
Počet investičních akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Změna čistých aktiv připadající na jednu investičních akcií (v Kč)	10,4020	21,0107

5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Tržby z pronájmu nemovitostí	148 245	146 583
Tržby ze smluv se zákazníky	68 832	44 377
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	<i>40 227</i>	<i>31 148</i>
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	<i>28 253</i>	<i>13 229</i>
<i>Tržby z investičních akcií</i>	<i>352</i>	<i>-</i>
Tržby celkem	217 077	190 959

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.

5.16 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a plnění, náhrady škod od pojišťovny a v zůstatku za první pololetí roku 2021 je zahrnut také zisk z prodeje dceřiné společnosti INCOME Service, a.s. ve výši 1 753 tis. Kč (viz 6.2).

5.17 Provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	66 589	55 587
Správa a vedení podniku, poradenské služby	7 425	13 335
Ostatní náklady	29 744	27 007
Provozní náklady celkem	103 758	95 929

Ostatní náklady za prezentovaná mezitímní období zahrnují:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Osobní náklady	18 927	16 710
Odpisy	5 452	3 260
Daně, poplatky a pojištění	3 288	3 754
Ostatní náklady	2 077	3 283
Ostatní náklady celkem	29 744	27 007

Osobní náklady tvoří krátkodobé zaměstnanecké požitky složené z mzdové nákladů a souvisejících odvodů. K 30. 6. 2022 bylo 60 zaměstnanců ve Skupině (2021: 81 zaměstnanců).

5.18 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Úrokové náklady	15 112	15 158
Čisté kurzové ztráty	184	41
Ostatní finanční náklady	301	1 673
Finanční náklady celkem	15 597	16 872
Výnosové úroky	6 322	1
Čisté kurzové zisky	-	-
Finanční výnosy celkem	6 322	1

5.19 Splatná a odložená daň

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Splatný daňový náklad	8 599	8 130
Odložená daň	1 431	-2 638
Celkový daňový náklad	10 030	5 492

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2022 i 2021 je 5 %. Dceřiné společnosti podléhají daňové sazbě 19 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2022	Pololetí končící 30. června 2021
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	52 304	91 248
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	2 615	4 562
Daňově neuznatelné náklady / výnosy	2 474	-3 754
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	4 940	4 683
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	10 030	5 492
Efektivní daňová sazba	19,18 %	6,02 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2022		31. 12. 201	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	47	181 608	47	180 177

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 5 % u Fondu a 19 % u dceřiných společností. K 30. 6. 2022 nedošlo k přecenění investičních aktiv Skupiny, což v důsledku nevedlo k zásadní změně účetních a daňových hodnot dlouhodobých aktiv, a proto odložená daň k 30. 6. 2022 se významně neliší od hodnoty prezentované v poslední roční konsolidované účetní závěre.

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. 2022	31. 12. 2021
Petr Tankó	87,75 %	86,75 %
JUDr. Petr Svatoš	11,25 %	11,25 %
Ostatní fyzické osoby	1,00 %	2,00 %
	100,00 %	100,00 %

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

6.2 Dceřiné společnosti

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2022, resp. za mezitímní období roku 2022 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
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
LD - reality, s.r.o.	1. máje 832/19, 772 00 Olomouc	50	50	Plná	pronájem nemovitostí

Servisní a obchodní společnosti						
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace	
INCOME service, a.s. (prodej k 7. 6. 2021)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	obchodní činnost	

Změny ve Skupině

V lednu 2022 Fond pořídil 100% majetkový podíl ve společnosti ABAQ s.r.o., která vlastní pozemky v lokalitě Otrokovice určené pro další investiční aktivitu v budoucnu. Vzhledem ke skutečnosti, že hodnota společnosti je koncentrována na hodnotu pozemků ve vlastnictví společnosti a společnost nečiní žádnou jinou obchodní aktivitu, byla akvizice dceřiné společnosti ABAQ s.r.o. zachycena jako pořízení aktiv, nikoliv jako podniková kombinace.

Společnost byla pořízena za 50 000 tis. Kč a tato částka představuje pořizovací cenu čistých aktiv držených dceřinou společností, zejména tedy pozemků snížených o závazky související s financováním pořízení pozemku. Tyto závazky byly vypořádány následně po akvizici.

