

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA

CREAM SICAV, a.s.

za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026

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 2026



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 2026**

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 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	13
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	13
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	13
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	13
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	14
5.1 Vlastní kapitál a čistá aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	14
5.2 Investice do nemovitostí	15
5.3 Pozemky, budovy a zařízení	16
5.4 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	17
5.5 Nehmotná aktiva	18
5.6 Poskytnuté zápůjčky	18
5.7 Zásoby.....	20
5.8 Obchodní a jiné pohledávky	20
5.9 Peněžní prostředky.....	21
5.10 Obchodní a jiné závazky	22
5.11 Bankovní úvěry.....	22
5.12 Ostatní finanční závazky	23
5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti	23
5.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií	24
5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky	25
5.16 Ostatní výnosy.....	25
5.17 Provozní náklady.....	25
5.18 Finanční náklady a výnosy	25
5.19 Splatná a odložená daň.....	26
6 Transakce se spřízněnými stranami.....	27
6.1 Osoba ovládající.....	27
6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	27
7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině.....	28
8 Přehled řízení finančních rizik	30
8.1 Úvěrové riziko.....	30
8.2 Riziko likvidity	31
8.3 Úrokové riziko.....	32
8.4 Měnové riziko	32
8.5 Řízení kapitálu.....	32
9 Oceňování reálnou hodnotou	33
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	35
11 Události po rozvahovém dni	35
12 Schválení účetní závěrky.....	36

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2026

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. června 2026	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	5 878 225	5 878 225	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	35 924	35 111	813
Práva k užívání aktiv	5.4	1 259	1 259	-
Nehmotná aktiva	5.5	8 561	8 561	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	619 700	619 700	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	1 355	1 355	-
Dlouhodobá aktiva celkem		6 545 024	6 544 211	813
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	10 270	10 270	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	39 372	38 973	399
Pohledávky z titulu splatné daně		8 273	8 273	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	7 839	7 839	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	456 914	441 983	14 931
Krátkodobá aktiva celkem		522 668	507 338	15 330
AKTIVA celkem		7 067 692	7 051 549	16 143
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	11 277	-	11 277
Vlastní kapitál celkem		15 277	-	15 277
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.11	1 045 321	1 045 321	-
Závazky z leasingu	5.4	31	31	-
Ostatní finanční závazky	5.12	106 727	106 727	-
Odložený daňový závazek	5.19	325 190	325 179	11
Dlouhodobé závazky celkem		1 477 269	1 477 258	11
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.10	84 473	83 632	841
Bankovní úvěry	5.11	75 344	75 344	-
Závazky z leasingů	5.4	1 287	1 287	-
Ostatní finanční závazky	5.12	5 617	5 617	-
Závazek z titulu splatné daně		12 385	12 371	14
Závazky k držitelům investičních akcií	5.14	5 396 040	5 396 040	-
Krátkodobé závazky celkem		5 575 146	5 574 291	855
Závazky celkem		7 052 415	7 051 549	866
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		7 067 692	7 051 549	16 143

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. prosince 2025	Investiční část	Zakladatelská část
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	5.2	5 867 748	5 867 748	-
Pozemky, budovy a zařízení	5.3	38 696	37 708	988
Práva k užívání aktiv	5.4	1 841	1 841	-
Nehmotná aktiva	5.5	13 447	13 447	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	171 065	171 065	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	1 050	1 050	-
Dlouhodobá aktiva celkem		6 093 847	6 092 859	988
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	5.7	3 522	3 522	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.8	53 627	53 264	363
Pohledávky z titulu splatné daně		438	438	-
Poskytnuté zápůjčky	5.6	283 055	283 055	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.9	498 747	484 172	14 575
Krátkodobá aktiva celkem		839 389	824 451	14 938
AKTIVA celkem		6 933 236	6 917 310	15 926
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	5.1	4 000	-	4 000
Nerozdělený zisk	5.1	11 020	-	11 020
Vlastní kapitál celkem		15 020	-	15 020
Dlouhodobé závazky				
Bankovní úvěry	5.10	609 956	609 956	-
Závazky z leasingu	5.4	687	687	-
Ostatní finanční závazky	5.12	109 954	109 954	-
Odložený daňový závazek	5.19	326 181	326 170	11
Dlouhodobé závazky celkem		1 046 778	1 046 767	11
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	5.11	190 482	189 616	866
Bankovní úvěry	5.11	305 619	305 619	-
Závazky z leasingů	5.4	1 262	1 262	-
Ostatní finanční závazky	5.12	6 320	6 320	-
Závazek z titulu splatné daně		10 619	10 590	29
Závazky k držitelům investičních akcií	5.14	5 357 136	5 357 136	-
Krátkodobé závazky celkem		5 871 438	5 870 543	895
Závazky celkem		6 918 216	6 917 310	906
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		6 933 236	6 917 310	15 926

CREAM SICAV, a.s.**Konsolidovaný výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku**
(neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2026**

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2026	Investiční část	Zakladatelská část
Tržby z nájemného a ze smluv se zákazníky	5.15	297 983	297 983	-
Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí	5.2	-324	-324	-
Ostatní výnosy	5.16	1 757	1 748	5 409
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.17	-81 692	-81 174	-518
Osobní náklady	5.17	-23 143	-18 727	-4 416
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-5 901	-11 301	-
Ostatní provozní náklady	5.17	-18 238	-17 951	-287
Finanční výnosy	5.18	25 229	25 142	87
Finanční náklady	5.18	-22 004	-22 000	-4
Zisk před přeceněním čistých aktiv připadajících na investiční akcie a zdaněním		173 667	173 396	271
Změna čistých aktiv připadajících na držitele vyplacitelných investičních akcií	5.14	-157 355	-157 355	-
Zisk před zdaněním		16 312	16 041	271
Daň ze zisku	5.19	-16 055	-16 041	-14
Výsledek po zdanění za období		257	-	257
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-	-
Celkový úplný výsledek za období		257	-	257

	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 / Ztráta 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

CREAM SICAV, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2026

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		257	428
Úpravy o:			
Daňový náklad	5.19	16 055	19 772
Finanční výnosy	5.18	-25 227	-10 069
Finanční náklady	5.18	21 071	18 771
(Zisk) Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-	324	-12 841
Přecenění závazku k držitelům investičních akcií	5.14	157 355	147 199
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-	3 920	4 303
Úpravy o nepeněžní operace		173 755	167 563
(Zvýšení) / snížení stavu zásob	-	-6 748	-
(Zvýšení) / snížení obchodních a jiných pohledávek	-	14 307	-6 109
Zvýšení / (snížení) obchodních a jiných závazků	-	-36 021	-14 615
Změny v pracovním kapitálu		-28 462	-20 724
Přijaté úroky	5.17	24 610	8 262
Placené daně ze zisku	-	-23 105	-11 999
Čisté peněžní prostředky plynoucí z provozní činnosti		146 797	143 102
Peněžní tok z investiční činnosti			
Výdaje na pořízení dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv	5.2, 5.3, 5.5	-48 813	-37 689
Příjem z prodeje investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení	-	64	41 262
Poskytnuté zápůjčky	5.6	-440 008	-
Splátky poskytnutých zápůjček	5.6	268 973	3 920
Čistý příjem z prodeje dceřiné společnosti		42	-
Čistý výdaj na pořízení dceřiné společnosti		-34 963	-79 677
Čisté peněžní prostředky využité v investiční činnosti		-254 705	-72 184
Peněžní tok z finanční činnosti			
Odkup investičních akcií	5.14	-118 452	-4 806
Čerpání bankovních úvěrů	5.13	473 071	-
Splácení úvěrů	5.13	-266 842	-42 459
Splátky jistiny z leasingu	5.13	-631	-615
Placené úroky	5.13	-21 071	-18 771
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		66 075	-66 651
Čisté snížení peněžních prostředků		-41 833	4 267
Peněžní prostředky na počátku období	5.9	498 747	379 940
Peněžní prostředky na konci období	5.9	456 914	384 207

CREAM SICAV, a.s.**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu** (neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2026**

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2025	4 000	11 020	15 020
Celkový úplný výsledek za období	-	257	257
Zůstatek k 30. červnu 2026	4 000	11 277	15 277

	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	14 887

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 Facility Management, s.r.o., CREAM Investments, a.s. a CREAM Real estate, s.r.o. zajišťují obchodní činnost Skupiny, 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.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v tisících Kč.

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. 2026, které však neměly významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou za rok 2025:

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů*, která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Novelizovaná pravidla se přímo nedotýkají činnosti a vykazovaných oblastí, proto neměla žádný dopad na hodnoty prezentované v této mezitímní konsolidované účetní závěrce.

- Novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11*, 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. Z novelizace nevyplynul žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy odkazující elektřinu závislou na přírodě*, která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Skupina neidentifikovala žádný dopad na hodnoty prezentované v této mezitímní konsolidované účetní závěrce.

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.

Skupina jako svoji hlavní obchodní činnost realizuje „investování do specifických aktiv“, konkrétně nemovitostí za účelem pronájmu, čímž naplňuje vymezení tzv. specifické hlavní obchodní činnosti v rozsahu IFRS 18. S ohledem na takto vymezenou hlavní obchodní činnost a předběžnou analýzu uskutečněnou na pololetních výsledcích k 30. 6. 2026, Skupina očekává, že výnosy z pronájmu nemovitostí a související přecenění reálné hodnoty nemovitostí bude prezentováno jako provozní výnos s dopadem na provozní výsledek hospodaření Skupiny. Pro rok 2027 je očekávána úprava struktury výkazu výsledku hospodaření s úmyslem oddělit v provozní části výnosy z pronájmu a související náklady od ostatních výnosů ze smluv se zákazníky a s nimi související náklady. Dojde nově k prezentaci marží z těchto dvou provozních aktivit Skupiny. V té souvislosti dojde k realokaci nákladů prezentovaných v současné struktuře dle IAS 1 do nové struktury připravené dle IFRS 18.

