

# Výroční zpráva za rok 2020

---

VIG FUND, a.s.

**VIG  FUND**

---

---

## 1. Obsah

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Obsah .....                                                                                                 | 2  |
| 2. Základní údaje o společnosti .....                                                                          | 3  |
| 3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku.....                                         | 3  |
| 4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2021 .....                                                               | 4  |
| 5. Investiční cíl a investiční politika.....                                                                   | 5  |
| 6. Ostatní údaje.....                                                                                          | 5  |
| 7. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami .....                                                            | 7  |
| 8. Zpráva dozorčí rady .....                                                                                   | 13 |
| 9. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG<br>Wiener Versicherung Gruppe ..... | 14 |
| 10. Účetní závěrka za rok 2020.....                                                                            | 21 |

## 2. Základní údaje o společnosti

**Název společnosti:** VIG FUND, a.s.

**Sídlo společnosti:** Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1

**Právní forma:** akciová společnost

**IČO:** 24220809

**Rozvahový den:** 31. prosince 2020

**Účetní období:** 1. ledna 2020 – 31. prosince 2020

VIG FUND, a.s. vznikl zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896, dne 1. března 2012 (dále jen „VIG FUND“ nebo „Společnost“).

VIG FUND je akciovou společností, kterou obhospodařuje VIG Asset Management, a.s., IČO 24838233, se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17131 (dále jen „VIG AM“).

Za společnost jedná jediný člen představenstva, společnost VIG AM, kterou při výkonu funkce zastupuje její statutární orgán.

Předmětem podnikání společnosti VIG FUND je pořízení a pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor. Společnost se zabývá především správou nemovitého majetku.

## 3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

Po úspěšném začátku roku 2020 se situace rapidně a zásadně změnila v březnu 2020, kdy většina zemí vstoupila do stavu nouze kvůli šíření koronaviru, což významně snížilo ekonomický rozvoj. Pandemie koronaviru měla v roce 2020 významný dopad na aktivity společnosti a správu jejích nemovitostí, avšak vlivem diverzifikace stávajícího portfolia a aktivních opatření v oblasti řízení mohl být tento dopad omezen.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna do 31. prosince 2020 skončila se ziskem ve výši 6 983 tis. EUR

**Portfolio VIG FUND**

| <i>Majetek</i>        | <i>Lokace</i>   |
|-----------------------|-----------------|
| Life-Building C       | Praha           |
| Havlíčková Plaza      | Praha           |
| Burzovní Palác        | Praha           |
| Revoluční             | Praha           |
| Jasna                 | Varšava         |
| Libra                 | Varšava         |
| Atrium Tower          | Varšava         |
| Europeum              | Bratislava      |
| Retail Portfolio      | Česká republika |
| Retail Portfolio      | Slovensko       |
| Retail Portfolio      | Maďarsko        |
| Brivibas Bulavaris 21 | Riga            |
| Kalkulela 12          | Riga            |
| Kalkulela 15          | Riga            |

Nemovitosti jsou vlastněné přímo Společností nebo jejími dceřinými společnostmi.

**Stav majetku**Aktiva

Ke dni 31. prosince 2020 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 357 073 tis. EUR (z toho 341 946 tis. EUR je tvořeno investičním majetkem a akciemi).

Závazky

Celkové závazky Společnosti činí 125 057 tis. EUR.

Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 194 tis. EUR.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2020. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní ani pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2020.

**4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2021**

Pandemie COVID-19 stále dominuje ekonomice a životu ve většině zemí. Nelze předvídat, jak se situace bude nadále vyvíjet, vedení Společnosti bude situaci průběžně vyhodnocovat.

Navzdory současné obtížné situaci bude Společnost pokračovat ve své strategii růstu získáváním dalších investic do nemovitostí ve střední a východní Evropě a ve správě již získaného majetku.

## 5. Investiční cíl a investiční politika

Cílem Společnosti je dosahovat v dlouhodobém horizontu zhodnocení obhospodařovaného majetku investováním do následujících aktiv:

- nemovitostí včetně jejich příslušenství a účastí v nemovitostních společnostech, generujících pravidelný výnos, zejména v zemích, ve kterých VIG působí nebo hodlá působit; pokud VIG vstoupí na nový trh, je rovněž Společnost oprávněna investovat na tomto trhu,
- likvidních aktiv s nižším rizikem, kterými jsou zejména vklady na účtech u bank, nástroje peněžního trhu a dluhopisy.

Výnosy z investic bude Společnost reinvestovat v souladu s investičními cíli.

## 6. Ostatní údaje

### Činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v současné době nepůsobí v oblasti výzkumu a vývoje.

### Činnost v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

Pokud jde o ochranu životního prostředí a pracovněprávní vztahy, Společnost dodržuje příslušné závazné právní předpisy.

### Organizační složky v zahraničí

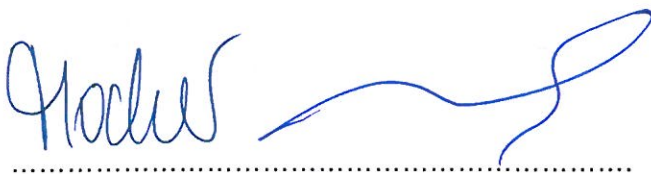
Společnost nemá v zahraničí žádnou organizační složku, ale má dvě nemovitosti v přímém vlastnictví v Polsku.

Společnost vlastní 100 % základního kapitálu ve svých pěti dceřiných společnostech v zahraničí. SK BM s.r.o. se sídlem ve Slovenské republice představuje nepřímé vlastnictví dvou nemovitostí VIG FUNDu na Slovensku, druhá slovenská dceřiná společnost EUROPEUM Business Center s.r.o. má v držbě jednu nemovitost. HUN BM Kft. představuje nepřímé vlastnictví jedné nemovitosti VIG FUNDu v Maďarsku a Atrium Tower sp. z o. o., polská dceřiná společnost VIG FUNDu, je vlastníkem nemovitosti Atrium Tower. Lotyšská dceřiná společnost KKB Real Estate SIA je vlastníkem 3 nemovitostí v Rize.

### Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích

Společnost se v roce 2020 nezúčastnila žádných soudních sporů ani arbitráží, které by měly výrazný vliv na finanční situaci Společnosti. Představenstvo tímto prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření.

22. března 2021



VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva),  
zastoupený *Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS a Ing. Lud'kem Markem*

## 7. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami

### Ovládaná společnost: VIG FUND, a.s.

Společnost je součástí konsolidační skupiny Vienna Insurance Group, jejíž konečnou mateřskou společností je VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, Vídeň, Rakousko.

### Úloha společnosti

Společnost umožňuje ostatním společnostem ve skupině VIG investovat na realitním trhu ve střední a východní Evropě.

### Ovládající společnosti:

| Akcionář                                                                         | Podíl na základním kapitálu |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň                                                   | 65.51 %                     |
| Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha                      | 13.03 %                     |
| VIG RE zajišťovna, a.s., Praha                                                   | 2,75 %                      |
| Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha              | 0,69 %                      |
| InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava | 1.34 %                      |
| Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava  | 1.43 %                      |
| InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden                     | 0.64 %                      |
| InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden               | 0.84 %                      |
| KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava                     | 1.01 %                      |
| KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava                   | 4.32 %                      |
| Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn                                 | 3.43 %                      |
| AAS "BTA Baltic Insurance Company", Riga                                         | 1.00 %                      |
| Compensa Vienna Insurance Group, akciné draudimo bendrovė, Vilnius               | 1.38 %                      |
| Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb                            | 2.63 %                      |
| <b>Celkem</b>                                                                    | <b>100,00 %</b>             |

**Způsob a prostředky ovládání**

Společnost je kontrolována prostřednictvím vlastnictví akcií. VIG AM je jediný statutární orgán společnosti.

**Spřízněné osoby**

V kapitole 8 této Výroční zprávy je uveden seznam dceřiných společností VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe.

**Faktické ovládání**

Společnost neuzavřela se spřízněnými osobami žádnou ovládací smlouvu.

**Smlouvy a dohody uzavřené mezi subjekty v rámci skupiny**

Mezi Společnostmi a subjekty ve skupině byly ve sledovaném období uzavřeny tyto smlouvy:

| Smlouva                                                                                  | Smluvní strana ze skupiny                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Pojistná smlouva č. 7720716986 a dodatek č. 1,2,3, 4, 5 k Pojistné smlouvě č. 7720716986 | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7720794414 a dodatek č. 1,2 a 3 k Pojistné smlouvě č. 7720794414     | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7720826500 a dodatek č. 1 a 2 k Pojistné smlouvě č. 7720826500       | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7720980394 a dodatek č. 1 k Pojistné smlouvě č. 7720980394           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7721133145                                                           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7721123312                                                           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7721124097                                                           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7721134443                                                           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7721125078                                                           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva č. 7721135435                                                           | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group         |
| Pojistná smlouva Typ 9802 č. 96339 (Against all risks insurance)                         | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group |



|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pojistná smlouva Typ 1306 č. 001071505<br>(Insurance of Third Party Liability) | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Smlouva</b>                                                                 | <b>Smluvní strana ze skupiny</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pojistná smlouva Typ 1306 č. 001071504<br>(Insurance of Third Party Liability) | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pojistná smlouva Typ 9802 č. 96338<br>(Against all risks insurance)            | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pojistná smlouva Typ 9802 č. 106706<br>(Against all risks insurance)           | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pojistná smlouva Typ 9802 č. 106707<br>(Against all risks insurance)           | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pojistná smlouva Typ 1306 č. 001081642<br>(Insurance of Third Party Liability) | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pojistná smlouva Typ 1306 č. 001081641<br>(Insurance of Third Party Liability) | Compensa Towarzystwo Ubezpieczen<br>S.A. Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Úvěrová smlouva 1                                                              | InterRisk Lebensversicherung-AG<br>Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Úvěrová smlouva 2                                                              | Wiener Städtische Versicherung AG<br>Vienna Insurance Group<br>Donau Versicherung AG Vienna<br>Insurance Group<br>Compensa Life Vienna Insurance<br>Group SE<br>Compensa Vienna Insurance Group<br>InterRisk Versicherung-AG Vienna<br>Insurance Group<br>InterRisk Lebensversicherung-AG<br>Vienna Insurance Group<br>Poist'ovňa Slovenskej sporiteľne, a.s.<br>Vienna Insurance Group<br>Komunálna poisťovňa, a.s. Vienna<br>Insurance Group |
| Úvěrová smlouva 3                                                              | Wiener Städtische Versicherung AG<br>Vienna Insurance Group<br>Donau Versicherung AG Vienna<br>Insurance Group<br>Compensa Vienna Insurance Group<br>ADB<br>Compensa Life Vienna Insurance<br>Group SE<br>AAS "BTA Baltic Insurance Company"<br>VIG RE zajišťovna, a.s.                                                                                                                                                                        |
| Úvěrová smlouva 4                                                              | KKB Real Estate SIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Úvěrová smlouva 5                                                              | KKB Real Estate SIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Smlouva o výkonu funkce                                                        | VIG Asset Management, a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podnájemní smlouva                                   | VIG Asset Management, a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Smlouva</b>                                       | <b>Smluvní strana ze skupiny</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data processing agreement (GDPR)                     | VIG Asset Management, a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Smlouva o vyrovnání likvidity (Liquiditätsausgleich) | VIENNA INSURANCE GROUP AG<br>Wiener Versicherung Gruppe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dohoda o poskytnutí záruky                           | SK BM s.r.o                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dohoda o poskytnutí záruky                           | HUN BM Koriátolt Felelösségü Táraság                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dohoda o poskytnutí záruky                           | Atrium Tower Sp.z.o.o.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů                   | Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group<br>Komunálna poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů                   | Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group<br>Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group<br>Compensa Life Vienna Insurance Group SE<br>InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen<br>Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group<br>Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group<br>Wiener Städtische Versicherung AG<br>Vienna Insurance Group<br>DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group |
| Pojistná smlouva K4-X581.801-5 a dodatky             | Donau Vienna Insurance Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### Jiné právní úkony na popud či v zájmu spřízněných osob

Společnost nevykonala v zájmu spřízněných stran žádné jiné právní úkony a neobdržela ani nezískala jiná plnění v zájmu spřízněných stran nebo na základě jejich pokynů.

**Transakce se spřízněnými stranami**

| <b>Transakce se spřízněnými stranami</b>     | <b>2020</b>     | <b>2019</b>     |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>                 |                 |                 |
| Časové rozlišení aktiv                       | 41              | 88              |
| Ostatní závazky, splatné                     | (6)             | 0               |
| Úročené závazky                              | (33 577)        | (34 646)        |
| <b>Dluhopisy a úroky</b>                     | <b>(34 496)</b> | <b>(36 404)</b> |
| Obchodní a jiné závazky                      | (1)             | (66)            |
| <b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b> |                 |                 |
| Nepřímé náklady                              | (560)           | (640)           |
| <b>Provozní náklady</b>                      | <b>(1)</b>      | <b>(1)</b>      |
| Úrokové náklady                              | (2 298)         | (2 691)         |
| Zaplacené pojistné                           | (107)           | (107)           |

| <b>Transakce s dceřinými společnostmi</b>    | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>                 |             |             |
| Půjčky subjektům ve skupině                  | 3 000       | 7 500       |
| Ostatní pohledávky                           | 600         | 504         |
| <b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b> |             |             |
| Dividendové výnosy                           | 1 351       | 2 854       |
| Ostatní finanční výnosy                      | 76          | 76          |
| Úrokové výnosy                               | 110         | 6           |

## Závěr

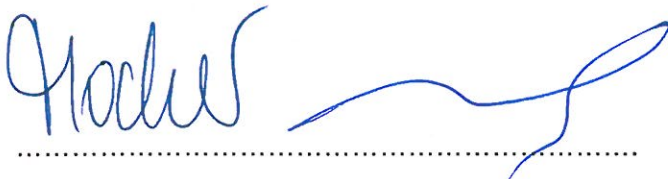
Společnost je součástí Vienna Insurance Group a využívá benefity členství v této mezinárodní skupině.

Zpracování Zprávy o vztazích mezi spřízněnými osobami zajistilo představenstvo Společnosti.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v souvislosti s výše uvedenými smlouvami, jejich realizací a vztahy se spřízněnými osobami nevznikla Společnosti žádná újma.

Všechna ujednání se spřízněnými stranami byla uzavřena za běžných tržních podmínek, stejně tak podmínky a veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto ujednání byla poskytnuta na základě podmínek běžných v obchodním styku.

22. března 2021



VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva),  
Zastoupený Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc, MRICS a Ing. Ludkem Markem

## 8. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2020 a zprávu o podnikatelské činnosti a stavu Společnosti ke dni 31. prosince 2020, které prohlédla a pečlivě zkontrolovala. Výsledkem této kontroly je jednomyslné usnesení dozorčí rady schválit představenstvem sestavenou účetní závěrku a souhlas s návrhem představenstva na rozdělení zisku za rok 2020.

Dozorčí rada konstatuje, že byla schopna, jako celek i jednotlivě, a to prostřednictvím svého předsedy a zástupců, dohlížet na aktivity Společnosti. Toho bylo dosaženo také prostřednictvím pravidelných jednání se členy představenstva, která poskytují dostatečné vysvětlení a důkazy o vedení obchodů na základě knih a písemností.

V roce 2020 se uskutečnilo jedno zasedání valné hromady, čtyři zasedání dozorčí rady a jedno rozhodnutí dozorčí rady per rollam.

Dozorčí rada tímto informuje valnou hromadu, že roční účetní závěrka za rok 2020 byla auditovaná společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční č. 71), že dozorčí rada obdržela, zkontrolovala a projednala účetní závěrku Společnosti a že tato kontrola podle jejího závěrečného výsledku nedává podnět k připomínkám.

**Mag. Gerhard Lahner**  
předseda dozorčí rady

## 9. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe

### VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe přidružené společnosti a účasti k 31.12.2020

| Společnost                                                                      | Sídlo           | podíl v % |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| <b>Plně konsolidované společnosti</b>                                           |                 |           |
| "BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD                                      | Bulharsko       | 100,00    |
| "Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H.                            | Rakousko        | 100,00    |
| ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.                      | Rumunsko        | 99,72     |
| ATBIH GmbH                                                                      | Rakousko        | 100,00    |
| Andel Investment Praha s.r.o.                                                   | Česká republika | 100,00    |
| Anif-Residenz GmbH & Co KG                                                      | Rakousko        | 100,00    |
| Atrium Tower spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia                            | Polsko          | 100,00    |
| BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A.                              | Rumunsko        | 93,98     |
| BTA Baltic Insurance Company AAS                                                | Lotyšsko        | 100,00    |
| Blizzard Real Sp. z o.o.                                                        | Polsko          | 100,00    |
| Bulgarski Imoti Asistans EOOD                                                   | Bulharsko       | 100,00    |
| Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH                                            | Rakousko        | 100,00    |
| Compania de Asigurari "DONARIS VIENNA INSURANCE GROUP" Societate pe Actiuni     | Moldavsko       | 99,99     |
| CAPITOL, akciova spolocnost'                                                    | Slovensko       | 100,00    |
| CENTER Hotelbetriebs GmbH                                                       | Rakousko        | 80,00     |
| CP Solutions a.s.                                                               | Česká republika | 100,00    |
| Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H.                           | Rakousko        | 95,00     |
| Central Point Insurance IT-Solutions GmbH                                       | Rakousko        | 100,00    |
| Ceská podnikatelská pojist'ovna, a.s., Vienna Insurance Group                   | Česká republika | 100,00    |
| Compensa Life Vienna Insurance Group SE                                         | Estonsko        | 100,00    |
| Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Na Zycie Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group | Polsko          | 99,97     |
| Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group          | Polsko          | 99,94     |
| Compensa Vienna Insurance Group, akcine draudimo bendrove                       | Litva           | 100,00    |
| DBLV Immobesitz GmbH                                                            | Rakousko        | 100,00    |
| DBLV Immobesitz GmbH & Co KG                                                    | Rakousko        | 100,00    |
| DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG                                                 | Německo         | 100,00    |
| DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH                                             | Německo         | 100,00    |
| DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group                                    | Rakousko        | 100,00    |
| DV ImmoHolding GmbH                                                             | Austria         | 100,00    |
| DVIB GmbH                                                                       | Austria         | 100,00    |
| DVIB alpha GmbH                                                                 | Austria         | 100,00    |
| Deutschmeisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH                                     | Austria         | 100,00    |
| Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH                                     | Rakousko        | 100,00    |

|                                                                                          |                     |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| ELVP Beteiligungen GmbH                                                                  | Rakousko            | 100,00 |
| EUROPEUM Business Center s.r.o.                                                          | Slovensko           | 100,00 |
| Floridsdorf am Spitz 4 Immobilienverwertungs GmbH                                        | Rakousko            | 100,00 |
| Gesundheitspark Wien-Oberlaa Gesellschaft m.b.H.                                         | Rakousko            | 100,00 |
| HUN BM Kft.                                                                              | Maďarsko            | 100,00 |
| INSURANCE JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP"                          | Bulharsko           | 100,00 |
| INTERSIG VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.                                                    | Albanie             | 89,98  |
| Insurance Company Nova Ins EAD                                                           | Bulharsko           | 100,00 |
| Insurance Company Vienna osiguranje d.d., Vienna Insurance Group                         | Bosna a Hercegovina | 100,00 |
| Stock Company for Insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje Vienna Insurance Group     | Severní Makedonie   | 94,26  |
| InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group                                  | Německo             | 100,00 |
| InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group                  | Polsko              | 100,00 |
| InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group                                        | Německo             | 100,00 |
| Joint Stock Company Insurance Company GPI Holding                                        | Gruzie              | 90,00  |
| Joint Stock Company International Insurance Company IRAO                                 | Gruzie              | 100,00 |
| KALVIN TOWER Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelőségi Társaság             | Hungary             | 100,00 |
| KAPITOL, a.s.                                                                            | Česká republika     | 100,00 |
| KKB Real Estate SIA                                                                      | Lotyšsko            | 100,00 |
| KOMUNALNA poistovna, a.s. Vienna Insurance Group                                         | Slovensko           | 100,00 |
| KOOPERATIVA poist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group                                      | Slovensko           | 98,47  |
| Kaiserstraße 113 GmbH                                                                    | Rakousko            | 100,00 |
| Kooperativa, pojist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group                                    | Česká republika     | 97,28  |
| LD Vermögensverwaltung GmbH                                                              | Rakousko            | 100,00 |
| LVP Holding GmbH                                                                         | Rakousko            | 100,00 |
| Limited Liability Company "UIG Consulting"                                               | Ukrajina            | 100,00 |
| MAP-WSV Beteiligungen GmbH                                                               | Rakousko            | 100,00 |
| MC EINS Investment GmbH                                                                  | Rakousko            | 100,00 |
| MH 54 Immobilienanlage GmbH                                                              | Rakousko            | 100,00 |
| Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG                                   | Rakousko            | 100,00 |
| OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.                                                     | Romania             | 99,54  |
| PFG Holding GmbH                                                                         | Rakousko            | 89,23  |
| PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG                                           | Rakousko            | 92,88  |
| Private Joint-Stock Company "Insurance company" Ukrainian insurance group"               | Ukrajina            | 100,00 |
| PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNAZHA VIENNA INSURANCE GROUP" | Ukrajina            | 99,99  |
| Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNAZHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP"      | Ukrajina            | 99,81  |
| PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H.                                                          | Rakousko            | 70,00  |
| Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH                                                 | Rakousko            | 56,55  |
| Passat Real Sp. z o.o.                                                                   | Polsko              | 100,00 |
| Pension Assurance Company Doverie AD                                                     | Bulharsko           | 92,58  |
| Porzellangasse 4 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG                                    | Rakousko            | 100,00 |
| Projektbau GesmbH                                                                        | Rakousko            | 100,00 |

|                                                                          |                 |        |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|
| Projektbau Holding GmbH                                                  | Rakousko        | 90,00  |
| Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH                               | Rakousko        | 100,00 |
| Ray Sigorta Anonim Sirketi                                               | Turecko         | 94,96  |
| SECURIA majetkovospravna a podielova s.r.o.                              | Slovensko       | 100,00 |
| SIA "Alauksta 13/15"                                                     | Lotyšsko        | 100,00 |
| SIA "Gertrudes 121"                                                      | Lotyšsko        | 100,00 |
| SIA "Global Assistance Baltic"                                           | Lotyšsko        | 100,00 |
| SIA "Urban Space"                                                        | Lotyšsko        | 100,00 |
| SIA "Artilerijas 35"                                                     | Lotyšsko        | 100,00 |
| SIGMA INTERALBANIAN VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.                         | Albánie         | 89,05  |
| SMARDAN 5 DEVELOPMENT S.R.L.                                             | Rumunsko        | 100,00 |
| SVZ GmbH                                                                 | Rakousko        | 100,00 |
| SVZD GmbH                                                                | Rakousko        | 100,00 |
| SVZI GmbH                                                                | Rakousko        | 100,00 |
| Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG          | Rakousko        | 100,00 |
| Senioren Residenz Fultererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH         | Rakousko        | 100,00 |
| Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH        | Rakousko        | 66,70  |
| SK BM s.r.o.                                                             | Slovensko       | 100,00 |
| T 125 GmbH                                                               | Rakousko        | 100,00 |
| TBI BULGARIA EAD in Liquidation                                          | Bulharsko       | 100,00 |
| TECHBASE Science Park Vienna GmbH                                        | Rakousko        | 100,00 |
| UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.                              | Maďarsko        | 98,64  |
| Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG                                        | Rakousko        | 100,00 |
| VIG FUND, a.s.                                                           | Česká republika | 100,00 |
| VIG Home, s.r.o.                                                         | Slovensko       | 100,00 |
| VIG ND, a.s.                                                             | Česká republika | 100,00 |
| VIG Offices 1, s.r.o.                                                    | Slovensko       | 100,00 |
| VIG Properties Bulgaria AD                                               | Bulharsko       | 99,97  |
| VIG RE zajist'ovna, a.s.                                                 | Česká republika | 100,00 |
| VIG REAL ESTATE DOO                                                      | Srbsko          | 100,00 |
| VIG Services Ukraine, LLC                                                | Ukrajina        | 100,00 |
| VIG-AT Beteiligungen GmbH                                                | Rakousko        | 100,00 |
| VIG-CZ Real Estate GmbH                                                  | Rakousko        | 100,00 |
| VITEC Vienna Information Technology Consulting GmbH                      | Rakousko        | 51,00  |
| Vienibas Gatve Investments OÜ                                            | Estonsko        | 100,00 |
| Vienibas Gatve Properties SIA                                            | Lotyšsko        | 100,00 |
| Vienna Life Towarzystwo Ubezpieczen na Zycie S.A. Vienna Insurance Group | Polsko          | 100,00 |
| Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group                 | Lichtenštejnsko | 100,00 |
| WGPV Holding GmbH                                                        | Rakousko        | 100,00 |
| WIBG Holding GmbH & Co KG                                                | Rakousko        | 100,00 |
| WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG                                    | Rakousko        | 100,00 |
| WIENER RE akcionarsko drustvo za reosiguranje, Beograd                   | Srbsko          | 100,00 |
| WIENER STÄDTISCHE OSIGURANJE akcionarsko drustvo za osiguranje Beograd   | Srbsko          | 100,00 |



|                                                                         |                     |        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group                | Rakousko            | 97,75  |
| WIENER VEREIN BESTATTUNGS- UND VERSICHERUNGSSERVICE-GESELLSCHAFT M.B.H. | Rakousko            | 100,00 |
| WILA GmbH                                                               | Rakousko            | 100,00 |
| Joint Stock Insurance Company WINNER-Vienna Insurance Group             | Severní Makedonie   | 100,00 |
| WINO GmbH                                                               | Rakousko            | 100,00 |
| WNH Liegenschaftsbesitz GmbH                                            | Rakousko            | 100,00 |
| WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG                                | Rakousko            | 100,00 |
| WSV Beta Immoholding GmbH                                               | Rakousko            | 100,00 |
| WSV Immoholding GmbH                                                    | Rakousko            | 100,00 |
| WSV Triesterstraße 91 Besitz GmbH & Co KG                               | Rakousko            | 100,00 |
| WSV Vermögensverwaltung GmbH                                            | Rakousko            | 100,00 |
| WSVA Liegenschaftsbesitz GmbH                                           | Rakousko            | 100,00 |
| WSVB Liegenschaftsbesitz GmbH                                           | Rakousko            | 100,00 |
| WSVC Liegenschaftsbesitz GmbH                                           | Rakousko            | 100,00 |
| WWG Beteiligungen GmbH                                                  | Rakousko            | 87,07  |
| Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group ad                             | Bosna a Hercegovina | 100,00 |
| Wiener Towarzystwo Ubezpiezen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group     | Polsko              | 100,00 |
| Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dionicko drustvo za osiguranje | Chorvatsko          | 97,82  |
| arithmetica Consulting GmbH                                             | Rakousko            | 100,00 |
| twinformatics GmbH                                                      | Rakousko            | 100,00 |
| CAL ICAL "Globus"                                                       | Ukrajina            | 100,00 |

| Společnost                                                                                            | Sídlo           | Podíl v % |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| <b>Společnosti konsolidované metodou equity</b>                                                       |                 |           |
| AB Modrice, a.s.                                                                                      | Česká republika | 100,00    |
| AIS Servis, s.r.o.                                                                                    | Česká republika | 100,00    |
| Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH                                                              | Rakousko        | 94,84     |
| Beteiligungs- und Immobilien GmbH                                                                     | Rakousko        | 25,00     |
| Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH                                                                | Rakousko        | 25,00     |
| Bohemia Servis Finance a.s.                                                                           | Česká republika | 100,00    |
| Bohemika HYPO s.r.o.                                                                                  | Česká republika | 100,00    |
| CPP Servis, s.r.o.                                                                                    | Česká republika | 100,00    |
| CROWN-WSF spol. s.r.o.                                                                                | Česká republika | 30,00     |
| ERSTE drustvo s ogranicenom odgovornoscu za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima | Chorvatsko      | 25,30     |
| Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.                               | Rakousko        | 99,77     |
| FinServis Plus, s.r.o.                                                                                | Česká republika | 100,00    |
| GLOBAL ASSISTANCE, a.s.                                                                               | Česká republika | 100,00    |
| Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft                                                    | Rakousko        | 55,00     |
| Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH                                                         | Rakousko        | 99,92     |
| Gewista-Werbegesellschaft m.b.H.                                                                      | Rakousko        | 33,00     |
| Global Expert, s.r.o.                                                                                 | Česká republika | 100,00    |
| Global Partner ČR, a.s.                                                                               | Česká republika | 65,00     |

|                                                                                               |                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| HOTELY SRNI, a.s.                                                                             | Česká republika | 100,00           |
| Main Point Karlín II., a.s.                                                                   | Česká republika | 100,00           |
| NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH                        | Rakousko        | 99,82            |
| Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.                                             | Rakousko        | 61,00            |
| Prazska softwarova s.r.o                                                                      | Česká republika | 100,00           |
| S - budovy, a.s.                                                                              | Česká republika | 100,00           |
| SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH                                 | Rakousko        | 100,00           |
| SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft                                            | Rakousko        | 54,17            |
| SURPMO, a.s.                                                                                  | Česká republika | 100,00           |
| Sanatorium Astoria, a.s.                                                                      | Česká republika | 100,00           |
| Towarzystwo Ubezpieczen Wzajemnych "TUW"                                                      | Polsko          | 52,16            |
| Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.                | Rakousko        | 51,46            |
| VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG (Konzernabschluss)                                       | Rakousko        | 25,32            |
| Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft (Konzernabschluss)                           | Rakousko        | 36,58            |
|                                                                                               |                 |                  |
| <b>Společnost</b>                                                                             | <b>Sídlo</b>    | <b>Podíl v %</b> |
| <b>Nekonsolidované společnosti</b>                                                            |                 |                  |
| "Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC                                        | Ukrajina        | 100,00           |
| "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.                                          | Rakousko        | 20,13            |
| "Neue Heimat" Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.                                             | Rakousko        | 79,51            |
| Akcionarsko drustvo za zivotno osiguranje Wiener Städtische Podgorica, Vienna Insurance Group | Černá hora      | 100,00           |
| ALBA Services GmbH                                                                            | Rakousko        | 48,87            |
| Amadi GmbH                                                                                    | Německo         | 100,00           |
| AQUILA Hausmanagement GmbH                                                                    | Austria         | 97,75            |
| AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH                                                          | Rakousko        | 48,87            |
| Autosig SRL                                                                                   | Rumunsko        | 99,54            |
| B&A Insurance Consulting s.r.o.                                                               | Česká republika | 48,45            |
| Beesafe Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia                                               | Polsko          | 99,99            |
| Benefia Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia                                 | Polsko          | 99,94            |
| Brunn N68 Sanierungs GmbH                                                                     | Rakousko        | 48,87            |
| Bulstrad Trudova Meditzina EOOD                                                               | Bulharsko       | 100,00           |
| CAPITOL CONSULTANCY SERVICES S.R.L.                                                           | Rumunsko        | 99,15            |
| CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE DE LEASING S.R.L.                                              | Rumunsko        | 99,15            |
| CARPLUS Versicherungsvermittlungsagentur GmbH                                                 | Rakousko        | 97,75            |
| CLAIM EXPERT SERVICES S.R.L.                                                                  | Rumunsko        | 99,15            |
| Compensa Dystrybucja Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia                                  | Polsko          | 99,98            |
| DELOIS s. r. o.                                                                               | Slovensko       | 98,47            |
| DV Asset Management EAD                                                                       | Bulharsko       | 100,00           |
| DV CONSULTING EOOD                                                                            | Bulharsko       | 100,00           |
| DV Invest EAD                                                                                 | Bulharsko       | 100,00           |
| DVS Donau-Versicherung Vermittlungs- und Service-Gesellschaft m.b.H.                          | Rakousko        | 100,00           |
| EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz                                                             | Rakousko        | 24,44            |

|                                                                             |                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| EBV-Leasing Gesellschaft m.b.H.                                             | Rakousko            | 47,90  |
| EGW Datenverarbeitungs-Gesellschaft m.b.H.                                  | Rakousko            | 71,92  |
| EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH                                           | Rakousko            | 71,92  |
| EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H.                                        | Rakousko            | 71,92  |
| Erste Biztosítási Alkusz Kft                                                | Maďarsko            | 98,64  |
| European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd.                               | Velká Británie      | 100,00 |
| EXPERTA Schadenregulierungs-Gesellschaft mbH                                | Rakousko            | 99,44  |
| Finanzpartner GmbH                                                          | Rakousko            | 48,87  |
| Foreign limited liability company "InterInvestUchastie"                     | Bělorusko           | 100,00 |
| GELUP GmbH                                                                  | Rakousko            | 32,58  |
| GGVier Projekt-GmbH                                                         | Rakousko            | 53,76  |
| Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG                          | Rakousko            | 28,51  |
| Global Assistance Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia            | Polsko              | 99,99  |
| GLOBAL ASSISTANCE SERVICES s.r.o.                                           | Česká republika     | 100,00 |
| GLOBAL ASSISTANCE SERVICES SRL                                              | Rumunsko            | 99,21  |
| GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o.                                           | Slovensko           | 99,22  |
| Global Services Bulgaria JSC                                                | Bulharsko           | 100,00 |
| Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH                                      | Rakousko            | 20,72  |
| HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH                 | Rakousko            | 98,29  |
| Hotel Voltino in Liquidation                                                | Chorvatsko          | 97,82  |
| Immodat GmbH                                                                | Rakousko            | 20,72  |
| IMOVE Immobilienverwertung- und -verwaltungs GmbH                           | Rakousko            | 20,72  |
| INSHIFT GmbH & Co. KG                                                       | Německo             | 23,53  |
| InterRisk Informatik GmbH                                                   | Německo             | 100,00 |
| ITIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia                                | Polsko              | 49,01  |
| JAHORINA AUTO d.o.o.                                                        | Bosna a Hercegovina | 100,00 |
| Joint Stock Company "Curatio"                                               | Gruzie              | 90,00  |
| Joint Stock Insurance Company WINNER LIFE - Vienna Insurance Group Skopje   | Severní Makedonie   | 100,00 |
| Kitzbüheler Bestattung WV GmbH                                              | Rakousko            | 97,75  |
| KUPALA Belarusian-Austrian Closed Joint Stock Insurance Company             | Bělorusko           | 98,26  |
| KWC Campus Errichtungsgesellschaft m.b.H.                                   | Rakousko            | 48,87  |
| Lead Equities II Auslandsbeteiligungs AG                                    | Rakousko            | 21,59  |
| Lead Equities II.Private Equity Mittelstandsfinanzierungs AG                | Rakousko            | 21,59  |
| LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG                                               | Rakousko            | 28,51  |
| Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság          | Maďarsko            | 98,64  |
| PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH                                      | Rakousko            | 73,69  |
| POLISA - ZYCIE Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia        | Polsko              | 99,97  |
| Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE"                                    | Ukrajina            | 100,00 |
| Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH                      | Rakousko            | 54,51  |
| Renaissance Hotel Realbesitz GmbH                                           | Rakousko            | 40,00  |
| Risk Consult Bulgaria EOOD                                                  | Bulharsko           | 51,00  |
| Risk Consult Polska Sp.z.o.o.                                               | Polsko              | 68,15  |
| RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko-Managementberatung Gesellschaft m.b.H. | Rakousko            | 51,00  |
| Risk Expert Risk ve Hasar Danismanlik Hizmetleri Limited Sirketi            | Turecko             | 64,19  |

|                                                                       |                 |        |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|
| Risk Experts Risiko Engineering GmbH                                  | Rakousko        | 12,24  |
| Risk Experts s.r.o.                                                   | Slovensko       | 51,00  |
| Risk Logics Risikoberatung GmbH                                       | Rakousko        | 51,00  |
| Rößlergasse Bauteil Drei GmbH                                         | Rakousko        | 100,00 |
| Rößlergasse Bauteil Zwei GmbH                                         | Rakousko        | 97,75  |
| S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L.                         | Rumunsko        | 99,15  |
| S.C. CLUB A.RO S.R.L.                                                 | Rumunsko        | 99,72  |
| S.C. Risk Consult & Engineering Romania S.R.L.                        | Rumunsko        | 51,00  |
| S.O.S.- EXPERT d.o.o. za poslovanje nekretninama                      | Chorvatsko      | 100,00 |
| samavu s.r.o                                                          | Slovensko       | 98,47  |
| SB Liegenschaftsverwertungs GmbH                                      | Rakousko        | 40,26  |
| Senioren Residenzen gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH            | Rakousko        | 97,75  |
| serviceline contact center dienstleistungs-gmbh                       | Rakousko        | 97,75  |
| Slovexperta, s.r.o.                                                   | Slovensko       | 98,70  |
| Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH                                   | Rakousko        | 28,51  |
| Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.                   | Rakousko        | 97,75  |
| Spoldzielnia Usługowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE                         | Polsko          | 99,97  |
| TAUROS Capital Investment GmbH & Co KG                                | Rakousko        | 19,55  |
| TAUROS Capital Management GmbH                                        | Rakousko        | 24,93  |
| TBI Info AD                                                           | Bulharsko       | 20,00  |
| TGMZ Team Gesund Medizin Zentren GmbH                                 | Rakousko        | 39,10  |
| TOGETHER CCA GmbH                                                     | Rakousko        | 24,71  |
| twinfaktor GmbH                                                       | Rakousko        | 74,16  |
| UAB "Compensa Life Distribution"                                      | Litva           | 100,00 |
| UNION-Erted Ellatasszervező Korlatolt Felelőségi Társaság             | Maďarsko        | 89,69  |
| Versicherungsbüro Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H.                 | Rakousko        | 47,90  |
| Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia | Polsko          | 99,99  |
| Vienna International Underwriters GmbH                                | Rakousko        | 100,00 |
| viesure innovation center GmbH                                        | Rakousko        | 98,87  |
| VIG AM Services GmbH                                                  | Rakousko        | 100,00 |
| VIG Asset Management, a.s.                                            | Česká republika | 100,00 |
| VIG Management Service SRL                                            | Rumunsko        | 99,15  |
| VIG Offices, s.r.o.                                                   | Slovensko       | 98,47  |
| VIG Polska Real Estate Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnosc          | Polsko          | 99,97  |
| VIG Services Bulgaria EOOD                                            | Bulharsko       | 100,00 |
| VIG Services Shqiperi Sh.p.K.                                         | Albánie         | 89,52  |
| VIG ZP, s. r. o.                                                      | Slovensko       | 99,22  |
| VIG/C-QUADRAT Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SPÓŁKA AKCYJNA      | Polsko          | 39,99  |
| VIVECA Beteiligungen GmbH                                             | Rakousko        | 100,00 |
| VÖB Direkt Versicherungsagentur GmbH                                  | Rakousko        | 48,87  |
| WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.                               | Rakousko        | 24,44  |
| Wien 3420 Aspern Development AG                                       | Rakousko        | 23,92  |
| Wiener Städtische Donau Leasing GmbH                                  | Rakousko        | 97,75  |
| Wiener Verein Bestattungsbetriebe GmbH                                | Rakousko        | 97,75  |
| WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH                                      | Rakousko        | 20,72  |
| WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH                                      | Rakousko        | 97,75  |

**10. Účetní závěrka za rok 2020**



***VIG FUND, a.s.***

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2020

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**OBSAH**

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| VÝKAZ FINANČNÍ POZICE                                              | 4  |
| VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ                             | 6  |
| PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH                                         | 7  |
| PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU                               | 8  |
| OBECNÉ INFORMACE                                                   | 9  |
| A. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI                                     | 9  |
| B. ÚČETNÍ ZÁSADY                                                   | 10 |
| C. ÚČETNÍ POSTUPY                                                  | 10 |
| D. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI                            | 15 |
| E. PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – AKTIVA                               | 16 |
| 1.1 <i>Obecné informace k účetní závěrce</i>                       | 16 |
| 1.2 <i>Investiční majetek</i>                                      | 16 |
| 1.3 <i>Podíly v ovládaných osobách</i>                             | 18 |
| 1.4 <i>Půjčky subjektům ve skupině</i>                             | 19 |
| 1.5 <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>                          | 19 |
| 1.6 <i>Ostatní pohledávky</i>                                      | 20 |
| 1.7 <i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>                | 20 |
| 1.8 <i>Časové rozlišení aktiv</i>                                  | 20 |
| F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY            | 21 |
| 2.1 <i>Základní kapitál</i>                                        | 21 |
| 2.2 <i>Ostatní rezervy</i>                                         | 21 |
| 2.3 <i>Nerozdělený zisk</i>                                        | 21 |
| 2.4 <i>Úročené závazky – úvěry</i>                                 | 21 |
| 2.5 <i>Úročené závazky – dluhopisy</i>                             | 22 |
| 2.6 <i>Ostatní závazky – dlouhodobá část</i>                       | 23 |
| 2.7 <i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>           | 23 |
| 2.8 <i>Rezervy</i>                                                 | 24 |
| 2.9 <i>Časové rozlišení pasiv</i>                                  | 24 |
| 2.10 <i>Daňové pohledávky a závazky, splatné a odložené</i>        | 24 |
| 2.11 <i>Ostatní závazky, krátkodobá část</i>                       | 24 |
| 2.12 <i>Podmíněné závazky</i>                                      | 25 |
| 2.13 <i>Finanční nástroje</i>                                      | 25 |
| G. PŘÍLOHA K VÝKAZU O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ               | 27 |
| 3.1 <i>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</i> | 27 |
| 3.2 <i>Provozní náklady</i>                                        | 28 |
| 3.3 <i>Ostatní provozní výnosy</i>                                 | 28 |
| 3.4 <i>Nepřímé náklady</i>                                         | 28 |
| 3.5 <i>Výnosy z dividend</i>                                       | 28 |
| 3.6 <i>Úrokové náklady</i>                                         | 29 |
| 3.7 <i>Kurzové zisky/ztráty</i>                                    | 29 |



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

|     |                                       |    |
|-----|---------------------------------------|----|
| 3.8 | <i>Daň z příjmu</i>                   | 29 |
| 3.9 | <i>Spřízněné osoby</i>                | 30 |
| H.  | ZHODNOCENÍ DOPADU COVIDU-19           | 32 |
| I.  | INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL | 32 |
| J.  | NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI                     | 35 |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

## VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosincem

| V tis. euro                              | Příloha | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                            |         |                |                |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 |         | <b>341 946</b> | <b>338 226</b> |
| Investiční majetek                       | 1.2     | 263 660        | 259 474        |
| Podíly v ovládaných osobách              | 1.3     | 78 286         | 78 752         |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 |         | <b>15 127</b>  | <b>22 451</b>  |
| Půjčky subjektům ve skupině              | 1.4     | 3 000          | 7 500          |
| Pohledávky z obchodních vztahů           | 1.5     | 1 183          | 965            |
| Ostatní pohledávky                       | 1.6     | 730            | 1 060          |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 1.7     | 9 336          | 11 423         |
| Časové rozlišení aktiv                   | 1.8     | 878            | 1 503          |
| <b>Aktiva celkem</b>                     |         | <b>357 073</b> | <b>360 677</b> |

Poznámky na stranách 9 až 35 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ**

Za rok končící 31. prosincem

| V tis. euro                         | Příloha | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>              |         |                |                |
| Základní kapitál                    | 2.1     | 194            | 194            |
| Kapitálový fond                     | 2.2     | 162 553        | 162 553        |
| Fond z přecenění                    | 2.2     | 41 431         | 41 431         |
| Výsledek hospodaření běžného období |         | 6 983          | 11 486         |
| Nerozdělený zisk                    | 2.3     | 20 855         | 14 622         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>       |         | <b>232 016</b> | <b>230 286</b> |
| <b>Závazky</b>                      |         |                |                |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>           |         |                |                |
| Dlouhodobé půjčky                   | 2.4     | 53 673         | 63 935         |
| Vydané dluhopisy                    | 2.5     | 32 549         | *34 518        |
| Ostatní dlouhodobé závazky          | 2.6     | 1 674          | 1 969          |
| Odložený daňový závazek             | 2.10    | 20 618         | 19 213         |
| <b>Krátkodobé závazky</b>           |         |                |                |
| Krátkodobé půjčky                   | 2.4     | 10 261         | 3 905          |
| Krátkodobé vydané dluhopisy         | 2.5     | 2 101          | *2 049         |
| Závazky z obchodních vztahů         | 2.7     | 577            | 1 456          |
| Rezervy                             | 2.8     | 174            | 234            |
| Časové rozlišení pasiv              | 2.9     | 1 242          | 1 317          |
| Daňové závazky                      | 2.10    | 179            | 379            |
| Ostatní krátkodobé závazky          | 2.11    | 2 009          | 1 416          |
| <b>Závazky celkem</b>               |         | <b>125 057</b> | <b>130 391</b> |
| <b>Pasiva celkem</b>                |         | <b>357 073</b> | <b>360 677</b> |

\*Reklasifikováno, podrobnosti v bodě 2.5.

Poznámky na stranách 9 až 35 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

Hier Text eingeben

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**

Za rok končící 31. prosincem

| V tis. euro                                                                                                                                  | Příloha | 2020           | 2019          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------------|
| Výnosy z nájmu                                                                                                                               | 3.1     | 13 328         | 13 244        |
| Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům                                                                                      | 3.1     | 2 704          | 3 151         |
| Provozní náklady                                                                                                                             | 3.2     | (3 807)        | (4 193)       |
| Ostatní provozní výnosy                                                                                                                      | 3.3     | 0              | 117           |
| Ostatní provozní náklady                                                                                                                     |         | (2)            | 0             |
| <b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>                                                                                                   |         | <b>12 223</b>  | <b>12 319</b> |
| Nepřímé náklady                                                                                                                              | 3.4     | (784)          | (898)         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření před přeceněním</b>                                                                                         |         | <b>11 439</b>  | <b>11 421</b> |
| Přecenění investičního majetku                                                                                                               | 1.2     | (571)          | 1 386         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření po přecenění</b>                                                                                            |         | <b>10 868</b>  | <b>12 807</b> |
| Výnosové úroky                                                                                                                               |         | 112            | 14            |
| Výnosy z dividend                                                                                                                            | 3.5     | 1 351          | 2 854         |
| Ostatních finančních výnosy                                                                                                                  |         | 76             | 76            |
| Nákladové úroky                                                                                                                              | 3.6     | (3 411)        | (3 751)       |
| Kurzové zisky / ztráty                                                                                                                       | 3.7     | 71             | (60)          |
| Přecenění podílů                                                                                                                             | 1.3     | (267)          | 1 236         |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                                                                                                         |         | <b>(2 068)</b> | <b>369</b>    |
| <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                                                                                                    |         | <b>8 800</b>   | <b>13 176</b> |
| Daň z příjmu splatná                                                                                                                         | 3.8     | (412)          | (683)         |
| Daň z příjmu odložená                                                                                                                        | 3.8     | (1 405)        | (1 007)       |
| <b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>                                                                                                 |         | <b>6 983</b>   | <b>11 486</b> |
| <b>Ostatní souhrnný výsledek hospodaření</b><br><b>Položky, které jsou nebo mohou být překlasifikovány</b><br><b>do výsledku hospodaření</b> |         |                |               |
| <b>Ostatní souhrnný výsledek hospodaření celkem</b>                                                                                          |         | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| <b>Souhrnný výsledek hospodaření celkem</b>                                                                                                  |         | <b>6 983</b>   | <b>11 486</b> |

Poznámky na stranách 9 až 35 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

Za rok končící 31. prosincem

| V tis. euro                                                                                            | Příloha | 2020            | 2019            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>                                                                |         |                 |                 |
| Výsledek hospodaření před zdaněním                                                                     |         | 8 800           | 13 176          |
| Úpravy o nepeněžní operace:                                                                            |         |                 |                 |
| Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku                                                        | 1.2     | (163)           | (1 386)         |
| Změny rezerv                                                                                           | 2.8     | (60)            | 41              |
| Výnosy z dividend                                                                                      | 3.5     | (1 351)         | (2 854)         |
| Přecenění podílů                                                                                       | 1.3     | 267             | (1 236)         |
| Výnosové úroky                                                                                         |         | (112)           | (14)            |
| Nákladové úroky                                                                                        | 3.6     | 3 411           | 3 751           |
| Úpravy o změny pracovního kapitálu                                                                     |         |                 |                 |
| Změny pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení                        |         | 737             | 532             |
| Změny závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení                              |         | (856)           | 126             |
| Zaplacená daň z příjmu                                                                                 |         | (563)           | (256)           |
| <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                           |         | <b>10 110</b>   | <b>11 880</b>   |
| <b>Peněžní tok z investiční činnosti</b>                                                               |         |                 |                 |
| Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků |         | (3 576)         | (33 584)        |
| Splátky půjček se spřízněnými osobami                                                                  | 1.4     | 4 500           | 0               |
| Přijaté dividendy                                                                                      | 3.5     | 1 255           | 2 854           |
| Přijaté úroky                                                                                          |         | 112             | 14              |
| <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>                                                         |         | <b>2 291</b>    | <b>(30 716)</b> |
| <b>Peněžní tok z finanční činnosti</b>                                                                 |         |                 |                 |
| Příjmy z půjček                                                                                        |         | 0               | 14 500          |
| Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů                                                              | 2.4     | (2 836)         | (2 230)         |
| Splátky půjček - splátky ostatních půjček spřízněným osobám                                            | 2.4     | (1 069)         | (14 898)        |
| Příjmy z emise akcií                                                                                   |         | 0               | 28 117          |
| Vydané dluhopisy (splácení)                                                                            | 2.5     | (1 917)         | (1 857)         |
| Uhrazené dividendy                                                                                     |         | (5 254)         | (4 736)         |
| Uhrazené úroky                                                                                         | 3.6     | (3 411)         | (3 751)         |
| <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>                                                           |         | <b>(14 487)</b> | <b>15 145</b>   |
| <b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>                                    |         | <b>(2 086)</b>  | <b>(3 692)</b>  |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu                                                    | 1.7     | 11 423          | 15 115          |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>                                         | 1.7     | <b>9 336</b>    | <b>11 423</b>   |

Poznámky na stranách 9 až 35 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

**VIG FUND, a.s.**Templová 747/5, Praha 1, 110 00  
Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

| Za rok končící 31. prosincem<br>V tis. euro | Příloha | Základní kapitál | Kapitálový fond | Fond z přecenění | Výsledek hospodaření běžného období | Nerozdělený zisk | Vlastní kapitál celkem |
|---------------------------------------------|---------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konečný stav k 31. prosinci 2018</b>     |         | <b>171</b>       | <b>134 460</b>  | <b>41 431</b>    | <b>9 035</b>                        | <b>10 323</b>    | <b>195 420</b>         |
| Výsledek hospodaření po zdanění             |         | 0                | 0               | 0                | 11 486                              | 0                | 11 486                 |
| Vydané akcie                                | 2.2     | 23               | 28 093          | 0                | 0                                   | 0                | 28 116                 |
| Rozdělení zisku minulého období             | 2.3     | 0                | 0               | 0                | (4 299)                             | 4 299            | 0                      |
| Výplata dividend                            |         | 0                | 0               | 0                | (4 736)                             | 0                | (4 736)                |
| <b>Konečný stav k 31. prosinci 2019</b>     |         | <b>194</b>       | <b>162 553</b>  | <b>41 431</b>    | <b>11 486</b>                       | <b>14 622</b>    | <b>230 286</b>         |
| Výsledek hospodaření po zdanění             |         | 0                | 0               | 0                | 6 983                               | 0                | 6 983                  |
| Vydané akcie                                | 2.2     | 0                | 0               | 0                | 0                                   | 0                | 0                      |
| Rozdělení zisku minulého období             | 2.3     | 0                | 0               | 0                | (6 233)                             | 6 233            | 0                      |
| Výplata dividend                            |         | 0                | 0               | 0                | (5 253)                             | 0                | (5 253)                |
| <b>Konečný stav k 31. prosinci 2020</b>     |         | <b>194</b>       | <b>162 553</b>  | <b>41 431</b>    | <b>6 983</b>                        | <b>20 855</b>    | <b>232 016</b>         |

Poznámky na stranách 9 až 35 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE****A. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI****Popis účetní jednotky**

Společnost: VIG FUND, a.s. („Společnost“)  
IČO: 242 20 809  
Date of Establishment: Společnost byla založena společenskou smlouvou dne 27. listopadu 2011. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. března 2012.  
Sídlo společnosti: Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Spisová značka: B 17896 vedená u Městského soudu v Praze  
Země založení: Česká republika  
Účetní období: 1. ledna 2020 – 31. prosince 2020

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

Majetek Společnosti je svěřen k obhospodařování investiční společnosti VIG Asset Management, a.s., IČ 248 38 233, se sídlem v Praze 1, Templová 747/5, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17131.

**Založení společnosti**

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

**Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období**

Členy představenstva Společnosti v účetním období jsou:

| Jméno                      | Funkce         | Od (datum)  | Do (datum)   |
|----------------------------|----------------|-------------|--------------|
| VIG Asset Management, a.s. | Představenstvo | 16. 7. 2014 | 31. 12. 2020 |

VIG Asset Management, a.s. je zastupována DI Caroline Mocker a Ing. Luděkem Markem.

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

| Jméno                | Funkce                     | Od (datum) | Do (datum) |
|----------------------|----------------------------|------------|------------|
| Mag. Gerhard Lahner  | Předseda dozorčí rady      | 13.12.2018 | 31.12.2020 |
| Mag. Roland Gröll    | Místopředseda dozorčí rady | 13.6.2019  | 31.12.2020 |
| Mag. Nicolas Mucherl | Člen dozorčí rady          | 27.5.2019  | 31.12.2020 |

**Zaměstnanci**

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2020 ani 2019. Veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**Vlastnická struktura**

Společnost je členem konsolidačního celku VIG. Její mateřskou společností je společnost VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, Vídeň, Rakousko, hlavní akcionář.

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2020, resp. 31. prosinci 2019 je následující:

| Akcionář                                                                        | Podíl na základním kapitálu (v %) |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
|                                                                                 | 2020                              | 2019        |
| VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna                                                 | 65,51%                            | 65,51%      |
| Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague                    | 13,03%                            | 13,03%      |
| Kooperativa poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava                  | 4,32%                             | 4,32%       |
| Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn                                | 3,43%                             | 3,43%       |
| VIG RE zajišťovna, a.s., Prague                                                 | 2,75%                             | 2,75%       |
| Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb                           | 2,63%                             | 2,63%       |
| Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw  | 1,43%                             | 1,43%       |
| Compensa Vienna Insurance Group, akciné draudimo bendrovė, Vilnius              | 1,38%                             | 1,38%       |
| Interrisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw | 1,34%                             | 1,34%       |
| Komunálna poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava                    | 1,01%                             | 1,01%       |
| AAS „BTA Baltic Insurance Company“, Riga                                        | 1,00%                             | 1,00%       |
| InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden              | 0,84%                             | 0,84%       |
| Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague            | 0,69%                             | 0,69%       |
| InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden                    | 0,64%                             | 0,64%       |
| <b>Celkem</b>                                                                   | <b>100%</b>                       | <b>100%</b> |

**B. ÚČETNÍ ZÁSADY**

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Možnost sestavit účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) Společnosti vyplývá z § 19a Zákona o účetnictví. Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících euro (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

Společnost jedná dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, dle § 777 odst. 5.

**C. ÚČETNÍ POSTUPY****Funkční měna**

Společnost stanovila euro jako svoji funkční měnu v souladu s IAS 21.

**Obchodní transakce v cizí měně**

Společnost účtuje o transakcích v cizí měně kurzem dne dané transakce. Výsledné kurzové zisky a ztráty jsou vykázány ve výsledku hospodaření daného účetního období. Použitými cizími měnami jsou CZK, HUF a PLN.



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Přepoččet cizích měn z obchodních operací (transakcí) byl proveden dle aktuálních kurzů. Kurzy použité ke dni účetní závěrky byly následující:

| Kurz EUR | množství | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------|----------|------------|------------|
| HUF      | 1        | 363,89     | 330,53     |
| CZK      | 1        | 26,245     | 25,410     |
| PLN      | 1        | 4,5597     | 4,257      |

**Investiční majetek – klasifikace**

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

**Investiční majetek – ocenění**

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

**Podíly v ovládaných osobách**

Společnost účtuje o investicích do dceřiných společností (Podíly v ovládaných osobách) v souladu s IFRS 9 ve své samostatné účetní závěrce.

Investice do dceřiných společností byly původně zaúčtovány v pořizovacích nákladech a jsou za účelem sestavení účetní závěrky přeceňovány na reálnou hodnotu do zisku nebo ztráty.

Změna v přecenění na reálnou hodnotu investičních akcií ve společnostech je uvedena ve Výkazu o souhrnném výsledku hospodaření v části Finanční výsledek hospodaření.

**Pohledávky a ostatní finanční aktiva**

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby, ostatní pohledávky a ostatní finanční aktiva jsou oceněny prvotně v reálné hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty.

**Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a depozita u bank splatná do tří měsíců. Bankovní zůstatky s likviditou delší než 3 měsíce jsou vykázány jako pohledávky a ostatní aktiva.

**Výpůjční náklady**

Výpůjční náklady zahrnují úroky a ostatní náklady, které vznikly v souvislosti se zapůjčením finančních prostředků. Výpůjční náklady jsou oceněny pomocí metody efektivní úrokové míry.

**Finanční aktiva**

V souladu s IFRS 9 lze finanční aktiva klasifikovat do následujících kategorií: (i) finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou, (ii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku a (iii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Klasifikace finančního aktiva podle IFRS 9 obecně vychází z obchodního modelu, ve kterém je finanční aktivum řízeno, a z charakteristik jeho smluvních peněžních toků. Pouze finanční nástroje, jejichž obchodní model dává vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku („SPPI“), splňují podmínky pro oceňování v naběhlé hodnotě. Všechna ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. U kapitálových nástrojů, jež nejsou drženy/řízeny za účelem obchodování, existuje možnost vykázat změny do ostatního úplného výsledku. Společnost tuto možnost nevyužívá u cenných papírů, které byly dle IAS 39 klasifikovány jako realizovatelné.

**Ostatní finanční závazky**

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FLAC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně v zůstatkové pořizovací ceně.

## **VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

### **Úročené závazky**

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové ceně za použití metody efektivní úrokové míry. Závazky ze zajištění půjček a dluhopisů se vztahují ke každému investičnímu majetku jednotlivě.

### **Finanční deriváty**

Společnost využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřela dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou a následně s věřitelem uzavřela swap s fixní úrokovou mírou. Společnost považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Společnost neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

### **Snížení hodnoty aktiv**

V souladu s IAS 36 provádí Společnost testování na snížení hodnoty v okamžiku, kdy existují náznaky snížení hodnoty aktiva. Společnost stanovuje zpětně získatelnou částku jako vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej a hodnoty z užívání. Pokud účetní hodnota aktiva převyšuje zpětně získatelnou částku, rozdíl je vykázán jako snížení hodnoty. Pokud existují náznaky, že důvody pro snížení hodnoty již nepřetrvávají nebo se snížily, snížení hodnoty bude zrušeno na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

### **Rezervy a podmíněné závazky**

Rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jehož vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku sestavení účetní závěrky. Dlouhodobé rezervy (rezervy s dobou vypořádání delší než 1 rok) jsou diskontovány hrubou úrokovou mírou, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro daný závazek. Odeznívání diskontu je vykázáno jako finanční náklad.

### **Splatné daně**

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice, respektive Polsku v případě investičního majetku umístěného v Polsku. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplácena příslušnému finančnímu úřadu.

### **Odložená daň**

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že budoucí zdanitelné příjmy budou dostatečné k využití této pohledávky.

Odložená daň je oceněna v zákonné daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

### **Smlouvy o operativním pronájmu**

Společnost uzavřela smlouvy o komerčním operativním pronájmu nemovitosti. Společnost stanovila, že nese významná rizika a přínosy vyplývající z vlastnictví tohoto majetku. Proto Společnost účtuje o tomto pronájmu jako o operativním pronájmu.

### **Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou vykázány na lineární bázi.

Výnosy z provozních nákladů fakturovaných nájemníkům jsou vykázány v období, kdy se kompenzace stane pohledávkou. Poplatky za služby a správu a ostatní podobné přijaté platby jsou součástí výnosů včetně souvisejících výnosů – brutto přístup. Společnost stanovila, že před převedením služeb na nájemníky má tyto služby Společnost pod kontrolou, a tudíž je v daných ujednáních spíše v pozici principál.

### **Dividendové výnosy**

Společnost vykazuje dividendové výnosy v okamžiku, kdy vzniká právo společníka na přijetí určené platby.

### **Nové a změněné standardy v roce 2020**

Při přípravě účetní závěrky společnosti byly poprvé za účetní období počínaje 1. lednem 2020 brány v úvahu následující nové nebo pozměněné standardy a interpretace. Podstata a dopad těchto změn jsou uvedeny níže. Nepředpokládá se, že následující novelizované standardy a interpretace budou mít významný dopad na účetní závěrku společnosti:

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Definice významnosti (změny IAS 1 a IAS 8) - novely objasňují a slaďují definici „významného“ a poskytují vodítko, které pomůže zlepšit konzistenci při uplatňování tohoto konceptu, kdykoli se použije v IFRS Standardech.

Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS - novela odráží změny v zásadách rámce, které mají dopad na to, jak a kdy jsou aktiva a pasiva vykázána a odúčtována v účetní závěrce společnosti.

Definice podniku (novela IFRS 3) - novely zúžily a vyjasnily definici podniku. Umožňují také zjednodušené posouzení toho, zda získaná sada činností a aktiv je spíše skupinou aktiv než podnikem.

**Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU**

Následující změny nebo revize standardů a interpretací byly přijaty k rozvahovému dni, ale dosud nenabýly účinnosti v EU a proto nejsou aplikovány:

| Standard/Interpretace<br>[IAS 8.31 (a), 8.31(c)]                                                                                                                                                                                                                                                                | Povaha změny v účetní politice<br>[IAS 8.31 (b)]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Možný dopad na účetní závěrku<br>[IAS 8.30 (b); 31 (e)]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Novelizace IFRS 16: Leasingy<br/>Úlevy na nájemném<br/>v souvislosti s pandemií<br/>COVID-19</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. června 2020 nebo později, dřívější použití je povoleno, včetně použití v účetní závěrce neschválené ke zveřejnění k 28. květnu 2020)</p>                   | <p>Novelizace zavádí možnost praktického zjednodušení způsobu, jak nájemce účtuje o úlevách na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19. Nájemce, který se rozhodne aplikovat praktické zjednodušení, nemusí posuzovat, zda úleva na nájemném představuje modifikaci leasingu, a vykazuje ji v souladu s ostatními platnými pokyny. Výsledné účtování závisí na podrobnostech konkrétní úlevy na nájemném. Pokud má úleva formu např. jednorázového snížení nájmu, bude účtována jako variabilní leasingová platba a vykázána ve výsledku hospodaření.</p> <p>Praktické zjednodušení je možné aplikovat pouze v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nová protihodnota je v podstatě ve stejné výši (příp. nižší) jako původní protihodnota;</li> <li>• snížení plateb nájemného se týká plateb splatných do 30. června 2021 včetně; a</li> <li>• nedošlo k dalším významným změnám podmínek nájmu.</li> </ul> <p>Pro pronajímatele není toto praktické zjednodušení k dispozici</p> | <p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Novelizace IFRS 10 a IAS 28<br/>Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho<br/>přidruženým či společným<br/>podnikem</b></p> <p>(Datum účinnosti odloženo na neurčito. Dle uvážení je možné přijetí do úplné účetní závěrky dle IFRS. Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito a</p> | <p>Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Společnost očekává, že novely nebudou mít při prvotním použití významný dopad na účetní závěrku společnosti, protože v současné době vykazuje úplný zisk nebo ztrátu ve výkazu o souhrnném výsledku hospodaření. Kvantitativní dopad přijetí pozměňovacích návrhů však lze posoudit až v roce počátečního uplatňování pozměňovacích návrhů, protože to bude záviset na převodu</p> |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| je nepravděpodobné, že by tento standard byl v dohledné době EU schválen)                                                                                                                                                             | nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto <ul style="list-style-type: none"> <li>• zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).</li> </ul>                                                                                                        | aktiv nebo podniků na přidružený nebo společný podnik, ke kterému dojde během daného vykazovaného období. |
| <b>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky</b><br><b>Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé</b><br><br>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)    | Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází výhradně z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace dále zpřesňuje výklad situací, které představují vypořádání závazku. | Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.  |
| <b>Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení</b><br><b>Pozemky, budovy a zařízení – výnosy před zamýšleným použitím</b><br><br>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)      | Novelizace IAS 16 vyžaduje, aby výnosy z prodeje položek, které vzniknou při dopravě položky pozemků, budov a zařízení na místo určení a zajištění stavu potřebného k jejímu používání v souladu s požadavky účetní jednotky, byly spolu s náklady na tyto položky vykážány v hospodářském výsledku a aby účetní jednotka stanovila pořizovací náklady těchto položek prostřednictvím metodiky požadované standardem IAS 2.                                                                             | Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.  |
| <b>Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky</b><br><b>Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy</b><br><br>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.) | Při stanovení nákladů na splnění smlouvy novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka zahrnula všechny náklady, které se přímo vztahují ke smlouvě. Odstavec 68A objasňuje, že náklady na splnění smlouvy, zahrnují: přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokaci ostatních nákladů, které se přímo vztahují k plnění smluv.                                                                                                                                                                             | Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.  |
| <b>Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2020</b><br><br>(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)                                                                                | <b>Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje</b><br>Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínky, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené                                                                                                                                               | Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržaných dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.                                                                                                                       |  |
|  | <b>Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy</b><br>Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení |  |

#### D. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka Společnosti je sestavena v souladu se zásadami o oceňování majetku historickými cenami, s výjimkou následujících položek, které jsou ke každému datu sestavení účetní závěrky oceňovány reálnou hodnotou (v souladu s IFRS 13):

- Investiční majetek;
- Podíly v ovládaných osobách;

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

##### **Použití odhadů a úsudků**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady, úsudky a předpoklady, jež mají vliv na použití účetních postupů, na vykazované hodnoty majetku a závazků a na vykazovanou výši výnosů a nákladů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností a dalších faktorů, které jsou za daných okolností považovány za relevantní a jsou podkladem pro posouzení a stanovení účetních hodnot aktiv a závazků, které nelze získat z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Odhady a s nimi související předpoklady se průběžně revidují. Změny v účetních odhadech se zohledňují v období, kdy se účetní odhad mění, pokud změna ovlivňuje toto účetní období, nebo v období, kdy dochází ke změně, a v dalších obdobích, pokud změna ovlivňuje jak běžné účetní období, tak budoucí účetní období.

Informace o významné nejistotě v předpokladech a o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech přílohy:

- 1.2 Investiční majetek
- 1.3 Podíly v ovládaných osobách

##### **Stanovení reálné hodnoty**

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací Společnosti vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních i nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá Společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu. Reálné hodnoty se člení do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupních údajů použitých při oceňování, a to následovně:

- Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích identických aktiv nebo závazků
- Úroveň 2: vstupní údaje nezahrnující kótované ceny z úrovně 1, které lze pro dané aktivum nebo závazek zjistit, a to buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozením od cen)
- Úroveň 3: vstupní údaje pro dané aktivum nebo závazek, které na trhu nelze zjistit (nezjistitelné vstupní údaje).

Pokud lze vstupní údaje použité k ocenění aktiva nebo závazku reálnou hodnotou zařadit do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty, pak ocenění reálnou hodnotou je jako celek zařazeno do téže úrovně hierarchie reálné hodnoty jako vstupní údaj nejnižší úrovně, který je významný ve vztahu k celému oceňování.

Společnost vykazuje přesuny mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty vždy ke konci vykazovaného období, během něhož nastala změna.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**E. PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – AKTIVA****1.1 Obecné informace k účetní závěrce**

Účetním obdobím pro rok 2020 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

Všechny údaje jsou uvedeny v tisících euro, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka Společnosti byla schválena Představenstvem dne 22. března 2021.

**1.2 Investiční majetek**

| Investiční majetek                                    | Celkem         |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Konečný stav k 31. prosinci 2018</b>               | <b>250 031</b> |
| Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky | 0              |
| Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů              | 8 057          |
| Přecenění                                             | 1 386          |
| <b>Konečný stav k 31. prosinci 2019</b>               | <b>259 474</b> |
| Pořízení nového investičního majetku                  | 0              |
| Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů              | 4 757          |
| Přecenění                                             | (571)          |
| <b>Konečný stav k 31. prosinci 2020</b>               | <b>263 660</b> |

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 259 474 tis. EUR k 31. prosinci 2019 a 263 660 tis. EUR k 31. prosinci 2020.

K 31. prosinci 2020 měla Společnost uzavřené smlouvy s třetími stranami, z nichž vyplývají budoucí kapitálové výdaje nebo náklady na opravy související s investičním majetkem v hodnotě 671 tis. EUR

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 80 %. Celková pronajímatelná plocha činí přibližně 121 000 m<sup>2</sup>.

Investice do nemovitosti je přeceňována na reálnou hodnotu, což je odhadovaná částka, za kterou by byly aktivum nebo závazek v den ocenění převedeny mezi potencionálním kupujícím a potencionálním prodávajícím v nezávislém vztahu po řádném uvedení na trh a kde strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení. Znalecké ocenění se provádí jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem, za účelem sestavení roční účetní závěrky k 31. prosinci. Znalci používají metodu oceňování příjmů (konkrétně metodu hard core top-slice), která je založena na přístupu diskontovaných peněžních toků a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno v souladu se standardy definovanými dle Královského institutu diplomovaných znalců (RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors), pokud není jiná metoda vhodnější. Vedení Společnosti poskytuje profesionálním odborníkům nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy, pronajímatelné prostory, aktuální obsazenost atd. Odborníci také, mimo jiné, vytvářejí odhady obsazení, budoucích příjmů z nájmu, plánovaných investic a očekávaných výnosů. Finální ocenění je přezkoumáno a schváleno managementem Společnosti.

U všech investic do nemovitostí oceňovaných reálnou hodnotou je současné využití nemovitostí považováno za nejintenzivnější a nejlepší využití.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Významné nezjistitelné vstupy použité v rámci stanovení reálné hodnoty zařazené do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty u investic do nemovitostí uskutečněných Společností jsou:

- Výnosy (Equivalent Yield)
- Odhad hodnoty nájemného (Estimated rental value)

Míra výnosnosti portfolia je v rozsahu od 5,16 % do 7,95 % (respektive od 4,80 % do 8,50 % v roce 2019). Měsíční úroveň nájemného se pohybuje mezi 5 EUR a 26 EUR za m<sup>2</sup>.

Změna ve výchozích parametrech proto může vest k výkyvům v hodnotě majetku. Při konstantní výnosnosti (yieldu) a zvýšením příjmu z pronájmů o 2,5 %, resp. 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 5 295 tis. EUR, resp. 10 572 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv. V případě zvýšení výnosu o 0,25 %, resp. 0,5 % a nezměněné výši příjmu z pronájmu by došlo k poklesu hodnoty nemovitostí o 10 613 tis. EUR, resp. 20 461 tis. EUR. Snížení výnosnosti by mělo opačný efekt, a to růst hodnoty aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu a výnosů společně s následnou reálnou hodnotou majetku jsou naznačeny v následující tabulce.

|                                  |        | Relativní změna v příjmech z pronájmu |         |         |         |         |
|----------------------------------|--------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                                  |        | -5.00%                                | -2.50%  | 0.00%   | 2.50%   | 5.00%   |
| Relativní<br>změna<br>výnosnosti | -0.50% | 275 992                               | 281 843 | 287 695 | 293 546 | 299 397 |
|                                  | -0.25% | 264 085                               | 269 637 | 275 189 | 280 741 | 286 293 |
|                                  | 0.00%  | 253 123                               | 258 400 | 263 660 | 268 955 | 274 232 |
|                                  | 0.25%  | 242 998                               | 248 022 | 253 047 | 258 071 | 263 095 |
|                                  | 0.50%  | 233 617                               | 238 408 | 243 199 | 247 990 | 252 782 |

Tabulka obsahuje zaokrouhlené údaje.

Vedení Společnosti neprovedlo žádné úpravy externího ocenění a účetní hodnoty investic do nemovitostí plně odpovídají jejich hodnotám stanoveným externími odborníky na oceňování k 31. prosinci 2020, respektive k 31. prosinci 2019.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**1.3 Podíly v ovládaných osobách**

| Dceřinná společnost     | Oblast činnosti      | Země působení | Vlastní kapitál |       |               | Investice   |              |               |
|-------------------------|----------------------|---------------|-----------------|-------|---------------|-------------|--------------|---------------|
|                         |                      |               | 2020            | 2019  | 2020          | Změny       | Přecenění    | 2019          |
| HUN BM Kft.             | pronájem nemovitostí | Maďarsko      | 100 %           | 100 % | 4 475         | 0           | 486          | 3 989         |
| SK BM s.r.o.            | pronájem nemovitostí | Slovensko     | 100 %           | 100 % | 21 328        | 0           | 2 263        | 19 065        |
| EBC s.r.o.              | pronájem nemovitostí | Slovensko     | 100 %           | 100 % | 11 809        | 0           | (267)        | 12 076        |
| Atrium Tower s. z o. o. | pronájem nemovitostí | Polsko        | 100 %           | 100 % | 23 380        | -199        | (2 097)      | 25 676        |
| KKB Real Estate SIA     | pronájem nemovitostí | Lotyšsko      | 100 %           | 100 % | 17 294        | 0           | (652)        | 17 946        |
| <b>Celkem</b>           |                      |               |                 |       | <b>78 286</b> | <b>-199</b> | <b>(267)</b> | <b>78 752</b> |

V běžném období byla kupní cena společnosti Atrium Tower s. z o. snížena na základě dohody s bývalým vlastníkem této dceřiné společnosti o 199 tis. EUR.

Podíly v HUN BM Kft., SK BM s.r.o., EUROPEUM Business Center s.r.o., Atrium Tower s. z o. o. a KKB Real Estate SIA jsou zastaveny ve prospěch věřitelů dceřiných společností.

Jelikož jsou dceřinné společnosti Společnosti nemovitostními společnostmi, byla ke stanovení reálné hodnoty investice použita metoda vycházející z upravené čisté hodnoty aktiv. V rámci této metody se reálná hodnota vlastního kapitálu dceřiných společností získá na základě reálné hodnoty jejich aktiv a závazků. Reálná hodnota nemovitostí držných dceřinými společnostmi byla stanovena pomocí stejné metody oceňování a procesu, jako u investičního majetku, který Společnost drží přímo. K určení odložených daňových závazků dceřiných společností použila Společnost relevantní úpravy a vzala v úvahu historické a běžné tržní transakce.

Míra výnosnosti portfolia vlastněného dceřinými společnostmi je v rozsahu od 5,70 % do 8,10 % (respektive od 5,49 % do 7,49 % v roce 2019).

Následující tabulka zobrazuje citlivost hodnoty nemovitosti (resp. ocenění podílů) na změny v příjmech z pronájmu a výnosů.

|                            |        | Relativní změna v příjmech z pronájmu |         |         |         |         |
|----------------------------|--------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                            |        | -5.00%                                | -2.50%  | 0.00%   | 2.50%   | 5.00%   |
| Relativní změna výnosnosti | -0.50% | 146 825                               | 149 662 | 152 498 | 155 335 | 158 173 |
|                            | -0.25% | 141 286                               | 143 986 | 146 686 | 149 385 | 152 085 |
|                            | 0.00%  | 136 148                               | 138 722 | 141 297 | 143 868 | 146 442 |
|                            | 0.25%  | 131 370                               | 133 827 | 136 283 | 138 739 | 141 196 |
|                            | 0.50%  | 126 916                               | 129 264 | 131 611 | 133 959 | 136 305 |



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**1.4 Půjčky subjektům ve skupině**

V roce 2019 poskytla Společnost nově pořízené společnosti KKB Real Estate SIA dvě půjčky v celkové výši 7 500 tis. EUR.

| Půjčka   | Měna | Podepsané dne | Jistina | Již splaceno |      | Úroková sazba |
|----------|------|---------------|---------|--------------|------|---------------|
|          |      |               |         | 2020         | 2019 |               |
| Půjčka 1 | EUR  | 12.12.2019    | 4 500   | 4 500        | -    | 2,05%         |
| Půjčka 2 | EUR  | 12.12.2019    | 3 000   | 0            | -    | 2,35%         |

Sjednaná úroková sazba je pro obě půjčky fixní, úrok je počítán čtvrtletně na základě metody skutečné /360 dní. Jistina půjčky 1 bude splacena jednorázově do 30 dní poté, co bude společnosti KKB Real Estate SIA vráceno DPH z pořízených nemovitostí, nejpozději však 31. prosince 2020. Půjčka 2 bude splacena jednorázově 4 roky po čerpání půjčky, nicméně dlužník je oprávněn splatit i na vyžádání. V roce 2020 byla splacena celá jistina půjčky 1.

Obě půjčky jsou oceněny v amortizované hodnotě, protože jsou splněny obě podmínky: (i) obchodním modelem Společnosti je držet půjčky pro smluvní peněžní toky a (ii) smluvní podmínky půjček dávají vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku. Co se týče platby úroků, Společnost věří, že tyto platby zohledňují časovou hodnotu peněz a úvěrové riziko spojené pouze s těmito půjčkami.

**1.5 Pohledávky z obchodních vztahů**

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 038 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2019) včetně zaplacené zálohy ve výši 16 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 355 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2020) včetně zaplacené zálohy ve výši 40 tis. EUR.

Snížení hodnoty je aplikováno pro pohledávky po splatnosti, všechny nedobytné pohledávky byly upraveny v souladu s rozvahovým dnem. Snížení hodnoty v požadované výši je uvedeno ve výkazu souhrnného výsledku hospodaření v sekci „Provozní náklady“.

**Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci**

| Struktura podle splatnosti   | 2020                   |                 | 2019                   |                 | 2020           | 2019       |
|------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------|------------|
|                              | Pořizovací cena celkem | Snížení hodnoty | Pořizovací cena celkem | Snížení hodnoty | Účetní hodnota |            |
| před splatností              | 745                    | 0               | 746                    | 0               | 745            | 746        |
| 1 - 30 dní                   | 182                    | (27)            | 190                    | (16)            | 155            | 174        |
| 31 - 180 dní                 | 136                    | (70)            | 27                     | 0               | 66             | 27         |
| 181 - 360 dní                | 203                    | (3)             | 14                     | 0               | 200            | 14         |
| po splatnosti více než 1 rok | 89                     | (72)            | 61                     | (57)            | 17             | 4          |
| <b>Celkem</b>                | <b>1 355</b>           | <b>(172)</b>    | <b>1 038</b>           | <b>(73)</b>     | <b>1 183</b>   | <b>965</b> |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**1.6 Ostatní pohledávky**

| Ostatní pohledávky   | 2020       | 2019         |
|----------------------|------------|--------------|
| Dohadné účty aktivní | 130        | 520          |
| Ostatní pohledávky   | 600        | 540          |
| <b>Celkem</b>        | <b>730</b> | <b>1 060</b> |

Konečný zůstatek ostatních pohledávek zahrnuje zejména nevyplacené dividendy v částce 600 tis. EUR v roce 2020, resp. 504 tis. EUR v roce 2019.

Konečný zůstatek stejně jako počáteční zůstatek dohadných účtů aktivních představuje dohady na nevyfakturované poplatky za služby a provozní náklady.

**1.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 9 336 tis. EUR k 31. prosinci 2020, resp. 11 423 tis. EUR k 31. prosinci 2019. Bankovní účty společnosti jsou zřízeny u prestižních bankovních institucí, kde se neočekává žádné riziko. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

**1.8 Časové rozlišení aktiv**

| Časové rozlišení aktiv  | 2020       | 2019         |
|-------------------------|------------|--------------|
| Náklady příštích období | 878        | 959          |
| Příjmy příštích období  | 0          | 544          |
| <b>Celkem</b>           | <b>878</b> | <b>1 503</b> |

Společnost účtuje o nákladech příštích období, které představují zejména věcné břemeno z užívání okolních pozemků pro parkoviště.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY****2.1 Základní kapitál**

| Druh akcií   | Počet v roce |           | Nominální hodnota | Nesplaceno |
|--------------|--------------|-----------|-------------------|------------|
|              | 2020         | 2019      |                   |            |
| registrovaný | 25 013 ks    | 25 013 ks | 200 CZK           | 0 CZK      |

K 31. prosinci 2020 činil základní kapitál Společnosti stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 5 003 tis. Kč (194 tis. EUR) a skládal se z 25 013 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcií. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

**2.2 Ostatní rezervy**

| Ostatní rezervy  | 2020           | 2019           | Možnost rozdělení |
|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Kapitálový fond  | 162 553        | 162 553        | Ano               |
| Fond z přecenění | 41 431         | 41 431         | Ano               |
| <b>Celkem</b>    | <b>203 984</b> | <b>203 984</b> |                   |

Fond z přecenění vznikl jako důsledek přecenění spojených s fúzemi uskutečněnými v předchozích obdobích. Reprezentuje část vlného kapitálu s možností přerozdělení.

Zůstatek kapitálového fondu, stejně tak jako fondu z přecenění, zůstal v roce 2020 nezměněn.

**2.3 Nerozdělený zisk**

Zůstatek nerozděleného zisku ve výši 20 855 tis. EUR (2019: 14 622 tis. EUR) byl navýšen o rozdělení zisku roku 2019 ve výši 6 233 EUR.

**2.4 Úročené závazky – úvěry**

Struktura závazků je následující:

| Úvěry                   | 2020          |              |               | 2019          |              |               |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                         | Jistina       | Naběhlý úrok | Celkem        | Jistina       | Naběhlý úrok | Celkem        |
| Bankovní úvěry          | 30 357        | 0            | 30 357        | 33 194        | 0            | 33 194        |
| Úvěry – spřízněné osoby | 33 577        | 0            | 33 577        | 34 646        | 0            | 34 646        |
| <b>Celkem</b>           | <b>63 934</b> | <b>0</b>     | <b>63 934</b> | <b>67 840</b> | <b>0</b>     | <b>67 840</b> |
| z toho: krátkodobé      | 10 261        | 0            | 10 261        | 3 905         | 0            | 3 905         |
| z toho: dlouhodobé      | 53 673        | 0            | 53 673        | 63 935        | 0            | 63 935        |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

| Úvěr              | Měna | Podepsané dne | Jistina | Nesplacená část |               | Datum splatnosti | Úroková sazba |
|-------------------|------|---------------|---------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
|                   |      |               |         | 2020            | 2019          |                  |               |
| Investiční úvěr 1 | EUR  | 29.11.2011    | 48 082  | 13 045          | 14 972        | 31.12.2026       | 4.05%         |
| Investiční úvěr 2 | EUR  | 19.12.2013    | 9 000   | 6 639           | 7 017         | 31.12.2025       | 3.95%         |
| Investiční úvěr 3 | EUR  | 7.10.2016     | 24 000  | 21 481          | 22 090        | 30.6.2026        | 2.30%         |
| Investiční úvěr 4 | EUR  | 25.7.2018     | 9 665   | 9 144           | 9 436         | 31.12.2030       | 2.50%         |
| Investiční úvěr 5 | EUR  | 9.4.2019      | 14 500  | 13 625          | 14 325        | 31.3.2029        | 2.55 %        |
| <b>Celkem</b>     |      |               |         | <b>63 934</b>   | <b>67 840</b> |                  |               |

Sjednaná úroková sazba pro všechny investiční úvěry je fixní s výjimkou části bankovních věřitelů, s nimiž byla dohodnuta pohyblivá úroková sazba. Za tímto účelem byl sjednán úrokový swap k zafixování pohyblivé sazby. Úrok je počítán čtvrtletně na základě metody skutečné/360 dní, resp. pololetně na základě metody 30/360 dní (úvěr 5). Splátky jistiny se uskutečňují čtvrtletně s počáteční splátkou k 31. prosinci 2012 (úvěr 1), 30. červnu 2014 (úvěr 2), k 31. prosinci 2016 (úvěr 3), pololetně k 30. červnu 2019 (úvěr 4) a čtvrtletně k 31. prosinci 2019 (úvěr 5).

V průběhu účetního období došlo k porušení smluvního ujednání - kovenantu (DSCR) souvisejících s půjčkou 2. Porušení bylo napraveno před schválením účetní závěrky.

Jako zajištění půjček společnost poskytuje následující zástavy:

- Zástava pozemku nebo pozemku a budov
- Zástava pohledávek (z nájemních smluv, pojišťovací smlouvy, apod.)
- Zástava bankovních účtů (účty pro platby nájmu)

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty aktiv zastavených za účelem zajištění:

| Aktiva poskytnutá do zástavy                       | 2020    | 2019    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Investiční majetek                                 | 263 660 | 259 474 |
| Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmu | 1 007   | 805     |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty           | 5 690   | 7 357   |

**2.5 Úročené závazky – dluhopisy**

26. listopadu 2014 Společnost vydala 2 dluhopisy v nominální hodnotě 32 000 tis. EUR a 13 000 tis. EUR. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Úrok dluhopisů je splatný pololetně 26. května a 26. listopadu každý rok. Část nominální hodnoty je splatná pololetně ve stejných datech jako úrok. Pokud nebudou splaceny dříve nebo odkoupeny emitentem, dluhopisy budou plně splaceny 26. listopadu 2034.

Dluhopisy jsou cennými papíry na majitele v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. EUR každý.

Povinnosti Společnosti v rámci dluhopisů jsou zajištěny přednostní zástavou nemovitostí Jasna a Libra v Polsku a Burzovním Palácem v České republice.

| Vydané dluhopisy  | Měna | ISIN         | Nominální hodnota | Splatnost  | Emisní cena | Počet | Kupón       |
|-------------------|------|--------------|-------------------|------------|-------------|-------|-------------|
| Dluhopisy Praha   | EUR  | CZ0003704298 | 13 000            | 26.11.2034 | 100.8 %     | 130   | 3.95 % p.a. |
| Dluhopisy Varšava | EUR  | CZ0003704280 | 32 000            | 26.11.2034 | 101.1 %     | 320   | 4.05 % p.a. |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Účetní hodnota dluhopisů činí 34 650 tis. EUR. Tato hodnota zahrnuje krátkodobou část ve výši 1 970 tis. EUR a naběhlý úrok ve výši 131 tis. EUR. Efektivní úrokové míry se nijak významně neliší od kupónových sazeb.

**Reklasifikace**

V průběhu roku 2020 Společnost dospěla k závěru, že část závazků vyplývajících z emitovaných dluhopisů by měla být vykázána v rámci krátkodobých závazků, aby lépe odrážela splatnost dluhopisů a dodržovala IAS 1. Po tomto závěru společnost změnila prezentaci také ve srovnávací účetní závěrce a reklasifikovala dlouhodobé závazky ve výši 2 049 tis. EUR jako krátkodobé.

| Vydané dluhopisy            | 2020          | 2019          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Nominální hodnota dluhopisů | 34 529        | 36 439        |
| Úrok z dluhopisů            | 131           | 138           |
| Ážio                        | (10)          | (10)          |
| <b>Celkem</b>               | <b>34 650</b> | <b>36 567</b> |

| Finanční aktiva poskytnutá do zástavy | 2020   | 2019    |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Investiční majetek                    | 99 798 | 100 418 |

**2.6 Ostatní závazky – dlouhodobá část**

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců se zádržným ve výši 1 674 tis. EUR v roce 2020, resp. 1 969 tis. EUR v roce 2019.

**2.7 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky**

Tato položka je tvořena nezaplacenými fakturami za poskytnuté služby a přijatými zálohami za služby nájemníkům. Podrobnější informace jsou uvedeny v následujících tabulkách:

| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky | 2020       | 2019         |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|
| Závazky – tuzemsko                            | 342        | 969          |
| Závazky – zahraničí                           | 113        | 166          |
| Zálohové platby                               | 122        | 321          |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>577</b> | <b>1 456</b> |

**Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci**

| Struktura podle splatnosti     | 2020               |                     |                 | 2019               |                     |                 |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|
|                                | Závazky – tuzemsko | Závazky – zahraničí | Zálohové platby | Závazky – tuzemsko | Závazky – zahraničí | Zálohové platby |
| před datem splatnosti          | 269                | 9                   | 122             | 926                | 39                  | 321             |
| < 30 dní                       | 34                 | 58                  | 0               | 0                  | 18                  | 0               |
| <60 dní                        | 0                  | 19                  | 0               | 0                  | 5                   | 0               |
| <90 dní                        | 0                  | 23                  | 0               | 0                  | 1                   | 0               |
| <120 dní                       | 0                  | 0                   | 0               | 0                  | 0                   | 0               |
| více než 120 dnů po splatnosti | 40                 | 4                   | 0               | 43                 | 103                 | 0               |
| <b>Celkem</b>                  | <b>342</b>         | <b>113</b>          | <b>122</b>      | <b>969</b>         | <b>166</b>          | <b>321</b>      |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**2.8 Rezervy**

| Rezervy                 | Ostatní rezervy | Celkem     |            |
|-------------------------|-----------------|------------|------------|
|                         | <b>2019</b>     | <b>234</b> | <b>234</b> |
| Čerpání                 | 0               | 0          |            |
| Zrušení                 | 151             | 151        |            |
| Tvorba                  | 90              | 90         |            |
| Efekt kurzových rozdílů | 1               | 1          |            |
|                         | <b>2020</b>     | <b>174</b> | <b>174</b> |
| Z toho: krátkodobé      | 174             | 174        |            |
| Z toho: dlouhodobé      | 0               | 0          |            |

Ostatní rezervy se týkají DPH z plánovaného darování části investičního majetku BB C Building C, s.r.o. městu Praha.

**2.9 Časové rozlišení pasiv**

| Časové rozlišení pasiv | 2020         | 2019         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Výnosy příštích období | 1 242        | 1 317        |
| <b>Celkem</b>          | <b>1 242</b> | <b>1 317</b> |

Výnosy příštích období představují výnosy z pronájmu a z poplatků za služby fakturovaných předem.

**2.10 Daňové pohledávky a závazky, splatné a odložené**

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi daňovými hodnotami aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou.

| Daňové pohledávky a závazky              | 2020            | 2019            |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| DPH                                      | (171)           | (193)           |
| Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná  | (8)             | (186)           |
| Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená | (20 618)        | (19 213)        |
| <b>Celkem</b>                            | <b>(20 797)</b> | <b>(19 592)</b> |

**2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část**

| Ostatní závazky, krátkodobá část | 2020         | 2019         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Dohadné účty pasivní             | 1 801        | 830          |
| Ostatní závazky                  | 208          | 586          |
| <b>Celkem</b>                    | <b>2 009</b> | <b>1 416</b> |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Detailní rozpis dohadných účtů pasivních je uveden v tabulce níže:

| Dohadné účty pasivní                                       | 2020         | 2019       |
|------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Servisní poplatky, media, opravy, investice do nemovitostí | 1 615        | 654        |
| Ostatní poradenství                                        | 30           | 43         |
| Účetnictví                                                 | 45           | 41         |
| Právní poradenství                                         | 44           | 40         |
| Daňové poradenství                                         | 18           | 18         |
| Audit                                                      | 12           | 13         |
| Úroky z úvěrů                                              | 13           | 13         |
| Ostatní služby                                             | 24           | 8          |
| <b>Celkem</b>                                              | <b>1 801</b> | <b>830</b> |

Ostatní závazky představují krátkodobé zádržné ve výši 208 tis. EUR v roce 2020, resp. 586 tis. EUR v roce 2019.

**2.12 Podmíněné závazky**

Společnost poskytla záruky svým dceřiným společnostem, které jsou platné v průběhu životnosti úvěrů pro účely zajištění úvěrů poskytnutých těmito dceřiným společnostem. Účetní hodnota těchto záruk činí 6 024 tis. EUR k 31. prosinci 2020, resp. 7 028 tis. EUR k 31. prosinci 2019. Dále jsou úvěry SK BM a HUN BM zajištěny zástavou akcií v účetní hodnotě 25 803 tis. EUR v roce 2020, resp. 23 055 tis. EUR v roce 2019.

Související úvěry, u nichž byla poskytnuta záruka, mají následující splatnost:

| Související úvěry              | 1 rok | 1 – 5 let | Více než 5 let |
|--------------------------------|-------|-----------|----------------|
| Úročené závazky SK BM & HUN BM | 1 004 | 4 016     | 1 004          |

**2.13 Finanční nástroje**

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

| Finanční nástroje                        | 2020           |                | 2019           |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                          | Účetní hodnota | Reálná hodnota | Účetní hodnota | Reálná hodnota |
| <b>Finanční aktiva:</b>                  |                |                |                |                |
| Podíly v ovládaných osobách              | 78 286         | 78 286         | 78 752         | 78 752         |
| Půjčky subjektům ve skupině              | 3 000          | 3 000          | 7 500          | 7 500          |
| Pohledávky z obchodních vztahů           | 1 183          | 1 183          | 965            | 965            |
| Ostatní pohledávky                       | 730            | 730            | 1 060          | 1 060          |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 9 336          | 9 336          | 11 423         | 11 423         |
| <b>Celkem</b>                            | <b>92 535</b>  | <b>92 535</b>  | <b>99 700</b>  | <b>99 700</b>  |
| <b>Finanční závazky:</b>                 |                |                |                |                |
| Půjčky, dlouhodobá část                  | 53 673         | 54 846         | 63 935         | 65 175         |
| Půjčky, krátkodobá část                  | 10 261         | 10 261         | 3 905          | 3 905          |
| Vydané dluhopisy, dlouhodobá část        | 32 549         | 36 219         | 34 518         | 37 281         |
| Vydané dluhopisy, krátkodobá část        | 2 101          | 2 101          | 2 049          | 2 049          |
| Daňové závazky                           | 179            | 179            | 379            | 379            |
| Závazky z obchodních vztahů              | 577            | 577            | 1 456          | 1 456          |
| Ostatní závazky, dlouhodobá část         | 1 674          | 1 674          | 1 969          | 1 969          |
| Ostatní závazky, krátkodobá část         | 2 009          | 2 009          | 1 416          | 1 416          |
| <b>Celkem</b>                            | <b>103 023</b> | <b>107 866</b> | <b>109 627</b> | <b>113 630</b> |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Podíly v ovládaných osobách byly původně oceněny pořizovací cenou a následně přeceněny na reálnou hodnotu. Stanovení kvalifikovaných posudků je založeno na jiných pozorovatelných vstupech, jako jsou použité výnosy (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Jelikož jsou dceřiné společnosti Společnosti nemovitostními společnostmi, byla ke stanovení reálné hodnoty investice použita metoda vycházející z upravené čisté hodnoty aktiv.

Obchodní pohledávky a ostatní pohledávky jsou obecně považovány za krátkodobé nebo jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu. Totéž platí pro peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Reálná hodnota úvěrů a dluhopisů byla stanovena na základě výpočtu diskontovaných peněžních toků. Tento výpočet je založen na pozorovatelných vstupech, jako jsou uplatňované úrokové sazby (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty).

Úroky a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**G. PŘÍLOHA K VÝKAZU O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ****3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů**

Společnost generuje výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům v souvislosti s provozem nemovitostí:

| Výnos                                      | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Výnosy z pronájmu                          | 13 328        | 13 244        |
| Provozní náklady přefakturované na nájemce | 2 704         | 3 151         |
| <b>Celkem</b>                              | <b>16 032</b> | <b>16 395</b> |

Výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům, týkající se investic do nemovitostí umístěných v České republice, byly ve výši 10 785 tis. EUR (2019 – 10 925 tis. EUR), týkající se investic do nemovitostí umístěných v Polsku byly ve výši 5 247 tis. EUR (2019 – 5 470 tis. EUR).

Společnost uzavřela smlouvy o operativním pronájmu s nájemníky na pronájem svého investičního majetku. Smlouvy o operativním pronájmu jsou vedeny v eurech a navázány na inflaci. Budoucí minimální výše výnosu z pronájmu v rámci smluv o operativním pronájmu bez možnosti předčasného ukončení k 31. prosinci jsou následující:

| Budoucí minimální výnosy z pronájmu | 2020   | 2019   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Kratší než 1 rok                    | 13 840 | 11 379 |
| Mezi 1. a 5. rokem                  | 46 451 | 36 178 |
| Delší než 5 let                     | 14 429 | 20 307 |

Společnost pronajímá několik maloobchodních a kancelářských budov. V březnu 2020, kdy se objevily první případy COVIDu-19, došlo k uzavření dodatků k určitým pronájmům.

Společnost při posuzování, zda k úpravě nájemného dochází jako přímý důsledek pandemie COVID-19, vycházela z konkrétních skutečností a okolností.

Koncese na nájemné poskytnuté jako přímý důsledek pandemie covid-19 byly vyhodnoceny jako dočasné snížení nájemného a jednorázově se promítly do příjmu z pronájmu v roce 2020.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**3.2 Provozní náklady**

Provozní náklady představují přímé provozní náklady na investiční majetek a jsou většinou přefakturovány na nájemníky.

| Provozní náklady                  | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Spotřeba energie                  | 1 181        | 1 265        |
| Opravy                            | 590          | 617          |
| Ostatní přefakturovatelné náklady | 162          | 151          |
| Property a asset management       | 321          | 311          |
| Věcné břemeno                     | 72           | 188          |
| Daň z nemovitosti                 | 199          | 188          |
| Právní a ostatní konzultace       | 83           | 140          |
| Ostraha a zabezpečení             | 629          | 530          |
| Pojištění                         | 107          | 107          |
| Provize                           | 78           | 67           |
| Facility management               | 30           | 16           |
| Úprava ocenění pohledávek         | 99           | 15           |
| Ostatní                           | 256          | 598          |
| <b>Celkem</b>                     | <b>3 807</b> | <b>4 193</b> |

**3.3 Ostatní provozní výnosy**

| Ostatní provozní výnosy | 2020     | 2019       |
|-------------------------|----------|------------|
| Ostatní výnosy          | 0        | 117        |
| <b>Celkem</b>           | <b>0</b> | <b>117</b> |

**3.4 Nepřímé náklady**

| Nepřímé náklady            | 2020       | 2019       |
|----------------------------|------------|------------|
| Poplatek za správu         | 556        | 636        |
| Administrativní poplatky   | 163        | 172        |
| Auditorské a právní služby | 24         | 51         |
| Bankovní poplatky          | 36         | 34         |
| Ostatní služby             | 4          | 5          |
| <b>Celkem</b>              | <b>784</b> | <b>898</b> |

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG Asset Management, a.s. ve výši 556 tis. EUR za rok 2020, resp. 636 tis. EUR za rok 2019.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o. vyfakturovala Společnosti poplatek ve výši 22 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2020 a 21 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2019. Auditor v těchto dvou letech Společnosti neposkytl žádné další služby.

**3.5 Výnosy z dividend**

Výnosy z dividend tvoří výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Podíl na zisku společnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. dosáhl 200 tis. EUR v roce 2020, resp. 504 tis. EUR v roce 2019. Podíl na zisku

### VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00  
Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

společnosti Atrium Tower s. z o.o. dosáhl 751 tis. EUR v roce 2020, resp. 2 350 tis. EUR v roce 2019. Podíl na zisku společnosti SK BM s.r.o. dosáhl 400 tis. EUR v roce 2020, resp. 0 tis. EUR v roce 2019.

### 3.6 Úrokové náklady

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 3 411 tis. EUR v roce 2020, resp. 3 751 tis. EUR v roce 2019, z toho 2 298 tis. EUR se vztahuje k úroku vůči spřízněným osobám v roce 2020, resp. 2 691 tis. EUR v roce 2019. Zůstatek obsahuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů ve výši 1 439 tis. EUR v roce 2020, resp. 1 514 tis. EUR v roce 2019.

Další informace naleznete v bodech 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

### 3.7 Kurzové zisky/ztráty

Kurzový zisk/ztráta (+/-) činí 71 tis. EUR v roce 2020, resp. (60) tis. EUR v roce 2019.

### 3.8 Daň z příjmu

Následující tabulku zobrazuje přehled přímých daní:

| Daň z příjmu právnických osob | 2020         | 2019         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Daň z příjmu splatná          | 412          | 683          |
| Daň z příjmu odložená         | 1 405        | 1 007        |
| <b>Celkem</b>                 | <b>1 817</b> | <b>1 690</b> |

Následující tabulka zobrazuje detail pohybů odložené daně:

| Pohyby v zůstatcích odložené daně        | Stav k 1. lednu | Zúčtování do zisku nebo ztráty | Stav k 31. prosinci |
|------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|
| 2019                                     |                 |                                |                     |
| Investiční majetek                       | (17 342)        | (1 015)                        | (18 357)            |
| Ostatní                                  | (865)           | 9                              | (856)               |
| <b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b> | <b>(18 207)</b> | <b>(1 006)</b>                 | <b>(19 213)</b>     |
| 2020                                     |                 |                                |                     |
| Investiční majetek                       | (18 357)        | (1 961)                        | (20 318)            |
| Ostatní                                  | (865)           | 556                            | (300)               |
| <b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b> | <b>(19 213)</b> | <b>(1 405)</b>                 | <b>(20 618)</b>     |

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

| Daň z příjmů                                      | 2020         | 2019         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Čistý výsledek před daní                          | 8 800        | 13 176       |
| Sazba daně z příjmu právnických osob              | 19%          | 19%          |
| Očekávaná daň                                     | 1 672        | 2 503        |
| Úpravy daně                                       |              |              |
| Nezdanitelné výnosy                               | (296)        | (601)        |
| Nezdanitelné náklady                              | 134          | 137          |
| Přecenění podílů                                  | (89)         | (235)        |
| Ostatní upravující položky                        | 396          | (114)        |
| <b>Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb</b> | <b>1 817</b> | <b>1 690</b> |
| <b>Efektivní sazba daně v %</b>                   | <b>21%</b>   | <b>13%</b>   |
| Změny daňových sazeb                              | 0            | 0            |
| <b>Daň z příjmu celkem</b>                        | <b>1 817</b> | <b>1 690</b> |

Ostatní upravující položky vyplývají zejména z převodu transakcí v cizích měnách na funkční měnu Společnosti.

**3.9 Spřízněné osoby**

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

| Transakce se spřízněnými osobami             | 2020     | 2019     |
|----------------------------------------------|----------|----------|
| <b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>                 |          |          |
| Časové rozlišení aktiv                       | 41       | 88       |
| Ostatní závazky, splatné                     | (6)      | 0        |
| Úročené závazky – úvěry                      | (33 577) | (34 646) |
| Dluhopisy a úroky                            | (34 496) | (36 404) |
| Obchodní a jiné závazky                      | (1)      | (66)     |
| <b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b> |          |          |
| Nepřímé náklady                              | (560)    | (640)    |
| Provozní náklady                             | (1)      | (1)      |
| Úrokové náklady                              | (2 298)  | (2 691)  |
| Pojistné                                     | (107)    | (107)    |

Společnost má pět dceřiných společností: SK BM s.r.o., HUN BM Kft., EUROPEUM Business Center s.r.o., Atrium Tower s. z. o. a KKB Real Estate SIA.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

| Transakce s dceřinými společnostmi               | 2020  | 2019  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>                     |       |       |
| Půjčky subjektům ve skupině                      | 3 000 | 7 500 |
| Ostatní pohledávky                               | 600   | 504   |
| <b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU<br/>HOSPODAŘENÍ</b> |       |       |
| Dividendové výnosy                               | 1 351 | 2 854 |
| Ostatní finanční výnosy                          | 76    | 76    |
| Úrokové výnosy                                   | 110   | 6     |

Kromě výše zmíněného Společnost neúčtuje o jiných transakcích se spřízněnými osobami.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

**H. ZHODNOCENÍ DOPADU COVIDu-19**

Propuknutí pandemie COVID-19 a opatření přijatá vládami zemí celého světa za účelem zpomalení šíření pandemie měly dopad na Společnost. Dopad pandemie se promítl do účetní závěrky Společnosti sestavené k 31. prosinci 2020 a za účetní období končící tímto datem.

Negativní dopad pandemie na Společnost a její finanční stabilitu a výkonnost se očekává také v roce 2021. Vzhledem k nejistotě spojené s pandemií koronaviru a současným omezením podnikatelských aktivit je pravděpodobné, že dojde k výpadkům placení nájmů a/nebo případům platební neschopnosti, v jejichž důsledku dojde k ukončení smluv a z toho plynoucího poklesu výnosů z pronájmu. Pokud by k tomu došlo, bude tato situace mít negativní dopad zejména na peněžní toky Společnosti a také na reálnou hodnotu investic do nemovitostí (popř. podílů v ovládaných osobách).

Vedení Společnosti posoudilo potenciální dopady pandemie COVID-19 na činnost a podnikání Společnosti a došlo k závěru, že z ní neplyne žádná významná nejistota, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat. Vedení Společnosti i nadále odůvodněně předpokládá, že Společnost má dostatečné zdroje pro to, aby mohla pokračovat ve své činnosti, a že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti zůstává i nadále platný. Společnost vykazuje dostatečnou míru likvidity. Vedení Společnosti přijalo příslušná opatření ke snížení negativního dopadu pandemie COVID-19 na Společnost.

**I. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL****Úvěrové riziko**

Úvěrové riziko je riziko, že emitent nebo protistrana nesplní závazek a v důsledku této události vznikne Společnosti finanční ztráta – úvěrové riziko by mělo být založeno především na neschopnosti těchto subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti.

Společnost minimalizuje tato rizika zejména prověřováním protistran, stanovováním limitů výše pohledávek splatných od jednotlivých protistran a pomocí vhodných smluvních opatření.

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené u finančních aktiv ve výkazu finanční pozice.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

| Úvěrové riziko                           | Pohledávky z obchodních vztahů |            | Půjčky k podnikům ve skupině |              | Peněžní prostředky a ekvivalenty |               |
|------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------|
|                                          | 2020                           | 2019       | 2020                         | 2019         | 2020                             | 2019          |
| Hrubý zůstatek, z toho:                  | 1 355                          | 1 038      | 3 000                        | 7 500        | 9 336                            | 11 423        |
| - po splatnosti, bez opravných položek   | 438                            | 219        | 0                            | 0            | 0                                | 0             |
| - před splatností, bez opravných položek | 745                            | 746        | 0                            | 0            | 9 336                            | 11 423        |
| - s opravnými položkami                  | 172                            | 73         | 0                            | 0            | 0                                | 0             |
| Opravné položky, z toho:                 | (172)                          | (73)       | 0                            | 0            | 0                                | 0             |
| - specifické                             | (172)                          | (73)       | 0                            | 0            | 0                                | 0             |
| - portfoliové                            | 0                              | 0          | 0                            | 0            | 0                                | 0             |
| <b>Celkem</b>                            | <b>1 183</b>                   | <b>965</b> | <b>3 000</b>                 | <b>7 500</b> | <b>9 336</b>                     | <b>11 423</b> |

**Riziko likvidity**

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnány v okamžiku jejich splatnosti. Důležitým aspektem řízení rizika likvidity je zajištění peněžních prostředků potřebných ke schopnosti vypořádání závazků Společnosti v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Společnost udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a reálných příjmů a výdajů. Dodatečně udržuje Společnost hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaných požadavků.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků (hodnoty neobsahují úroky):

| Riziko likvidity            | 1 rok         |              | 1 - 5 let     |               | Více než 5 let |               | Celkem         |                |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                             | 2020          | 2019         | 2020          | 2019          | 2020           | 2019          | 2020           | 2019           |
| Úročené závazky             | 12 232        | 5 953        | 24 062        | 24 982        | 62 291         | 73 472        | 98 584         | 104 407        |
| Závazky z obchodních vztahů | 577           | 1 456        | 0             | 0             | 0              | 0             | 577            | 1 456          |
| Ostatní závazky             | 2 009         | 1 416        | 1 674         | 1 969         | 0              | 0             | 3 683          | 3 385          |
| <b>Celkem</b>               | <b>14 818</b> | <b>8 825</b> | <b>25 736</b> | <b>26 951</b> | <b>62 291</b>  | <b>73 472</b> | <b>102 844</b> | <b>109 248</b> |

**Měnové riziko**

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.

Tok výnosů z pronájmu, úročené závazky, stejně jako velká část ostatních obchodních transakcí Společnosti, jsou denominovány v jednotkách EUR, které jsou funkční měnou Společnosti. Tok z poplatků za služby (service charges) je generován v CZK nebo PLN, ale i relevantní náklady jsou denominovány v CZK nebo PLN. Společnost se tudíž nevystavuje žádnému významnému měnovému riziku.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

| Měnové riziko | Aktiva       |              | Pasiva       |              | Čistá expozice |                |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|               | 2020         | 2019         | 2020         | 2019         | 2020           | 2019           |
| CZK           | 1 483        | 1 179        | 3 363        | 3 716        | (1 879)        | (2 537)        |
| PLN           | 1 004        | 608          | 419          | 381          | 585            | 227            |
| <b>Celkem</b> | <b>2 488</b> | <b>1 787</b> | <b>3 782</b> | <b>4 097</b> | <b>(1 294)</b> | <b>(2 310)</b> |

**Úrokové riziko**

Úrokové riziko je riziko, že budoucí peněžní toky z finančních instrumentů budou kolísat v důsledku změn tržních úrokových měr. Sjednaná úroková míra pro úročené závazky – dluhopisy a úvěry je fixní s výjimkou části bankovních věřitelů, s nimiž byla dohodnuta pohyblivá úroková sazba (viz 2.4 Úročené závazky – úvěry). K zajištění se proti rizikům Společnost uzavřela úrokový swap. Společnost považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu není Společnost významně vystavena úrokovému riziku.

**Tržní riziko a rizikový profil**

Hodnota investice může klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Předchozí výkonnost Společnosti nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.

Riziko související s ekonomickým vývojem - Investice Společnosti mohou být citlivé na ekonomické zpomalení nebo recese, které mohou vést k finančním ztrátám a snížení tržeb, příjmů a majetku. Ekonomické zpomalení nebo recese, ve spojitosti s dalšími ekonomickými či neekonomickými faktory, jako např. převis nabídky, nízká inflace apod., mohou mít negativní vliv na hodnotu investice emitenta.

Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Společností v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Společnosti - V případě kolísání trhu nemovitostí a jiných likvidních aktiv může dojít i ke kolísání hodnoty akcií Společnosti. Další informace týkající se dopadu covidové pandemie jsou uvedeny v kapitole H.

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Společnosti - Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, kreditních spreadů, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Společnosti vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.).

## **VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

Riziko vypořádání – Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Společnosti nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku Společnosti, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu - Měnové riziko je podmožinou rizik tržních, která jsou popsána výše.

Riziko související s investičním zaměřením Společnosti na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - Investiční zaměření Společnosti na nemovitosti v zemích, ve kterých VIG působí nebo zamýšlí působit, vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia Společnosti. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.

Riziko koncentrace – Společnost působí výhradně na trhu s nemovitostmi a její ekonomické výsledky závisí na existenci nájemníků, kteří jsou schopni platit nájemné.

Podstatná část portfolia Společnosti má jednotné využití (maloobchodní – jediný nájemník), které vede k riziku koncentrace. Akvizice nemovitostí s více nájemníky a rozdílným využitím a prodej některých maloobchodních nemovitostí vyústil v poklesu rizika koncentrace už v minulosti. Riziko bude dále snižováno dalšími akvizicemi vedoucími k vyššímu stupni diverzifikace.

Riziko koncentrace může také vznikat z důvodu zaměření investic Společnosti v jedné zemi v případě, kdy hospodářská situace v tomto regionu oslabuje.

Rizika spojená s vadami nebo poškozením investičního majetku – Investiční majetek může být poškozený vadami, např. skrytými vadami, nebo vadami způsobenými dlouhodobým používáním. Dále mohou být značné vady způsobeny přírodními pohromami nebo jinými nepředvídatelnými událostmi. Tyto skutečnosti by mohly vést k nutnosti náhlých oprav a k významnému poklesu tržní hodnoty dané nemovitosti. Toto riziko může být redukováno (i) najmutím dobrého stavebního dohledu, (ii) zajištěním smluvní odpovědnosti za vady, (iii) zajištěním kvalitního záručního i pozáručního servisu, (iv) zajištěním řádného pojištění.

Rizika spojená s nabytím zahraničních nemovitostí - V případě zahraničních nemovitostí je třeba poukázat na rizika politické, ekonomické či právní nestability. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek dispozice (prodeje) nemovitosti např. v důsledku devizových nebo právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě zestátnění nebo vyvlastnění.



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2020

## J. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by mohly mít dopad na finanční pozici Společnosti.

22. března 2021



.....



.....

VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva), reprezentovaný DI Caroline Mocker a Ing. Luďkem Markem