Čistá aktiva pořízená v akvizici dceřiné společnosti ABAQ s.r.o.	K datu pořízení
Investice do nemovitostí	66 139
Ostatní pohledávky	162
Peníze	164
Aktiva celkem	66 465
Přijaté zápůjčky	-900
Obchodní a ostatní závazky	-15 565
Závazky celkem	-16 465
Čistá aktiva	50 000

6.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

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

Poskytnuté zápůjčky

K 30. 6. 2022, ani k 31. 12. 2021 Skupina neeviduje žádné poskytnuté, ani přijaté zápůjčky vůči spřízněné straně.

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2022		31. prosinec 2021	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
Ostatní spřízněné strany	-	346	-	345
Celkem	-	346	-	345

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2022		Pololetí končící 30. června 2021	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
Ostatní spřízněné strany	-	1 754	-	1 996
Celkem	-	1 754	-	1 996

Za mezitímní období roku 2022 i 2021 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 2021	Pololetí končící 30. června 2020
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	816	841
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	90	180
Celkem	906	1 021

7 Přehled řízení finančních rizik

Skupina je vystavena následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- riziko tržní

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

V tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
<u>Finanční aktiva</u>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	435	435
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	381 899	479 362
<i>Obchodní pohledávky</i>	<i>35 409</i>	<i>38 586</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>346 490</i>	<i>440 776</i>
<u>Finanční závazky</u>		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	3 271 051	3 229 443
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	<i>3 271 051</i>	<i>3 229 443</i>
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	944 295	1 037 247
<i>Obchodní závazky</i>	<i>16 362</i>	<i>64 500</i>
<i>Bankovní úvěry</i>	<i>784 768</i>	<i>826 207</i>
<i>Závazky z leasingu</i>	<i>6 121</i>	<i>6 692</i>
<i>Ostatní finanční závazky</i>	<i>137 044</i>	<i>139 848</i>

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

7.1 Úvěrové riziko

Jedná se o riziko nedodržení sjednaných závazků dlužníky Skupiny (zejména z nájemních a dodavatelských vztahů). Částky finančních aktiv – pohledávek 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 nehrzení nájmů. U nájemních a dodavatelských vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejím výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

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

7.2 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 2022	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	16 362	-	-	16 362
Bankovní úvěry	98 463	385 972	487 750	945 185
Závazky z leasingů	1 312	4 920	-	6 232
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	128 415	175 976
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	3 271 051	-	3 271 051
Celkem	125 569	3 672 992	616 165	4 414 726

K 31. prosinci 2021	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	64 500	-	-	64 500
Bankovní úvěry	100 026	366 163	539 622	1 005 811
Závazky z leasingů	1 312	6 233	-	7 545
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	133 171	180 732
Závazky k držitelům investičních akcií	-	3 229 443	-	3 229 443
Celkem	175 351	3 639 887	672 793	4 488 031

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 dostat svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo Fondu právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Proto je tento závazek specifikován v kategorii 1 až 5 let.

7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její 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. 2022 tvoří 1,8 % z celkového zůstatku bankovních úvěrů, k 31. 12. 2021 činil podíl 1,7 %), 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. 2022 o 138 tis. Kč (2021: 142 tis. Kč) (při růstu úrokové sazby ke snížení výsledku).

7.4 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 2022 byla uznána čistá kurzová ztráta ve výši 184 tis. Kč (2021: 41 tis. Kč).

7.5 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.

8 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 definované 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 2022 byly v rámci segmentu 'Realizace investičních akcí' realizovány zejména transakce uvnitř Skupiny mezi segmenty, a nikoliv mimo Skupinu vůči třetím stranám.

30. června 2022 v tis. Kč	Pronájem		Vyloučení	Celkem
	nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcí		
Výnosy třetím stranám	226 531	235	-	226 766
Mezisegmentové výnosy	41 735	5 862	47 597	-
Výnosy celkem	268 266	6 097	-47 597	226 766
Náklady třetí strany	-109 121	-229	-	-109 530
Mezisegmentové náklady	-45 259	-5 592	50 851	-
Úrokové náklady	-15 112	-	-	-15 112
Dividendy k investičním akciím	-50 000	-	-	-50 000
Náklady celkem	-219 492	-5 821	50 851	-174 462
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie	48 774	276	3 254	52 304
Aktiva celkem	4 487 126	-	-	4 487 126
Pasiva celkem	4 486 850	276	-	4 487 126

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 5 452 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 4 125 tis. Kč; segment investičních akcí 1 328 tis. Kč).

