

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

Obsah:

Prohlášení oprávněných osob Emitenta

1. Účetní závěrka

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Emitenta

2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

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

Prohlášení oprávněných osob emitenta

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

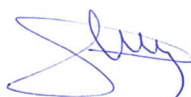
tímto prohlašují,

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

V Praze, dne 29. září 2025



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva

1. Účetní závěrka

CREAM SICAV, a.s.

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2025**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný).....	5
Konsolidovaný výkaz finanční situace	6
Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	7
Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)	8
Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (neauditovaný) ..	9
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	9
Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)	10
1 Obecné informace	10
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	10
3 Sezónnost	12
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	12
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	12
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	12
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	13
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	13
5.2 Investice do nemovitostí	15
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	16
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	16
5.5 Nehmotná aktiva	17
5.6 Poskytnuté zápůjčky	18
5.7 Zásoby	19
5.8 Obchodní a jiné pohledávky	19
5.9 Peněžní prostředky	20
5.10 Obchodní a jiné závazky	20
5.11 Bankovní úvěry	21
5.12 Ostatní finanční závazky	22
5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	22
5.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	22
5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	23
5.16 Ostatní výnosy	23
5.17 Provozní náklady	24
5.18 Finanční náklady a výnosy	24
5.19 Splatná a odložená daň	24
6 Transakce se spřízněnými stranami	25
6.1 Osoba ovládající	25
6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	25
7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině	27
8 Přehled řízení finančních rizik	28
8.1 Úvěrové riziko	29
8.2 Riziko likvidity	29
8.3 Úrokové riziko	30
8.4 Měnové riziko	30
8.5 Řízení kapitálu	30
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	30
10 Události po rozvahovém dni	31
11 Schválení účetní závěrky	31

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2025	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	5 552 940	5 552 940	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	37 932	36 770	1 162
Práva k užívání aktiv	5.4	2 422	2 422	-
Nehmotná aktiva	5.5	8 471	8 471	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	113 668	113 668	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	707	707	-
Dlouhodobá aktiva celkem		5 716 140	5 714 978	1 162
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	309	309	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	66 031	65 781	250
Pohledávky z titulu splatné daně		1 765	1 765	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	49 484	49 484	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	384 207	369 965	14 242
Krátkodobá aktiva celkem		501 796	487 304	14 492
AKTIVA celkem		6 217 936	6 202 282	15 654
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	10 887	-	10 887
Vlastní kapitál celkem		14 887	-	14 887
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.10	539 682	539 682	-
Závazky z leasingu	5.4	1 318	1 318	-
Ostatní finanční závazky	5.12	113 136	113 136	-
Odložený daňový závazek	5.19	308 614	308 602	12
Dlouhodobé závazky celkem		962 750	962 738	12
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	93 725	92 993	732
Bankovní úvěry	5.11	79 024	79 024	-
Závazky z leasingů	5.4	1 247	1 247	-
Ostatní finanční závazky	5.12	19 399	19 399	-
Závazek z titulu splatné daně		12 386	12 363	23
Závazky k držitelům investičních akcií	5.14	5 034 518	5 034 518	-
Krátkodobé závazky celkem		5 240 299	5 239 544	755
Závazky celkem		6 203 049	6 202 282	767
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		6 217 936	6 202 282	15 654

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2024	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	5 490 474	5 490 474	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	36 667	35 259	1 408
Práva k užívání aktiv	5.4	3 003	3 003	-
Nehmotná aktiva	5.5	8 521	8 521	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	117 588	117 588	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	707	707	-
Dlouhodobá aktiva celkem		5 656 960	5 655 552	1 408
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	309	309	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	59 853	59 611	242
Pohledávky z titulu splatné daně		4 885	4 885	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	47 677	47 677	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	379 940	366 176	13 764
Krátkodobá aktiva celkem		492 664	478 658	14 006
AKTIVA celkem		6 149 624	6 134 210	15 414
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	10 459	-	10 459
Vlastní kapitál celkem		14 459	-	14 459
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.10	572 937	572 937	-
Závazky z leasingu	5.4	1 868	1 868	-
Ostatní finanční závazky	5.12	116 274	116 274	-
Odložený daňový závazek	5.19	311 410	311 398	12
Dlouhodobé závazky celkem		1 002 489	1 002 477	12
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	107 987	107 157	830
Bankovní úvěry	5.11	80 247	80 185	62
Závazky z leasingů	5.4	1 312	1 312	-
Ostatní finanční závazky	5.12	6 145	6 145	-
Závazek z titulu splatné daně		4 937	4 886	51
Závazky k držitelům investičních akcií	5.14	4 932 048	4 932 048	-
Krátkodobé závazky celkem		5 132 676	5 131 733	943
Závazky celkem		6 135 165	6 134 210	955
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		6 149 624	6 134 210	15 414

CREAM SICAV, a.s.**Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**
(neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2025**

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2025	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	278 246	278 246	-
Zisk z investic do nemovitostí	5.2	12 841	12 841	-
Ostatní výnosy	5.16	9 955	9 955	5 400
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.17	-75 429	-75 005	-424
Osobní náklady	5.17	-21 576	-17 327	-4 249
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-6 401	-11 801	-
Ostatní provozní náklady	5.17	-21 432	-21 081	-351
Finanční výnosy	5.18	10 376	10 297	79
Finanční náklady	5.18	-19 181	-19 177	-4
Zisk před přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie a zdaněním		167 399	166 948	451
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-147 199	-147 199	-
Zisk před zdaněním		20 200	19 749	451
Daň ze zisku	5.19	-19 772	-19 749	-23
Výsledek po zdanění za období		428	-	428
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		428	-	428

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2024	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	270 852	270 852	-
Ostatní výnosy	5.2	6 648	6 648	5 400
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.16	-73 225	-72 711	-514
Osobní náklady	5.17	-21 590	-17 844	-3 746
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-4 953	-10 353	-
Ostatní provozní náklady	5.17	-17 233	-16 733	-500
Finanční výnosy	5.17	13 520	13 462	58
Finanční náklady	5.18	-20 525	-20 516	-9
Zisk před přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie a zdaněním		153 494	152 805	689
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-137 246	-137 246	-
Zisk před zdaněním		16 248	15 559	689
Daň ze zisku	5.19	-15 593	-15 559	-34
Výsledek po zdanění za období		655	-	655
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		655	-	655

CREAM SICAV, a.s.**Konsolidovaný výkaz peněžních toků** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		428	655
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.19	19 772	15 593
Finanční výnosy	5.18	-10 069	-13 520
Finanční náklady	5.18	18 771	19 819
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	-	-12 841	-660
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.14	147 199	137 246
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-	4 303	5 346
Úpravy o nepeněžní operace		167 563	164 479
(Zvýšení) / snížení stavu zásob	-	-	-22
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek	-	-6 109	10 310
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků	-	-14 615	-14 843
Změny v pracovním kapitálu		-20 724	-4 555
Přijaté úroky	5.17	8 262	11 088
Placené daně ze zisku	-	-11 999	-9 597
Čisté peněžní prostředky plynoucí z provozní činnosti		143 102	161 415
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv	5.2, 5.3, 5.5	-37 689	-13 326
Příjem z prodeje investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	-	41 262	4 766
Poskytnuté zápůjčky	5.6	-	-130 000
Splátky poskytnutých zápůjček	5.6	3 920	653
Čistý výdaj na pořízení dceřiné společnosti		-79 677	-1 505
Čisté peněžní prostředky využité v investiční činnosti		-72 184	-139 412
Peněžní tok z finanční činnosti			
Odkup investičních akcií	5.14	-4 806	-
Splácení úvěrů	5.13	-42 459	-39 893
Splátky jistiny z leasingu	5.13	-615	-600
Placené úroky	5.13	-18 771	-19 819
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		-66 651	-60 312
Čisté snížení peněžních prostředků		4 267	-38 309
Peněžní prostředky na počátku období	5.9	379 940	443 393
Peněžní prostředky na konci období	5.9	384 207	405 084

CREAM SICAV, a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií** (neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2025**

(v tisících Kč)

	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Zůstatek k 1. lednu	4 932 048	4 638 992
Odkup investičních akcií (5.14)	-4 806	-
Nákup vlastních investičních akcií do Skupiny (7)	-39 923	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (5.14)	147 199	137 246
Zůstatek k 30. červnu	5 034 518	4 776 238

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2025**

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	4 000	10 459	14 459
Celkový úplný výsledek za období	-	428	428
Zůstatek k 30. červnu 2025	4 000	10 887	10 887

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	4 000	9 498	13 498
Celkový úplný výsledek za období	-	655	655
Zůstatek k 30. červnu 2024	4 000	10 153	14 153

Komentáře k mezitímním konsolidovaným účetním výkazům (neauditované)

1 Obecné informace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost CREAM SICAV, a.s. (dále jen „CREAM“ nebo „Fond“) se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika a její plně ovládané dceřiné společnosti (dále jen „Skupina“). Fond je samostatnou právnickou osobou, jejíž právní forma je akciová společnost s proměnným základním kapitálem a předmětem podnikání je činnost samosprávného investičního fondu v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., zákon o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/1216/570 ze dne 23. února 2009. Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Dne 16. 03. 2009 byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15122.

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

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

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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této mezitímní konsolidované účetní závěrky níže uvedené novelizace IFRS účinné od 1. 1. 2025, které však neměly významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost*, která upřesňuje vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace přináší rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný, a dále rozšiřuje IAS 21 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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

Do data schválení této mezitímní 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 mezitímní konsolidované účetní závěrky:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Skupina bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- Nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydaný v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydaná v květnu 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- Novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (vydané v červenci 2024 s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Skupina neočekává zásadní dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Skupinu.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

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.

V průběhu mezitímního období roku 2025 nenastaly žádné významné události, které by vyžadovaly specifický úsudek vedení Skupiny ve věci použití účetních pravidel. Nadále platí úsudky, které jsou blíže popsány v poslední roční konsolidované účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2024, resp. za rok končící 31. 12. 2024. Nad rámec nich je třeba uvést, že Skupina a její činnost není přímo dotčena vývojem ve světě probíhajících válečných konfliktů, ani vývojem celních politik v oblasti mezinárodních obchodu, a vedení Skupiny tak nemuselo s ohledem na tyto události činit žádná specifická rozhodnutí s dopadem na účetní výkaznictví.

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 uvažovaných 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:

Akvizice společnosti CREAM vizia, a.s.

V květnu 2025 Fond nabyt novou dceřinou společností CREAM vizia, a.s., kterou zachytil jako akvizici aktiv, nikoliv jako podnikovou kombinaci. Hlavní podstatou majetku společnosti CREAM vizia, a.s. jsou pozemky, které byly touto akvizicí do Skupiny nabyty. Při akvizici tak nebyl uznán goodwill, byly převzaty majetky a závazky, jejichž ocenění byla stanoveno alokací ceny za obchodní podíl.

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. 2025 vychází z reálného ocenění nemovitostí stanoveného k 31. 12. 2024 a je upravena o přírůstky, resp. úbytky nemovitostí v průběhu mezitímního období.

Ačkoliv jde o nejvýznamnější rozvahovou položku, která formuje hodnotu čistých aktiv Fondu a jeho dceřiných společností pro investory, Skupina si není vědoma významného snížení hodnoty držených nemovitostí. 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. 2025.

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 kaucí 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. 2024 se odhady promítnuté do zůstatků očekávaných úvěrových ztrát k 30. 6. 2025 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 21 %.

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 21 %, 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. 2025 o 504 850 tis. Kč (31. 12. 2024: 505 498 tis. Kč).

Neboť k 30. 6. 2025 nedocházelo k novému přecenění investic do nemovitostí a bylo použito jejich reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2024, nedošlo současně k zásadní změně odloženého daňového závazku, který je k 30. 6. 2025 prezentován, ve srovnání s jeho zůstatkem k 31. 12. 2024.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům**5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií**

S ohledem na povinnosti uvalené zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), rozlišuje Fond v rámci své účetní závěrky zakladatelskou a investiční část. Toto zveřejnění se týká výhradně rozvahových zůstatků a výsledku hospodaření tzv. zakladatelské části, tj. přiřaditelné držitelům zakladatelských akcií.

Výkaz finanční situace – aktiva, závazky a vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	30. 6 2025	31. 12. 2024
Pozemky, budovy a zařízení	1 162	1 408
Obchodní a jiné pohledávky	250	242
Peníze	14 242	13 764
Aktiva celkem	15 654	15 414

Odložený daňový závazek	12	12
Obchodní a jiné závazky	732	830
Bankovní úvěry	-	62
Závazek z titulu splatné daně	23	51
Závazky celkem	767	955
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	10 887	10 459
Vlastní kapitál celkem	14 887	14 459
Závazky a vlastní kapitál celkem	15 654	15 414

Vlastní kapitál Fondu je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2025 i 31. 12. 2024 činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 4 000 tis. Kč.

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

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

	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	14 887	14 459
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	3,7218	3,6148

Výkaz výsledku hospodaření

Za mezitímní období roku 2025 se hodnota vlastního kapitálu změnila o zisk přiřaditelný vlastníkům zakladatelských akcií, a to v následující struktuře:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Tržby z poskytnutých služeb	5 400	5 400
Osobní náklady	-4 249	-3 746
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-424	-514
Ostatní náklady	-351	-500
Úrokové výnosy	79	58
Finanční náklady	-4	-9
Výsledek hospodaření před zdaněním	451	689
Daň ze zisku	-23	-34
Výsledek hospodaření	428	655

Tržby z poskytnutých služeb plynou ze služeb poskytovaných zakladatelskou částí Fondu investiční částí Fondu, konkrétně se jedná o služby související se správou a administrativou Fondu, jeho investiční činnosti. Jedná se tedy tržby s vnitrofondovým dopadem, které jsou výnosem v zakladatelské části a nákladem v investiční části Fondu a na celkových konsolidovaných hodnotách je dopad plně eliminován.

Osobní náklady jsou tvořeny krátkodobými zaměstnaneckými požitky, které náleží členům vedení Fondu.

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 2023	5 231 101	76 098	5 307 199
převod dokončených investic	2 405	-2 405	-
přírůstky z titulu technického zhodnocení	6 978	17 316	24 294
úbytky z titulu prodeje / odstranění	-4 106	-	-4 106
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	162 329	758	163 087
Reálná hodnota k 31. prosinci 2024	5 398 707	91 767	5 490 474
přírůstky z titulu technického zhodnocení	8 001	25 049	33 050
přírůstky z titulu akvizice aktiv	-	58 517	58 517
úbytky z titulu prodeje	-19 274	-9 827	-29 101
Reálná hodnota k 30. červnu 2025	5 437 244	165 506	5 552 940

Skupina vlastní velké množství nemovitostí (obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory) na území České republiky. Nemovitý majetek společností Skupiny v současné době tvoří 97 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti společností Skupiny. V průběhu mezitímního období roku 2025 Fond nabyl nové pozemky skrz akvizici společnosti CREAM vizia, a.s., které navýšily hodnotu investic do nemovitostí. Zároveň došlo k odprodeji několika vybraných pozemků společnosti Správa železnic, státní organizace pro akci „Modernizace a elektrizace trati Otrokovice – Vizovice“. V důsledku tak portfolio nemovitostí, které jsou drženy ve Skupině nebylo dotčeno zásadních změn.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2024 a je upravené o změny – nákupy a prodeje, k nimž v průběhu mezitímního období došlo. Skupina si není vědoma významného snížení hodnoty držných nemovitostí. Žádná z nemovitostí nebyla zasažena významným výpadkem příjmu z nájemného. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025.

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. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	198 819	198 879
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	21 119	21 125

Provozní náklady související s investicemi do nemovitostí, které nejsou aktuálně pronajímány, jsou minimální.

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6 2025	31. 12. 2024
do 1 roku	233 508	254 343
Nad 1 rok, do 5 let	295 234	323 609
nad 5 let	16 704	25 763
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	545 446	603 715

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Stroje a zařízení
<u>Pořizovací náklady</u>	
Zůstatek k 31. prosinci 2023	126 110
přírůstky	529
pořízení aktiv v rámci podnikové kombinace	1 987
vyřazení	-1 232
Zůstatek k 31. prosinci 2024	127 394
pořízení	4 639
vyřazení	-1 909
Zůstatek k 30. červnu 2025	130 124
<u>Oprávky a ztráty ze snížení hodnoty</u>	
Zůstatek k 31. prosinci 2023	-82 457
odpisy	-8 489
vyřazení	219
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-90 727
odpisy	-3 374
vyřazení	1 909
Zůstatek k 30. červnu 2025	-92 192
Zůstatková cena k 31. prosinci 2024	36 667
Zůstatková cena k 30. červnu 2025	37 932

5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Práva k užívání jako aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Právo k užívání aktiv – pozemky
Stav ke dni 31. prosince 2023	4 166
odpisy	-1 163
Stav ke dni 31. prosinci 2024	3 003
odpisy	-581
Stav ke dni 30. červnu 2025	2 422

V mezitímním období roku 2025 nedošlo k uzavření žádné nové leasingové smlouvy. Existující práva k užívání aktiv se týkají pozemků, které jsou najaty od dubna 2019 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 půjček.

Závazky z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6 2025	31. 12. 2024
Krátkodobě splatný zůstatek	1 247	1 312
Dlouhodobě splatný zůstatek	1 318	1 868
Závazky z leasingu celkem	2 565	3 180

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končí 30. 6. 2025	Pololetí končí 30. 6. 2024
Odpisy práv k užívání aktiv	581	581
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	41	56
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů malých hodnot	2 682	2 101
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	3 304	2 738

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

Peněžní toky spojené s leasingy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končí 30. 6. 2025	Pololetí končí 30. 6. 2024
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	615	600
Placené úroky	41	56
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	2 682	2 101
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	3 338	2 757

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Platby do 1 roku	1 312	1 312
Platby nad 1 rok až 5 let	2 734	2 952
Minimální leasingové platby celkem	4 046	4 264

5.5 Nehmotná aktiva

<i>v tis. Kč</i>	Goodwill	Software	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 31. prosinci 2023	8 416	21 365	50	29 831
pořízení nových nehmotných aktiv	-	-	55	55
Zůstatek k 31. prosinci 2024	8 416	21 365	105	29 886
převod dokončených nehmotných aktiv	-	55	-55	.
vyřazení	.	.	.50	.50
Zůstatek k 30. červnu 2025	8 416	21 420	-	29 836
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>				
Zůstatek k 31. prosinci 2023	-	-21 365	-	-21 365
odpisy	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-	-21 365	-	-21 365
odpisy	-	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2025	-	-21 365	-	-21 365
Zůstatková cena k 31. prosince 2024	8 416	-	105	8 521
Zůstatková cena k 30. červnu 2025	8 416	55	-	8 471

5.6 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté zápůjčky – dlouhodobě splatný zůstatek	113 668	117 588
Poskytnuté zápůjčky – krátkodobě splatný zůstatek	49 484	47 677
Poskytnuté zápůjčky celkem	163 152	165 265

Poskytnuté zápůjčky podle dlužníků k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)

Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Naběhlé úrokové výnosy	Zůstatková hodnota	Splatnost
Dlouhodobě splatný zůstatek				
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení)	113 668	-	113 668	do 31. 12. 2040
Dlouhodobě splatný zůstatek celkem	113 668	-	113 668	x
				měsíčně
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení)	7 839	414	8 253	2025/2026
VST Production s.r.o. (SVK) (fixní úročení 11 % p.a.)	33 443	5 293	38 736	1. 4. 2026
MartinDevelopment Bystrica s.r.o. (SVK) (fixní úročení 11 % p.a.)	2 495	-	2 495	1. 4. 2026
Krátkodobě splatný zůstatek celkem	41 282	8 202	49 484	x
Poskytnuté zápůjčky celkem	154 950	8 202	163 152	x

Portfolio poskytnutých zápůjček nebylo v průběhu mezitímního období roku 2025 pozměněno ve srovnání se stavem k 31. 12. 2024. Zápůjčka poskytnutá společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. je splácena měsíčně dle smluvního ujednání, ostatní zápůjčky jsou ve svém zůstatku navýšeny o nově naběhlý úrok a došlo pouze k postoupení části zápůjčky za společnosti VST Production s.r.o. na společnost MartinDevelopment Bystrica s.r.o., která je spoluvlastníkem společnosti VST Production s.r.o.

Poskytnuté zápůjčky podle dlužníků k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Naběhlé úrokové výnosy	Zůstatková hodnota	Splatnost
Dlouhodobě splatný zůstatek				
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení)	117 588	-	117 588	do 31. 12. 2040
Dlouhodobě splatný zůstatek celkem	117 588	-	117 588	x
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení)	7 839	427	8 267	měsíčně 2025
VST Production s.r.o. (SVK) (fixní úročení 11 % p.a.)	33 443	5 897	39 340	30. 09. 2025
Ostatní	70	-	70	31. 1. 2025
Krátkodobě splatný zůstatek celkem	41 353	6 324	47 677	x
Poskytnuté zápůjčky celkem	158 941	6 324	165 265	x

Úrokové výnosy uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2025 v souvislosti s poskytnutými zápůjčkami činí 4 284 tis. Kč (2024: 2 432 tis. Kč).

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu poskytnutých zápůjček

Z provedené analýzy úvěrového rizika bylo vyhodnoceno úvěrové riziko u poskytnutých zápůjček jako zanedbatelné vzhledem k aktivitě dceřiných společností (pronájem nemovitostí) a nepřímému zajištění poskytnutých zápůjček nemovitostmi o vyšší hodnotě, které jsou dceřinými společnostmi drženy. Obdobný závěr byl učiněn u zápůjčky poskytnuté společnosti VST Production s.r.o., která je zajištěna nemovitostí ve vlastnictví společnosti MartinDevelopment Bystrica s.r.o. (SK), jenž je 100% spoluvlastníkem společnosti VST Production s.r.o. (reálná hodnota nemovitosti odhadována ve výši 115 000 tis. Kč).

Zápůjčka poskytnutá společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. stojí proti závazku Fondu vůči této společnosti (viz 5.10) a úvěrové riziko je tak zajištěno pohledávkou dlužníka vůči Fondu.

Fond s ohledem na výše uvedené odhaduje výši očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých zápůjček v nemateriální výši a nepřistoupil k jejímu zachycení v této konsolidované účetní závěrce.

5.7 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Nedokončená výroba	309	309

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Real Estate, s.r.o. a CREAM Investments, a.s. K 30. 6. 2025, ani k 31. 12. 2024 nedošlo ke snížení hodnoty zásob.

5.8 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Obchodní pohledávky	67 843	57 437
Očekávaná úvěrová ztráta	-10 137	-10 108
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	57 706	47 329
Poskytnuté zálohy	7 398	10 875
Pohledávky vůči státu	105	-
Ostatní pohledávky	822	1 649
Obchodní a jiné pohledávky celkem	66 031	59 853

Skupina ručí pohledávkami ve výši 7 361 tis. Kč (31. 12. 2024: 9 055 tis. Kč) za bankovní úvěry, konkrétně formou tiché cese jsou závazky za bankou poskytující Fondu úvěr zajištěny budoucími výnosy z pronájmu nemovitostí.

Očekávané úvěrové ztráty snižující hodnotu obchodních pohledávek

V průběhu mezitímního období roku 2025 nedošlo k výrazné změně úvěrového rizika, které by bylo spojeno s odpisem některé z evidovaných pohledávek nebo jen v úpravě odhadu očekávané úvěrové ztráty. Meziroční vývoj odhadované očekávané úvěrové ztráty:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	-10 108	-13 674
Odpis pohledávek	-	457
Zúčtování nevyužitě očekávané úvěrové ztráty	-	3 111
Tvorba nových očekávaných úvěrových ztrát	-29	-2
Konečný zůstatek	-10 137	-10 108

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 30. 6. 2025:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností (stupeň 1 ECL)	Do 90 dní po splatnosti (stupeň 2 ECL)	Od 90 dní do 180 dní po splatnosti (stupeň 3 ECL)	Od 180 do 360 dní po splatnosti (stupeň 3 ECL)	Nad 360 dní po splatnosti (stupeň 3 ECL)	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0,05 %	1,00 %	2,00 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	57 735	-	-	-	10 108	67 843

Očekávaná úvěrová ztráta	-29	-	-	-	-10 108	-10 137
Netto hodnota obchodních pohledávek	57 706	-	-	-	-	57 706

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 2024:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností (stupeň 1 ECL)	Do 90 dní po splatnosti (stupeň 2 ECL)	Od 90 dní do 180 dní po splatnosti (stupeň 3 ECL)	Od 180 do 360 dní po splatnosti (stupeň 3 ECL)	Nad 360 dní po splatnosti (stupeň 3 ECL)	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	0,05 %	1,00 %	2,00 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	47 346	-	-	13	10 078	57 437
Očekávaná úvěrová ztráta	-24	-	-	-6	-10 078	-10 108
Netto hodnota obchodních pohledávek	47 322	-	-	7	-	47 329

5.9 Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Peníze	217 790	252 275
Peněžní ekvivalenty	166 417	127 665
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	384 207	379 940

Peníze

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.

Peněžní ekvivalenty

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

Nepeněžní transakce

V mezitímním období roku 2025 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci s dopadem do mezitímního konsolidovaného výkazu finanční situace, resp. konsolidovaného výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, která by se nezobrazila souběžně v konsolidovaném výkazu peněžních toků.

5.10 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Obchodní závazky	42 366	65 880
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	34 053	32 628
Závazky vůči státu	14 638	6 736
Závazky k zaměstnancům	2 667	2 743
Obchodní a jiné závazky celkem	93 724	107 987

5.11 Bankovní úvěry

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	79 024	80 247
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	539 682	572 937
Bankovní úvěry celkem	618 706	653 184

V průběhu mezitímního období roku 2025 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2024 bylo úvěrové portfolio Skupiny rozšířeno o bankovní úvěr čerpaný dceřinou společností CREAM vizia, a.s., jinak je úvěrové portfolio stabilní. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2025 ve srovnání se stavem prezentovaným v poslední roční konsolidované účetní závěrce poskytuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Splatnost úvěru dle stavu k 30. 6. 2025	Úroková míra dle stavu k 30. 6. 2025	30. 6. 2025	31. 12. 2024
CREAM SICAV, a.s.			365 519	387 782
Oberbank, 1/1/5/600	04/2030	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	17 909	19 762
Oberbank, 29/14/600	11/2029	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	28 622	31 862
Oberbank, 36/15/600	04/2031	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	4 734	5 177
Oberbank, 26/16/600	07/2032	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	19 738	21 142
Oberbank, 27/16/600	02/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	33 161	35 086
Oberbank, 28/16/600	02/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	19 355	20 479
Oberbank, 12/18/600	03/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	19 062	20 152
Oberbank, 12/20/600	12/2036	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	54 351	57 418
Oberbank, 2/21/600	03/2036	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	134 683	140 947
Oberbank, 2131143991 (EUR)	12/2037	3Y Fix 2,78 % p.a.	21 337	22 428
ČSOB, 1355/17/07272	09/2033	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	12 567	13 329
CREAM assets, s.r.o.			94 737	100 637
ČSOB, 1833/15/5626	12/2030	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	8 134	9 355
ČSOB, 0837/13/5626	10/2028	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	11 786	12 857
ČSOB, 0433/17/5626	06/2032	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	15 604	16 719
ČSOB, 1594/16/5626	11/2031	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	8 813	9 491
ČSOB, 1670/17/5626	02/2033	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	14 020	14 935
ČSOB, 2019010046	02/2039	1M PRIBOR + 1,90 % p.a.	36 380	37 280
CREAM property, s.r.o.			16 251	17 484
ČSOB, 1987/12/5626	06/2028	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	1 965	2 300
ČSOB, 2666/12/5626	02/2028	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	2 796	3 304
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	11 490	11 880
CREAM Brno, a.s.			136 781	146 733
Oberbank, 2/15/600	05/2030	1M PRIBOR + 1,75 % p.a.	60 134	66 354
Oberbank, 29/16/600	03/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p.a.	48 440	51 235
Oberbank, 1/20/600	10/2035	2Y Fix 7,05 % p.a.	28 207	29 144
CREAM vizia, a.s.			5 254	146 733
ČSOB 2711/17/5626	03/2033	1M PRIBOR + 2,20 % p.a.	5 254	-
Úvěry na nákup automobilů a software			165	549
Bankovní úvěry celkem			618 706	653 185

Po celou dobu trvání bankovních úvěrů jsou úvěry zajištěny nemovitostmi, které jsou prezentovány v kategorii investice do nemovitostí. K 30. 6. 2025 činí hodnota zajištění 3 610 805 tis. Kč (31. 12. 2024: 3 546 300 tis. Kč).

5.12 Ostatní finanční závazky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Ostatní finanční závazky splatné do jednoho roku	19 399	6 145
Ostatní finanční závazky se splatností nad jeden rok	113 136	116 274
Ostatní finanční závazky celkem	132 535	122 419

Ostatní finanční závazky jsou k 30. 6. 2025 tvořeny zejména následujícím závazkem vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. z titulu odkupu cenných papírů. Závazek je dle smluvních podmínek splácen pravidelnými měsíčními splátkami se splatností do roku 2040.

v tis. Kč	Nominální hodnota	Zůstatková hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2025	147 439	119 368	2,82 %
k 31. prosinci 2024	152 195	122 419	2,82 %

Úrokové náklady uznané z titulu tohoto závazku ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2025 činí 1 705 tis. Kč (2024: 1 790 tis. Kč).

Dále jsou k 30. 6. 2025 do krátkodobě splatných závazků zahrnuty v návaznosti na akvizici dceřiné společnosti CREAM vizia, a.s. další závazky v celkové výši 13 167 tis. Kč, přičemž z toho je 11 498 tis. Kč závazek vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. Celkový zůstatek je k 30. 6. 2025 po splatnosti a byl vypořádán dceřinou společností v srpnu 2025.

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:

v tis. Kč	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	727 882	4 380	128 393	860 654
Splátky závazků	-75 130	-1 200	-5 974	-82 304
Dopad kurzových přepočtů	432	-	-	432
Zůstatek k 31. prosinci 2024	653 184	3 180	122 419	778 782
Splátky závazků	-39 408	-615	-3 051	-43 074
Převzetí závazků v akvizici	5 311	-	13 167	18 478
Dopad kurzových přepočtů	-380	-	-	-380
Zůstatek k 30. červnu 2025	618 706	2 565	132 535	753 806
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	539 682	1 318	113 136	654 136
z toho krátkodobě splatný zůstatek	79 024	1 247	19 399	99 670

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. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	5 034 518	4 932 048
Počet investičních akcií (v ks)	3 864 099	3 899 519
Počet investičních akcií (v ks) vydaných do oběhu	3 895 719	3 899 519
Počet investičních akcií (v ks) držených Skupinou – CREAM vizia, a.s.	-31 620	-
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	1 302,5686	1 264,7838

V květnu 2025 skrz akvizici dceřiné společnosti CREAM vizia, a.s. Skupina nabyla investiční akcie fondu, které v důsledku snižují počet investičních akcií držených externími investory (viz 7).

Fond emitoval zaknihované investiční akcie na jméno (bez jmenovité hodnoty), které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu – Burza cenných papírů Praha, a.s. dne 7. listopadu 2016, ISIN: CZ0008042264, LEI: 315700PLKSFUFWCS0163. V květnu 2025 byly Fondu od stávajících akcionářů předloženy žádosti o odkup investičních akcií v celkovém počtu 3 800 ks, které v témže měsíci Fond za celkovou částku 4 806 tis. Kč odkoupil a celkový počet emitovaných investičních akcií snížil.

Vývoj počtu investičních akcií emitovaných do oběhu v mezitímním období roku 2025 v návaznosti na meziroční změnu v roce 2024:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. června 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	3 899 519	4 000 000
Odkup investičních akcií	-3 800	-100 481
Konečný zůstatek	3 895 719	3 899 519

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 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Změna čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	147 199	137 246
Počet investičních akcií v kusech vydaných do oběhu	3 895 719	4 000 000
Změna čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii (v Kč)	37,7848	34,3115

5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Tržby z pronájmu nemovitostí	198 819	198 879
Tržby ze smluv se zákazníky	79 426	71 973
Tržby z prodeje zboží	33 909	36 491
Tržby z poskytovaných služeb	45 517	35 482
Tržby celkem	278 246	270 852

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 ovládnutí nad zbožím, případně k poskytnutí služby.

5.16 Ostatní výnosy

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

5.17 Provozní náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	75 429	73 225
Osobní náklady	21 576	21 590
Správa a vedení podniku, poradenské služby	6 401	4 953
Ostatní náklady	21 403	17 233
Provozní náklady celkem	124 809	117 001

Osobní náklady tvoří krátkodobé zaměstnanecké požitky složené z mzdové nákladů a souvisejících odvodů. K 30. 6. 2025 bylo 61 zaměstnanců ve Skupině (30. 6. 2024: 60 zaměstnanců).

Ostatní náklady za prezentovaná mezitímní období zahrnují:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Odpisy	3 955	5 145
Daně, poplatky a pojištění	9 157	8 601
Ostatní náklady	8 291	3 487
Ostatní náklady celkem	21 403	17 233

5.18 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Úrokové náklady	18 771	19 819
Čisté kurzové ztráty	-	303
Ostatní finanční náklady	410	404
Finanční náklady celkem	19 181	20 525
Výnosové úroky	10 069	13 520
Čisté kurzové zisky	307	-
Finanční výnosy celkem	10 376	13 520

Úrokové náklady vznikají primárně v souvislosti s čerpanými bankovními úvěry (2025: 16 839 tis. Kč; 2024: 17 802 tis. Kč) a úrokové výnosy vznikají z vkladů na bankovních běžných a termínových účtech a z poskytnutých zápůjček.

5.19 Splatná a odložená daň

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Splatný daňový náklad	22 568	15 589
Odložená daň	-2 796	4
Celkový daňový náklad	19 772	15 593

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2025 i 2024 je 5 %. Dceřiné společnosti podléhají daňové sazbě 21 %. Odsouhlasení mezi očekávanou a skutečnou daňovou sazbou je uvedeno v tabulce níže:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2025	Pololetí končící 30. června 2024
Zisk před přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a zdaněním	167 428	153 494
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	8 371	7 675
Daňově neuznatelné náklady / výnosy	202	19
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	11 199	7 899
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	19 772	15 593
Efektivní daňová sazba	11,81 %	10,16 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2025		31. 12. 2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	677	308 614	666	311 410
Práva k užívání aktiv	-	509	-	753
Závazky z leasingu	539	-	794	-
Odložená daň celkem	1 216	309 123	1 460	312 163
Vzájemné započtení	-509	-509	-753	-753
Odložená daň celkem	707	308 614	707	311 410

K 30. 6. 2025 nedošlo k přecenění investičních aktiv Skupiny, což v důsledku nevedlo k zásadní změně účetních a daňových hodnot dlouhodobých aktiv, a proto se odložená daň k 30. 6. 2025 významně neliší od hodnoty prezentované v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

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

Akcionáři Fondu a jejich podíl na základním kapitálu Fondu	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Petr Tankó	88,05 %	88,05 %
JUDr. Petr Svatoš	10,95 %	10,95 %
Ostatní fyzické osoby	1,00 %	1,00 %
	100,00 %	100,00 %

Ovládající osobou Fondu je pan Petr Tankó, který je majoritním akcionářem Fondu skrz držbu většiny zakladatelských akcií a též hlavním investorem Fondu skrz držbu investičních akcií (30. 6. 2025: 87,131 %; 31. 12. 2024: 87,046 %). Jeho podíl na základním kapitálu Fondu se během prvního pololetí roku 2025 mírně navýšil v důsledku odkupu části investičních akcií Fondem.

6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Poskytnuté zápůjčky

K 30. 6. 2025 eviduje Skupina vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s., která se stala v průběhu prvního pololetí roku 2025 spřízněnou stranu vlivem shodné ovládající osoby:

- poskytnuté zápůjčky v celkové výši 121 921 tis. Kč (viz 5.6)
- přijaté zápůjčky v celkové výši 130 866 tis. Kč (viz 5.11)

K 31. 12. 2025 Skupina neevidovala žádné zápůjčku vůči spřízněným stranám.

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2025		31. prosinec 2024	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
<i>Ostatní spřízněné strany</i>				
Společnosti skupiny O.O.Z. Zlín	174 881	159 178	-	-
Advokátní kancelář Svatoš, Svatošová a partneři	-	528	-	345
Celkem	174 881	159 706	-	345

v tis. Kč	Pololetí končí 30. června 2025		Pololetí končí 30. června 2024	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
<i>Ostatní spřízněné strany</i>				
Společnosti skupiny O.O.Z. Zlín	2 227	44	-	-
Advokátní kancelář Svatoš, Svatošová a partneři	-	1 862	-	1 728
Celkem	2 227	1 906	-	1 728

S ohledem na skutečnost, že ovládající osoba Skupiny nabyla v červnu 2025 též ovládání společnosti O.O.Z. Zlín, a.s., stala se tato společnost a všechny její dceřiné společnosti spřízněnými stranami. Proto k 30. 6. 2025 Skupina vykazuje vyšší zůstatky pohledávek a závazků vůči spřízněným stranám.

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 končí 30. června 2025	Pololetí končí 30. června 2024
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	690	690
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	401	350
Celkem	1 091	1 040

7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2025, resp. za mezitímní období roku 2025 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					
CREAM 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	připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv
CREAM vizia, a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	držba nemovitostí (pozemků)
SPV Bystřická 9, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv
Servisní a obchodní společnosti					
CREAM energo, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	servisní organizace
CREAM Investments, a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Real Estate, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM consulting, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	servisní organizace

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

Změny ve Skupině

CREAM energo, s.r.o.

V lednu 2025 byla založena dceřiná společnost CREAM energo, s.r.o., která od června 2025 (na základě povolení od Zlínského kraje, které bylo již vydáno) zajišťuje dodávku vody v rámci rozvodu vody, který je v majetku Skupiny, pro odběratele v Továrním areálu SVIT.

CREAM vizia, a.s.

V květnu 2025 Skupina pořídila za 80 000 tis. Kč dceřinou společnost CREAM vizia, a.s. od společnosti O.O.Z. Zlín, a.s., přičemž akvizice byla zachycena jako akvizice aktiv nikoliv jako podniková kombinace vzhledem ke skutečnosti, že společnost CREAM vizia, a.s. drží ve svém majetku zejména pozemky, související bankovní úvěr a dále investiční akcie fondu CREAM SICAV, a.s. Konkrétně došlo k datu akvizice k nabytí následujících čistých aktiv:

v tis. Kč	K datu akvizice
Investice do nemovitostí (pozemky)	58 517
Investiční akcie fondu CREAM SICAV, a.s.	39 923
Peněžní prostředky	323
Ostatní aktiva	69
Aktiva celkem	98 832
Přijaté zápůjčky	-11 717
Bankovní úvěr	-6 762
Ostatní závazky	-353
Závazky celkem	-18 832
Čistá aktiva celkem	80 000

Vzhledem k zachycení transakce jako akvizice aktiv, nedošlo k vyčíslení a uznání odložené daně z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků.

8 Přehled řízení finančních rizik

Skupina je vystavena následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- riziko tržní

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

V tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	605 887	594 183
<i>Obchodní pohledávky</i>	55 528	48 978
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	163 152	165 265
<i>Peněžní prostředky</i>	384 207	379 940
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	5 034 518	4 932 048
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	5 034 518	4 932 048
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	796 173	844 663
<i>Obchodní závazky</i>	42 367	65 880
<i>Bankovní úvěry</i>	618 706	653 184
<i>Závazky z leasingu</i>	2 565	3 180
<i>Ostatní finanční závazky</i>	132 535	122 419

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchyľují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci vyjma ostatních finančních závazků, u nichž odhad reálné hodnoty na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků k 30. 6. 2025 činí 99 667 tis. Kč (31. 12. 2024: 100 379 tis. Kč). Vzhledem k významnému nárůstu tržních úrokových sazeb v posledních měsících došlo u těchto závazků k významnějšímu odchýlení reálné hodnoty od zůstatkové hodnoty, v níž jsou prezentovány ve výkazu finanční situace.

8.1 Úvěrové riziko

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

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

K nesplaceným pohledávkám Skupina odhadla výši očekávaných úvěrových ztrát (viz 5.9) a současně posoudila úvěrové riziko peněžních prostředků uložených u bank za zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

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

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

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

K 30. červnu 2025	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	42 367	-	-	42 367
Bankovní úvěry	170 945	424 180	618 992	1 214 117
Závazky z leasingů	1 312	2 734	-	4 046
Ostatní finanční závazky	22 679	38 049	99 878	160 606
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	5 034 518	-	5 034 518
Celkem	248 230	5 531 688	788 680	6 568 598

K 31. prosinci 2024	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	65 880	-	-	65 880
Bankovní úvěry	181 872	456 387	688 802	1 327 061
Závazky z leasingů	1 312	2 952	-	4 264
Ostatní finanční závazky	9 512	38 049	104 634	152 195
Závazky k držitelům investičních akcií	-	4 932 048	-	4 932 048
Celkem	258 576	5 429 436	793 436	6 481 448

Možné riziko nedostatečné likvidity z titulu vyplacení závazků vůči držitelům investičních akcií považuje Skupina za nízké, jelikož dle Statutu Fondu jsou částky odkupovaných akcií splatné ve lhůtě kratší než 12

měsíců omezené a v případě ohrožení schopnosti Skupiny dostát svým závazkům v důsledku odkupu investičních akcií má představenstvo Fondu právo odkup investičních akcií pozastavit až na 2 roky. Proto je tento závazek specifikován v kategorii 1 až 5 let.

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z pohybu úrokové míry, kdy v důsledku její změny bude Skupina hradit vyšší nebo případně i nižší úrokové platby z čerpaných úvěrů. K 30. 6. 2025 Skupina vykazuje většinu poskytnutých zápůjček (75 %) a bankovních úvěrů (92 %) variabilně úročených a je tak vystavena do budoucna změnám úrokových sazeb. Vedení Skupiny však výhledově očekává stabilní vývoj, případně mírný pokles úrokových sazeb. I z tohoto důvodu Fond prozatím ponechává u příslušných aktiv a závazků variabilní úročení a úrokové sazby smluvně nefixuje.

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li k 30. 6. 2025 uváženy variabilně úročené poskytnuté zápůjčky a přijaté bankovní úvěry, růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst čistých úrokových nákladů o 45 tis. Kč (31. 12. 2024: 42 tis. Kč) a tedy snížení výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 45 tis. Kč (31. 12. 2024: 42 tis. Kč).

8.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu i jeho dceřiných společností je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Vzhledem k tomu, že Skupina realizuje většinu transakcí v CZK, není expozice Skupiny na měnové významná a ve výsledku za mezitímní období roku 2025 byl uznán čistý kurzový zisk ve výši 307 tis. Kč (2024: čistá kurzová ztráta ve výši 303 tis. Kč).

8.5 Řízení kapitálu

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

Svou investiční činnost Skupina CREAM financuje dvěma způsoby. Investice do 10 000 tis. Kč financují z vlastních zdrojů. Investice nad 10 000 tis. Kč pak financují z vlastních zdrojů (ve výši 15 %) a z cizích zdrojů (ve výši 85 %, převážně dlouhodobé bankovní úvěry Oberbank AG). I pro následující období předpokládá Skupina zachování této struktury zdrojů financování své činnosti. Skupina splňuje všechny externě uložené kapitálové požadavky, které vyplývají z úvěrových smluv. Bližší informace týkající se řízení kapitálu a související regulace jsou obsaženy v poslední roční konsolidované účetní závěrce a v průběhu mezitímního období se nezměnily.

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

11 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2025.



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva

2. Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

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

Základní údaje o Emitentovi a skupině Emitenta, cenné papíry Emitenta

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

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

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

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

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

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

Rozhodným obdobím se pro účely této pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí účetní období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025.

Rozvahovým dnem se pro účely této pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 30. června 2025.

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 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: společnost připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv

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

Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace

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

Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků

SPV Bystřická 9, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: společnost připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv

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

Předmět činnosti: ekonomické a účetní služby, servisní organizace

CREAM energo, s.r.o. (od 14.1.2025), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: provozování vodovodu, rozvodu vody, dodavatel vody odběratelům v Továrním areálu SVIT ve Zlíně

CREAM vizia, a.s. (od 20.5.2025), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

Cenné papíry Emitenta

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

druh:	Zakladatelská akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	listinná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
podíl na 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
aktuální počet emitovaných akcií:	3 895 719 ks (původně 4 000 000 ks)
obchodovatelnost:	byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. 7. listopadu 2016
ISIN:	CZ0008042264
LEI:	315700PLKSFUFWCS0163

Veškeré výše uvedené emitované akcie byly zcela splaceny.

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

Informace o činnosti Emitenta a jeho dceřiných společností

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

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

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 rekonstrukcí nemovitostí Fondu dle plánu oprav

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

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

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období koupil dne 20.5.2025 nemovitostní společnost CREAM vizia, a.s.

Prodaná aktiva Fondu v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období neprodal žádná nemovitostní aktiva jako celek. U nemovitostního aktiva pozemky Zlín prodal vybrané pozemky Správě železnic, státní organizace pro akci „Modernizace a elektrizace trati Otrokovice – Vizovice“ v hodnotě 7,5 mil Kč

Prodaná aktiva v Rozhodném období dceřiných společností

Dceřiné společnosti Fondu v Rozhodném období neprodaly žádná nemovitostní aktiva jako celek. U nemovitostního aktiva pozemky Zlín prodaly společnosti CREAM assets, s.r.o., CREAM R.B.A., a.s. a CREAM vizia, a.s. vybrané pozemky Správě železnic, státní organizace pro akci „Modernizace a elektrizace trati Otrokovice – Vizovice“ v hodnotě 33,8 mil Kč.

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2025 – 31. 12. 2025) k následujícím investicím:

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dle plánu oprav

- Zahájení rekonstrukce nemovitostí v městech Hradec Králové, České Budějovice a Šumperk na byty
- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách a aukcích na nemovitý majetek

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

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

Přehled podnikání Emitenta

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

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

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V Rozhodném období Fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace související s udržitelností

V rámci povinnosti zveřejňování informací k oblasti udržitelnosti podle nařízení SFDR a doplňujícího nařízení o taxonomii Fond vydává následující prohlášení: *Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.*

Fond sleduje průběžně vývoj v dotčené oblasti a na případné změny bude reagovat.

Informace o pracovně-právních vztazích

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

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

Popis trhu, na kterých emitent soutěží

Fond v rámci České republiky působí zejména na trhu s nemovitostmi a v menším rozsahu se zabývá nákupem pohledávek a obchodních společností. Příjmy z činnosti na nemovitostním trhu spočívají v inkasu nájemného nebo prodeje nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech. V případě pohledávek se jedná o inkaso pohledávek nebo příjmy z prodeje pohledávek třetím osobám. (výnosy dle kategorizace jsou specifikovány v kapitole 1.)

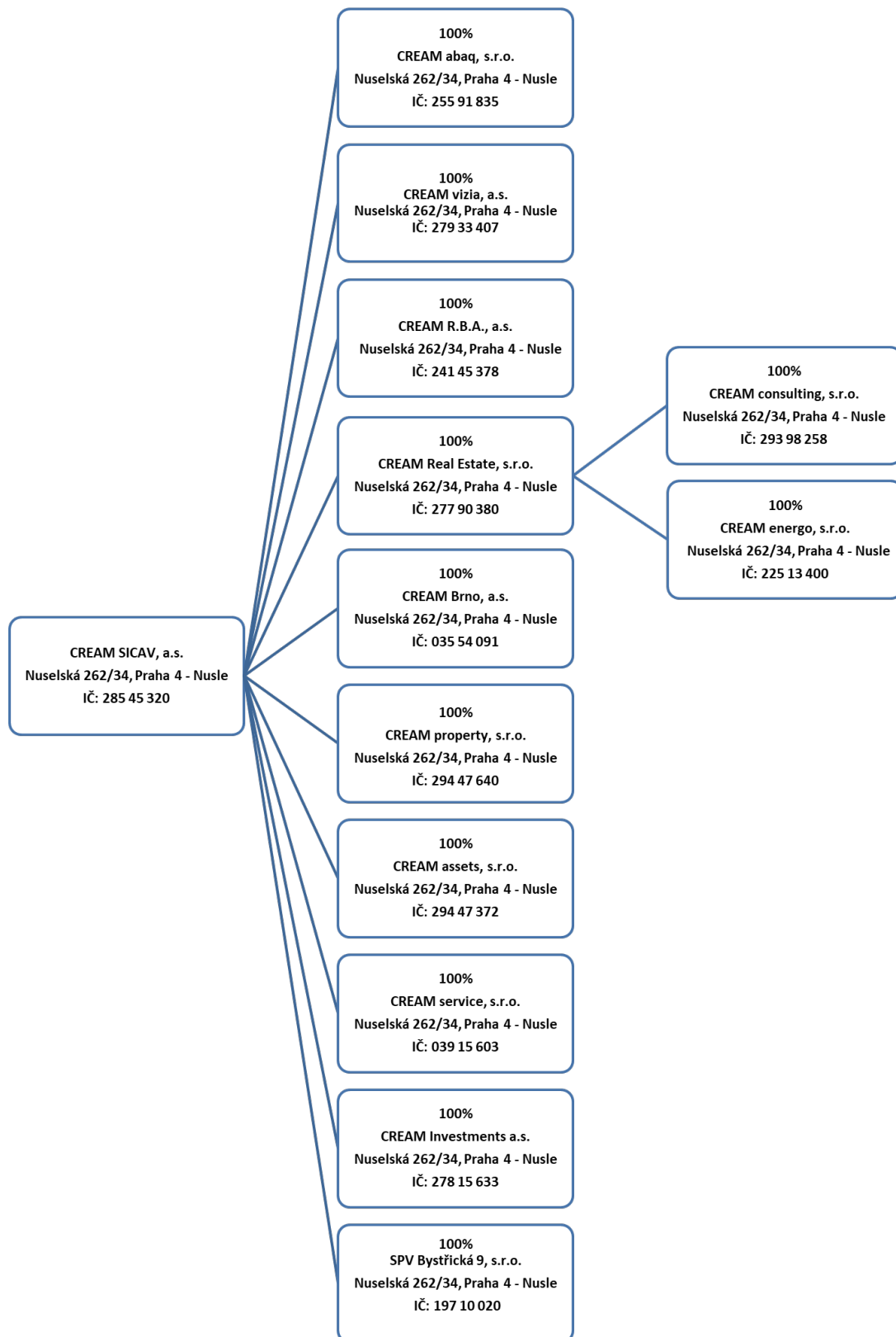
Míra závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech, pokud je to pro jeho podnikání podstatné

Fond konstatuje, že není závislý na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.

Organizační struktura

Stručný popis skupiny (je-li emitent součástí skupiny) a postavení emitenta ve skupině

Skupinu tvoří Fond a Fondem přímo a nepřímo 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: společnost připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv
CREAM Investments, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM abaq, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: developerský projekt výstavby bytových domů, vlastnictví pozemků
SPV Bystřická 9, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: společnost připravena pro pořízení vhodných nemovitostních aktiv
CREAM consulting, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: ekonomické a účetní služby, servisní organizace
CREAM energo, s.r.o. (od 14.1.2025), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: provozování vodovodu, rozvodu vody, dodavatel vody odběratelům v Továrním areálu SVIT ve Zlíně
CREAM vizia, a.s. (od 20.5.2025), Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

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 hodnota investic do nemovitostí ve vlastnictví Fondu činila k Rozvahovému dni 4.160.122 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2025. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem emitenta spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

Typová segmentace pronajímaných ploch Fondu zůstává konstantní:

64 % sklady
16 % obchod, služby
14 % kanceláře, administrativa
6 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 74,4 %.

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

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku Fondu, s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2024.

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 31.12.2024
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J.A.Bati 5648 - 32.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 804 m ²	velmi dobrý	ano	499 500 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	58 406 m ²	velmi dobrý	ano	355 800 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 636 m ²	velmi dobrý	ano	273 000 000 Kč
Týniště nad Orlicí, Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu třetím subjektům	sklady	57 392 m ²	dobrý	ano	250 500 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, administrativa	2 032 m ²	velmi dobrý	ano	210 900 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	2 572 m ²	velmi dobrý	ano	151 200 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	4 966 m ²	velmi dobrý	ano	119 300 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	5 146 m ²	velmi dobrý	ano	112 200 000 Kč
Zlín, třída T.Bati 5658 - 103.budova	Zlín	4954	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	14 031 m ²	velmi dobrý	ano	111 100 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu třetím subjektům	sklady	21 467 m ²	dobrý	ano	109 500 000 Kč
Ostrava, Poruba, A.Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu třetím subjektům	obchod, služby	2 987 m ²	dobrý	ano	107 300 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	4 547 m ²	velmi dobrý	ano	101 600 000 Kč
Zlín, J.A.Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu třetím subjektům	obchod, sklady, administrativa	2 259 m ²	velmi dobrý	ano	98 800 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu třetím subjektům	administrativa	1 058 m ²	velmi dobrý	ano	85 900 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, bydlení	2 310 m ²	dobrý	ano	76 700 000 Kč
Praha 9, Vínor, Mladoboleslavská 330	Vínor	571	k pronájmu třetím subjektům	sklady	1 984 m ²	dobrý	ano	75 900 000 Kč
Zlín - Lipa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu třetím subjektům	sklady	5 919 m ²	velmi dobrý	ano	52 900 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby	1 896 m ²	dobrý	ano	50 600 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, služby	1 575 m ²	velmi dobrý	ano	50 000 000 Kč

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

Dceřiné společnosti Fondu vlastní 11 staveb a nemovitostních celků spolu s pozemky na území České republiky (funkční celky). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti shodné s činností Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

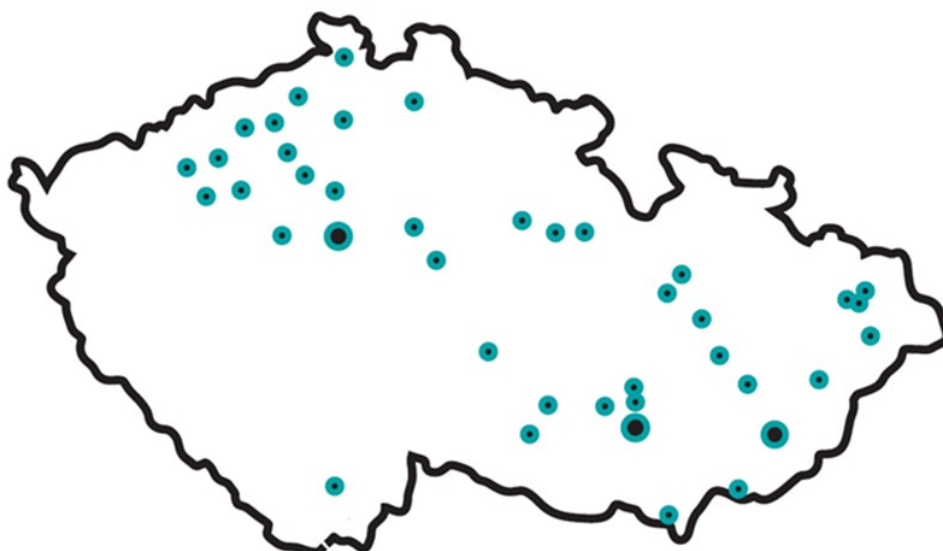
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozvahovému dni 5 552 940 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2025. Nemovitosti, které byly pořízeny či rekonstruovány za využití bankovního úvěru, jsou zatíženy zástavním právem financujících bank. Jedná se o Oberbank AG a ČSOB. Věcná břemena k nemovitostem spočívají zejména v uložení, provozování a opravě inženýrských sítí, právu cesty, právu chůze a jízdy.

V přehledové tabulce specifikujeme informace o významných nemovitostech v majetku dceřiných a vnukovských společností Fondu s vyjádřením reálné hodnoty nemovitostí k 31. prosinci 2024. Nemovitosti CREAM vizia, a.s. pak k 30. dubnu 2025.

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 31.12.2024
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	7 830 m ²	velmi dobrý	ano	259 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa, obchod	17 380 m ²	velmi dobrý	ano	233 000 000 Kč
CREAM assets, s.r.o. (fúze BAWR)								
Zlín, - 64/1. budova	Zlín	19160	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	9 656 m ²	velmi dobrý	ano	213 000 000 Kč
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 315 m ²	velmi dobrý	ano	195 000 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 095 m ²	velmi dobrý	ano	77 100 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 852 m ²	dobrý	ano	16 900 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	739 m ²	velmi dobrý	ano	36 900 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 555 m ²	velmi dobrý	ano	34 500 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 048 m ²	dobrý	ano	96 900 000 Kč
CREAM abaq, s.r.o. (ABAQ, s.r.o.)								
pozemek Otrokovice p.č. 438/270	Otrokovice	7833	developerský projekt	pozemky, manipulační plocha	19 181 m ²	dobrý	n/a	127 700 000 Kč
CREAM vizia, a.s. (od 20.5.2025)								k 30.4.2025
soubor pozemků a staveb	Zlín	25305	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, sklady, manipulační plocha	12 665 m ²	dobrý	n/a	64 505 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 64 % sklady
- 16 % kanceláře, administrativa
- 15 % obchod, služby
- 5 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 75,2 %.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech

Vedle nemovitého majetku vlastní Fond i akcie a podíly v dceřiných společnostech. Níže specifikujeme přehled účastí Fondu s vyčíslením reálné hodnoty. Celková reálná hodnota investic do dceřiných společností činí 753 177 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2024, CREAM vizia k 20.5.2025 (v tis. Kč):

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	89 882
Akcie CREAM Brno, a.s.	131 956
Podíl v CREAM property, s.r.o.	59 060
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	249 510
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	25 484
Podíl v CREAM service s.r.o.	171
Akcie CREAM Investments, a.s.	14 996
Podíl v CREAM abaq, s.r.o.	102 118
Podíl v SPV Bystřická 9, s.r.o.	0
Akcie CREAM vizia, a.s.	80 000

Stroje a zařízení

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

V rámci energetické soběstačnosti a nezávislosti provozu nemovitostí pořídil Fond v roce 2021 fotovoltaické systémy na budovách:

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

Dceřiná společnost CREAM assets, s.r.o pořídila v roce 2021 fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitost Zlín, areál Svít, b. 123
- nemovitost Zlín, areál Svít, b. 64/2
- nemovitost Zlín, areál Svít, b. 64/1

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 30. červnu 2025

Finanční pozici Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Skupina	
	30. června 2025	31. prosince 2024
Aktiva celkem	6 217 936	6 149 624
Dlouhodobá aktiva	5 716 140	5 656 960
Krátkodobá aktiva	501 796	492 664
Pasiva celkem	6 217 936	6 149 624
Vlastní kapitál	14 887	14 459
Dlouhodobé závazky celkem	962 750	1 002 489
Krátkodobé závazky celkem	205 781	200 628
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	5 034 518	4 932 048

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 68 312 tis. Kč. Na straně aktiv mělo na změnu vliv zvýšení hodnoty dlouhodobých aktiv o 59 180 (zejména nové investice do nemovitostí) při současném zvýšení krátkodobých aktiv o 9 132 tis. Kč (zejména krátkodobé pohledávky). Na straně pasiv mělo na změnu vliv zejména zvýšení hodnoty čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 102 470 tis. Kč a dále snížení dlouhodobých závazků.

