

Výroční zpráva za rok 2022

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 2023	5
5. Ostatní údaje.....	5
6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami	6
7. Zpráva dozorčí rady	11
8. Spřízněné osoby a podíly ve vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	12
9. Účetní závěrka za rok 2022.....	33

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 2022

Účetní období: 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022

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 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 2022 se Společnost zaměřila na správu svého stávajícího portfolia.

Vojenský konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou a vysoká inflace způsobující nárůst cen – zejména cen energií – měly v roce 2022 významný dopad na činnost Společnosti a správu jejích nemovitostí. Díky diverzifikaci stávajícího portfolia i aktivním opatřením v oblasti řízení mohl však být tento dopad zmírněn.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna do 31. prosince 2022 skončila se ziskem ve výši 7 581 tis. EUR.

Portfolio VIG FUND

<i>Majetek</i>	<i>Vlastnictví</i>	<i>Lokace</i>
Life-Building C	Přímé	Praha
Havlíčková Plaza	Přímé	Praha
Burzovní Palác	Přímé	Praha
Revoluční	Přímé	Praha
Jasna	Přímé	Varšava
Libra	Přímé	Varšava
Atrium Tower	Dceřinná společnost	Varšava
Norway House	Dceřinná společnost	Varšava
Chmielna 25	Dceřinná společnost	Varšava
Nowogradzka 21	Dceřinná společnost	Varšava
Europeum	Dceřinná společnost	Bratislava
Retail Portfolio	Přímé	Česká republika
Retail Portfolio	Dceřinná společnost	Slovensko
Retail Portfolio	Dceřinná společnost	Maďarsko
Brivibas Bulavaris 21	Dceřinná společnost	Riga
Kalku Iela 12	Dceřinná společnost	Riga
Kalku Iela 15	Dceřinná společnost	Riga
Valnu Iela	Dceřinná společnost	Riga

Stav majetkuAktiva

Ke dni 31. prosince 2022 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 399 393 tis. EUR (z toho 383 898 tis. EUR představuje investiční majetek a akcie).

Závazky

Celkové závazky Společnosti činily 123 766 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 2022. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní nebo pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2022.

4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2023

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

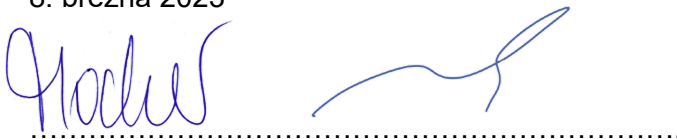
Společnost nemá v zahraničí žádnou organizační složku, ale má dvě nemovitosti v přímém vlastnictví v Polsku.

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. V Polsku má Společnost dvě dceřiné společnosti: Atrium Tower Sp. z o. o., což je vlastníkem nemovitosti Atrium Tower, a NNC Real Estate Sp. Z o.o. (dříve Hymel Sp.z o.o.), jež vlastní 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 2022 neúčastnila žádných soudních sporů ani arbitrází, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti. Představenstvo tímto prohlašuje, že dle jeho vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelských aktivit a výsledků hospodaření Společnosti za vykazované období a věrný a poctivý obraz budoucího vývoje finanční situace, obchodních aktivit a finančních výsledků.

8. března 2023



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 zajist'ovna, 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 JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP"	1.08 %
Celkem	100,00 %

Způsob a prostředky ovládnání

Společnost je ovládána prostřednictvím vlastnictví akcií. Společnost VIG AM RE působila jako jediný člen představenstva společnosti do 26.5.2021. Od 26.5.2021 řídí společnost paní DI CAROLINE MOCKER a Ing. LUDĚK MAREK.

Spřízněné osoby

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

Faktické ovládnání

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, 3 a 4 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. 7721154972	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721145235	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721156413	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. 7721157290	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. 145124 a dodatek č.1 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 9802 No. 7011221 a dodatek č.1(Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 1101764 a dodatek č.1 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 1101762 a dodatek č.1 (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
Úvěrová smlouva 6	Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group VIG RE zajišťovna, a.s. Kooperativa poisťovňa, a.s. VIG Compensa Life VIG SE InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen S.A. VIG
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.)
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 Ubezpieczen 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	2022	2021
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	0	47
Ostatní závazky, splatné	0	0
Úročené závazky	(37 350)	(32 478)
Dluhopisy a úroky	(30 636)	(32 474)
Obchodní a jiné závazky	0	0
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	(671)	(573)
Provozní náklady	(1)	(1)
Úrokové náklady	(2 089)	(2 191)
Zaplacené pojistné	(124)	(108)

Závěr

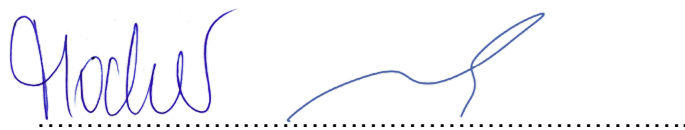
Společnost je začleněna do sítě Vienna Insurance Group a využívá výhod plynoucích z členství v této mezinárodní skupině.

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 2023



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 2022 a také zprávu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti k 31. prosinci 2022. 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 2022.

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 2022 se konala jedna valná hromada akcionářů, čtyři zasedání dozorčí rady a jedno usnesení dozorčí rady per rollam.

Dozorčí rada tímto informuje, že roční účetní závěrka Společnosti za rok 2022 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 ve vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe		
Přidružené společnosti a účasti k 31.12.2022		
Společnosti - plně konsolidované	Sídlo	Podíl v %
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	Bulharsko	100.00
"Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H.	Rakousko	97.75
365.life, d. s. s., a. s.	Slovensko	98.47
AB Modrice, a.s.	Česká republika	97.28
AEGON Magyarország Általános Biztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	55.00
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	55.00
AEGON Magyarország Pénztárszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	55.00
Andel Investment Praha s.r.o.	Česká republika	97.75
Anif-Residenz GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99.79
ATBIH GmbH	Rakousko	100.00

Atrium Tower spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.42
Atzlergasse 13-15 GmbH	Rakousko	97.75
Atzlergasse 13-15 GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
AUTODROM SOSNOVA u Ceske Lipy a.s.	Česká republika	97.28
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A.	Rumunsko	93.98
Blizzard Real Sp. z o.o.	Polsko	97.75
Brockmannngasse 32 Immobilienbesitz GmbH	Rakousko	97.75
BTA Baltic Insurance Company AAS	Lotyšsko	100.00
Bulgarski Imoti Asistans EOOD	Bulharsko	99.97
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH	Rakousko	97.75
CAPITOL, akciová spoločnosť	Slovensko	98.47
CENTER Hotelbetriebs GmbH in Liqu.	Rakousko	78.95
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	99.95
Compensa Vienna Insurance Group, akcine draudimo bendrove	Litva	100.00
CP Solutions a.s.	Česká republika	97.28
DBLV Immobesitz GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG	Německo	97.75
Deutschmeisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH	Rakousko	97.75
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	99.42
Floridsdorf am Spitz 4 Immobilienverwertungs GmbH	Rakousko	97.75
Gesundheitspark Wien-Oberlaa Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	97.75

GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	Česká republika	98.91
Hansenstraße 3-5 Immobilienbesitz GmbH	Rakousko	97.75
HUN BM Korlatolt Felelőssegű Tarsasag	Maďarsko	99.42
Insurance Company Vienna osiguranje d.d., Vienna Insurance Group	Bosna	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	Polsko	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	54.25
KAPITOL, a.s.	Česká republika	98.10
KKB Real Estate SIA	Lotyšsko	99.42

KOMUNALNA poistovna, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	100.00
KOOPERATIVA poist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	98.47
Kooperativa, pojist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group	Česká republika	97.28
LVP Holding GmbH	Rakousko	100.00
MAP-WSV Beteiligungen GmbH	Rakousko	97.75
MC EINS Investment GmbH	Rakousko	97.75
Merlot Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Polsko	97.75
MH 54 Immobilienanlage GmbH	Rakousko	97.75
NNC Real Estate spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.42
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
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99.54
OÜ LiveOn Paevalille	Estonsko	70.00

Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	Rakousko	55.27
Passat Real Sp. z o.o.	Polsko	97.75
Pension Assurance Company Doverie AD	Bulharsko	82.59
PFG Holding GmbH	Rakousko	87.76
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG	Rakousko	81.72
Porzellangasse 4 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
Private Joint Stock Company "Insurance Company "USG"	Ukrajina	100.00
Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNAZHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	99.81
PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNAZHA VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	100.00
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H.	Rakousko	68.42
Projektbau GesmbH	Rakousko	98.38
Projektbau Holding GmbH	Rakousko	98.38
Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	97.75
Ray Sigorta Anonim Sirketi	Turecko	94.96
Rößlergasse Bauteil Drei GmbH	Rakousko	100.00
Rößlergasse Bauteil Zwei GmbH	Rakousko	97.75

S - budovy, a.s.	Česká republika	97.28
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG	Rakousko	98.50
SECURIA majetkovospravna a podielova s.r.o.	Slovensko	100.00
Senioren Residenz Fultererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	97.75
Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	65.20
SIA "Alauksta 13/15"	Lotyšsko	100.00
SIA "Gertrudes 121"	Lotyšsko	100.00
SIA "Global Assistance Baltic"	Lotyšsko	100.00
SIA "LiveOn Stirnu"	Lotyšsko	70.00
SIA "LiveOn Terbatas"	Lotyšsko	70.00
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	99.42
SMARDAN 5 DEVELOPMENT S.R.L.	Rumunsko	95.14

Stock Company for Insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje - Vienna Insurance Group	Severní Makedonie	94.36
SVZ GmbH	Rakousko	97.75
SVZD GmbH	Rakousko	100.00
SVZI GmbH	Rakousko	97.75
T 125 GmbH	Rakousko	100.00
TECHBASE Science Park Vienna GmbH	Rakousko	97.75
twinformatics GmbH	Rakousko	98.87
UAB LiveOn Linkmenu	Litva	70.00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Maďarsko	54.25
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG	Rakousko	98.65
Vienibas Gatve Investments OÜ	Estonsko	100.00
Vienibas Gatve Properties SIA	Lotyšsko	100.00
Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.99
Vienna Life Towarzystwo Ubezpieczen na Zycie S.A. Vienna Insurance Group	Polsko	100.00
Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group	Lichtenštejnsko	100.00
VIENNALIFE EMEKLILIK VE HAYAT A.S.	Turecko	100.00

VIG FUND, a.s.	Česká republika	99.42
VIG Home, s.r.o.	Slovensko	98.47
VIG Hungary Holding B.V.	Nizozemsko	55.00
VIG Hungary Holding B.V. II	Nizozemsko	55.00
VIG Magyarország Befektetési Zártkörűen Működő Reszvénytársaság	Maďarsko	55.00
VIG ND, a.s.	Česká republika	97.60
VIG Offices, s.r.o.	Slovensko	98.47
VIG Properties Bulgaria AD	Bulharsko	99.97
VIG RE zajist'ovna, a.s.	Česká republika	99.24
VIG REAL ESTATE DOO	Srbsko	97.75
VIG Services Ukraine, LLC	Ukrajina	100.00
VIG Türkiye Holding B.V.	Nizozemsko	100.00
VIG-AT Beteiligungen GmbH	Rakousko	100.00
VIG-CZ Real Estate GmbH	Rakousko	99.83
VIVECA Beteiligungen GmbH	Rakousko	100.00
WGPV Holding GmbH	Rakousko	97.75

WIBG Holding GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group a.d.	Bosna	100.00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dionicko drustvo za osiguranje	Chorvatsko	97.82
WIENER RE akcionarsko drustvo za reosiguranje, Beograd	Srbsko	99.24
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	97.75
WILA GmbH	Rakousko	97.75
WINO GmbH	Rakousko	97.75
WNH Liegenschaftsbesitz GmbH	Rakousko	87.07
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
WSV Beta Immoholding GmbH	Rakousko	97.75
WSV Immoholding GmbH	Rakousko	97.75
WSV Triesterstraße 91 Besitz GmbH & Co KG	Rakousko	97.75

WSV Vermögensverwaltung GmbH	Rakousko	97.75
WSVA Liegenschaftbesitz GmbH	Rakousko	97.75
WSVB Liegenschaftbesitz GmbH	Rakousko	97.75
WSVC Liegenschaftbesitz GmbH	Rakousko	97.75
WWG Beteiligungen GmbH	Rakousko	87.07
Společnosti – konsolidované metodou equity	Sídlo	Podíl v %
Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH	Rakousko	76.03
Beteiligungs- und Immobilien GmbH	Rakousko	24.44
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH	Rakousko	24.44
CROWN-WSF spol. s.r.o.	Česká republika	29.32
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	Rakousko	71.92
ERSTE drustvo s ogranicenom odgovornoscu za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Chorvatsko	25.30
Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	54.00
Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH	Rakousko	53.96
Gewista-Werbegesellschaft m.b.H.	Rakousko	22.58
NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs-und SiedlungsgesmbH	Rakousko	83.42
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	23.37

Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft	Rakousko	35.78
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH	Rakousko	54.04
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	40.26
Towarzystwo Ubezpieczen Wzajemnych "TUW"	Polsko	52.16
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	20.72
VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG	Rakousko	24.83
Společnosti – nekonsolidované	Sídlo	Podíl v %
Nadacia poisťovne KOOPERATIVA	Slovensko	98.47
"Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC	Ukrajina	100.00
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	20.13
"Lifetrust" EOOD	Bulharsko	100.00
"Neue Heimat" Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	83.42
AEGON Magyarorszag Közvetítő es Marketing Zártkörűen működő Reszvenytársasag	Maďarsko	55.00
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
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	99.95
Bohemika a.s.	Česká republika	100.00
Bohemika HYPO s.r.o.	Česká republika	100.00
BSA + OFK Germany Real Estate Immobilien 4 GmbH	Německo	97.75
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD	Bulharsko	100.00
Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	92.86
CARPLUS Versicherungsvermittlungsgesellschaft GmbH	Rakousko	97.75
Chrastany komercni areal a.s.	Česká republika	97.28

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
Domaci pece Hana s.r.o.	Česká republika	63.23
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	26.58
Erste Biztositasi Alkusz Kft	Maďarsko	54.25
European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd.	Spojené království	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 D.O.O. BEOGRAD	Srbsko	100.00
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
Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	20.72
Help24 Assistance Korlatolt Felelőssegű Tarsasag	Maďarsko	55.00
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH	Rakousko	98.29
Hotel Voltino in Liquidation	Chorvatsko	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
insureX IT GmbH	Rakousko	98.87

InterRisk Informatik GmbH	Německo	100.00
ITIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia spolka komandytowa	Polsko	99.99
ITIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.99
JAHORINA AUTO d.o.o.	Bosna	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.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	54.25
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	73.69
POLISA - ZYCIE Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowieszalnoscia	Polsko	99.97

Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE"	Ukrajina	100.00
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH	Rakousko	54.51
Renaissance Hotel Realbesitz GmbH	Rakousko	40.00
Risk Consult Bulgaria EOOD	Bulharsko	51.00
Risk Consult Polska Sp.z.o.o.	Polsko	68.15
RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	51.00
Risk Expert Risk ve Hasar Danismanlik Hizmetleri Limited Sirketi	Turecko	64.19
Risk Experts Risiko Engineering GmbH	Rakousko	12.24
Risk Experts s.r.o.	Slovensko	51.00
Risk Logics Risikoberatung GmbH	Rakousko	51.00
S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L.	Rumunsko	99.16
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
TeleDoc Holding GmbH	Rakousko	25.01
TGMZ Team Gesund Medizin Zentren GmbH	Rakousko	39.10
TOGETHER CCA GmbH	Rakousko	24.71
UAB "Compensa Life Distribution"	Litva	100.00
UNION-Erted Ellatasszervező Korlatold Felelőssegű Tarsasag	Maďarsko	54.25
Versicherungsbüro Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	47.90
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 IT - Digital Solutions 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 SPOLKA AKCYJNA	Polsko	50.99
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

Wohnquartier 11b Immobilienbesitz GmbH	Rakousko	100.00
Wohnquartier 12b Immobilienbesitz GmbH	Rakousko	97.75
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH	Rakousko	97.75
zuuri s.r.o.	Slovensko	98.47

9. Účetní závěrka za rok 2022



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti VIG FUND, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2022, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě A přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně



(materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:



- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. k 31. prosinci 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 8. března 2023

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

P. Dolák
Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293

VIG FUND, a.s.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2022

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

OBSAH

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	4
VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	6
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	7
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	8
PŘÍLOHA K 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>	18
1.4 <i>Půjčky subjektům ve skupině</i>	19
1.5 <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	19
1.6 <i>Ostatní pohledávky</i>	20
1.7 <i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	20
1.8 <i>Časové rozlišení aktiv</i>	20
F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	21
2.1 <i>Základní kapitál</i>	21
2.2 <i>Ostatní rezervy</i>	21
2.3 <i>Nerozdělený zisk</i>	21
2.4 <i>Úročené závazky – úvěry</i>	21
2.5 <i>Úročené závazky – dluhopisy</i>	22
2.6 <i>Ostatní závazky – dlouhodobá část</i>	23
2.7 <i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	23
2.8 <i>Rezervy</i>	24
2.9 <i>Časové rozlišení pasiv</i>	24
2.10 <i>Daňové pohledávky a závazky, splatné a odložené</i>	24
2.11 <i>Ostatní závazky, krátkodobá část</i>	24
2.12 <i>Podmíněné závazky</i>	25
2.13 <i>Finanční nástroje</i>	26
G. PŘÍLOHA K VÝKAZU O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	27
3.1 <i>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</i>	27
3.2 <i>Provozní náklady</i>	27
3.3 <i>Ostatní provozní výnosy</i>	28
3.4 <i>Nepřímé náklady</i>	28
3.5 <i>Výnosy z dividend</i>	28
3.6 <i>Úrokové náklady</i>	28
3.7 <i>Kurzové zisky/ztráty</i>	28

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

3.8	<i>Daň z příjmu</i>	29
3.9	<i>Spřízněné osoby</i>	31
H.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	32
I.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	34

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. euro</i>	Příloha	2022	2021
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		383 898	372 520
Investiční majetek	1.2	274 150	270 180
Podíly v ovládaných osobách	1.3	109 748	102 340
Krátkodobá aktiva		15 495	21 950
Úvěry subjektům ve skupině	1.4	1 500	2 250
Pohledávky z obchodních vztahů	1.5	1 455	521
Ostatní pohledávky	1.6	328	355
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.7	10 998	17 966
Časové rozlišení aktiv	1.8	1 214	858
Aktiva celkem		399 393	394 470

Poznámky na stranách 9 až 34 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. euro</i>	Příloha	2022	2021
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	221	221
Kapitálový fond	2.2	196 396	196 396
Fond z přecenění	2.2	41 431	41 431
Výsledek hospodaření běžného období		7 581	14 448
Nerozdělený zisk	2.3	29 998	21 960
Vlastní kapitál celkem		275 627	274 456
Závazky			
Dlouhodobé závazky		112 753	109 357
Dlouhodobé půjčky	2.4	57 547	55 788
Vydané dluhopisy	2.5	28 430	30 520
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	2 209	1 636
Odložený daňový závazek	2.10	24 567	21 413
Krátkodobé závazky		11 013	10 657
Krátkodobé půjčky	2.4	4 240	4 129
Krátkodobé vydané dluhopisy	2.5	2 206	2 154
Závazky z obchodních vztahů	2.7	772	672
Rezervy	2.8	271	656
Časové rozlišení pasiv	2.9	1 907	1 250
Krátkodobé daňové závazky	2.10	422	345
Ostatní krátkodobé závazky	2.11	1 195	1 451
Závazky celkem		123 766	120 014
Pasiva celkem		399 393	394 470

Poznámky na stranách 9 až 34 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro	Příloha	2022	2021
Výnosy z nájmu	3.1	13 798	15 782
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	3 667	2 724
Provozní náklady	3.2	(4 838)	(4 563)
Ostatní provozní výnosy / (náklady)	3.3	231	24
Čistý provozní výsledek hospodaření		12 858	13 967
Nepřímé náklady	3.4	(973)	(862)
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním		11 885	13 105
Přecenění investičního majetku	1.2	(923)	2 741
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		10 962	15 846
Výnosové úroky		70	100
Výnosy z dividend	3.5	300	200
Ostatních finančních výnosy		80	77
Nákladové úroky	3.6	(2 978)	(3 193)
Kurzové zisky / (ztráty)	3.7	(156)	(20)
Přecenění podílů	1.3	3 406	3 049
Ostatní finanční náklady	3.10	(4)	0
Finanční výsledek hospodaření		718	213
Výsledek hospodaření před zdaněním		11 680	16 059
Daň z příjmu splatná	3.8	(945)	(816)
Daň z příjmu odložená	3.8	(3 154)	(795)
Výsledek hospodaření za účetní období		7 581	14 448
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření Položky, které jsou nebo mohou být překlasifikovány do výsledku hospodaření			
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření celkem		0	0
Souhrnný výsledek hospodaření celkem		7 581	14 448

Poznámky na stranách 9 až 34 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro

	Příloha	2022	2021
Peněžní toky z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		11 680	16 059
Úpravy o nepeněžní operace:			
Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku	1.2	923	(2 741)
Změny rezerv	2.8	(385)	482
Výnosy z dividend	3.5	(300)	(200)
Přecenění podílů	1.3	(3 406)	(3 049)
Výnosové úroky		(70)	(100)
Nákladové úroky	3.6	2 978	3 193
Úpravy pracovního kapitálu			
Změny pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		(1 263)	1 057
Změny závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		1 151	(327)
Zaplacená daň z příjmu		(814)	(649)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		10 494	13 725
Peněžní tok z investiční činnosti			
Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků		(9 098)	(25 296)
Splátky půjček se spřízněnými osobami	1.4	750	750
Přijaté dividendy	3.5	200	600
Přijaté úroky		70	100
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		(8 078)	(23 846)
Peněžní tok z finanční činnosti			
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	2.4	(3000)	(2 918)
Přijaté půjčky	2.4	6 000	0
Splátky půjček - splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	(1 128)	(1 099)
Příjmy z emise akcií	2.1, 2.2	0	33 870
Vydané dluhopisy (splácení)	2.5	(2 090)	(2 029)
Uhrazené dividendy	2.3	(6 186)	(5 880)
Uhrazené úroky	3.6	(2 978)	(3 193)
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		(9 383)	18 751
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		(6 968)	8 630
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	1.7	17 966	9 336
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	1.7	10 998	17 966

Poznámky na stranách 9 až 34 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

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
Konečný stav k 31. prosinci 2020		194	162 553	41 431	6 983	20 855	232 016
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	14 448	0	14 448
Vydané akcie	2.2	27	33 843	0	0	0	33 870
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	(1 105)	1 105	0
Výplata dividend	2.3	0	0	0	(5 878)	0	(5 878)
Konečný stav k 31. prosinci 2021		221	196 396	41 431	14 448	21 960	274 456
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	7 581	0	7 581
Vydané akcie	2.2	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	(7 384)	7 384	0
Výplata dividend	2.3	0	0	0	(6 410)	0	(6 410)
Konečný stav k 31. prosinci 2022		221	196 396	41 431	8 235	29 344	275 627

Poznámky na stranách 9 až 34 jsou nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

PŘÍLOHA K 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 2022 - 31. prosince 2022

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)
DI Caroline Mocker	Představenstvo	26.05.2021	31. 12. 2022
Ing. Luděk Marek	Představenstvo	26.05.2021	31. 12. 2022

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Mag. Gerhard Lahner	Předseda dozorčí rady	13.12.2018	31.12.2022
Mag. Roland Gröll	Místopředseda dozorčí rady	13.6.2019	31.12.2022
Mag. Nicolas Mucherl	Člen dozorčí rady	27.5.2019	31.12.2022

Zaměstnanci

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2022 ani 2021. Veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Vlastnická struktura

Společnost je součástí konsolidačního celku VIG. Mateřskou společností je společnost VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, Vídeň, Rakousko, která je hlavní akcionář.

Vlastnická struktura k 31.12.2022 i 2021 je následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)	
	2022	2021
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	60,20 %	60,20 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	11,44 %	11,44 %
Kooperativa poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	5,24 %	5,24 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn	3,67 %	3,67 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Prague	3,13 %	3,13 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	3,07 %	3,07 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1,39 %	1,39 %
Compensa Vienna Insurance Group, akciné draudimo bendrovė, Vilnius	1,93 %	1,93 %
Interrisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1,31 %	1,31 %
Komunálna poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,20 %	1,20 %
AAS „BTA Baltic Insurance Company“, Riga	1,72 %	1,72 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	1,56 %	1,56 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	0,60 %	0,60 %
Wiener Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	0,72 %	0,72 %
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	0,36 %	0,36 %
INSURANCE ONE-SHAREHOLDER JOINT-STOCK COMPANY BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP EAD	1,08 %	1,08 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	1,38 %	1,38 %
Celkem	100 %	100 %

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 2022

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

Kurz EUR	množství	31.12.2022	31.12.2021
HUF	1	400.87	369.19
CZK	1	24.115	24.86
PLN	1	4.6808	4.5969

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.

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.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Finanční deriváty

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

Snížení hodnoty aktiv

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

Rezervy a podmíněné závazky

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

Splatné daně

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Nové a změněné standardy v roce 2022

Novelizace IAS 1; IFRS Practice Statement 2, IAS 8. IAS 12 a „Odložená daně související s aktivy a závazky z jedné transakce“ které byly poprvé použity 1. ledna 2023, neměly na tuto účetní závěrku žádný nebo významný dopad

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>Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (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"> • 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 • 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). 	<p>Společnost očekává, že novely nebudou mít významný dopad na její účetní závěrku.</p>
<p>Sestavování a zveřejňování účetní závěrky Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později; dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Viz popis níže</p>	<p>Viz popis níže</p>

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

<p>Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky</p> <p>Dlouhodobé závazky s kovenanty</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později a použije se zpětně.)</p> <p>Dřívější použití je povoleno. Na účetní jednotky, které přistoupily k dřívější aplikaci již vydaných, ale dosud neúčinných změn pro rok 2020, se vztahují zvláštní přechodné požadavky.)</p>	<p>Podle stávajících požadavků IAS 1 účetní jednotky klasifikují závazek jako krátkodobý, pokud nemají nepodmíněné právo odložit vypořádání závazku na dobu nejméně dvanácti měsíců po skončení účetního období.</p> <p>Novelizace vydaná v roce 2020 odstranila požadavek na nepodmíněnost práva a namísto toho vyžaduje, aby právo na odložení vypořádání existovalo ke konci účetního období a mělo podstatu (klasifikace závazků není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení společnosti ohledně toho, zda společnost uplatní své právo na odložení vypořádání, nebo se rozhodne pro dřívější vypořádání).</p> <p>Novelizace vydaná v roce 2022 dále objasňuje, že pokud je právo odložit vypořádání podmíněno tím, že účetní jednotka dodrží podmínky (kovenanty) stanovené v ujednání o úvěru, ovlivňují klasifikaci závazku jako krátkodobého či dlouhodobého pouze ty kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat ke či před koncem účetního období. Kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat až po skončení účetního období klasifikaci závazku k tomuto datu neovlivňují.</p> <p>Novelizace však vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily informace o těchto budoucích kovenantech, a umožnily tak uživatelům posoudit riziko, že závazky budou splatné během dvanácti měsíců po skončení účetního období. Novelizace také objasňuje, jak účetní jednotka klasifikuje závazek, který lze vypořádat ve vlastních akciích (tj. konvertibilní dluh).</p>	<p>Společnost plánuje aplikovat tyto změny od 1. ledna 2024. Společnost očekává, že novely nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na její účetní závěrku.</p>
<p>Novelizace IFRS 16 Leasingy</p> <p>Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu</p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později a použije se zpětně.)</p> <p>Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace IFRS 16 Leasingy má dopad na to jak prodávající-nájemce účtuje o variabilních leasingových platbách v transakcích prodeje a zpětného leasingu. Novelizace zavádí nový účetní model pro variabilní platby a bude od prodávajících-nájemců požadovat, aby přehodnotili a případně znovu vykázali transakce prodeje a zpětného leasingu uzavřené od roku 2019.</p> <p>Novelizace potvrzuje: při prvotním vykázání zahrne prodávající-nájemce variabilní leasingové platby při oceňování závazku z leasingu vyplývajícího z transakce prodeje a zpětného leasingu; po prvotním vykázání prodávající-</p>	<p>Společnost plánuje aplikovat tyto změny od 1. ledna 2024. Společnost očekává, že novely nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na její účetní závěrku.</p>

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

	<p>nájemce aplikuje obecné požadavky při následném vyúčtování závazku z leasingu tak, že nevykazuje zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechává.</p> <p>Prodávající-nájemce může přijmout různé přístupy, které splňují nové požadavky na následné ocenění.</p> <p>Tato novelizace nemění účtování o jiných leasinzech než těch, které vznikají při transakcích prodeje a zpětného leasingu.</p>	
--	--	--

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 2022

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 2022

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

Účetním obdobím pro rok 2022 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

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

Účetní závěrka Společnosti byla schválena Představenstvem dne 8. března 2023.

1.2 Investiční majetek

Investiční majetek	Celkem
Konečný stav k 31. prosinci 2020	263 660
Pořízení nového investičního majetku	0
Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů	3 779
Přecenění	2 741
Konečný stav k 31. prosinci 2021	270 180
Pořízení nového investičního majetku	0
Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů	4 893
Přecenění	-923
Konečný stav k 31. prosinci 2022	274 150

Tržní hodnota nemovitostí určených jako kolaterál pro externí financování činí k 31. prosinci 2021 celkem 270, 180 tis. EUR a k 31. prosinci 2022 celkem 274,150 tis. EUR.

K 31. prosinci 2022 má Společnost uzavřeny smlouvy s třetími stranami a následně se zavázala k budoucím investičním výdajům nebo opravám v souvislosti s investicemi do nemovitostí ve výši 426 tis. EUR.

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 80 %. Celková pronajímatelná plocha činí přibližně 121 000 m².

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 2022

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

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

Míra výnosnosti portfolia je v rozsahu od 4,75 % do 8,26 % (respektive od 5,16 % do 7,70 % v roce 2021). Měsíční úroveň nájemného se pohybuje mezi 5 EUR a 26 EUR za m² (respektive mezi 5 EUR a 26 EUR v roce 2021).

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 5,554 tis. EUR, resp. 11,104 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 11,112 tis. EUR, resp. 21,384 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 pronájmů				
		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Relativní změna výnosnosti	-0.50%	287 044	293 204	299 363	305 521	311 677
	-0.25%	274 531	280 374	286 217	292 059	297 898
	0.00%	263 045	268 599	274 150	279 704	285 254
	0.25%	252 463	257 751	263 038	268 324	273 608
	0.50%	242 681	247 724	252 766	257 807	262 846

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 2022, respektive k 31. prosinci 2021.

1.3 Podíly v ovládaných osobách

Dceřinná společnost	Oblast činnosti	Země působení	Podíl na vlastním kapitálu		Investice			
			2022	2021	2022	Změny	Přecenění	2021
HUN BM Kft.	pronájem nemovitostí	Maďarsko	100 %	100 %	5 462	0	633	4 829
SK BM s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	26 198	0	3 124	23 074
EBC s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	12 887	2 000	(1 163)	12 050
Atrium Tower Sp. z o.o.	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	100 %	20 719	2 000	(3 210)	21 929
KKB Real Estate SIA	pronájem nemovitostí	Lotyšsko	100 %	100 %	20 755	0	302	20 453
NNC Real Estate Sp. Z o.o. (dříve HYMEL Sp. z o.o.)	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	0 %	23 727	0	3 722	20 005
Celkem					109 748	4 000	3 408	102 340

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 nemovitostními společnostmi, byla ke stanovení reálné hodnoty investice použita metoda vycházející z upravené čisté hodnoty aktiv. V rámci této metody se reálná hodnota

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

vlastního kapitálu dceřiných společností získá na základě reálné hodnoty jejich aktiv a závazků. Reálná hodnota nemovitostí držených dceřinými společnostmi byla stanovena pomocí stejné metody oceňování a procesu, jako u investičního majetku, který Společnost drží přímo. K určení odložených daňových závazků dceřiných společností použila Společnost relevantní úpravy a vzala v úvahu historické a běžné tržní transakce.

Míra výnosnosti portfolia vlastněného dceřinými společnostmi je v rozsahu od 5,40 % do 8,06 % (respektive od 5,05 % do 7,55 % v roce 2021).

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%	209 798	214 484	219 170	223 856	228 543
	-0.25%	200 880	205 338	209 796	214 255	218 713
	0.00%	192 674	196 923	201 172	205 421	209 670
	0.25%	185 098	189 154	193 210	197 267	201 323
	0.50%	178 081	181 959	185 837	189 715	193 593

1.4 Půjčky subjektům ve skupině

V roce 2019 Společnost poskytla nový úvěr 2 dceřině společnosti KKB Real Estate SIA v celkové výši 3 000 tis. EUR. Nesplacená částka úvěru k 31. prosinci 2022 činí 1 500 tis. EUR.

Půjčka	Měna	Podepsané dne	Jistina	Již splaceno		Úroková sazba
				2022	2021	
Půjčka 2	EUR	12.12.2019	3 000	750	750	2,35 %

Sjednaná úroková sazba pro Úvěr je fixní a vypočítává se čtvrtletně na základě metody skutečný stav/360 dní. U Úvěru 2 bylo sjednáno jednorázové splacení po 4 letech od čerpání úvěru, dlužník je však oprávněn úvěr splatit na požádání. V roce 2022 i 2021 byly splaceny části jistiny.

Úvěr je klasifikován jako oceněný v zůstatkové hodnotě, protože jsou splněny obě podmínky: (i) obchodním modelem Společnosti je držet Úvěr za účelem inkasa smluvních peněžních toků a (ii) smluvní podmínky Úvěru vedou k peněžním tokům výhradně ve formě splátek jistiny a úroků. Pokud jde o platby úroků, Společnost se domnívá, že tyto platby představují pouze protihodnotu za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s Úvěry.

1.5 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 893 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2021) včetně zaplacené zálohy ve výši 28 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1,719 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2022) včetně zaplacené zálohy ve výši 33 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“.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2022		2021		2022	2021
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Účetní hodnota	
před splatností	1 155	(3)	610	(232)	1 152	378
1 - 30 dní	241	(13)	108	(7)	228	101
31 - 180 dní	120	(88)	40	(25)	32	15
181 - 360 dní	139	(119)	74	(53)	20	21
po splatnosti více než 1 rok	64	(41)	61	(55)	23	6
Celkem	1 719	(264)	893	(372)	1 455	521

1.6 Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky	2022	2021
Dohadné účty aktivní	11	155
Ostatní pohledávky	317	200
Celkem	328	355

Konečný zůstatek ostatních pohledávek zahrnuje zejména nevyplacené dividendy v částce 300 tis. EUR v roce 2022, resp. 200 tis. EUR v roce 2021.

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 10,998 tis. EUR k 31. prosinci 2022, resp. 17,966 tis. EUR k 31. prosinci 2021. 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 peněžní prostředky nebo peněžní ekvivalenty.

1.8 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2022	2021
Náklady příštích období	1 214	858
Celkem	1 214	858

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 2022

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

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2022	2021		
registrovaný	28 487 ks	28 487 ks	200 CZK	0 CZK

K 31. prosinci 2022 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	2022	2021	Možnost rozdělení
Kapitálový fond	196 396	196 396	ano
Fond z přecenění	41 431	41 431	ano
Celkem	237 827	237 827	

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

2.3 Nerozdělený zisk

Zůstatek Nerozděleného zisku minulých let byl navýšen rozdělením zisku za rok 2021 ve výši 7 384 tis. EUR (2021: 1 105 tis. EUR) na 29 344 tis. EUR.

V účetním období došlo k výplatě dividend ve výši 6 410 tis. EUR (2021: 5 878 tis. EUR).

2.4 Úročené závazky – úvěry

Struktura závazků je následující:

Úvěry	2022			2021		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	24 438	0	24 438	27 439	0	27 439
Úvěry – spřízněné osoby	37 342	7	37 349	32 478	0	32 478
Celkem	61 780	7	61 787	59 917	0	59 917
z toho: krátkodobé	4 233	7	4 240	4 129	0	4 129
z toho: dlouhodobé	57 547	0	57 547	55 788	0	55 788

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

K 31. prosinci 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Úvěr	Měna	Podepsané dne	Jistina	Nesplacená část		Datum splatnosti	Úroková sazba
				2022	2021		
Investiční úvěr 1	EUR	29.11.2011	48 082	8 973	11 046	31.12.2026	4.05%
Investiční úvěr 2	EUR	19.12.2013	9 000	5 834	6 245	31.12.2025	3.95%
Investiční úvěr 3	EUR	7.10.2016	24 000	20 217	20 857	30.6.2026	2.30%
Investiční úvěr 4	EUR	3.10.2018	9 665	8 538	8 844	31.12.2030	2.50%
Investiční úvěr 5	EUR	9.4.2019	14 500	12 225	12 925	31.3.2029	2.55 %
Investiční úvěr 6	EUR	15.12.2022	6 000	6 000	0	30.6.2033	4.20 %
Celkem				61 787	59 917		

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) a k 31. březnu 2024 (úvěr 6).

V průběhu účetního období došlo u Úvěru 2, 4 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	2022	2021
Investiční majetek	274 150	270 180
Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmu	1 032	759
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 129	15 670

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 2022

Účetní hodnota dluhopisů činí 30 636 tis. EUR v roce 2022 (2021: 32 674 tis. EUR). Tato hodnota zahrnuje krátkodobou část ve výši 2 090 tis. EUR v roce 2022. (2021: 2 030 tis. EUR) a naběhlý úrok ve výši 116 tis. EUR (2021: 124 tis. EUR). Efektivní úrokové míry se nijak významně neliší od kupónových sazeb.

Aktiva poskytnutá do zástavy	2022	2021
Investiční majetek	96 769	100 748

2.6 Ostatní závazky – dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců se zádržným ve výši 2, 209 tis. EUR v roce 2022, resp. 1,636 tis. EUR v roce 2021.

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	2022	2021
Závazky – tuzemsko	489	467
Závazky – zahraničí	283	60
Zálohové platby	0	145
Celkem	772	672

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2022			2021		
	Závazky – tuzemsko	Závazky – zahraničí	Zálohové platby	Závazky – tuzemsko	Závazky – zahraničí	Zálohové platby
před datem splatnosti	333	280	0	400	40	145
< 30 dní	111	0	0	66	6	0
<60 dní	16	0	0	0	0	0
<90 dní	0	0	0	0	6	0
<120 dní	0	0	0	0	0	0
více než 120 dnů po splatnosti	29	3	0	1	8	0
Celkem	489	283	0	467	60	145

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

2.8 Rezervy

Rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
	2021	656
Čerpání	0	0
Zrušení	519	519
Tvorba	133	133
Efekt kurzových rozdílů	1	1
	2022	271
Z toho: krátkodobé	271	271
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

Časové rozlišení pasiv	2022	2021
Výnosy příštích období	1 907	1 250
Celkem	1 907	1 250

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 přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou.

Daňové pohledávky a závazky	2022	2021
DPH	(143)	(185)
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	(279)	(160)
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	(24 567)	(21 413)
Celkem	(24 989)	(21 758)

2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část

Ostatní závazky, krátkodobá část	2022	2021
Dohadné účty pasivní	993	1 110
Ostatní závazky	202	341
Celkem	1 195	1 451

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Detailní rozpis dohadných účtů pasivních je uveden v tabulce níže:

Dohadné účty pasivní	2022	2021
Servisní poplatky, media, opravy, investice do nemovitostí	723	949
Ostatní poradenství	28	11
Účetnictví	57	26
Právní poradenství	17	1
Daňové poradenství	18	17
Audit	23	18
Úroky z úvěrů	123	13
Ostatní služby	4	75
Celkem	993	1 110

Ostatní závazky představují krátkodobé zádržné ve výši 202 tis. EUR v roce 2022, resp. 341 tis. EUR v roce 2021.

2.12 Podmíněné závazky

Společnost poskytla svým dceřiným společnostem záruky platné po dobu trvání úvěrů, aby zajistila úvěry poskytnuté těmto dceřiným společnostem. Účetní hodnota záruk k 31. prosinci 2022 činí 4 016 tis. EUR a k 31. prosinci 2021 činí 5 020 tis. EUR. Dále jsou úvěry SK BM a HUN BM zajištěny zástavou akcií v účetní hodnotě 31 660 tis. EUR v roce 2022 a 27 903 tis. EUR v roce 2021

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	3 012	0

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

2.13 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2022		2021	
	Účetní Hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Podíly v ovládaných osobách	109 748	109 748	102 340	102 340
Půjčky subjektům ve skupině	1 500	1 500	2 250	2 250
Pohledávky z obchodních vztahů	1 455	1 455	521	521
Ostatní pohledávky	328	328	355	355
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 998	10 998	17 966	17 966
Celkem	124 029	124 029	123 432	123 432
Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	57 547	51 472	55 788	56 593
Půjčky, krátkodobá část	4 240	4 240	4 129	4 129
Vydané dluhopisy, dlouhodobá část	28 430	25 504	30 520	32 750
Vydané dluhopisy, krátkodobá část	2 206	2 206	2 154	2 154
Daňové závazky	422	422	345	345
Závazky z obchodních vztahů	772	772	672	672
Ostatní závazky, dlouhodobá část	2 209	2 209	1 636	1 636
Ostatní závazky, krátkodobá část	1 195	1 195	1 451	1 451
Celkem	97 021	88 020	96 695	99 730

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.

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	2022	2021
Výnosy z pronájmu	13 798	15 782
Provozní náklady přefakturované na nájemce	3 667	2 724
Celkem	17 465	18 506

Výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům, týkající se investic do nemovitostí umístěných v České republice, byly ve výši 12,118 tis. EUR (2021 – 11,546 tis. EUR), týkající se investic do nemovitostí umístěných v Polsku byly ve výši 5,347 tis. EUR (2021 – 6,960 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	2022	2021
Kratší než 1 rok	12 769	13 735
Mezi 1. a 5. rokem	29 430	33 732
Delší než 5 let	12 393	16 959

3.2 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2022	2021
Spotřeba energie	2 214	1 177
Opravy	841	1 026
Ostatní přefakturovatelné náklady	229	243
Property a asset management	355	332
Věcné břemeno	60	60
Daň z nemovitosti	202	195
Právní a ostatní konzultace	68	30
Ostraha a zabezpečení	721	659
Pojištění	124	108
Provize	106	72
Facility management	3	30
Úprava ocenění pohledávek	(100)	200
Ostatní	15	431
Celkem	4 838	4 563

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

3.3 Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy	2022	2021
Ostatní výnosy	231	24
Celkem	231	24

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména smluvní pokuty a úroky z prodlení.

3.4 Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2022	2021
Poplatek za správu	667	570
Administrativní poplatky	186	193
Auditorské a právní služby	56	37
Bankovní poplatky	60	56
Ostatní služby	4	6
Celkem	973	862

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG AM Real Estate, a.s. ve výši 667 tis. EUR za rok 2022, resp. 570 tis. EUR za rok 2021.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o. vyfakturovala Společnosti odměnu ve výši 34 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2022 a 28 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2021. Auditor v těchto dvou letech Společnosti neposkytl žádné další služby.

3.5 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend představují výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Podíl na zisku společnosti SK BM s.r.o. činil v roce 2022 300 tis. EUR a v roce 2021 200 tis. EUR.

3.6 Úrokové náklady

V roce 2022 činily úrokové náklady 2,978 tisíc eur a v roce 2021 3,193 tisíc eur. Z toho 2,089 tisíc eur a 2,191 tisíc eur se týká úroků spřízněným osobám v roce 2022, resp. 2021. Zůstatek zahrnuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů ve výši 1,281 tisíc eur v roce 2022 a 1,361 tisíc eur v roce 2021

Další informace naleznete v bodech 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

3.7 Kurzové zisky/ztráty

Kurzový zisk/(ztráta) činí (156) tis. EUR v roce 2022, resp. (20) tis. EUR v roce 2021.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

3.8 Daň z příjmu

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

Daň z příjmu právnických osob	2022	2021
Daň z příjmu splatná	945	816
Daň z příjmu odložená	3 154	795
Celkem	4 099	1 611

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
2021			
Investiční majetek	(20 318)	(214)	(20 532)
Ostatní	(300)	(581)	(881)
Čisté daňové pohledávky (závazky)	(20 618)	(795)	(21 413)
2022			
Investiční majetek	(20 532)	(2 817)	(23 349)
Ostatní	(881)	(337)	(1 218)
Čisté daňové pohledávky (závazky)	(21 413)	(3 154)	(24 567)

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2022	2021
Čistý výsledek před daní	11 680	16 059
Sazba daně z příjmu právnických osob	19%	19%
Očekávaná daň	2 219	3 051
Úpravy daně		
Nezdanitelné příjmy	(271)	(71)
Nezdanitelné výdaje	122	226
Přecenění akcií	(647)	(579)
Dopad rozdílu ve výpočtu odložené daně*	2 172	0
Ostatní upravující položky **	503	(1 016)
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	4 099	1 611
Efektivní sazba daně v %	35%	10%
Změny daňových sazeb	0	0
Daň z příjmu celkem	4 099	1 611

*Společnost účtuje o odloženém daňovém závazku vyplývajícím z nemovitostí držených přímo Společností, které se však nacházejí v Polsku. Závazek vzniká z rozdílu mezi (i) reálnou hodnotou nemovitostí a (ii) jejich daňovou zůstatkovou hodnotou. Zdanitelné příjmy generované těmito nemovitostmi podléhají zdanění jak v Polsku, tak v České republice. Daň z příjmu zaplacená v Polsku je pak započtena proti dani z příjmu stanovené v České republice.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Funkční měnou společnosti je EUR. Pro stanovení odloženého daňového závazku Společnost použila daňovou zůstatkovou cenu vycházející z české daňové legislativy. Především z důvodu rozdílného vývoje měnových kurzů CZK/EUR a PLN/EUR byla česká zůstatková hodnota v EUR výrazně vyšší než polská zůstatková hodnota v EUR.

S ohledem na tuto skutečnost a s cílem zobrazit relevantnější informace o daňové pozici Společnosti Společnost tuto skutečnost zohlednila ve výpočtu odložené daně a pro výpočet odložené daně v účetní závěrce k 31. prosinci 2022 použila polskou daňovou zůstatkovou hodnotu.

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

Výše uvedené skutečnosti měly dopad na efektivní daňovou sazbu v běžném účetním období.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

3.9 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce se spřízněnými osobami	2022	2021
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	0	47
Ostatní závazky, splatné	0	0
Úročené závazky – úvěry	(37 350)	(32 478)
Dluhopisy a úroky	(30 636)	(32 474)
Obchodní a jiné závazky	0	0
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	(671)	(573)
Provozní náklady	(1)	(1)
Úrokové náklady	(2 089)	(2 191)
Pojistné	(124)	(108)

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.

Transakce s dceřinými společnostmi	2022	2021
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Půjčky subjektům ve skupině	1 500	2 250
Ostatní pohledávky	300	200
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Dividendové výnosy	300	200
Ostatní finanční výnosy	76	76
Úrokové výnosy	43	98

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 2022

H. 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hrubý zůstatek, z toho:	1 719	893	1 500	2 250	10 998	17 966
- po splatnosti, bez opravných položek	300	144	0	0	0	0
- před splatností, bez opravných položek	1 155	377	0	0	10 998	17 966
- s opravnými položkami	264	372	0	0	0	0
Opravné položky, z toho:	(264)	(372)	0	0	0	0
- specifické	(264)	(372)	0	0	0	0
- portfoliové	0	0	0	0	0	0
Celkem	1 455	521	1 500	2 250	10 998	17 966

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Úročené závazky	6 448	6 283	46 048	47 850	39 927	38 458	92 423	92 591
Závazky z obchodních vztahů	772	672	0	0	0	0	772	672
Ostatní závazky	1 195	1 451	2 209	1 636	0	0	3 404	3 087
Celkem	8 415	8 406	48 257	49 486	39 927	38 458	96 599	96 350

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.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CZK	2 094	1 924	3 981	3 744	(1 886)	(1 820)
PLN	733	1 244	570	384	163	860
Celkem	2 827	3 168	4 551	4 128	(1 724)	(960)

Úrokové riziko

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

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2022

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.

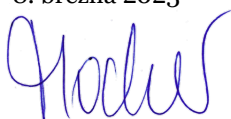
Rizika spojená s vadami nebo poškozením investičního majetku – Investiční majetek může být poškozen vadami, např. skrytými vadami, nebo vadami způsobenými dlouhodobým používáním. Dále mohou být značné vady způsobeny přírodními pohromami nebo jinými nepředvídatelnými událostmi. Tyto skutečnosti by mohly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

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

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

8. března 2023



.....
DI Caroline Mocker



.....
Ing. Luděk Marek