Skupina příležitostně poskytuje též zápůjčky, ale nepovažuje tuto činnost za svoji hlavní činnost. Poskytnuté zápůjčky souvisí s realizací investic do nemovitostí a jsou důsledkem spíše dočasného financování nemovitostních projektů ze strany Skupiny, nikoliv dlouhodobá cílená aktivita. Proto úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček a úrokové výnosy z peněžních vkladů budou prezentovány jako investiční výnosy mimo provozní výsledek hospodaření a budou mít vliv na hodnotu zisku před zdaněním a financováním.

Skupina realizuje svoji investiční aktivitu z externích zdrojů, kterými jsou bankovní úvěry a prostředky získané v minulosti z emise investičních akcií. Protože její hlavní činností není specifická činnost „poskytování financování zákazníkům“ budou úrokové náklady a přecenění čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií součástí nákladů z financování.

Kurzové rozdíly, které jsou za první pololetí roku 2026 plně součástí finančních výnosů (čistý kurzový zisk) budou nově alokovány do všech částí výsledku hospodaření, tj. kurzové rozdíly související s obchodními vztahy budou částí provozního výsledku (minimální dopad), kurzové rozdíly plynoucí z cizoměnových poskytnutých zápůjček budou součástí investičního výsledku a kurzové rozdíly

plynoucí z ciměnových bankovních úvěrů budou součástí výsledku z financování. Dojde tak k realokaci čistého kurzového dopadu napříč výsledky.

Fond nepoužívá aktuálně k veřejné komunikaci žádný ukazatel, který by spadl do tzv. „vedením definovaných ukazatelů výkonnosti“ a neočekává žádný dopad plynoucí z této části IFRS 18.

- V květnu 2025 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost 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.
- 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.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Skupinu relevantní.
- V květnu 2026 byl vydán nový standard IFRS 20 *Regulační aktiva a regulační závazky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2029 nebo později), který poskytuje nová pravidla k zachycení smluvně nárokovatelných plnění u společností v cenově regulovaných odvětvích. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V červnu 2026 byla vydána novelizace IAS 28 *Investice do přidružených a společných podniků: Volba reálné hodnoty* (účinnost pro účetní závěrky, v nichž je použita IFRS 18). Novelizace upřesňuje možnost použití ocenění reálnou hodnotou namísto použití ekvivalenční hodnoty pouze u těch entit, které mají investování do aktiv jako hlavní obchodní činnost v návaznosti na IFRS 18. Skupina nedrží majetkovou účast s podstatným vlivem, proto aktuálně není novelizace pro Skupinu relevantní.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- 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)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 20 *Regulační aktiva a regulační závazky* (vydán v květnu 2026 s účinností od 1. 1. 2029)
- Novelizace IAS 28 *Investice do přidružených a společných podniků: Volba reálné hodnoty* (vydána v červnu 2026 s účinností navázanou na použití postupů dle IFRS 18)

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 2026 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. 2025, resp. za rok končící 31. 12. 2025.

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:

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. 2026 vychází z reálného ocenění nemovitostí stanoveného k 31. 12. 2025 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. 2026.

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

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.

Neboť k 30. 6. 2026 nedocházelo k novému přecenění investic do nemovitostí a bylo použito jejich reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2025, nedošlo současně k zásadní změně odloženého daňového závazku, který je k 30. 6. 2026 prezentován, ve srovnání s jeho zůstatkem k 31. 12. 2025.

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. 2026	31. 12. 2025
Pozemky, budovy a zařízení	813	988
Obchodní a jiné pohledávky	399	363
Peníze	14 931	14 575
Aktiva celkem	16 143	15 926
Odložený daňový závazek	11	11
Obchodní a jiné závazky	841	866
Závazek z titulu splatné daně	14	29
Závazky celkem	866	906
Vlastní kapitál – Základní kapitál	4 000	4 000
Vlastní kapitál – Nerozdělené zisky	11 277	11 020
Vlastní kapitál celkem	15 277	15 020
Závazky a vlastní kapitál celkem	16 143	15 926

Vlastní kapitál Fondu je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 4 000 tis. ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2026 i 31. 12. 2025 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 vlastníků zakladatelských akcií.

	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál zakladatelské části (v tis. Kč)	15 277	15 020
Počet zapsaných zakladatelských akcií v tis. kusů	4 000	4 000
Hodnota zakladatelské akcie (v Kč)	3,8193	3,7550

Výkaz výsledku hospodaření

Za mezitímní období roku 2026 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. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Tržby z poskytnutých služeb	5 400	5 400
Zisk z prodeje majetku	9	-
Osobní náklady	-4 416	-4 249
Spotřeba materiálu a nakoupené služby	-518	-424
Ostatní náklady	-287	-351
Úrokové výnosy	87	79
Finanční náklady	-4	-4
Výsledek hospodaření před zdaněním	271	451
Daň ze zisku	-14	-23
Výsledek hospodaření	257	428

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 2024	5 398 707	91 767	5 490 474
přírůstky z titulu technického zhodnocení	42 097	41 070	83 167
pořízených nových investic do nemovitostí	70 000	-	70 000
pořízených v rámci podnikových kombinací	68 369	-	68 369
úbytky z titulu prodeje / odstranění	-36 197	-8 291	-44 488
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	200 226	-	200 226
Reálná hodnota k 31. prosinci 2025	5 743 202	124 546	5 867 748
přírůstky z titulu technického zhodnocení	9 470	38 612	48 082
Pořízení nových investic do nemovitostí	34 923	-	34 923
úbytky z titulu prodeje	-72 528	-	-72 528
Reálná hodnota k 30. červnu 2026	5 715 067	163 158	5 878 225

Skupina vlastní velké množství nemovitostí (obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory) na území České republiky. Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti společností Skupiny. V průběhu mezitímního období roku 2026 Skupina rozšířila své nemovitostní portfolio o pozemky a stavby ve vlastnictví nově nabyté dceřiné společnosti CREAM hcm, s.r.o. Zároveň došlo k pozbytí nemovitostí ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM Galík, s.r.o. v návaznosti na rozhodnutí vedení Skupiny nerealizovat developerský projekt na nemovitostech této dceřiné společnosti. Nemovitosti byly prodány prostřednictvím prodeje celé dceřiné společnosti.

Ocenění nemovitostí vychází z reálné hodnoty determinované k 31. 12. 2025 a je upravené o změny – nákupy a prodeje, k nimž v průběhu mezitímního období došlo. 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 konsolidované účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2026.

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. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	204 755	198 819
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí v pronájmu	52 770	21 119

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. 2026	31. 12. 2025
do 1 roku	251 100	277 056
Nad 1 rok, do 5 let	314 724	392 849
nad 5 let	35 731	28 746
Nediskontované budoucí platby z operativního pronájmu	601 555	698 651

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Dopravní prostředky jiná a zařízení
<u>Pořizovací náklady</u>	
Zůstatek k 31. prosinci 2024	127 394
přírůstky	8 735
vyřazení	-3 181
Zůstatek k 31. prosinci 2025	132 948
pořízení	647
vyřazení	-1 712
Zůstatek k 30. červnu 2026	131 883
<u>Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty</u>	
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-90 727
odpisy	-6 706
vyřazení	3 181
Zůstatek k 31. prosinci 2025	-94 252
odpisy	-3 419
vyřazení	1 712
Zůstatek k 30. červnu 2026	-95 959
Zůstatková cena k 31. prosinci 2025	38 696
Zůstatková cena k 30. červnu 2026	35 924

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 2024	3 003
odpisy	-1 162
Stav ke dni 31. prosinci 2025	1 841
odpisy	-582
Stav ke dni 30. červnu 2026	1 259

V mezitímním období roku 2026 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. 2026	31. 12. 2025
Krátkodobě splatný zůstatek	1 287	1 262
Dlouhodobě splatný zůstatek	31	687
Závazky z leasingu celkem	1 318	1 949

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Odpisy práv k užívání aktiv	582	581
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	25	41
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů a leasingů malých hodnot	2 027	2 682
Dopad leasingu do výsledku hospodaření celkem	2 634	3 304

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

Peněžní toky spojené s leasingy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Peněžní toky z financování		
Splátky závazku z leasingu	631	615
Placené úroky	25	41
Peněžní toky z provozních činností – ostatní leasingy	2 027	2 682
Peněžní toky z titulu leasingu celkem	2 683	3 338

Minimální leasingové platby související se závazkem z leasingu

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Platby do 1 roku	1 312	1 312
Platby nad 1 rok až 5 let	109	765
Minimální leasingové platby celkem	1 421	2 078

5.5 Nehmotná aktiva

v tis. Kč	Goodwill	Software	Ostatní nehmotná aktiva	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady					
Zůstatek k 31. prosinci 2024	8 416	21 365	-	105	29 886
pořízení nových nehmotných aktiv	-	-	4 961	24	4 985
převod mezi třídami	-	55	-	-55	-
vyřazení	-	-680	-	-50	-730
Zůstatek k 31. prosinci 2025	8 416	20 741	4 961	24	34 142
pořízení nových nehmotných aktiv	-	-	-	84	84
vyřazení	-	-	-4 961	-	-4 961
Zůstatek k 30. červnu 2026	8 416	20 741	-	108	29 265
Oprávký a ztráty ze snížení hodnoty					
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-	-21 365	-	-	-21 365
odpisy	-	-9	-	-	-9
vyřazení	-	680	-	-	680
Zůstatek k 31. prosinci 2025	-	-20 695	-	-	-20 695
odpisy	-	-9	-	-	-9
Zůstatek k 30. červnu 2026	-	-20 704	-	-	-20 704
Zůstatková cena k 31. prosince 2025	8 416	46	4 961	24	13 447
Zůstatková cena k 30. červnu 2026	8 416	37	-	108	8 561

5.6 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Poskytnuté zápůjčky – dlouhodobě splatný zůstatek	619 700	171 065
Poskytnuté zápůjčky – krátkodobě splatný zůstatek	7 839	283 055
Poskytnuté zápůjčky celkem	627 539	454 120

Poskytnuté zápůjčky podle dlužníků k 30. 6. 2026 (v tis. Kč)

Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Naběhlé úrokové výnosy	Zůstatková hodnota	Splatnost
Dlouhodobě splatný zůstatek				
BB-Trade, s.r.o. (variabilní úročení 1Y PRIBOR + 6 % p.a.)	60 650	2 880	63 530	25. 07. 2027
BB-Trade, s.r.o. (variabilní úročení 1Y EURIBOR + 6 % p.a.)	440 784	9 229	450 013	25. 07. 2027
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení)	105 829	328	106 157	31. 12. 2040
Dlouhodobě splatný zůstatek celkem	607 263	12 437	619 700	x
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení)	7 839	-	7 839	měsíčně 2025/2026
Krátkodobě splatný zůstatek celkem	7 839	-	7 839	x
Poskytnuté zápůjčky celkem	615 102	12 437	627 539	x

Portfolio poskytnutých zápůjček v průběhu mezitímního období roku 2026 doznalo následujících změn oproti stavu k 31. 12. 2025, přičemž všechny zápůjčky evidované k 30. 6. 2026 představují zůstatky vůči spřízněným stranám:

Zápůjčka společnosti BB-Trade, s.r.o.

Skupina poskytla ve druhém pololetí roku 2025 financování slovenské společnosti BB-Trade, s.r.o. ze skupiny O.O.Z. Zlín za účelem rekonstrukce a modernizace překladiště – terminálu INTERPORT v Haniske u Košic na Slovensku. Společnost BB-Trade, s.r.o. je příjemcem dotace Evropské unie na realizovaný projekt, která je však poskytována s časovým zpožděním. Financování ze Skupiny zajišťuje aktuální realizaci projektu a půjčky budou spláceny zpět do Skupiny z dotačních prostředků. Skupina se současně podílí na projektu po odborné technické stránce včetně administrace spojené s čerpáním dotace.

V průběhu prvního pololetí roku 2026 nastaly následující změny:

- V únoru 2026 Skupina načerpala další tranši bankovního úvěru ve výši 10 000 tis. EUR z celkového sjednaného úvěrového rámce (19 500 tis. EUR) a ve stejné výši poskytla společnosti BB-Trade, s.r.o. druhou zápůjčku.
- V březnu 2026 byla zápůjčka ve výši 9 500 tis. EUR poskytnutá v roce 2025 plně uhrazena a ze získaných prostředků Skupina uhradila související bankovní úvěr čerpaný od Oberbank a.s.
- V červnu 2026 byla zápůjčka navýšena o další poskytnuté prostředky v celkové výši 8 169 tis. EUR.

K 30. 6. 2026 Skupina vykazuje poskytnuté zápůjčky financované z bankovních úvěrů v celkové výši nesplacené jistiny 18 169 tis. EUR, resp. 440 784 tis. Kč. Zápůjčky jsou úročeny úrokovou sazbou odvozenou z 12M EURIBORu navýšeného o marži 6 % a jsou splatná do 25. 7. 2027.

Dále v rámci celkového zůstatku Skupina k 30. 6. 2026 nadále vykazuje zápůjčku ve výši 63 530 tis. Kč poskytnutou z vlastních zdrojů, která je splatná k 25. 7. 2027 a u níž v průběhu mezitímního období nedošlo k žádným změnám.

Zápůjčka společnosti VST Production s.r.o.

V dubnu 2026 byly splaceny plně včetně příslušenství zápůjčky poskytnuté v minulosti společnosti VST Production, s.r.o., které byly úročeny fixní úrokovou sazbou 11 % p.a. a byly smluvně splatné do 1. 4. 2026.

Zápůjčka společnosti O.O.Z. Zlín, a.s.

V průběhu mezitímního období byla splácena měsíčně dle smluvních podmínek a nenastaly u žádné změny.

Poskytnuté zápůjčky podle dlužníků k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Společnost	Poskytnuté zápůjčky (jistina)	Naběhlé úrokové výnosy	Naběhlá hodnota	Splatnost
<i>Dlouhodobě splatný zůstatek</i>				
BB-Trade, s.r.o. (variabilní úročení 1Y PRIBOR + 2 % p.a.)	60 613	703	61 316	25. 07. 2027
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení 2T repo sazba)	109 749	-	109 749	31. 12. 2040
Dlouhodobě splatný zůstatek celkem	170 362	703	171 065	x
BB-Trade, s.r.o. (fixní úročení 5,716 % p.a.)	230 328	1 840	232 168	25. 03. 2026
O.O.Z. Zlín, a.s. (variabilní úročení 2T repo sazba)	7 839	351	8 190	měsíčně ve 2026
VST Production s.r.o. (SVK) (fixní úročení 11 % p.a.)	33 443	9 254	42 697	01. 04. 2026
Krátkodobě splatný zůstatek celkem	271 610	11 445	283 055	x
Poskytnuté zápůjčky celkem	441 972	12 148	454 120	x

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2026 v souvislosti s poskytnutými zápůjčkami činí 18 262 tis. Kč (2025: 4 284 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 nepřímému zajištění poskytnutých zápůjček nemovitostmi o vyšší hodnotě, které jsou společnostmi v postavení dlužníka drženy.

Zápůjčka poskytnutá společnosti BB-Trade, s.r.o. je zajištěna nemovitostmi ve vlastnictví společnosti. Zápůjčka poskytnutá společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. stojí proti závazku Fondu vůči této společnosti (viz 5.12) a úvěrové riziko je tak zajištěno plně 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. 2026	31. 12. 2025
Nedokončená výroba	10 270	3 522

Nedokončená výroba představuje rozpracované investiční akce pro třetí strany realizované dceřinou společností CREAM Facility Management, s.r.o. a CREAM Investments, a.s. K 30. 6. 2026, ani k 31. 12. 2025 nedošlo ke snížení hodnoty zásob.

5.8 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Obchodní pohledávky	36 732	49 237
Očekávaná úvěrová ztráta	-12 131	-11 484
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	24 601	37 753
Poskytnuté zálohy	13 797	13 092
Pohledávky vůči státu	150	940
Ostatní pohledávky	824	1 842
Obchodní a jiné pohledávky celkem	39 372	53 627

Skupina ručí pohledávkami ve výši 3 603 tis. Kč (31. 12. 2025: 3 272 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 2026 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. 2026	Rok končící 31. 12. 2025
Počáteční zůstatek	-11 484	-10 108
Odpis pohledávek	12	420
Zúčtování nevyužitých očekávaných úvěrových ztrát	5	416
Tvorba nových očekávaných úvěrových ztrát	-664	-2 212
Konečný zůstatek	-12 131	-11 484

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 30. 6. 2026:

<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	0,5 %	1,00 %	2,00 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	24 725	-	-	-	12 007	36 732
Očekávaná úvěrová ztráta	-124	-	-	-	-12 007	-12 131
Netto hodnota obchodních pohledávek	24 601	-	-	-	-	24 601

V tabulce níže je zobrazen rozpad celkových obchodních pohledávek a očekávané úvěrové ztráty dle stáří ve stavu k 31. 12. 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	0,5 %	1,00 %	2,00 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	37 813	-	-	258	11 166	49 237
Očekávaná úvěrová ztráta	-189	-	-	-129	-11 166	-11 484
Netto hodnota obchodních pohledávek	37 624	-	-	129	-	37 753

5.9 Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peníze	183 571	300 897
Peněžní ekvivalenty	273 343	197 849
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	456 914	498 747

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 2026 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. 2026	31. 12. 2025
Obchodní závazky	32 183	140 723
Kauce a přijaté zálohy	42 785	40 067
Závazky vůči státu	7 104	7 389
Závazky k zaměstnancům	2 401	2 303
Obchodní a jiné závazky celkem	84 473	190 482
z toho: finanční závazky	32 183	140 723
nefinanční závazky	52 290	49 759

5.11 Bankovní úvěry

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Bankovní úvěry – zůstatek dlouhodobě splatný	1 045 321	609 956
Bankovní úvěry – zůstatek krátkodobě splatný	75 344	305 619
Bankovní úvěry celkem	1 120 665	915 575

V průběhu mezitímního období roku 2026 byly bankovní úvěry úročeny a spláceny dle úvěrových podmínek. Vůči stavu k 31. 12. 2025 bylo úvěrové portfolio Skupiny rozšířeno o jeden nový bankovní úvěr čerpaný Fondem a jeden bankovní úvěr byl refinancován. Konkrétní strukturu existujících bankovních úvěrů k 30. 6. 2026 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. 2026	Úroková míra dle stavu k 30. 6. 2026	30. 6. 2026	31. 12. 2025
CREAM SICAV, a.s.			795 786	574 216
Oberbank, 1/1/5/600	04/2030	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	14 204	16 054
Oberbank, 29/14/600	11/2029	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	22 142	25 382
Oberbank, 36/15/600	04/2031	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	3 846	4 290
Oberbank, 26/16/600	07/2032	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	16 929	18 334
Oberbank, 27/16/600	02/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	29 311	31 236
Oberbank, 28/16/600	02/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	17 108	18 232
Oberbank, 12/18/600	03/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	16 884	17 973
Oberbank, 12/20/600	12/2036	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	49 532	51 942
Oberbank, 2/21/600	03/2036	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	122 155	128 419
Oberbank, 2131143991 (EUR)	12/2037	3Y Fix 3,867 % p.a.	19 561	20 220
Oberbank, 2131155626 (EUR)	03/2026	Fix 3,63 % p.a.	-	230 328
Oberbank, 2131155626 (EUR)	07/2027	Fix 3,66 % p.a.	242 600	-
Oberbank, 2131155626 (EUR)	07/2027	Fix 3,9672 % p.a.	230 470	-
ČSOB, 1355/17/07272	09/2033	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	11 044	11 806
CREAM assets, s.r.o.			190 530	195 000
ČSOB, 2025009674	12/2040	1M PRIBOR + 1,80 % p. a.	190 530	195 000
CREAM property, s.r.o.			13 784	15 018
ČSOB, 1987/12/5626	06/2028	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	1 295	1 630
ČSOB, 2666/12/5626	02/2028	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	1 779	2 288
ČSOB, 2020012006	12/2039	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	10 710	11 100
CREAM Brno, a.s.			115 989	126 426
Oberbank, 2/15/600	05/2030	1M PRIBOR + 1,75 % p.a.	47 692	53 913
Oberbank, 29/16/600	03/2034	1M PRIBOR + 1,75 % p.a.	42 852	45 646
Oberbank, 1/20/600	10/2035	1M PRIBOR + 1,75 % p.a.	25 445	26 867

CREAM vizia, a.s.			4 576	4 915
ČSOB 2711/17/5626	03/2033	1M PRIBOR + 2,20 % p.a.	4 576	4 915
Celkem bankovní úvěry			1 120 665	915 575

Po celou dobu trvání bankovních úvěrů jsou úvěry zajištěny nemovitostmi, které jsou prezentovány v kategorii investice do nemovitostí. K 30. 6. 2026, resp. 31. 12. 2025 činí hodnota zajištění 4 010 755 tis. Kč.

5.12 Ostatní finanční závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Ostatní finanční závazky splatné nad jeden rok	106 727	109 954
Ostatní finanční závazky se splatností do jednoho roku	5 617	6 320
Ostatní finanční závazky celkem	112 344	116 274

Ostatní finanční závazky jsou k 30. 6. 2026 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.

<i>v tis. Kč</i>	Nominální hodnota	Zůstatková hodnota	Efektivní úroková míra (p. a.)
k 30. červnu 2026	137 134	112 344	2,82 %
k 31. prosinci 2025	142 683	116 274	2,82 %

Úrokové náklady uznané z titulu tohoto závazku ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2026 činí 1 618 tis. Kč (mezitímní období roku 2025: 1 705 tis. Kč).

5.13 Sesouhlasení závazků z finanční činnosti

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěry	Závazky z leasingu	Ostatní finanční závazky	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	653 184	3 180	122 419	778 782
Splátky závazků	-163 180	-1 231	-19 312	-183 723
Čerpání prostředků	425 328	-	-	425 328
Převzetí závazků v akvizici	5 311	-	13 167	18 478
Dopad kurzových přepočtů	-5 068	-	-	-5 068
Zůstatek k 31. prosinci 2025	915 575	1 949	116 274	1 033 797
Splátky závazků	-262 912	-631	-3 930	-267 473
Čerpání prostředků	473 071	-	-	473 071
Dopad kurzových přepočtů	-5 068	-	-	-5 068
Zůstatek k 30. červnu 2026	1 120 665	1 318	112 344	1 234 327
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	1 045 321	31	106 727	1 152 079
z toho krátkodobě splatný zůstatek	75 344	1 287	5 617	82 248

5.14 Závazky k držitelům vyplatitelných investičních akcií

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Počáteční zůstatek	5 357 136	4 932 048
Odkup investičních akcií	-118 452	-4 806
Nákup investičních akcií do Skupiny skrz akvizici dceřiné společnosti	-	-39 923
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	157 355	147 199
Konečný zůstatek	5 396 040	5 034 518

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. 2026	31. 12. 2025
Čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	5 396 040	5 357 136
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	3 778 660	3 864 099
Počet investičních akcií (v ks) vydaných do oběhu	3 810 280	3 895 719
Počet investičních akcií (v ks) držených Skupinou – CREAM vizia, a.s.	-31 620	-31 620
Hodnota čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií na akcii (v Kč)	1 428,0300	1 386,3869

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 mimo Skupinu.

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. Vývoj počtu investičních akcií emitovaných do oběhu v mezitímním období roku 2026 v návaznosti na meziroční změnu v roce 2025:

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. června 2026	Rok končící 31. 12. 2025
Počáteční zůstatek	3 895 719	3 899 519
Odkup investičních akcií	-85 439	-3 800
Konečný zůstatek	3 810 280	3 895 719

V květnu 2026, resp. v květnu 2025 obdržel Fond od stávajících investičních akcionářů žádosti o odkup, které následně v daném roce vypořádal.

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 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Změna čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií (v tis. Kč)	157 355	147 199
Počet investičních akcií v kusech vydaných do oběhu	3 810 280	3 895 719
Změna čistých aktiv připadající na jednu investičních akcií (v Kč)	41,2975	37,7848

5.15 Tržby z pronájmu a ze smluv se zákazníky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Tržby z pronájmu nemovitostí	204 755	198 819
Tržby ze smluv se zákazníky	93 228	79 426
<i>Tržby z prodeje zboží</i>	<i>30 260</i>	<i>33 909</i>
<i>Tržby z poskytovaných služeb</i>	<i>62 968</i>	<i>45 517</i>
Tržby celkem	297 983	278 246

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek, prodané zboží	81 692	75 429
Osobní náklady	23 143	21 576
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5 901	6 401
Ostatní provozní náklady	18 238	21 403
Provozní náklady celkem	128 974	124 809

Osobní náklady tvoří krátkodobé zaměstnanecké požitky složené z mzdové nákladů a souvisejících odvodů. K 30. 6. 2026 bylo 63 zaměstnanců ve Skupině (30. 6. 2025: 61 zaměstnanců).

Ostatní provozní náklady za prezentovaná mezitímní období zahrnují:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Odpisy	4 010	3 955
Daně, poplatky a pojištění	8 094	9 157
Ostatní náklady	6 134	8 291
Ostatní náklady celkem	18 238	21 403

5.18 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. června 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Úrokové náklady	21 071	18 771
Ostatní finanční náklady	933	410
Finanční náklady celkem	22 004	19 181

Výnosové úroky	25 227	10 069
Čisté kurzové zisky	2	307
Finanční výnosy celkem	25 229	10 376

Úrokové náklady vznikají primárně v souvislosti s čerpanými bankovními úvěry 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 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Splatný daňový náklad	16 731	22 568
Odložená daň	-676	-2 796
Celkový daňový náklad	16 055	19 772

Sesouhlasení efektivní sazby daně

Sazba daně ze zisku aplikovatelná pro mateřskou společnost CREAM SICAV, a.s. pro rok 2026 i 2025 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 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Zisk před přeceněním čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a zdaněním	173 667	167 399
Sazba daně ze zisku	5 %	5 %
Předpokládaný daňový náklad kalkulovaný z výsledku	8 683	8 371
Daňově neuznatelné náklady / výnosy	133	202
Rozdílné sazby aplikovatelné společnostmi ve Skupině	7 239	11 199
Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	16 055	19 772
Efektivní daňová sazba	9,24 %	11,81 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2026		31. 12. 2025	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě dlouhodobých aktiv	1 342	325 190	1 020	326 181
Práva k užívání aktiv	-	264	-	509
Závazky z leasingu	277	-	539	-
Odložená daň celkem	1 619	325 454	1 559	326 690
Vzájemné započtení	-264	-264	-509	-509
Odložená daň celkem	1 355	325 190	1 050	326 181

K 30. 6. 2026 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. 2026 významně neliší od hodnoty prezentované v poslední roční konsolidované účetní závěrce.

Sesouhlasení odložené daně

<i>v tis. Kč</i>	Odložený daňový závazek, netto
Zůstatek k 31. prosinci 2025	325 131
odložená daň odúčtovaná při ztrátě ovládnání dceřiné společnosti	-620
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-676
Zůstatek k 30. červnu 2026	323 835

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. 2026	31. 12. 2025
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. 2026: 87,192 %; 31. 12. 2025: 87,131 %).

6.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Vypořádání zůstatků nesplacených k rozvahovému dni se očekává formou peněžní platby.

Poskytnuté a přijaté zápůjčky

K 30. 6. 2026 eviduje Skupina vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. a její dceřiné společnosti BB-Trade, s.r.o. následující zůstatky plynoucí z transakcí financování:

- poskytnuté zápůjčky v celkové výši 627 539 tis. Kč (31. 12. 2025: 411 423 tis. Kč) a související úrokové výnosy uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2026 ve výši 17 287 tis. Kč (viz 5.6);
- přijaté zápůjčky v celkové výši 112 344 tis. Kč (31. 12. 2025: 116 274 tis. Kč) a související úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2026 ve výši 1 618 tis. Kč (viz 5.13).

Transakce a zůstatky s ostatními spřízněnými stranami:

v tis. Kč	30. června 2026		31. prosinec 2025	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávky	Závazky
<i>Ostatní spřízněné strany</i>				
Společnosti skupiny O.O.Z. Zlín	15 610	14	14 915	351
Advokátní kancelář Svatoš, Svatošová a partneři	-	-	-	508
Celkem	15 610	14	14 915	859

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2026		Pololetí končící 30. června 2025	
	Prodej služeb	Nákup služeb	Prodej služeb	Nákup služeb
<i>Ostatní spřízněné strany</i>				
Společnosti skupiny O.O.Z. Zlín	10 567	404	2 227	44
Advokátní kancelář Svatoš, Svatošová a partneři	240	1 999	-	1 862
Celkem	10 807	2 403	2 227	1 906

Odměny klíčových členů vedení:

Všichni členové představenstva a členové dozorčí rady mají s Fondem uzavřenu smlouvu o výkonu funkce. Dále pak jmenovitě Mgr. Roman Švec, ředitel úseku administrace a back office, a Ing. Martin Jarolím, MBA, ředitel úseku obhospodařování a správy majetku, mají s Fondem uzavřenu pracovní smlouvu. Žádná z výše uvedených uzavřených smluv v sobě neobsahuje žádné výhody, poskytované při ukončení výkonu funkce nebo zaměstnání.

v tis. Kč	Pololetí končící 30. června 2026	Pololetí končící 30. června 2025
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů představenstva	690	690
Mzdy a ostatní peněžité příjmy členů dozorčí rady	399	401
Celkem	1 089	1 091

7 Dceřiné společnosti a změny ve skupině

Následující dceřiné společnosti jsou k 30. červnu 2026, resp. za mezitímní období roku 2026 zahrnuty do této mezitímní 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	developerský projekt bytové domy Otrokovice
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	pronájem nemovitostí
CREAM hcm, s.r.o.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	pronájem nemovitostí
CREAM Galik s.r.o. (dne 30. 3. 2026 prodej mimo Skupinu)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	držba nemovitostí (stavba a pozemky)
<i>Servisní a obchodní společnosti</i>					
CREAM Real Estate, s.r.o. (do 28. 2. 2026 SPV Bystřická 9, s.r.o.)	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	servisní organizace (aktivní od roku 2026)
CREAM Investments a.s.	Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4	100	100	Plná	správa nemovitostí, servisní organizace
CREAM Facility Management, s.r.o. (do 28. 2. 2026 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
CREAM energo, 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 v mezitímním období roku 2026

CREAM Galik s.r.o.

Dceřiná společnost CREAM Galik, s.r.o. byla založena v říjnu 2025 za účelem následného pořízení nemovitostí – stavba a související pozemky „Hotelu Galik“ ve Velkých Karlovicích se záměrem rekonstrukce objektu. Nákup nemovitostí se uskutečnil v prosinci 2025. V březnu 2026 došlo k přehodnocení záměru a dceřiná společnost spolu s nemovitostmi byla dne 30. 3. 2026 prodána za 100 tis. Kč mimo Skupinu. K datu prodeje došlo k vyřazení následujících čistých aktiv:

v tis. Kč	K datu prodeje
Investice do nemovitostí	72 140
Nehmotná aktiva	4 961
Peněžní prostředky	58
Aktiva celkem	77 159
Přijaté zápůjčky	-7 961
Obchodní a jiné závazky	-67 013
Odložený daňový závazek	-620
Závazky celkem	-75 594
Čistá aktiva vyřazená v důsledku prodeje dceřiné společnosti	1 565

CREAM hcm, s.r.o.

Dne 12. 3. 2026 Skupina skrze svoji dceřinou společnost CREAM assets, a.s. nabyla 100% obchodní podíl ve společnosti HCM AUTOSERVIS spol. s r.o. se záměrem získání nemovitostí – pozemky a stavby – vlastněné společností k dalšímu pronájmu. Dceřiná společnost byla následně přejmenována CREAM hcm, s.r.o. Dceřiná společnost byla pořízena za 35 000 tis. Kč, přičemž akvizice byla zachycena jako akvizice aktiv nikoliv jako podniková kombinace vzhledem ke skutečnosti, že společnost CREAM hcm, s.r.o. drží ve svém majetku zejména nemovitosti určené k pronájmu. K datu akvizice došlo k nabytí následujících čistých aktiv:

v tis. Kč	K datu akvizice
Investice do nemovitostí	34 923
Obchodní a jiné pohledávky	52
Peněžní prostředky	37
Aktiva celkem	35 012
Obchodní a jiné závazky	-12
Závazky celkem	-12
Čistá aktiva celkem	35 000

Vzhledem k zachycení transakce jako akvizice aktiv, nedošlo k vyčíslení a uznání goodwillu, přičemž rozdíl mezi cenou a oceněním čistých aktiv společnosti CREAM hcm, s.r.o. byl zohledněn při vyčíslení pořizovací ceny nemovitostí.

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. 2026	31. 12. 2025
<u>Finanční aktiva</u>		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	1 109 878	992 462
<i>Obchodní pohledávky</i>	25 425	39 595
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	627 539	454 120
<i>Peněžní prostředky</i>	456 914	498 747
<u>Finanční závazky</u>		
Finanční závazky oceňovaná reálnou hodnotou	5 396 040	5 357 136
<i>Závazky k držitelům investičních akcií</i>	5 396 040	5 357 136
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 266 510	1 174 521
<i>Obchodní závazky</i>	32 183	140 723
<i>Bankovní úvěry</i>	1 120 665	915 575
<i>Závazky z leasingu</i>	1 318	1 949
<i>Ostatní finanční závazky</i>	112 344	116 274

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 5.8) a současně posoudila úvěrové riziko peněžních prostředků uložených u bank za zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

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

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

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

K 30. červnu 2026	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Bliže neurčeno
Závazky z obchodních vztahů	32 183	32 183	32 183	-	-	-
Bankovní úvěry	1 120 665	1 351 888	132 602	870 311	348 975	-
Závazky z leasingů	1 318	1 421	1 312	109	-	-
Ostatní finanční závazky	112 344	137 134	9 512	38 049	89 573	-
Závazky k držitelům investičních akcií	5 396 040	5 396 040	-	-	-	5 396 040
Celkem	6 662 550	6 918 666	175 609	908 469	438 548	5 396 040

K 31. prosinci 2025	Účetní hodnota	Celkem smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Nad 1 rok až 5 let	Nad 5 let	Bliže neurčeno
Závazky z obchodních vztahů	140 723	140 723	140 723	-	-	-
Bankovní úvěry	915 575	1 079 493	352 243	403 054	324 196	-
Závazky z leasingů	1 949	2 077	1 312	765	-	-
Ostatní finanční závazky	116 274	148 300	9 512	38 049	100 739	-
Závazky k držitelům investičních akcií	5 357 136	5 357 136	-	-	-	5 357 136
Celkem	6 531 657	6 727 729	503 790	441 868	424 935	5 357 136

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů. Konkrétně u závazku z titulu čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií Fond není schopen odhadnout přesně načasování úhrady, neboť je navázáno na žádosti o odkup investičních akcií, případné rozhodnutí o výplatě dividend vztažených k investičním akciím.

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

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. 2026 Skupina vykazuje mix variabilně a fixně úročených poskytnutých zápůjček a většinu variabilně úročených bankovních úvěrů. Skupina je tak vystavena do budoucna změně úrokových sazeb. Vedení Skupiny však výhledově neočekává žádné skokové změny ve výši úrokových sazeb a díky silnému postavení se jí daří vyjednávat úrokové sazby s nízkou úrokovou marží ke stanovené referenční sazbě (většinou 1M PRIBOR). I z tohoto důvodu Skupina prozatím ponechává u příslušných aktiv a závazků variabilní úročení a úrokové sazby smluvně nefixuje.

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li k 30. 6. 2026 uváženy variabilně úročené poskytnuté zápůjčky a přijaté bankovní úvěry, růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst čistých úrokových nákladů o 51 tis. Kč (31. 12. 2025: 55 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 51 tis. Kč (31. 12. 2025: 55 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.

Ve druhém pololetí roku 2025 došlo ke zvýšení měnového rizika v důsledku investiční aktivity na Slovensku, s níž souvisí čerpání bankovního úvěru v EUR (30. 6. 2026: 492 631 tis. Kč; 31. 12. 2025: 250 548 tis. Kč) a poskytnutí zápůjčky v EUR (30. 6. 2026: 450 013 tis. Kč; 31. 12. 2025: 290 941 tis. Kč). Vzhledem k záměru Skupiny nastavit přirozené měnové zajištění, tj. postavit proti sobě závazek z bankovního úvěru v EUR s pohledávkou poskytnutou v EUR, neprojevuje se tento zvýšený objem transakcí v EUR na kurzové rozdíly uznané ve výsledku hospodaření (30. 6. 2026: čistý kurzový zisk ve výši 2 tis. Kč; 30. 6. 2025: čistý kurzový zisk ve výši 307 tis. Kč).

Dle stavu evidovaného k 30. 6. 2026, kdy zůstatek bankovních úvěrů čerpaných v EUR mírně převyšuje zůstatek aktiv denominovaných v EUR, vychází vyšší citlivost Skupiny na změnu měnového kurzu. Pokud by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 5 %, byla při oslabení CZK vůči EUR zachycena dodatečná čistá kurzová ztráta ve výši 2 131 tis. Kč (31. 12. 2025: 2 020 tis. EUR). Při zhodnocení CZK vůči EUR by byl dopad na výsledek hospodaření opačný.

8.5 Řízení kapitálu

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

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

9 Oceňování reálnou hodnotou

Oceňování reálnou hodnotou na pokračující bázi

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Investice do nemovitostí	5 878 225	5 867 748

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Skupina ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi a je aktualizováno vždy k 31. 12. při zpracování roční konsolidované účetní závěrky. K 30. 6. dochází v ocenění nemovitostí pouze ke korekci o nově pořízené, resp. vyřazené nemovitosti, nikoliv však k nové komplexní valuaci reálných hodnot. Skupina disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely účetního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena pomocí metody porovnávací, která byla u hodnotově významnějších nemovitostí (reálná hodnota nad 100 000 tis. Kč) a nemovitostí, u nichž transakční a nabídkové informace využitelné k porovnání nebyly dostatečné či aktuální, doplněna metodou výnosovou na bázi současné hodnoty očekávaných čistých peněžních toků plynoucích z užívání nemovitosti a jejího případného prodeje. Výnosová metoda je v procesu ocenění vnímána jako alternativní metoda potvrzující zejména indikaci reálné hodnoty stanovené prvotně metodou porovnávací. Výjimkou jsou dva pozemky (Týniště nad Orlicí a Otrokovice), které jsou oceněny reziduální metodou. Všechny metody vedou k určení reálné hodnoty úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty.

Analýza citlivosti na změnu reálné hodnoty (investice do nemovitostí a finanční investice v dceřiných společnostech)

Reálná hodnota investice do nemovitostí je založena na nepozorovatelných vstupech, kterými jsou ceny nemovitostí. Citlivost výsledku hospodaření, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 30. 6. 2026 se nijak významně nezměnila oproti hodnotě k 31. 12. 2025, neboť východiskem zůstatku prezentovaného ke konci mezitímního období je ocenění zpracované k 31. 12. 2025:

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím
Investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ceny nemovitostí	+/- 10 %	587 823 tis. Kč

Citlivost výsledku hospodaření, resp. změny čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 31. 12. 2025 zobrazuje následující tabulka:

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím
Investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ceny nemovitostí	+/- 10 %	586 775 tis. Kč

Zveřejnění reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných zůstatkovou hodnotou

Finanční aktiva a finanční závazky Fondu jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou a následující tabulka poskytuje odhad jejich reálné hodnoty k 30. 6. 2026:

<i>V tis. Kč</i>	Účetní hodnota	Reálná hodnota (úroveň 1)	Reálná hodnota (úroveň 2)	Reálná hodnota (úroveň 3)
Finanční aktiva				
Poskytnuté zápůjčky	627 539	-	627 539	-
Obchodní pohledávky	25 425	-	25 425	-
Peněžní prostředky	456 914	-	456 914	-
Finanční aktiva celkem	1 109 878	-	1 109 878	-
Finanční závazky				
Bankovní úvěry	1 120 665	-	1 120 665	-
Ostatní finanční závazky	112 344	-	-	92 925
Závazky z leasingu	1 318	-	1 318	-
Obchodní závazky	32 183	-	32 183	-
Finanční závazky celkem	1 266 510	-	1 154 166	92 925

K 31. 12. 2025 byly všechny reálné hodnoty klasifikovány do úrovně 3, ač byly nebyly nijak odchýleny od účetní hodnoty a ta byla uvážena jako vhodná aproximace vzhledem ke krátkodobé splatnosti, zanedbatelnému úvěrovému riziku nebo existenci variabilního úročení na měsíční bázi. K 30. 6. 2026 došlo k přesunu všech položek vyjma ostatních finančních závazků do úrovně 2, neboť při odhadování reálné hodnoty není pracováno s objektivně nepozorovatelnými vstupy a nejsou využívány oceňovací modely pro vyčíslení reálné hodnoty významně odlišné od účetní hodnoty. Došlo tak k upřesnění metodiky odhadu reálné hodnoty s požadavky na zveřejnění a vymezení jednotlivých kategorií reálné hodnoty.

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2026		31. 12. 2025	
	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota (úroveň 3)	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota (úroveň 3)
Finanční aktiva				
Poskytnuté zápůjčky	627 539	627 539	454 120	454 120
Obchodní pohledávky	25 425	25 425	39 595	39 595
Peněžní prostředky	456 914	456 914	498 747	498 747
Finanční aktiva celkem	1 109 878	1 109 878	992 462	992 462
Finanční závazky				
Bankovní úvěry	1 120 665	1 120 665	915 575	915 575
Ostatní finanční závazky	112 344	92 925	116 274	97 456
Závazky z leasingu	1 318	1 318	1 949	1 949
Obchodní závazky	32 183	32 183	140 723	140 723
Finanční závazky celkem	1 266 510	1 247 091	1 174 521	1 155 703

Finanční nástroje s reálnou hodnotou v úrovni 2

Peněžní prostředky jsou tvořeny disponibilními peněžními zůstatky bankovních vkladů a jejich reálná hodnota je odhadována ve výši naběhlé (nominální) hodnoty. Ta je považována za vhodnou aproximaci reálné hodnoty, neboť na bázi použití výnosové metody DCF je současná hodnota očekávaného peněžního toku rovna zůstatkové hodnotě. Bankovní vklady jsou úročeny s použitím variabilní úrokové sazby a Skupina nepoužívá žádné objektivně nepozorovatelné vstupy.

Obchodní pohledávky a obchodní závazky jsou provozními zůstatky Skupiny, které jsou krátkodobě splatné a u nichž je reálná hodnota uvážena ve výši naběhlé (nominální) hodnoty, neboť při úvaze

ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od zůstatkové hodnotě.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny zůstatkovou hodnotou, která je uvážena jako vhodná aproximace reálné hodnoty, neboť při úvaze ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od zůstatkové hodnotě. Část zůstatku (18 %) je úročena variabilní úrokovou sazbou s měsíční aktualizací (1M PRIBOR) a další část (82 %) je fixně úročena, ale splatná do 25. 7. 2027, tj. v relativně krátkém období od rozvahového dne.

Bankovní úvěry jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou, je uvážena jako vhodná aproximace reálné hodnoty, neboť při úvaze ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od zůstatkové hodnotě. Část zůstatku (56 %) je úročena variabilní úrokovou sazbou s měsíční aktualizací (1M PRIBOR) a další část (44 %) je fixně úročena, ale splatná do v červenci 2027, tj. v relativně krátkém období od rozvahového dne

Finanční nástroje s reálnou hodnotou v úrovni 3

Ostatní finanční závazky, které zahrnují dlouhodobě splatný a fixně úročený závazek vůči společnosti O.O.Z. Zlín, a.s. má reálnou hodnotu, která je odhadována jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění), významně odlišnou od zůstatkové hodnoty.

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Dopad na změnu čistých aktiva přiřaditelných investičním akciím
Ostatní finanční závazky	Diskontovaný peněžní tok	Diskontní sazba (1M PRIBOR)	+ 10 % -10 %	-2 197 tis. Kč 2 273 tis. Kč

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

11 Události po rozvahovém dni

Dne 9. 7. 2026 vypukl v pronajatých prostorách nemovitosti (34. Budova na ulici Vavrečkova 5657 ve Zlíně), která je ve vlastnictví Skupiny požár, který se i přes zásah složek integrovaného záchranného systému rozšířil do dalších částí uvedené budovy včetně kancelářských prostor Skupiny a budova se později důsledkem požáru zčásti zborčila. Požár dosáhl takového rozsahu, že po jeho uhašení, byla nařízena demolice budovy a její kompletní odstranění, které probíhalo v měsících červenec až září 2026. S požárem budovy bylo zničeno i kancelářské a IT vybavení Skupiny, které se v budově nacházelo.

Nemovitost byla k 31. 12. 2025 v aktivech Skupiny oceněna reálnou hodnotou ve výši 355 000 tis. Kč, přičemž na pozemky připadala hodnota 99 000 tis. Kč. Reálná hodnota stavby bude v rámci roční konsolidované účetní závěrky odepsána do nákladů s dopadem na výsledek hospodaření druhého pololetí roku 2026, přičemž celkový dopad bude rozšířen o odpis dalšího majetku (kancelářské a IT vybavení, projektové dokumentace související se rekonstrukcí a revitalizací budovy a oblasti) a konkrétně vyčíslen s uzavřením celé události. Z hlediska účetních pravidel se jedná plně o událost po rozvahovém dni, která neupravuje výsledky a hodnoty prezentované k 30. 6. 2026 v účetních výkazech.

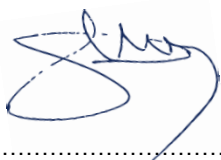
Skupina byla řádně pojištěna ve vztahu k vlastnímu majetku, nákladům na demolici a odstranění majetku, tak i pro případ výpadku příjmů z nájmu (vlivem přerušení provozu) na dobu dvou let. Vedení Skupiny proto nepředpokládá, že by uvedená škodní událost měla mít na Skupinu a její výsledky

negativní finanční dopad. Škodní událost je v šetření a případné výnosy plynoucí z pojistného plnění budou ve výsledcích Skupiny uznány až v okamžiku uzavření šetření.

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.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2026.



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, Sedmdesátá 7055, PSČ 760 01

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 2026 do 30. června 2026.

Rozvahovým dnem se pro účely této pololetní finanční zprávy Emitenta a jeho konsolidačního celku rozumí 30. června 2026.

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

Dceřiné a vnučkové společnosti Emitenta

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

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

Předmět činnosti: developerský projekt multifunkčního centra FABRIKA ve Zlíně

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

Předmět činnosti: technická 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

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

Předmět činnosti: realitní a marketingové služby, servisní organizace

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

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí

CREAM hcm, s.r.o. (od 12.3.2026), 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:	zaknihovaná
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
ISIN:	CZ1008002118
druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
aktuální počet emitovaných akcií:	3 810 280 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. V držení dceřiné společnosti CREAM vizia, a.s. je k datu 30.6.2026: 31 620 ks investičních akcií (0,83 %). Žádné jiné akcie nejsou v držení 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 87 a jeho dceřiné společnosti 13 samostatných nemovitostí a nemovitostních celků v ČR, zejména v Praze, krajských městech a okresních městech.

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

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukcí nemovitostí Fondu dle plánu oprav
- Realizace zásadní rekonstrukce nemovitosti České Budějovice, Karla IV

Nové investice v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období dokončil výstavbu skladové haly C, Zlín Prštné, Rybníky IV č.p. 886.

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
- Společnost CREAM property, s.r.o. koupila nemovitost RD Bzenec č.p. 444
- Společnost CREAM assets, s.r.o. koupila nemovitostní společnost CREAM hcm, s.r.o., která vlastní nemovitosti v areálu Zlín Rybníky
- Společnost CREAM assets, s.r.o. realizuje rekonstrukci vodovodu v továrním areálu SVIT

Prodaná aktiva Fondu v Rozhodném období

Fond v Rozhodném období prodal dceřinou nemovitostní společnost CREAM Galik, s.r.o. Jiná nemovitostní aktiva neprodal.

Prodaná aktiva v Rozhodném období dceřiných společností

Dceřiné společnosti Fondu v Rozhodném období neprodaly žádná nemovitostní aktiva.

Hlavní budoucí investice Fondu

Fond se zavázal v příštím hospodářském období (1. 7. 2026 – 31. 12. 2026) k následujícím investicím:

- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dle plánu oprav
- Pokračování rekonstrukce nemovitostí v městech Hradec Králové, České Budějovice a Šumperk na byty
- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách 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
- Pokračující realizace rekonstrukce vodovodu v továrním areálu SVIT ve vlastnictví dceřiné společnosti CREAM assets, s.r.o.
- Realizace dílčích oprav a rekonstrukce nemovitostí dceřiných realitních společností dle plánu oprav,
- Pořízení vhodných nemovitostních aktiv – účasti v dražbách na nemovitý majetek.

Přehled podnikání Emitenta

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

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

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V Rozhodném období Fond nezavedl žádný nový produkt nebo službu.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace 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 trhů, 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.)

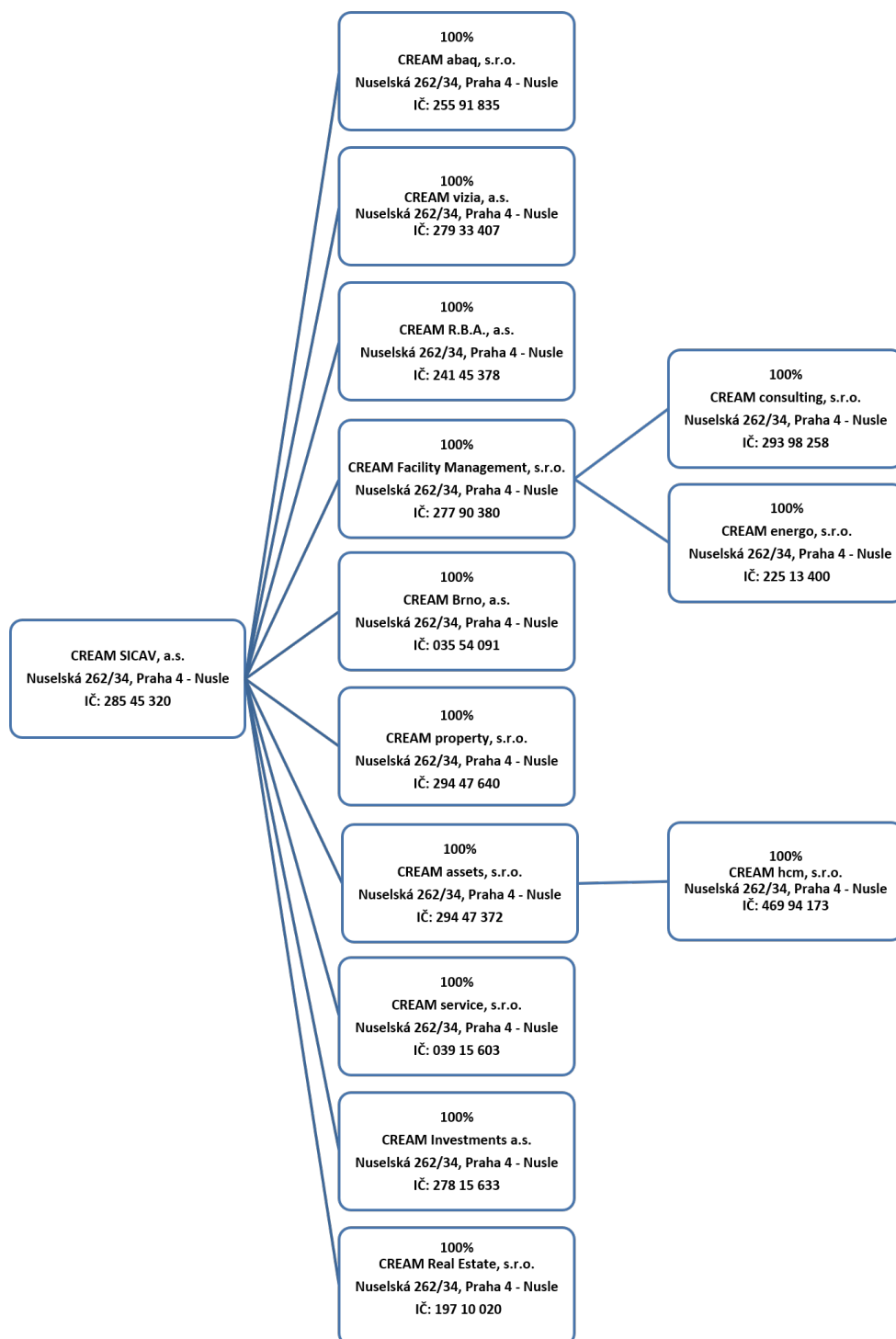
Míra závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech, pokud je to pro jeho podnikání podstatné

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 Facility Management, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: technická 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
CREAM Real Estate, s.r.o., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: realitní a marketingové služby, servisní organizace
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., 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., Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, podíl 100 %
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí
CREAM hcm, s.r.o. (od 12.3.2026), 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 87 staveb spolu s pozemky, které tvoří samostatný funkční celek (skladové, výrobní areály apod.). Tyto nemovitosti jsou využívány k podnikatelské činnosti Fondu. Jedná se o obchodní, administrativní, skladové a výrobní prostory a z části také bytové prostory.

Celková hodnota investic do nemovitostí ve vlastnictví Fondu činila k Rozvahovému dni 4.365.224 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2026. 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:

62 % sklady
18 % obchod, služby
14 % kanceláře, administrativa
6 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 75,5 %.

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 2025.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu u prodejní stří užití	Typ nemovitost, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitosti	Udržitelnost nájemní	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
CREAM SICAV, a.s.								
Zlín, J. A. Bati 5648 - 32 budova	Zlín	4954	k pronájmu řetím subjektům	bydlení, služby, obchod	11 804 m ²	velmi dobrý	ano	505 000 000 Kč
Zlín, Vavrečkova 5657- 34 budova	Zlín	4954	k pronájmu řetím subjektům	sklady, administrativa	58 406 m ²	velmi dobrý	ano	355 000 000 Kč
Praha 7, Holešovice, Ovenecká 381	Holešovice	927	k pronájmu řetím subjektům	bydlení, služby, obchod	2 636 m ²	velmi dobrý	ano	289 000 000 Kč
Týniště nad Orlicí Vrchlického 323	Týniště nad Orlicí	1751	k pronájmu řetím subjektům	sklady	57 392 m ²	dobrý	ano	250 000 000 Kč
Praha 3, Žižkov, Řehořova 908/4	Žižkov	1820	k pronájmu řetím subjektům	bydlení, administrativa	2 032 m ²	velmi dobrý	ano	211 000 000 Kč
Olomouc, Palackého 592	Olomouc - město	618	k pronájmu řetím subjektům	bydlení, služby	2 572 m ²	velmi dobrý	ano	155 400 000 Kč
Zlín, Jižní svahy, Okružní 4701	Zlín	4954	k pronájmu řetím subjektům	obchod, služby	5 146 m ²	velmi dobrý	ano	139 500 000 Kč
Ostrava, 30. dubna	Moravská Ostrava	6713	k pronájmu řetím subjektům	administrativa	4 966 m ²	velmi dobrý	ano	120 000 000 Kč
Zlín, třída T. Bati 5658 - 103 budova	Zlín	4954	k pronájmu řetím subjektům	sklady, administrativa	14 031 m ²	velmi dobrý	ano	111 300 000 Kč
Ostrava, Poruba, A. Bejdové 1810/10	Poruba - sever	970	k pronájmu řetím subjektům	obchod, služby	2 987 m ²	dobrý	ano	110 000 000 Kč
Přerov, Tržní 2902/14	Přerov	82	k pronájmu řetím subjektům	sklady	21 467 m ²	dobrý	ano	109 500 000 Kč
Zlín, J. A. Bati 5637 - 12.b.	Zlín	24841	k pronájmu řetím subjektům	obchod, sklady, administrativa	2 259 m ²	velmi dobrý	ano	99 300 000 Kč
Ústí nad Labem, Dvořákova 3134/2	Ústí nad Labem	3052	k pronájmu řetím subjektům	administrativa, obchod	4 547 m ²	velmi dobrý	ano	94 500 000 Kč
Praha 4, Nusle, Nuselská 262/34	Nusle	1166	k pronájmu řetím subjektům	administrativa	1 058 m ²	velmi dobrý	ano	89 500 000 Kč
České Budějovice, Karla IV./417	České Budějovice	341	k pronájmu řetím subjektům	administrativa, bydlení	2 310 m ²	dobrý	ano	83 600 000 Kč
Praha 9, Vinohrady, Mladoboleslavská 330	Vinohrady	571	k pronájmu řetím subjektům	sklady	1 984 m ²	dobrý	ano	80 600 000 Kč
Hradec Králové, nám. Svobody 450	Hradec Králové	3000	k pronájmu řetím subjektům	bydlení, služby	1 896 m ²	dobrý	ano	63 000 000 Kč
Zlín - Lipa, skladový areál	Klečůvka	167	k pronájmu řetím subjektům	sklady	5 919 m ²	velmi dobrý	ano	53 000 000 Kč
Liberec, Moskevská 638/8	Liberec	12567	k pronájmu řetím subjektům	administrativa, služby	1 575 m ²	velmi dobrý	ano	50 100 000 Kč

Nemovitosti dceřiných společností Fondu a jejich součásti

Dceřiné společnosti Fondu vlastní 13 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.

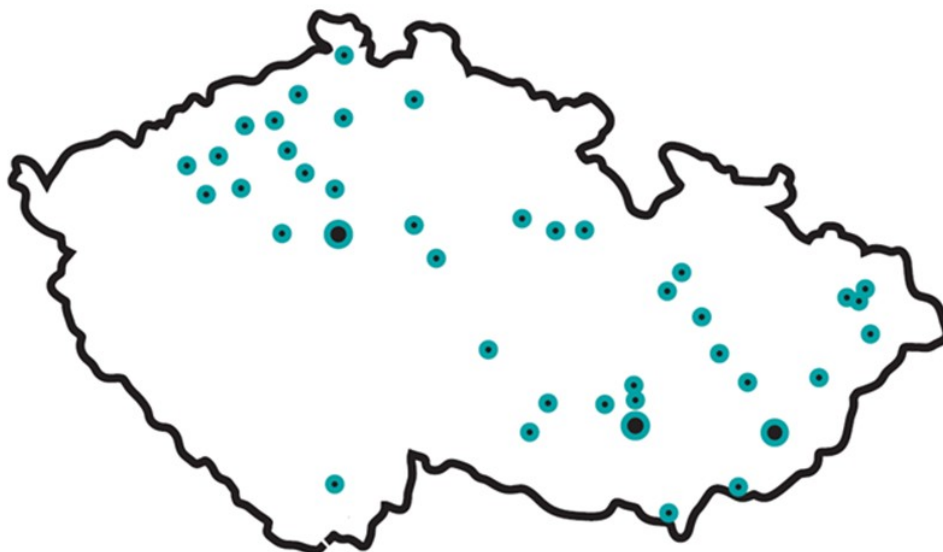
Celková hodnota investic do nemovitostí za Skupinu činila k Rozvahovému dni 5 878 225 tis. Kč.

Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční závěrky k 31. prosinci 2026. 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 2025. Nemovitosti CREAM hcm, s.r.o. pak k 12. březnu 2026.

Nemovitost adresa	Katastrální území	LV	Způsob využití k pronájmu/prodeji/vla stní užití	Typ nemovitosti, účel pronájmu	Podlahová plocha vhodná k pronájmu	Technický stav nemovitostí	Udržitelnost nájemců	Reálná hodnota k 31.12.2025
CREAM Brno, a.s.								
Brno, Moravské náměstí 754/13	Veveří	696	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	7 830 m ²	velmi dobrý	ano	277 000 000 Kč
Brno, Heršpická 800/6	Štýřice	943	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa, obchod	17 380 m ²	velmi dobrý	ano	235 000 000 Kč
CREAM assets, s.r.o.								
Zlín, - 64/1. budova	Zlín	19160	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	9 656 m ²	velmi dobrý	ano	215 000 000 Kč
Zlín, - 64/2. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	administrativa, obchod	8 315 m ²	velmi dobrý	ano	207 000 000 Kč
Zlín, - 123. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady, administrativa	12 095 m ²	velmi dobrý	ano	82 200 000 Kč
Zlín, - 112. budova	Zlín	27481	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 852 m ²	dobrý	ano	13 900 000 Kč
CREAM property, s.r.o.								
Zlín, - 21/2. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	obchod	739 m ²	velmi dobrý	ano	39 200 000 Kč
Zlín, - 105. budova	Zlín	27181	k pronájmu třetím subjektům	sklady	2 555 m ²	velmi dobrý	ano	35 300 000 Kč
jednotky Zlín b.32 (5648/926,5648/928)	Zlín	30937	k pronájmu třetím subjektům	bydlení, služby, obchod	56 m ²	velmi dobrý	ano	7 300 000 Kč
CREAM R.B.A., a.s.								
pozemky Zlín	Zlín	26754	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, parking	17 048 m ²	dobrý	ano	86 400 000 Kč
CREAM abaq, s.r.o.								
pozemek Otrokovice p.č. 438/270	Otrokovice	7833	developerský projekt	pozemky, manipulační plocha	19 181 m ²	dobrý	n/a	169 300 000 Kč
CREAM vizia, a.s.								
soubor pozemků a staveb	Zlín	25305	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, sklady, manipulační plocha	12 665 m ²	dobrý	ano	53 654 800 Kč
CREAM hcm, s.r.o. (od 12.3.2026)								k 12.3.2026
soubor pozemků a staveb	Zlín	5390	k pronájmu třetím subjektům	pozemky, sklady, manipulační plocha	1 647 m ²	dobrý	ano	35 000 000 Kč

Lokace nejvýznamnějších nemovitostí Fondu a dceřiných společností Fondu



Typová segmentace pronajímaných ploch Skupiny činí:

- 61 % sklady
- 19 % kanceláře, administrativa
- 15 % obchod, služby
- 5 % byty

Obsazenost disponibilních ploch nemovitostí činí 77,8 %.

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 874 202 tis. Kč.

Podíly Fondu v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2025:

Akcie CREAM R.B.A., a.s.	81 959
Akcie CREAM Brno, a.s.	160 999
Podíl v CREAM property, s.r.o.	76 059
Podíl v CREAM assets, s.r.o.	291 074
Podíl v CREAM Facility Management, s.r.o.	33 730
Podíl v CREAM service s.r.o.	159
Podíl v CREAM Investments s.r.o.	15 029
Podíl v CREAM abaq, s.r.o.	134 323
Podíl v CREAM Real Estate, s.r.o.	0
Akcie CREAM vizia, a.s.	80 870

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 v rámci energetické soběstačnosti a nezávislosti provozu nemovitostí fotovoltaické systémy na budovách:

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

Dceřiná společnost CREAM Facility Management, s.r.o. pořídila v roce 2025 v rámci energetické soběstačnosti a nezávislosti provozu nemovitostí fotovoltaické systémy na budovách:

- nemovitost Most
- nemovitost Blansko
- nemovitost Chomutov
- nemovitost Břeclav

Provozní a finanční přehled

Popis finanční situace a jejího vývoje za dané účetní období

Finanční situace k 30. červnu 2026

Finanční pozici Skupiny lze definovat následujícími údaji:

v tis. Kč	Skupina	
	30. června 2026	31. prosince 2025
Aktiva celkem	7 067 692	6 933 236
Dlouhodobá aktiva	6 545 024	6 093 847
Krátkodobá aktiva	522 668	839 389
Pasiva celkem	7 067 692	6 933 236
Vlastní kapitál	15 277	15 020
Dlouhodobé závazky celkem	1 477 269	1 046 778
Krátkodobé závazky celkem	179 106	514 302
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	5 396 040	5 357 136

U Skupiny došlo v Rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy o 134 456 tis. Kč. Na straně aktiv mělo na změnu vliv zvýšení hodnoty dlouhodobých aktiv o 451 177 (zejména nové poskytnuté zápůjčky) při současném snížení krátkodobých aktiv o 316 721 tis. Kč (zejména krátkodobé poskytnuté zápůjčky). Na straně pasiv mělo na změnu vliv zejména zvýšení hodnoty dlouhodobých bankovních úvěrů o 435 365 tis. Kč při současném snížení hodnoty krátkodobých bankovních úvěrů o 230 275 tis. Kč.

Hospodaření Skupiny v Rozhodném období

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

v tis. Kč	Období končící 30. června 2026
Provozní výnosy Skupiny celkem	297 983
z toho: Tržby z nájemného	204 755
Tržby ze smluv se zákazníky	93 228
z toho:	
Tržby z prodeje zboží	30 260
Tržby z poskytovaných služeb	62 968
Tržby ostatní	0

Provozní zisk Skupiny byl vykázán ve výši 173 667 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 7,1 %.

Pro detailnější informace o finanční situaci a hospodaření Skupiny odkazujeme na konsolidovanou účetní závěrku Fondu sestavenou za období končící 30. června 2026 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 2026 (v tis. Kč):

	Skupina
	30. června 2026
Pasiva celkem	7 067 692
Vlastní kapitál	15 277
Dlouhodobé závazky celkem	1 477 269
Krátkodobé závazky celkem	179 106
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	5 396 040

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 325 190 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 Emitenta a Skupiny

Fond i Skupina svou provozní činnost financují částečně z vlastních zdrojů a částečně z cizích zdrojů (krátkodobé obchodní závazky a krátkodobé bankovní úvěry ČSOB a Oberbank AG).

Podmínky krátkodobých závazků a přijatých krátkodobých bankovních úvěrů:

- krátkodobý RVG bankovní úvěr ČSOB – do výše 20 000 tis. Kč (nečerpaný), 6M Pribor + marže
- krátkodobý bankovní úvěr Oberbank AG v měně EUR, fixní sazba do splatnosti v 6,2027
- 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 – všechny úvěry v měně CZK jsou na float sazbě 1M Pribor + marže. Jeden úvěr v měně EUR je s fixní sazbou 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 Skupiny s variabilní úrokovou sazbou činí 56,0 % s fixní sazbou pak 44,0 % celkových bankovních úvěrů

Pro následující období předpokládá Fond i Skupina fixaci části přijatých úvěrů v měně CZK 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 2026 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 společnostem v rozhodném období činily 110 tis. Kč, a to za audit účetních závěrek dceřiných společností.

Celkové náklady Skupiny na audit účetních závěrek činily 1 250 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, Írán a další) a související celní a obchodní opatření

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

Rizika, na která se Fond zejména zaměřuje:

a) Riziko likvidity - nedostatečná likvidita

Likvidita je schopnost 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 dva bankovní úvěry se zůstatkem k Rozvahovému dni ve výši 10 334 tis. EUR, které expozici Fondu vůči riziku zvětšily, avšak riziko negativního dopadu změny kurzu, tedy **měnové riziko** je stále minimální. Riziko je minimalizováno skutečností, že oproti závazkům v měně EUR má Fond současně pohledávky v měně EUR vyšší, než je hodnota závazků. Rovněž **riziko úrokové**, které vyplývá z pohybu úrokové míry, je minimální. Výše závazků úročených proměnlivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2026 je 8,9 % 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 nájmu. U obou vztahů se také dbá na prověření protistrany při jejich výběru, ještě před vznikem smluvních dokumentů.

d) Riziko koncentrace

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

e) Operační riziko

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

Vliv válečných konfliktů (Ukrajina, Palestina, Írán 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, Írán 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,
- velké výkyvy v ceně ropy a plynu,
- 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 neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo nebo nepřímo.

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

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

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

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

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

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

Podle stanov Fondu není funkční období členů představenstva a členů dozorčí rady časově omezeno. Člena představenstva i člena dozorčí rady lze během funkčního období odvolat a zvolit jiného.

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, řídících nebo dozorčích orgánů.

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

Zaměstnanci

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 2026 zaměstnával Fond 13 osob a dceřiné společnosti 51 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 2025 rozhodovala valná hromada dne 29. 6. 2026 na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou, a to tak, že v souladu se stanovami nebyl zisk za rok 2025 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:	zaknihovaná
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
ISIN:	CZ1008002118

druh:	Investiční akcie
forma:	kusová akcie na jméno
podoba:	zaknihovaná
jmenovitá hodnota:	bez jmenovité hodnoty
aktuální počet emitovaných akcií:	3 810 280 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

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 (0,83 %). 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, 2026), na základě žádostí investičních akcionářů, k odkoupení 85.439 kusů investičních akcií ISIN: CZ0008042264 v hodnotě 118.452 tis. Kč. Tyto odkoupené akcie byly následně zrušeny. Nový počet akcií v emisi je 3 810 280 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 2026

Společnost zapracovala možná rizika a jejich dopady do plánu na rok 2026: Čistý zisk 219,9 mil Kč při výnosech 356,4 mil Kč. EBITDA pak 264,5 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 došlo dne 9. 7. 2026 k významné škodní události - požáru budovy 34, Vavrečkova 5657, Zlín. Tento požár měl za následek nutnou úplnou demolici uvedené stavby. S touto demolicí jsou spojeny další související náklady a také ztráta výnosů z pronájmu.

Nemovitý majetek je pro tyto případy pojištěn u ČSOB Pojišťovny a.s. Pojistka kryje škodu v rozsahu reálné hodnoty nemovitosti, související náklady i ušlý zisk z pronájmu. Z tohoto pohledu tedy bude škoda v plné výši nahrazena.

Vzhledem ke známým skutečnostem představenstvo konstatovalo, že prozatím nelze předpokládat, že by uvedená škodní událost měla mít pro Fond či Skupinu negativní finanční nebo bilanční dopady. Toto stanovisko má oporu v zátěžových testech, které Fond provedl v rámci plnění pravidelných povinností, aktualizovaným o hodnoty po škodní události na budově 34.

Žádné jiné významné události, které by měly významný dopad na sestavení této Konsolidované pololetní finanční zprávy Emitenta.

Rovněž nenastaly žádné jiné 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 2026



JUDr. Petr Svatoš
předseda představenstva



Mgr. Roman Švec
člen představenstva



Ing. Martin Jarolím, MBA
člen představenstva