31. prosince 2021 v tis. Kč	Pronájem		Vyloučení	Celkem
	nemovitostí a související činnosti	Realizace investičních akcí		
Zisk z přecenění investic	309 548	-	-	309 548
Výnosy třetím stranám	397 706	2 885	-	400 591
Mezisegmentové výnosy	110 162	41 980	-152 142	-
Výnosy celkem	817 416	44 865	-152 142	710 139
Náklady třetí strany	-197 729	-2 509	-	-200 238
Mezisegmentové náklady	-90 373	-40 131	130 504	-
Úrokové náklady	-30 585	-	-	-30 585
Náklady celkem	-318 687	-42 640	130 504	-230 823
Zisk před zdaněním a přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie	498 729	2 225	-21 638	479 316
Aktiva celkem	4 510 978	720	-	4 511 698
Pasiva celkem	4 509 473	2 225	-	4 511 698

V rámci nákladů jsou zahrnuty odpisy v celkové výši 6 943 tis. Kč (segment pronájem nemovitostí 4 281 tis. Kč; segment investičních akcí 2 662 tis. Kč).

9 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.

10 Události po rozvahovém dni

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

11 Schválení účetní závěrky

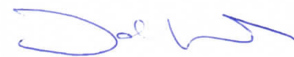
Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2022.



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

4. Hodnocení rizik, vliv pandemie Covid-19 a válečného konfliktu na Ukrajině na obsah pololetní zprávy

Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny

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

Rizika, na která se Fond a Skupina 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 a Skupiny 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, takže riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy měnové riziko je 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 2022 je 0,3 % z celkových zdrojů Skupiny. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Skupina toto riziko za nízké.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

U rizika protistrany z pohledu odběratelských vztahů, tedy nájemníků nemovitostí, jde nejčastěji o neplacení nájemného. Fond toto riziko minimalizuje pomocí smluvních dokumentů a sjednaných kaucí, které pokryjí několika měsíční nehrzení nájmů. U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

d) Riziko koncentrace

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

e) Operační riziko

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

4.1. Vliv pandemie Covid-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), který se rozšířil v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobil narušení mnoha podnikatelských, hospodářských i sociálních aktivit. Protože je situace nestabilní a stále se vyvíjí, byl učiněn odhad potenciálního dopadu na Společnost a Skupinu, který byl promítnut do vykazovaných hodnot a obsahu Konsolidované pololetní zprávy. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, finanční pozici a výsledky Společnosti a Skupiny byl zahrnut do odhadů opravných položek a rezerv v mezitímní účetní závěrce k 30.6.2022.

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

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

Společnost a Skupina eliminuje rizika a možné dopady a přijala příslušná opatření.

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

V Rozhodném období byly dopady Covid-19 na Společnost a Skupinu nižší, než bylo očekávání Společnosti a Skupiny. Dílčí dopad měla pandemie Covid-19 na následující, zejména obchodní oblasti:

- Došlo k preventivnímu pozastavení některých investičních akcí
- Pomalejší nárůst obsazování prostor a uzavírání nových nájemních smluv (zpomalení náběhu nových nájemních smluv)

K dopadům Covid-19 lze obecně konstatovat, že dopad Covid-19 na hospodaření Společnosti či Skupiny 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 uspořádaly 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.

4.2. 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.

CREAM SICAV, a.s. nečerpala podporu v souvislosti s Covid-19 dle opatření vlády.

Ze skupiny CREAM čerpala podporu v souvislosti s Covid-19 dle opatření vlády pouze v roce 2020 společnost CREAM property, s.r.o., a to ve výši 19 tis. Kč z titulu prominutí pojistného na sociální pojištění.

Pro posílení finanční stability využila CREAM SICAV, a.s. i společnosti skupiny CREAM odklad splátek bankovních úvěrů o 6 měsíců.

Očekávané výsledky v 2022

Společnost zapracovala možné dopady Covid-19 a válečného konfliktu na Ukrajině do plánu na rok 2022. I hodnoty krizové varianty plánu 2022 jsou uspokojivé: Čistý zisk 133,5 mil Kč při tržbách 236,8 mil Kč. EBITDA pak 156,8 mil Kč.

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

V období od 30. června 2022 do data sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní zprávy Emitenta.

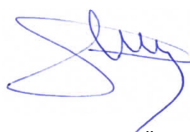
Rovněž nenastaly žádné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

Tato Konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta byla představenstvem schválena ke zveřejnění.

Praha, 29. září 2022



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva