

# Výroční zpráva za rok 2021

---

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 2022 .....	5
5. Ostatní údaje.....	5
6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami .....	7
7. Zpráva dozorčí rady .....	12
8. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe .....	13
9. Účetní závěrka za rok 2021 .....	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 2021

**Účetní období:** 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021

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 AM Real Estate, a.s. (dříve 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 RE“).

Do 26. května 2021 byla jediným členem představenstva Společnosti společnost VIG AM Real Estate, a.s. (dříve VIG Asset Management, a.s.), od 26. května 2021 Společnost zastupují Caroline Mocker a Luděk Marek jako členové představenstva.

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

V roce 2021 společnost uskutečnila následující akvizice:

- Dne 12. července 2021 získala dceřiná společnost společnosti VIG FUND, a.s. KKB Real Estate SIA se sídlem Vienības gatve 87H, Rīga, LV-1004, Lotyšsko, registrační č. 40203222752 další nemovitost v Rize.
- Dne 22. prosince 2021 nově získaná dceřiná společnost společnosti VIG FUND, NNC Real Estate Sp. z o.o. (dříve Hymel Sp. z o.o.) se sídlem Przyokopowa Street 33, 01-208 Varšava, REGON 389246194, ev.č. KRS 0000906658 získala tři nemovitosti ve Varšavě.

V roce 2021 došlo ke zvýšení základního kapitálu Společnosti; navýšen byl výhradně peněžitými vklady o 694 800 Kč, tj. vydáním 3 474 ks nových nekótovaných kmenových akcií vydaných na jméno a v listinné podobě, z nichž každá měla nominální hodnotu 200 Kč.

Pandemie koronaviru měla významný dopad na aktivity společnosti a správu jejích nemovitostí v letech 2020 i 2021, avšak vzhledem k diverzifikaci stávajícího portfolia i aktivním opatřením v oblasti řízení mohl být tento dopad zmírněn.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna do 31. prosince 2021 skončila se ziskem ve výši 14 448 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
Norway House	Varšava
Chmielna 25	Varšava
Nowogradzka 21	Varšava
Europeum	Bratislava
Retail Portfolio	Česká republika
Retail Portfolio	Slovensko
Retail Portfolio	Maďarsko
Brivibas Bulvaris 21	Riga
Kalku Iela 12	Riga
Kalku Iela 15	Riga
Valnu Iela	Riga

### Stav majetku

#### Aktiva

Ke dni 31. prosince 2021 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 394 470 tis. EUR (z toho 372 520 tis. EUR představuje investiční majetek a akcie).

#### Závazky

Celkové závazky Společnosti činily 120 014 tis. EUR.

#### Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti činil 221 tis. EUR.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2021. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní ani pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2021.

## 4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2022

V únoru 2022 začal válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Proto řada států Evropské unie i dalších zemí uvalila na Ruskou federaci sankce, jejichž rozsah se neustále mění. Společnost nastalou situaci vnímá jako události po rozvahovém dni neupravující účetní závěrku. Situaci pečlivě sledujeme a vzhledem k naší aktuální pozici by neměla mít významný negativní dopad na naši obchodní činnost. Vzhledem k nejistotě a neustále se měnící situaci nemáme za to, že by bylo vhodné učinit kvantitativní posouzení potenciálního dopadu válečného konfliktu na Společnost a její finanční výsledky.

Navzdory současné obtížné situaci bude Společnost pokračovat ve své růstové strategii akvizicí dalších investic do nemovitostí ve střední a východní Evropě a ve správě již získaných nemovitostí.

## 5. 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

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů se Společnost řídí příslušnými právně závaznými 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 šesti dceřiných společnostech v zahraničí. Společnost SK BM s.r.o. se sídlem ve Slovenské republice vlastní dvě maloobchodní nemovitosti na Slovensku, druhá slovenská dceřiná společnost EUROPEUM Business Center s.r.o. má v držbě jednu nemovitost. HUN BM Kft. představuje nepřímé vlastnictví jedné maloobchodní nemovitosti v Maďarsku a Atrium Tower Sp. z o. o., polská dceřiná společnost VIG FUNDu, je vlastníkem nemovitosti Atrium Tower. V roce 2021 získala nově založená společnost NNC Real Estate Sp. z o.o. (dříve Hymel Sp. z o.o.) tři nemovitosti ve Varšavě. Lotyšská dceřiná společnost KKB Real Estate SIA vlastní čtyři nemovitostí v Rize.

### Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích

Společnost se v roce 2021 neúčastnila žádných soudních sporů ani arbitrážích, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti. Představenstvo tímto prohlašuje, že dle jeho vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelské činnosti

a výsledků hospodaření Společnosti za vykazované období a věrný a poctivý obraz budoucího vývoje finanční situace, obchodních činností a finančních výsledků.

8. března 2022



.....

*Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS (předsedkyně představenstva) a Ing. Luděk Marek (člen představenstva)*

## 6. 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, Vienna	60.20 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	11.44 %
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	5.24 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallin	3.67 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	3.07 %
VIG RE zajišťovna, a.s.	3.13 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group	1.39 %
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group	1.31 %
Compensa Vienna Insurance Group, ADB	1.93 %
BTA Baltic Insurance Company AAS	1.72 %
KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group	1.20 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	1.56 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	1.38 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG	0.60 %
Wiener Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group	0.72 %
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	0.36 %
INSURANCE ONE-SHAREHOLDER JOINT-STOCK COMPANY BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP EAD	1.08 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

## Způsob a prostředky ovládání

Společnost je ovládána prostřednictvím vlastnictví akcií. Společnost VIG AM Real Estate, a.s. působila jako jediný člen představenstva Společnosti do 26.5.2021. Od 26.5.2021 jsou členy představenstva Společnosti DI CAROLINE MOCKER a Ing. LUDEK MAREK.

## Spřízněné osoby

Seznam dceřiných společností VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe je uveden části 8 této Výroční zprávy.

## Faktické ovládání

Společnost neuzavřela se spřízněnými osobami žádnou ovládací smlouvu.

## Smlouvy a dohody uzavřené mezi subjekty v rámci Skupiny

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

Smlouva	Smluvní strana ze skupiny
Pojistná smlouva č. 7720716986 a dodatky č. 1, 2,3, 4, 5, 6 k pojistné smlouvě č. 7720716986	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720794414 a dodatky č. 1,2 a 3 k pojistné smlouvě č. 7720794414	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720826500 a dodatky č. 1,2 a 3 k pojistné smlouvě č. 7720826500	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720980394 dodatky č.1 a 2 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. 7721145235	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721124097	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721145574	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721146453	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721135435	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 č.1101746 (Insurance of Third party liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group



Pojistná smlouva Typ 9802 No. 2131 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 9802 No. 106706 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 9802 No. 106707 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 001081642 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 001081641 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 1101745 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 9802 No. 2132 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 1	InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 2	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Compensa Life Vienna Insurance Group SE Compensa Vienna Insurance Group InterRisk Versicherung-AG Vienna Insurance Group InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group Poist'ovňa Slovenskej sporiteľne, a.s. Vienna Insurance Group Komunálna poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 3	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Compensa Vienna Insurance Group ADB Compensa Life Vienna Insurance Group SE AAS "BTA Baltic Insurance Company" VIG RE zajišťovna, a.s.
Úvěrová smlouva 4	KKB Real Estate SIA
Úvěrová smlouva 5	KKB Real Estate SIA
Smlouva o výkonu funkce	VIG AM Real Estate, a.s. (dříve VIG Asset Management, a.s.)

Management Service contract	VIG AM Real Estate, a.s. (dříve VIG Asset Management, a.s.)
Podnájemní smlouva	VIG AM Real Estate, a.s. (dříve VIG Asset Management, a.s.)
Data processing agreement (GDPR)	VIG AM Real Estate, a.s. (dříve VIG Asset Management, a.s.)
Smlouva o vyrovnání likvidity (Liquiditätsausgleich)	VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe
Dohoda o poskytnutí záruky	SK BM s.r.o
Dohoda o poskytnutí záruky	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság
Dohoda o poskytnutí záruky	Atrium Tower Sp. z o.o.
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Komunálna poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Compensa Life Vienna Insurance Group SE InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva K4-X581.801-5 a 8 dodatků	Donau Vienna Insurance Group

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

Společnost neuskutečnila žádná další řízení v zájmu spřízněných osob a neobdržela ani nezískala jiná plnění v zájmu nebo na základě pokynů spřízněných osob.

### Transakce se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými stranami	2021	2020
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	47	41
Ostatní závazky, splatné	0	(6)
Úročené závazky	(32 478)	(33 577)
Dluhopisy a úroky	(32 474)	(34 496)
Obchodní a jiné závazky	0	(1)

## VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Nepřímé náklady	(573)	(560)
Provozní náklady	(1)	(1)
Úrokové náklady	(2 191)	(2 298)
Zaplacené pojistné	(108)	(107)

**Závěr**

Společnost je začleněna do sítě Vienna Insurance Group a využívá výhod plynoucích z 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 plněním a vztahy se spřízněnými osobami nevznikla Společnosti žádná újma.

Všechny smlouvy se spřízněnými osobami byly uzavřeny a jsou plněny za obvyklých tržních podmínek a veškerá smluvní plnění, přijatá i poskytnutá byla poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodních vztazích.

8. března 2022

*Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc, MRICS (předsedkyně představenstva) a Ing. Luděk Marek (člen představenstva)*

## 7. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2021 a také zprávu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti k 31. prosinci 2021. Dozorčí rada tyto dokumenty pečlivě přečetla a přezkoumala. Na základě tohoto přezkoumání se dozorčí rada jednomyslně shodla na schválení roční účetní závěrky sestavené představenstvem a návrhu představenstva na rozdělení zisku za rok 2021.

Dozorčí rada dále konstatuje, že mohla jako celek i samostatně prostřednictvím svého předsedy a zástupců dohlížet na činnost Společnosti. Toho bylo dosaženo též díky pravidelným jednáním s členy představenstva, jež poskytovala dostatečné vysvětlení a důkazy o obchodních činnostech Společnosti na základě úředních knih a písemností.

V roce 2021 se konaly dvě valné hromady akcionářů, čtyři zasedání dozorčí rady a dvě usnesení dozorčí rady per rollam.

Dozorčí rada tímto informuje, že roční účetní závěrka Společnosti za rok 2021 je ověřena auditorskou společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční č. 71); že dozorčí rada obdržela, přezkoumala a projednala účetní závěrku Společnosti a že toto přezkoumání a jeho konečný výsledek nedává podnět k žádným připomínkám.

Mag. Gerhard Lahner  
předseda dozorčí rady

## 8. 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 31.12.2021

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
Andel Investment Praha s.r.o.	Česká republika	100,00
Anif-Residenz GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99,79
ATBIH GmbH	Rakousko	100,00
Atrium Tower spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	100,00
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A.	Rumunsko	93,98
Blizzard Real Sp. z o.o.	Polsko	100,00
BTA Baltic Insurance Company AAS	Lotyšsko	100,00
Bulgarski Imoti Asistans EOOD	Bulharsko	100,00
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH	Rakousko	100,00
CAPITOL, akciova spolocnost'	Slovensko	100,00
CENTER Hotelbetriebs GmbH in Liqu.	Rakousko	80,00
Central Point Insurance IT-Solutions GmbH	Rakousko	100,00
Ceská podnikatelská pojist'ovna, a.s., Vienna Insurance Group	Česká republika	100,00
Compania de Asigurari "DONARIS VIENNA INSURANCE GROUP" Societate pe Actiuni	Moldavsko	99,99
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	Lotyšsko	100,00
CP Solutions a.s.	Česká republika	100,00
DBLV Immobesitz GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG	Německo	100,00
Deutschmeisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH	Rakousko	100,00
Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH	Rakousko	100,00
DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group	Rakousko	100,00
DV Immoholding GmbH	Rakousko	100,00
DVIB alpha GmbH	Rakousko	100,00
DVIB 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
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	Česká republika	100,00
HUN BM Korlatolt Felelőssegű Tarsasag	Maďarsko	100,00
NNC Real Estate Sp. z o.o.	Polsko	100,00
Insurance Company Vienna osiguranje d.d., Vienna Insurance Group	Bosna a Hercegovina	100,00
INSURANCE ONE-SHAREHOLDER JOINT-STOCK COMPANY BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP EAD	Bulharsko	100,00
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	Německo	100,00
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Poland	100,00
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	Německo	100,00
INTERSIG VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albánie	89,98
Joint Stock Company Insurance Company GPI Holding	Gruzie	90,00
Joint Stock Company International Insurance Company IRAO	Gruzie	100,00
Joint Stock Insurance Company WINNER-Vienna Insurance Group	Severní Makedonie	100,00
Kaiserstraße 113 GmbH	Rakousko	100,00
KALVIN TOWER Ingatlanfejlesztési es Beruhazasi Korlatolt Felelőssegű Tarsasag	Maďarsko	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
Kooperativa, pojišť'ovna, a.s. Vienna Insurance Group	Česká republika	97,28
LVP Holding GmbH	Rakousko	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.	Rumunsko	99,54
OÜ LiveOn Paevalille	Estonsko	100,00
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	Rakousko	56,55
Passat Real Sp. z o.o.	Polsko	100,00
Pension Assurance Company Doverie AD	Bulharsko	92,58
PFG Holding GmbH	Rakousko	89,23
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG	Rakousko	92,88
Porzellangasse 4 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNIAZHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	99,81
Private Joint-Stock Company "Insurance company" Ukrainian insurance group"	Ukrajina	100,00
PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNIAZHA VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	99,99
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H.	Rakousko	70,00

Projektbau GmbH	Rakousko	100,00
Projektbau Holding GmbH	Albánie	100,00
Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	100,00
Ray Sigorta Anonim Sirketi	Turecko	94,96
Rößlergasse Bauteil Drei GmbH	Rakousko	100,00
Rößlergasse Bauteil Zwei GmbH	Rakousko	100,00
S - budovy, a.s.	Česká republika	100,00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
SECURIA majetkovospravna a podielova s.r.o.	Slovensko	100,00
Senioren Residenz Fultererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	100,00
Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	66,70
SIA "Alauksta 13/15"	Lotyšsko	100,00
SIA "Gertrudes 121"	Lotyšsko	100,00
SIA "Global Assistance Baltic"	Lotyšsko	100,00
SIA "LiveOn Stirnu"	Lotyšsko	100,00
SIA "LiveOn Terbatas"	Lotyšsko	100,00
SIA "LiveOn"	Lotyšsko	70,00
SIA "Urban Space"	Lotyšsko	100,00
SIA "Artilerijas 35"	Lotyšsko	100,00
SIGMA INTERALBANIAN VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albánie	89,05
SK BM s.r.o.	Slovensko	100,00
SMARDAN 5 DEVELOPMENT S.R.L.	Rumunsko	100,00
Stock Company for Insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje - Vienna Insurance Group	Severní Makedonie	94,26
SVZ GmbH	Rakousko	100,00
SVZD GmbH	Rakousko	100,00
SVZI GmbH	Rakousko	100,00
T 125 GmbH	Rakousko	100,00
TBI BULGARIA EAD in Liquidation	Bulharsko	100,00
TECHBASE Science Park Vienna GmbH	Rakousko	100,00
twinformatics GmbH	Rakousko	100,00
UAB LiveOn Linkmenu	Lotyšsko	100,00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Maďarsko	98,64
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
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	Liechtenštejnsko	100,00
VIG Home, s.r.o.	Slovensko	100,00
VIG ND, a.s.	Česká republika	100,00
VIG Offices, 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
Virtus Sechzehn Beteiligungs GmbH	Rakousko	100,00
VITEC Vienna Information Technology Consulting GmbH	Rakousko	51,00
WGPV Holding GmbH	Rakousko	100,00
WIBG Holding GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group a.d.	Bosna a Hercegovina	100,00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dionicko drustvo za osiguranje	Chorvatsko	97,82
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 Towarzystwo Ubezpiezen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	100,00
WIENER VEREIN BESTATTUNGS- UND VERSICHERUNGSSERVICE-GESELLSCHAFT M.B.H.	Rakousko	100,00
WILA GmbH	Rakousko	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 Liegenschaftbesitz GmbH	Rakousko	100,00
WSVB Liegenschaftbesitz GmbH	Rakousko	100,00
WSVC Liegenschaftbesitz GmbH	Austria	100,00
WWG Beteiligungen GmbH	Austria	87,07

Společnost	Sídlo	Podíl v %
<b>Společnosti konsolidované metodou equity</b>		
Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH	Rakousko	94,84
Beteiligungs- und Immobilien GmbH	Rakousko	25,00
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH	Rakousko	25,00
CROWN-WSF spol. s.r.o.	Česká republika	30,00
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	Rakousko	99,77
ERSTE drustvo s ogranicenom odgovornoscju za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Chorvatsko	25,30
Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	55,00
Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH	Rakousko	99,92
Gewista-Werbegesellschaft m.b.H.	Rakousko	33,00
NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs-und SiedlungsgesmbH	Rakousko	99,82
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	61,00



SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH	Rakousko	100,00
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	54,17
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
"LifeTrust" EOOD	Bulgaria	100,00
"Neue Heimat" Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	79,51
AB Modrice, a.s.	Česká republika	97,28
AIS Servis, s.r.o.	Česká republika	98,10
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	Rakousko	97,75
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH	Rakousko	48,87
arithmetic Consulting GmbH	Rakousko	98,31
AUTODROM SOSNOVA u Ceske Lipy a.s.	Česká republika	97,28
AUTONOVA BRNO s.r.o.	Česká republika	98,10
Autosig SRL	Rumunsko	99,54
B&A Insurance Consulting s.r.o.	Česká republika	48,45
BB Parking s.r.o.	Slovensko	98,47
Beesafe Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	Polsko	99,99
Benefia Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,94
Bohemika a.s.	Česká republika	100,00
Bohemika HYPO s.r.o.	Česká republika	100,00
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD	Bulharsko	100,00
Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	92,86
CARPLUS Versicherungsvermittlungsgesellschaft GmbH	Rakousko	97,75
CLAIM EXPERT SERVICES S.R.L.	Rumunsko	99,16
Compensa Dystrybucja Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,97
CPP Servis, s.r.o.	Česká republika	100,00
DBLV Immobesitz GmbH	Rakousko	100,00
DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH	Německo	97,75
DELOIS II s.r.o.	Slovensko	98,47
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

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-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	Rakousko	71,92
EKG UW Nord GmbH	Rakousko	24,46
Első Maganegeszsegügyi Halozat Zrt.	Maďarsko	48,33
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
FinServis Plus, s.r.o.	Česká republika	100,00
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	42,76
Global Assistance Georgia LLC	Gruzie	95,00
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	99,23
GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o.	Slovensko	99,22
Global Expert, s.r.o.	Česká republika	98,10
Global Partner Pece, z.u.	Česká republika	63,23
Global Partner Zdravi, s.r.o.	Česká republika	63,23
Global Partner, a.s.	Česká republika	63,23
Global Repair Centres, s.r.o.	Česká republika	98,10
Global Services Bulgaria JSC	Bulharsko	100,00
Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	20,72
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH	Rakousko	98,29
Hotel Voltino in Liquidation	Chorvatso	97,82
HOTELY SRNI, a.s.	Česká republika	97,28
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 ograniczoną odpowiedzialnością spolka komandytowa	Polsko	99,99
ITIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	98,03
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
LD Vermögensverwaltung GmbH	Rakousko	98,65

Lead Equities II Auslandsbeteiligungs AG	Rakousko	21,59
Lead Equities II.Private Equity Mittelstandsfinanzierungs AG	Rakousko	21,59
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	Rakousko	42,76
Main Point Karlín II., a.s.	Česká republika	97,28
Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	98,64
Nadacia poisťovne KOOPERATIVA	Slovensko	98,47
NID Projektentwicklung GmbH	Rakousko	100,00
Nordbahnhof Projekt EPW8 GmbH & Co KG	Rakousko	97,75
Nordbahnhof Projekt EPW8 Komplementär GmbH	Rakousko	97,75
Nordbahnhof Projekt Taborstraße 123 GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
Nordbahnhof Projekt Taborstraße 123 Komplementär GmbH	Rakousko	100,00
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	73,69
POLISA - ZYCIE Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,97
Prazska softwarova s.r.o	Česká republika	98,10
Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE"	Maďarsko	100,00
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH	Rakousko	54,51
Quadrant Q ZWÖLF Projektentwicklungs GmbH	Rakousko	97,75
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
S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L.	Rumunsko	99,16
S.C. CLUB A.RO S.R.L.	Rumunsko	99,79
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
Sanatorium Astoria, a.s.	Česká republika	97,28
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	42,76
Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	97,75
Spoldzielnia Usługowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE	Polsko	99,97
SURPMO, a.s.	Česká republika	97,28
TAUROS Capital Investment GmbH & Co KG	Rakousko	19,55
TAUROS Capital Management GmbH	Rakousko	25,30
TBI Info AD	Bulharsko	20,00
TeleDoc Holding GmbH	Rakousko	25,01
TGMZ Team Gesund Medizin Zentren GmbH	Rakousko	39,10

TOGETHER CCA GmbH	Rakousko	24,71
twinfaktor GmbH	Rakousko	98,87
UAB "Compensa Life Distribution"	Lotyšsko	100,00
UNION-Erted Ellatasszervező Korlatolt Felelőségi Társaság	Maďarsko	98,64
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 Real Estate, a.s.	Česká republika	100,00
VIG AM Services GmbH	Rakousko	100,00
VIG Management Service SRL	Rumunsko	99,16
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	50,99
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
zuuri s.r.o.	Slovakia	98,47

## 9. Účetní závěrka za rok 2021

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

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2021

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**OBSAH**

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	4
VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	6
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	7
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	8
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	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	17
1.1 <i>Obecné informace k účetní závěrce</i>	17
1.2 <i>Investiční majetek</i>	17
1.3 <i>Podíly v ovládaných osobách</i>	19
1.4 <i>Půjčky subjektům ve skupině</i>	20
1.5 <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	20
1.6 <i>Ostatní pohledávky</i>	21
1.7 <i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	21
1.8 <i>Časové rozlišení aktiv</i>	21
F. PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	22
2.1 <i>Základní kapitál</i>	22
2.2 <i>Ostatní rezervy</i>	22
2.3 <i>Nerozdělený zisk</i>	22
2.4 <i>Úročené závazky – úvěry</i>	22
2.5 <i>Úročené závazky – dluhopisy</i>	23
2.6 <i>Ostatní závazky – dlouhodobá část</i>	24
2.7 <i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	24
2.8 <i>Rezervy</i>	25
2.9 <i>Časové rozlišení pasiv</i>	25
2.10 <i>Daňové pohledávky a závazky, splatné a odložené</i>	25
2.11 <i>Ostatní závazky, krátkodobá část</i>	26
2.12 <i>Podmíněné závazky</i>	26
2.13 <i>Finanční nástroje</i>	27
G. PŘÍLOHA K VÝKAZU O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	28
3.1 <i>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</i>	28
3.2 <i>Provozní náklady</i>	28
3.3 <i>Ostatní provozní výnosy</i>	29
3.4 <i>Nepřímé náklady</i>	29
3.5 <i>Výnosy z dividend</i>	29
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 2021

3.8	<i>Daň z příjmu</i>	30
3.9	<i>Spřízněné osoby</i>	31
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 2021

## VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. euro</i>	<b>Příloha</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Aktiva</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>372 520</b>	<b>341 946</b>
Investiční majetek	1.2	270 180	263 660
Podíly v ovládaných osobách	1.3	102 340	78 286
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>21 950</b>	<b>15 127</b>
Půjčky subjektům ve skupině	1.4	2 250	3 000
Pohledávky z obchodních vztahů	1.5	521	1 183
Ostatní pohledávky	1.6	355	730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.7	17 966	9 336
Časové rozlišení aktiv	1.8	858	878
<b>Aktiva celkem</b>		<b>394 470</b>	<b>357 073</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 2021

## VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. euro</i>	<b>Příloha</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	2.1	221	194
Kapitálový fond	2.2	196 396	162 553
Fond z přecenění	2.2	41 431	41 431
Výsledek hospodaření běžného období		14 448	6 983
Nerozdělený zisk	2.3	21 960	20 855
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>274 456</b>	<b>232 016</b>
<b>Závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>109 357</b>	<b>108 514</b>
Dlouhodobé půjčky	2.4	55 788	53 673
Vydané dluhopisy	2.5	30 520	32 549
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	1 636	1 674
Odložený daňový závazek	2.10	21 413	20 618
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>10 657</b>	<b>16 543</b>
Krátkodobé půjčky	2.4	4 129	10 261
Krátkodobé vydané dluhopisy	2.5	2 154	2 101
Závazky z obchodních vztahů	2.7	672	577
Rezervy	2.8	656	174
Časové rozlišení pasiv	2.9	1 250	1 242
Daňové závazky	2.10	345	179
Ostatní krátkodobé závazky	2.11	1 451	2 009
<b>Závazky celkem</b>		<b>120 014</b>	<b>125 057</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>394 470</b>	<b>357 073</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 2021

## VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro	Příloha	2021	2020
Výnosy z nájmu	3.1	15 782	13 328
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	2 724	2 704
Provozní náklady	3.2	(4 563)	(3 807)
Ostatní provozní výnosy / (náklady)		24	(2)
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>13 967</b>	<b>12 223</b>
Nepřímé náklady	3.4	(862)	(784)
<b>Provozní výsledek hospodaření před přeceněním</b>		<b>13 105</b>	<b>11 439</b>
Přecenění investičního majetku	1.2	2 741	(571)
<b>Provozní výsledek hospodaření po přecenění</b>		<b>15 846</b>	<b>10 868</b>
Výnosové úroky		100	112
Výnosy z dividend	3.5	200	1 351
Ostatních finančních výnosů		77	76
Nákladové úroky	3.6	(3 193)	(3 411)
Kurzové zisky / (ztráty)	3.7	(20)	71
Přecenění podílů	1.3	3 049	(267)
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>213</b>	<b>(2 068)</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>16 059</b>	<b>8 800</b>
Daň z příjmu splatná	3.8	(816)	(412)
Daň z příjmu odložená	3.8	(795)	(1 405)
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>14 448</b>	<b>6 983</b>
<b>Ostatní souhrnný výsledek hospodaření</b> <b>Položky, které jsou nebo mohou být překlasifikovány</b> <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>14 448</b>	<b>6 983</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 2021

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro

	Příloha	2021	2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Výsledek hospodaření před zdaněním		16 059	8 800
Úpravy o nepeněžní operace:			
Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku	1.2	(2 741)	(163)
Změny rezerv	2.8	482	(60)
Výnosy z dividend	3.5	(200)	(1 351)
Přecenění podílů	1.3	(3 049)	267
Výnosové úroky		(100)	(112)
Nákladové úroky	3.6	3 193	3 411
Úpravy o změny pracovního kapitálu			
Změny pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		1 057	737
Změny závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		(327)	(856)
Zaplacená daň z příjmu		(649)	(563)
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>13 725</b>	<b>10 110</b>
<b>Peněžní tok z investiční činnosti</b>			
Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků		(25 296)	(3 576)
Splátky půjček se spřízněnými osobami	1.4	750	4 500
Přijaté dividendy	3.5	600	1 255
Přijaté úroky		100	112
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>(23 846)</b>	<b>2 291</b>
<b>Peněžní tok z finanční činnosti</b>			
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	2.4	(2 918)	(2 836)
Splátky půjček - splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	(1 099)	(1 069)
Příjmy z emise akcií	2.1, 2.2	33 870	0
Vydané dluhopisy (splácení)	2.5	(2 029)	(1 917)
Uhrazené dividendy		(5 880)	(5 254)
Uhrazené úroky	3.6	(3 193)	(3 411)
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>18 751</b>	<b>(14 487)</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	1.7	9 336	11 423
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>	1.7	<b>17 966</b>	<b>9 336</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 2021

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>Za rok končící 31. prosincem V tis. euro</i>	Příloha	Základní kapitál	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<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	<b>6 983</b>
Vydané akcie	2.2	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	(6 233)	6 233	<b>0</b>
Výplata dividend		0	0	0	(5 253)	0	<b>(5 253)</b>
<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>
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	14 448	0	<b>14 448</b>
Vydané akcie	2.2	27	33 843	0	0	0	<b>33 870</b>
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	(1 105)	1 105	<b>0</b>
Výplata dividend		0	0	0	(5 878)	0	<b>(5 878)</b>
<b>Konečný stav k 31. prosinci 2021</b>		<b>221</b>	<b>196 396</b>	<b>41 431</b>	<b>14 448</b>	<b>21 960</b>	<b>274 456</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 2021

**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 2021 – 31. prosince 2021

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

Majetek Společnosti je svěřen k obhospodařování investiční společnosti VIG AM Real Estate, 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 AM Real Estate, a.s. (dříve VIG Asset Management, a.s.)	Představenstvo	16.7.2014	26.05.2021
DI Caroline Mocker	Představenstvo	26.05.2021	31. 12. 2021
Ing. Luděk Marek	Představenstvo	26.05.2021	31. 12. 2021

VIG AM Real Estate, a.s. byla 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	31.12.2021
Mag. Roland Gröll	Místopředseda dozorčí rady	13.6.2019	31.12.2021
Mag. Nicolas Mucherl	Člen dozorčí rady	27.5.2019	31.12.2021

**Zaměstnanci**

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2021 ani 2020. Veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**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 2021, resp. 31. prosinci 2020 je následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)	
	2021	2020
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	60,20 %	65,51 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	11,44 %	13,03 %
Kooperativa poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	5,24 %	4,32 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn	3,67 %	3,43 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Prague	3,13 %	2,75 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	3,07 %	2,63 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1,39 %	1,43 %
Compensa Vienna Insurance Group, akciné draudimo bendrovė, Vilnius	1,93 %	1,38 %
Interrisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1,31 %	1,34 %
Komunálna poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,20 %	1,01 %
AAS „BTA Baltic Insurance Company“, Riga	1,72 %	1,00 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	1,56 %	0,84 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	0,60 %	0,69 %
Wiener Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	0,72 %	0 %
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	0,36 %	0 %
INSURANCE ONE-SHAREHOLDER JOINT-STOCK COMPANY BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP EAD	1,08 %	0 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	1,38 %	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 2021

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

Kurz EUR	množství	31.12.2021	31.12.2020
HUF	1	369,19	363,89
CZK	1	24,86	26,245
PLN	1	4,5969	4,5597

### 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 2021

### **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. Odezdnávání 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 2021**

Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 poprvé účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2021 (IBOR Reforma fáze 2) a Novelizace IFRS 4 (Prodloužení přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9) nemají žádný nebo nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

**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 [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha změny v účetní politice [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p><b>Novelizace IAS 12 Daně ze zisku</b>  <b>Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce</b>                      (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání (IRE) tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů, které jsou předmětem započtení – např. leasingy a závazky z ukončení provozu. U leasingů a závazků z ukončení provozu budou muset být příslušné odložené daňové pohledávky a závazky vykázány na začátku nejdřívějšího vykazovaného srovnatelného období, přičemž se případný kumulativní dopad vykáže jako úprava nerozděleného zisku nebo jiné složky vlastního kapitálu k danému datu. V případě všech ostatních transakcí se novelizace vztahuje na transakce, ke kterým dojde po začátku nejdřívějšího vykazovaného období.</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 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</b>                      (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 je nepravděpodobné, že by tento standard byl v dohledné době EU schválen)</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 nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto</li> <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>	<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 aktiv nebo podniků na přidružený nebo společný podnik, ke kterému dojde během daného vykazovaného období.</p>

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

<p><b>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky</b> <b>Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>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.</p>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p><b>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2: Posuzování významnosti (materiality)</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace IAS 1 požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace o svých účetních pravidlech namísto podstatných účetních pravidel.</p>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p><b>Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.</p>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p><b>Novelizace IFRS 16 Leasingy Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně použití v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání)</p>	<p>Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o úlevách na nájemném v přímém důsledku pandemie COVID-19. Původní praktické zjednodušení bylo vydáno v květnu 2020 a Společnost jej použila v účetní závěrce za rok 2021.</p>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

<b>Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení</b> <b>Pozemky, budovy a zařízení – výnosy před zamýšleným použitím</b>  (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 vykázány 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> <b>Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy</b>  (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.

**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

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**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 2021

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

Účetním obdobím pro rok 2021 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

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

Účetní závěrka Společnosti byla schválena Představenstvem dne 8. března 2022.

**1.2 Investiční majetek**

<b>Investiční majetek</b>	<b>Celkem</b>
<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>
Pořízení nového investičního majetku	0
Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů	3 779
Přecenění	2 741
<b>Konečný stav k 31. prosinci 2021</b>	<b>270 180</b>

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 263 660 tis. EUR k 31. prosinci 2020 a 270 180 tis. EUR k 31. prosinci 2021.

K 31. prosinci 2021 měla Společnost uzavřené smlouvy s třetími stranami, z nichž vyplývají budoucí kapitálové výdaje nebo náklady na opravy související s investičním majetkem v hodnotě 372 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 2021

Významné nejjistitelné 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 7,70 % (respektive od 5,16 % do 7,95 % v roce 2020). Měsíční úroveň nájemného se pohybuje mezi 5 EUR a 26 EUR za m<sup>2</sup>.

Změna ve výchozích parametrech proto může vést 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 5 660 tis. EUR, resp. 11 307 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo k 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 11 322 tis. EUR, resp. 21 781 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 změna výnosnosti	-0.50%	283 426	289 702	295 978	302 247	308 516
	-0.25%	270 618	276 569	282 519	288 464	294 408
	0.00%	258 885	264 539	270 180	275 840	281 487
	0.25%	248 095	253 476	258 858	264 233	269 608
	0.50%	238 138	243 269	248 399	253 524	258 649

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 2021, respektive k 31. prosinci 2020.



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**1.3 Podíly v ovládaných osobách**

Dceřinná společnost	Oblast činnosti	Země působení	Podíl na vlastním kapitálu		Investice			
			2021	2020	2021	Změny	Přecenění	2020
HUN BM Kft.	pronájem nemovitostí	Maďarsko	100 %	100 %	4 829	0	354	4 475
SK BM s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	23 074	0	1 746	21 328
EBC s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	12 050	0	241	11 809
Atrium Tower Sp. z o.o.	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	100 %	21 929	0	(1 451)	23 380
KKB Real Estate SIA	pronájem nemovitostí	Lotyšsko	100 %	100 %	20 453	1 000	2 159	17 294
NNC Real Estate Sp. Z o.o. (dříve HYMEL Sp. z o.o.)	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	0 %	20 005	20 005	0	0
<b>Celkem</b>					<b>102 340</b>	<b>21 005</b>	<b>3 049</b>	<b>78 286</b>

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

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

Míra výnosnosti portfolia vlastněného dceřinnými společnostmi je v rozsahu od 5,05 % do 7,55 % (respektive od 5,70 % do 8,10 % v roce 2020).

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%	154 113	157 390	160 666	163 943	167 219
	-0.25%	147 847	150 966	154 085	157 204	160 322
	0.00%	142 063	145 036	148 010	150 983	153 957
	0.25%	136 705	139 545	142 384	145 223	148 063
	0.50%	131 729	134 444	137 159	139 874	142 590



**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**1.4 Půjčky subjektům ve skupině**

V roce 2021 Společnost poskytla dceřině společnosti KKB Real Estate SIA novou půjčku 3 ve výši 7 000 tis. EUR. Půjčka byla v průběhu účetního období splacena.

Půjčka	Měna	Podepsané dne	Jistina	Již splaceno		Úroková sazba
				2021	2020	
Půjčka 2	EUR	12.12.2019	3 000	750	-	2,35 %
Půjčka 3	EUR	8.6.2021	7 000	7 000	-	2,05 %

Sjednaná úroková sazba je pro obě půjčky fixní, úrok je počítán čtvrtletně na základě metody skutečné /360 dní. Půjčka 2 bude splacena jednorázově 4 roky po čerpání půjčky, nicméně dlužník je oprávněn splatit i na vyžádání. V roce 2021 byla splacena část jistiny půjčky 2. Půjčka 3 byla jednorázově splacena v 2021.

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 1 355 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2020) včetně zaplacené zálohy ve výši 40 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 893 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2021) včetně zaplacené zálohy ve výši 28 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	2021		2020		2021	2020
	Požizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Požizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Účetní hodnota	
před splatností	610	(232)	745	0	377	745
1 - 30 dní	108	(7)	182	(27)	100	155
31 - 180 dní	40	(25)	136	(70)	15	66
181 - 360 dní	74	(53)	203	(3)	21	200
po splatnosti více než 1 rok	61	(55)	89	(72)	7	17
<b>Celkem</b>	<b>893</b>	<b>(372)</b>	<b>1 355</b>	<b>(172)</b>	<b>521</b>	<b>1 183</b>

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**1.6 Ostatní pohledávky**

Ostatní pohledávky	2021	2020
Dohadné účty aktivní	155	130
Ostatní pohledávky	200	600
<b>Celkem</b>	<b>355</b>	<b>730</b>

Konečný zůstatek ostatních pohledávek zahrnuje zejména nevyplacené dividendy v částce 200 tis. EUR v roce 2021, resp. 600 tis. EUR v roce 2020.

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 17 966 tis. EUR k 31. prosinci 2021, resp. 9 336 tis. EUR k 31. prosinci 2020. Bankovní účty společnosti jsou zřízeny u prestižních bankovních institucí, kde se neočekává žádné riziko. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

Společnost nedrží žádné vázané peníze.

**1.8 Časové rozlišení aktiv**

Časové rozlišení aktiv	2021	2020
Náklady příštích období	858	878
<b>Celkem</b>	<b>858</b>	<b>878</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 2021

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

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2021	2020		
registrovaný	28 487 ks	25 013 ks	200 CZK	0 CZK

K 31. prosinci 2021 činil základní kapitál Společnosti stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 5 697 tis. Kč (221 tis. EUR) a skládal se z 28 487 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcii. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

**2.2 Ostatní rezervy**

Ostatní rezervy	2021	2020	Možnost rozdělení
Kapitálový fond	196 396	162 553	Ano
Fond z přecenění	41 431	41 431	Ano
<b>Celkem</b>	<b>237 827</b>	<b>203 984</b>	

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

Zůstatek kapitálového fondu vzrostl o 33 843 tis. EUR v důsledku emise nových akcií.

**2.3 Nerozdělený zisk**

Zůstatek nerozděleného zisku byl navýšen o rozdělení zisku roku 2020 ve výši 1 105 tis. EUR (2020: 6 233 tis. EUR) na 21 960 tis. EUR (2020: 20 855 tis. EUR).

**2.4 Úročené závazky – úvěry**

Struktura závazků je následující:

Úvěry	2021			2020		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	27 439	0	<b>27 439</b>	30 357	0	<b>30 357</b>
Úvěry – spřízněné osoby	32 478	0	<b>32 478</b>	33 577	0	<b>33 577</b>
<b>Celkem</b>	<b>59 917</b>	<b>0</b>	<b>59 917</b>	<b>63 934</b>	<b>0</b>	<b>63 934</b>
z toho: krátkodobé	4 129	0	4 129	10 261	0	10 261
z toho: dlouhodobé	55 788	0	55 788	53 673	0	53 673

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

K 31. prosinci 2021 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Úvěr	Měna	Podepsané dne	Jistina	Nesplacená část		Datum splatnosti	Úroková sazba
				2021	2020		
Investiční úvěr 1	EUR	29.11.2011	48 082	11 046	13 045	31.12.2026	4.05%
Investiční úvěr 2	EUR	19.12.2013	9 000	6 245	6 639	31.12.2025	3.95%
Investiční úvěr 3	EUR	7.10.2016	24 000	20 857	21 481	30.6.2026	2.30%
Investiční úvěr 4	EUR	25.7.2018	9 665	8 844	9 144	31.12.2030	2.50%
Investiční úvěr 5	EUR	9.4.2019	14 500	12 925	13 625	31.3.2029	2.55 %
<b>Celkem</b>				<b>59 917</b>	<b>63 934</b>		

Sjednaná úroková sazba pro všechny investiční úvěry je fixní s výjimkou části bankovních věřitelů, s nimiž byla dohodnuta pohyblivá úroková sazba (úvěr 1 a 2). 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 4). 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 u Úvěru 2 a Úvěru 5 k porušení smluvních podmínek (DSCR). Porušení bylo věřiteli akceptováno před koncem účetního období.

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	2021	2020
Investiční majetek	270 180	263 660
Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmu	759	1 007
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15 670	5 690

## 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 2021

Účetní hodnota dluhopisů činí 32 674 tis. EUR (2020: 34 650 tis. EUR). Tato hodnota zahrnuje krátkodobou část ve výši 2 030 tis. EUR (2020: 1 970 tis. EUR) a naběhlý úrok ve výši 124 tis. EUR (2020: 131 tis. EUR). Efektivní úrokové míry se nijak významně neliší od kupónových sazeb.

Aktiva poskytnutá do zástavy	2021	2020
Investiční majetek	100 748	99 798

**2.6 Ostatní závazky – dlouhodobá část**

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců se zádržným ve výši 1 636 tis. EUR v roce 2021, resp. 1 674 tis. EUR v roce 2020.

**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	2021	2020
Závazky – tuzemsko	467	342
Závazky – zahraničí	60	113
Zálohové platby	145	122
<b>Celkem</b>	<b>672</b>	<b>577</b>

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

Struktura podle splatnosti	2021			2020		
	Závazky – tuzemsko	Závazky – zahraničí	Zálohové platby	Závazky – tuzemsko	Závazky – zahraničí	Zálohové platby
před datem splatnosti	400	40	145	269	9	122
< 30 dní	66	6	0	34	58	0
<60 dní	0	0	0	0	19	0
<90 dní	0	6	0	0	23	0
<120 dní	0	0	0	0	0	0
více než 120 dnů po splatnosti	1	8	0	40	4	0
<b>Celkem</b>	<b>467</b>	<b>60</b>	<b>145</b>	<b>342</b>	<b>113</b>	<b>122</b>

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**2.8 Rezervy**

<b>Rezervy</b>	<b>Ostatní rezervy</b>	<b>Celkem</b>	
	<b>2020</b>	<b>174</b>	<b>174</b>
Čerpání	0	0	
Zrušení	106	106	
Tvorba	587	587	
Efekt kurzových rozdílů	1	1	
	<b>2021</b>	<b>656</b>	<b>656</b>
Z toho: krátkodobé	656	656	
Z toho: dlouhodobé	0	0	

Ostatní rezervy se týkají nákladů na DPH z plánovaného darování části investičního majetku BB C Building C, s.r.o. městu Praha a nákladů související s přípravou prostor k budoucímu pronájmu.

**2.9 Časové rozlišení pasiv**

<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Výnosy příštích období	1 250	1 242
<b>Celkem</b>	<b>1 250</b>	<b>1 242</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.

<b>Daňové pohledávky a závazky</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
DPH	(185)	(171)
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	(160)	(8)
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	(21 413)	(20 618)
<b>Celkem</b>	<b>(21 758)</b>	<b>(20 797)</b>

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část**

Ostatní závazky, krátkodobá část	2021	2020
Dohadné účty pasivní	1 110	1 801
Ostatní závazky	341	208
<b>Celkem</b>	<b>1 451</b>	<b>2 009</b>

Detailní rozpis dohadných účtů pasivních je uveden v tabulce níže:

Dohadné účty pasivní	2021	2020
Servisní poplatky, media, opravy, investice do nemovitostí	949	1 615
Ostatní poradenství	11	30
Účetnictví	26	45
Právní poradenství	1	44
Daňové poradenství	17	18
Audit	18	12
Úroky z úvěrů	13	13
Ostatní služby	75	24
<b>Celkem</b>	<b>1 110</b>	<b>1 801</b>

Ostatní závazky představují krátkodobé zádržné ve výši 341 tis. EUR v roce 2021, resp. 208 tis. EUR v roce 2020.

**2.12 Podmíněné závazky**

Společnost poskytla záruky svým dceřiným společnostem, které jsou platné v průběhu životnosti úvěrů pro účely zajištění úvěrů poskytnutých těmto dceřiným společnostem. Účetní hodnota těchto záruk činí 5,020 tis. EUR k 31. prosinci 2021, resp. 6 024 tis. EUR k 31. prosinci 2020. Dále jsou úvěry SK BM a HUN BM zajištěny zástavou akcií v účetní hodnotě 27 903 tis. EUR v roce 2021, resp. 25 803 tis. EUR v roce 2020.

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	0

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**2.13 Finanční nástroje**

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2021		2020	
	Účetní Hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Podíly v ovládaných osobách	102 340	102 340	78 286	78 286
Půjčky subjektům ve skupině	2 250	2 250	3 000	3 000
Pohledávky z obchodních vztahů	521	521	1 183	1 183
Ostatní pohledávky	355	355	730	730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17 966	17 966	9 336	9 336
<b>Celkem</b>	<b>123 432</b>	<b>123 432</b>	<b>92 535</b>	<b>92 535</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Půjčky, dlouhodobá část	55 788	56 593	53 673	54 846
Půjčky, krátkodobá část	4 129	4 129	10 261	10 261
Vydané dluhopisy, dlouhodobá část	30 520	32 750	32 549	36 219
Vydané dluhopisy, krátkodobá část	2 154	2 154	2 101	2 101
Daňové závazky	345	345	179	179
Závazky z obchodních vztahů	672	672	577	577
Ostatní závazky, dlouhodobá část	1 636	1 636	1 674	1 674
Ostatní závazky, krátkodobá část	1 451	1 451	2 009	2 009
<b>Celkem</b>	<b>96 695</b>	<b>99 730</b>	<b>103 023</b>	<b>107 866</b>

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).

Závazky z obchodních vztahů 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 2021

**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	2021	2020
Výnosy z pronájmu	15 782	13 328
Provozní náklady přefakturované na nájemce	2 724	2 704
<b>Celkem</b>	<b>18 506</b>	<b>16 032</b>

Výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům, týkající se investic do nemovitostí umístěných v České republice, byly ve výši 11 546 tis. EUR (2020 – 10 785 tis. EUR), týkající se investic do nemovitostí umístěných v Polsku byly ve výši 6 960 tis. EUR (2020 – 5 247 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	2021	2020
Kratší než 1 rok	13 735	13 840
Mezi 1. a 5. rokem	33 732	46 451
Delší než 5 let	16 959	14 429

**3.2 Provozní náklady**

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

Provozní náklady	2021	2020
Spotřeba energie	1 177	1 181
Opravy	1 026	590
Ostatní přefakturovatelné náklady	243	162
Property a asset management	332	321
Věcné břemeno	60	72
Daň z nemovitosti	195	199
Právní a ostatní konzultace	30	83
Ostraha a zabezpečení	659	629
Pojištění	108	107
Provize	72	78
Facility management	30	30
Úprava ocenění pohledávek	200	99
Ostatní	431	256
<b>Celkem</b>	<b>4 563</b>	<b>3 807</b>

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**3.3 Ostatní provozní výnosy**

Ostatní provozní výnosy	2021	2020
Ostatní výnosy	24	0
<b>Celkem</b>	<b>24</b>	<b>0</b>

**3.4 Nepřímé náklady**

Nepřímé náklady	2021	2020
Poplatek za správu	570	556
Administrativní poplatky	193	163
Auditorské a právní služby	37	24
Bankovní poplatky	56	36
Ostatní služby	6	4
<b>Celkem</b>	<b>862</b>	<b>784</b>

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG AM Real Estate, a.s. ve výši 570 tis. EUR za rok 2021, resp. 556 tis. EUR za rok 2020.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o. vyfakturovala Společnosti odměnu ve výši 28 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2021 a 22 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2020. 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 SK BM s.r.o. dosáhl 200 tis. EUR v roce 2021, resp. 400 tis. EUR v roce 2020. Podíl na zisku společnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. činil 200 tis. EUR v roce 2020 a společnosti Atrium Tower Sp. z o.o. 751 tis. EUR v roce 2020.

**3.6 Úrokové náklady**

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 3 193 tis. EUR v roce 2021, resp 3 411 tis. EUR v roce 2020, z toho 2 191 tis. EUR se vztahuje k úroku vůči spřízněným osobám v roce 2021, resp. 2 298 tis. EUR v roce 2020. Zůstatek obsahuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů ve výši 1 361 tis. EUR v roce 2021, resp. 1 439 tis. EUR v roce 2020.

Další informace naleznete v bodech 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

**3.7 Kurzové zisky/ztráty**

Kurzový zisk/ztráta (+/-) činí (20) tis. EUR v roce 2021, resp. 71 tis. EUR v roce 2020.

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**3.8 Daň z příjmu**

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

Daň z příjmu právnických osob	2021	2020
Daň z příjmu splatná	816	412
Daň z příjmu odložená	795	1 405
<b>Celkem</b>	<b>1 611</b>	<b>1 817</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
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>
2021			
Investiční majetek	(20 318)	(214)	(20 532)
Ostatní	(300)	(581)	(881)
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>(20 618)</b>	<b>(795)</b>	<b>(21 413)</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2021	2020
Čistý výsledek před daní	16 059	8 800
Sazba daně z příjmu právnických osob	19%	19%
Očekávaná daň	3 051	1 672
Úpravy daně		
Nezdanitelné výnosy	(71)	(296)
Nezdanitelné náklady	226	134
Přecenění podílů	(579)	(89)
Ostatní upravující položky	(1 016)	396
<b>Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb</b>	<b>1 611</b>	<b>1 817</b>
<b>Efektivní sazba daně v %</b>	<b>10%</b>	<b>21%</b>
Změny daňových sazeb	0	0
<b>Daň z příjmu celkem</b>	<b>1 611</b>	<b>1 817</b>

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

**VIG FUND, a.s.**

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**3.9 Spřízněné osoby**

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

<b>Transakce se spřízněnými osobami</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Časové rozlišení aktiv	47	41
Ostatní závazky, splatné	0	(6)
Úročené závazky – úvěry	(32 478)	(33 577)
Dluhopisy a úroky	(32 474)	(34 496)
Obchodní a jiné závazky	0	(1)
<b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Nepřímé náklady	(573)	(560)
Provozní náklady	(1)	(1)
Úrokové náklady	(2 191)	(2 298)
Pojistné	(108)	(107)

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

<b>Transakce s dceřinými společnostmi</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Půjčky subjektům ve skupině	2 250	3 000
Ostatní pohledávky	200	600
<b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Dividendové výnosy	200	1 351
Ostatní finanční výnosy	76	76
Úrokové výnosy	98	110

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 2021

**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 2021 a za účetní období končící tímto datem.

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hrubý zůstatek, z toho:	893	1 355	2 250	3 000	17 966	9 336
- po splatnosti, bez opravných položek	144	438	0	0	0	0
- před splatností, bez opravných položek	377	745	0	0	17 966	9 336
- s opravnými položkami	372	172	0	0	0	0
Opravné položky, z toho:	(372)	(172)	0	0	0	0
- specifické	(372)	(172)	0	0	0	0
- portfoliové	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>521</b>	<b>1 183</b>	<b>2 250</b>	<b>3 000</b>	<b>17 966</b>	<b>9 336</b>

## VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

### 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.

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

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Více než 5 let		Celkem	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Úročené závazky	6 283	12 232	47 850	24 062	38 458	62 291	92 591	98 584
Závazky z obchodních vztahů	672	577	0	0	0	0	672	577
Ostatní závazky	1 451	2 009	1 636	1 674	0	0	3 087	3 683
<b>Celkem</b>	<b>8 406</b>	<b>14 818</b>	<b>49 486</b>	<b>25 736</b>	<b>38 458</b>	<b>62 291</b>	<b>96 350</b>	<b>102 844</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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
CZK	1 924	1 483	3 744	3 363	(1 820)	(1 879)
PLN	1 244	1 004	384	419	860	585
<b>Celkem</b>	<b>3 168</b>	<b>2 488</b>	<b>4 128</b>	<b>3 782</b>	<b>(960)</b>	<b>(1 294)</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.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

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.).

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 podmnožinou 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 poškozen vady, 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

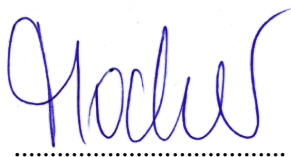
Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2021

**J. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

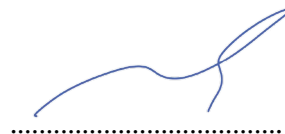
V únoru 2022 začal válečný konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou. Proto řada států Evropské unie i dalších zemí uvalila na Ruskou federaci sankce, jejichž rozsah se neustále mění. Společnost nastalou situaci vnímá jako události po rozvahovém dni neupravující účetní závěrku. Situaci pečlivě sledujeme a vzhledem k naší aktuální pozici by neměla mít významný negativní dopad na naši obchodní činnost. Vzhledem k nejistotě a neustále se měnící situaci nemáme za to, že by bylo vhodné učinit kvantitativní posouzení potenciálního dopadu válečného konfliktu na Společnost a její finanční výsledky.

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

8. března 2022



DI Caroline Mocker



Ing. Luděk Marek