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

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

v tis. Kč	Období končící 30. června 2025
Provozní výnosy Skupiny celkem	278 246
z toho: Tržby z nájemného	198 820
Tržby ze smluv se zákazníky	79 426
z toho:	
Tržby z prodeje zboží	33 909
Tržby z poskytovaných služeb	45 517
Tržby ostatní	0

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 167 399 tis. Kč.

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení výnosů (tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky) o 2,7 %.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2025 v kapitole 1.

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

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

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

Zdroje kapitálu

Dlouhodobé a krátkodobé

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

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu Skupiny k 30. červnu 2025 (v tis. Kč):

	Skupina
	30. června 2025
Pasiva celkem	6 217 936
Vlastní kapitál	14 887
Dlouhodobé závazky celkem	962 750
Krátkodobé závazky celkem	205 781
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	5 034 518

Vysvětlení a slovní rozbor peněžních toků Emitenta a Skupiny

Struktura závazků zahrnuje:

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

blíže komentujeme, že bylo účtováno o odloženém daňovém závazku ve výši 308 614 tis. Kč,

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

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

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

Údaje o struktuře financování Skupiny

Skupina svou provozní činnost 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 (nečerpaný), 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 na float sazbě 1M Pribor + marže, minoritně 2 úvěry na fixní sazbě: 2Y a 3Y fix. Doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.
- dlouhodobé bankovní úvěry ČSOB – vše na float sazbě 1M Pribor + marže. Doba splatnosti 15 let s pravidelnými měsíčními splátkami.

Poměr zůstatků přijatých úvěrů s variabilní úrokovou sazbou činí 92,0 % s fixní sazbou pak 8,0 % celkových bankovních úvěrů.

Pro následující období předpokládá Fond i Skupina fixaci části přijatých úvěrů v závislosti na vývoji úrokových sazeb. Struktura zdrojů financování bude zachována.

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

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

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

Pro detailnější informace o zdrojích kapitálu Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2025 v kapitole 1.

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

Odměny účtované Fondu statutárním auditorem v rozhodném období činily 1 140 tis. Kč, a to za práce v souvislosti s auditem účetní závěrky. Odměny účtované auditorem dceřiným společenstvem v rozhodném období činily 260 tis. Kč, a to za audit účetních závěrek dceřiných společností.

Celkové náklady Skupiny na audit účetních závěrek činily 1 400 tis. Kč.

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

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

Rizikové faktory pro budoucí vývoj Fondu a Skupiny, vliv válečných konfliktů ve světě (Ukrajina, Palestina a další) a související celní a obchodní opatření

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

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

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

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

b) Riziko tržní

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

V rámci tržního rizika se sleduje i pohyb inflace, úrokové míry a kurzu měny. Fond ani jiný subjekt Skupiny nerealizuje výnosy v cizí měně, nemá pohledávky v cizí měně a jen minimální závazky v cizí měně. Fond čerpá jen bankovní úvěr se zůstatkem k Rozvahovému dni ve výši 862 tis. EUR, který expozici Fondu vůči riziku zvětšil, avšak riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je stále minimální. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2025 je 9,2 % z celkových zdrojů Skupiny. Proto i s přihlédnutím na ekonomický vývoj považuje Fond toto riziko za nízké. Proti dopadu inflace se Fond a subjekty Skupiny zajišťují inflační doložkou uplatňovanou ve smlouvách na tržby z nájemného a na tržby ze smluv se zákazníky.

c) Riziko protistrany (kreditní riziko)

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

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

Vliv válečných konfliktů (Ukrajina, Palestina a další), vliv souvisejících celních opatření a obchodních restrikcí

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a sankcemi uvalenými proti Ruské federaci, i v souvislosti s dalšími válečnými konflikty (Palestina a další) a s konflikty souvisejícími opatřeními v celní a obchodní politice, 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 ve státech a oblastech konfliktů, 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 takových konfliktů, a to zejména ve finanční oblasti:

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

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

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

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

Regulační prostředí

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

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

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

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

Fond uvádí, že neevduje 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).

Člen dozorčí rady Mgr. Michal Švec má s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu na pozici právník (pracovní smlouva ze dne 26. 7. 2021, s účinností od 1. 8. 2021 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.

Petr Tankó, předseda dozorčí rady

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

Ing. Blanka Jarolímová, člen dozorčí rady

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

Mgr. Michal Švec, člen dozorčí rady

Mgr. Michal Švec působí ve Fondu od 1. 8. 2021 jako právník. Za dobu své praxe poskytoval právní poradenství mnoha klientům, mimo jiné i subjektům, které se zaměřují na realitní činnost.

Informace o příbuzenských a rodinných vztazích

K Rozhodnému dni existují následující příbuzenské či rodinné vztahy:

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

Rodičovský vztah mezi Mgr. Roman Švec, člen představenstva a Mgr. Michal Švec, člen dozorčí rady.

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

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

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

Zaměstnanci

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

Fond nepovažuje pro účely zpracování této pololetní finanční zprávy za podstatné uvedení údajů o členění zaměstnanců podle kategorií činnosti Fondu. Na konci Rozhodného období, tj. k 30. červnu 2025 zaměstnával Fond 13 osob a dceřiné společnosti 48 osob.

Popis všech ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

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

Společenské a zaměstnanecké otázky

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

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

Hlavní akcionáři

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

Hlavními akcionáři Fondu jsou tyto osoby:

Petr Tankó, dat. nar. 7. února 1973

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 88,05 %

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

přímý podíl na hlasovacích právech (zakladatelské akcie) ve výši 10,95 %

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

Dividendová politika

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

Dividendová politika Fondu je dlouhodobě orientována spíše na nevyplácení dividend, a soustřeďuje se tedy na růst hodnoty akcií. V průběhu Rozhodného období o rozdělení vykázaného zisku Fondu za období roku 2024 rozhodovala valná hromada dne 30. 6. 2025 na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk za rok 2024 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
aktuální počet emitovaných akcií:	3 895 719 ks (původně 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. V držení dceřiné společnosti CREAM vizia, a.s. je k datu 30. 6. 2025: 31 620 ks investičních akcií (0,81 %). Žádné jiné akcie nejsou v držení dceřiných společností.

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

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

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

V Rozhodném období došlo (v 5. 2025), na základě žádosti investičního akcionáře, k odkoupení 3.800 kusů investičních akcií ISIN: CZ0008042264 v hodnotě 4.806 tis. Kč. Tyto odkoupené akcie byly následně zrušeny. Nový počet akcií v emisi je 3 895 719 kusů. V období po Rozvahovém dni nedošlo k nabytí vlastních akcií Fondu ani vlastních podílů.

Významné smlouvy

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

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

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

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

Údaje o majetkových účastech

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

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Posouzení újm a jejího vyrovnání v rámci Skupiny

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

Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

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

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

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

Očekávané výsledky v 2025

Společnost zapracovala možná rizika a jejich dopady do plánu na rok 2025: Čistý zisk 191,2 mil Kč při výnosech 319,8 mil Kč. EBITDA pak 221,0 mil Kč.

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

V období od 30. června 2025 do data sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta nenastaly žádné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta.

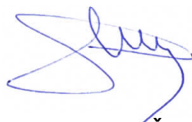
Rovněž nenastaly žádné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či finanční situaci Emitenta.

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

Praha, 29. září 2025



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva