

Výroční zpráva za rok 2018

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	4
4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2019.....	5
5. Ostatní údaje	5
6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami.....	6
7. Zpráva dozorčí rady.....	11
8. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	12
9. Účetní závěrka za rok 2018	19

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 2018

Účetní období: 1. ledna 2018 – 31. prosince 2018

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

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

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 2018 byla Společností provedena následující akvizice:

- Dne 25. července 2018 nabyla Společnost 100% podíl ve společnosti Atrium Tower sp. z o. o. se sídlem v ulici Jana Pawła II 25, 00-854, Varšava, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku KRS vedeném Městským soudem ve Varšavě, oddíl XII Obchodní divize Registru Národního Soudu, vložka č. 0000048588.

V roce 2018 došlo ke zvýšení základního kapitálu Společnosti; zvýšen byl výhradně peněžitými vklady o 671 600 Kč, tj. vydáním 3 358 kusů nekótovaných kmenových akcií na jméno v listinné podobě, z nichž každá měla nominální hodnotu 200 Kč.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna do 31. prosince 2018 skončila se ziskem ve výši 3.095 tis. EUR

Portfolio VIG FUND

Majetek	Lokace
BBC - C	Praha
Havlíčkova Plaza	Praha
Burzovní Palác	Praha
Revoluční	Praha
Jasna	Varšava
Libra	Varšava
Atrium Tower	Varšava
Europeum	Bratislava
Retail Portfolio	Česká Republika
Retail Portfolio	Slovensko
Retail Portfolio	Maďarsko

Stav majetku

Aktiva

Ke dni 31. prosince 2018 vykazala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 329.123 tis. EUR (z toho 309.948 tis. EUR je tvořeno investičním majetkem a akciemi).

Závazky

Celkové závazky Společnosti činí 133.703 tis. EUR.

Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 171 tis. EUR.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2018. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní ani pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2018.

4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2019

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

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

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

Organizační složky v zahraničí

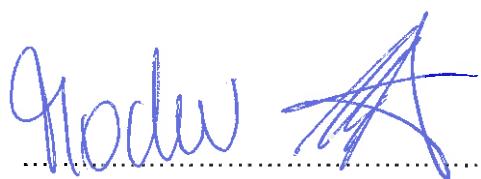
Společnost nemá v zahraničí žádnou organizační složku, ale má dvě nemovitosti v přímém vlastnictví v Polsku.

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

Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích

Společnost se v roce 2018 nezúčastnila žádných soudních sporů ani arbitrází, které by měly výrazný vliv na finanční situaci Společnosti. Představenstvo tímto prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti a jejího konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření.

4. března 2019



.....

VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva),
zastoupený Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS a MMag. Dr. Wolfgangem M. Hajekem

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, Vídeň	69,55 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	14,16 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Praha	2,63 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	0,30 %
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, Pardubice	0,64 %
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	1,18 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	1,14 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,59 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,82 %
KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,15 %
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	3,70 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn	1,48 %
AAS "BTA Baltic Insurance Company", Riga	0,35 %
Compensa Vienna Insurance Group, akciné draudimo bendrovė, Vilnius	0,59 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	1,72 %
Celkem	100,00%

Způsob a prostředky ovládní

Společnost je kontrolována prostřednictvím vlastnictví akcií. VIG AM slouží jako jediný ředitel společnosti.

Spřízněné osoby

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

Faktické ovládní

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 dodatek č. 1,2 a 3 k Pojistné smlouvě č. 7720716986	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720794414 a dodatek č. 1 a 2 k Pojistné smlouvě č. 7720794414	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720826500 a dodatek č. 1 k Pojistné smlouvě č. 7720826500	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720980394	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Insurance Policy No. 7721059519	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Insurance Policy No. 7721048829	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Insurance Policy No. 7721048818	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Insurance Policy No.7721098601	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Insurance Policy No.7721103870	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 9802 No. 58345 (Property against all risks insurance)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 1306 No. 001022615 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 1306 No. 001022614 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 9802 No. 58344 (Property against all risks insurance)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 9802 No. 82938 (Property against all risks insurance)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 9802 No. 82937 (Property against all risks insurance)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Insurance Policy Type 1306 No. 001053339 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group

Insurance Policy Type 1306 No. 001053338 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 1	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group InterRisk Versicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 2	InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 3	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 4	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.
Smlouva o výkonu funkce	VIG Asset Management, a.s.
Dodatek ke smlouvě o výkonu funkce	VIG Asset Management, a.s.
Podnájemní smlouva	VIG Asset Management, a.s.
Data processing agreement (GDPR)	VIG Asset Management, a.s.
Smlouva o vyrovnání likvidity (Liquiditätsausgleich)	VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe
Smlouva o poskytování služeb	SK BM s.r.o
Dohoda o poskytnutí záruky	SK BM s.r.o
Smlouva o poskytování služeb	Europeum Business Center s.r.o.
Smlouva o poskytování služeb	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság

Dohoda o poskytnutí záruky	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság
Smlouva o poskytování služeb	Atrium Tower Sp.z.o.o.
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 dodatky	Donau Vienna Insurance Group

Jiné právní úkony na popud či v zájmu spřízněných osob

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

Transakce se spřízněnými stranami

Transakce se spřízněnými stranami	2018	2017
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	80	59
Ostatní závazky, splatné	-55	-23
Úročené závazky	-49 543	-41 367
Díuhopisy a úroky	-38 253	-40 042
Obchodní a jiné závazky	-22	-6
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-667	-623
Provozní náklady	-1	0
Úrokové náklady	-2 900	-2 945
Zaplacené pojistné	-103	-98

Společnost v roce 2018 emitovala nové akcie, což mělo za následek zvýšení základního kapitálu o 26 tis. EUR a zvýšení kapitálových fondů o 30 141 tis. EUR.

Závěr

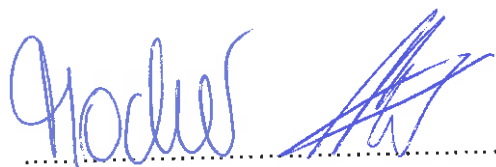
Společnost je součástí Vienna Insurance Group a využívá benefity členství v této mezinárodní skupině.

Zpracování Zprávy o vztazích mezi spřízněnými osobami zajistilo představenstvo Společnosti.

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

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

4. března 2019



VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva),
Zastoupený Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc, MRICS a MMag. Dr. Wolfgangem M. Hajekem

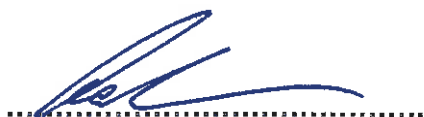
7. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2018 a zprávu o podnikatelské činnosti a stavu Společnosti ke dni 31. prosince 2018, které prohlédla a pečlivě zkontrolovala. Výsledkem této kontroly je jednomyslné usnesení dozorčí rady schválit představenstvem sestavenou účetní závěrku a souhlas s návrhem představenstva na rozdělení zisku za rok 2018.

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

V roce 2018 se uskutečnila dvě zasedání valné hromady, stejně jako tři zasedání dozorčí rady a jedno rozhodnutí dozorčí rady per rollam.

Dozorčí rada tímto informuje valnou hromadu, že roční účetní závěrka za rok 2018 byla auditovaná společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční č. 71), že dozorčí rada obdržela, zkontrolovala a projednala účetní závěrku Společnosti a že tato kontrola podle jejího závěrečného výsledku nedává podnět k připomínkám.



Mag. Gerhard Lahner
předseda dozorčí rady

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

Společnost	Sídlo	Podíl v %
Plně konsolidované společnosti		
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	Bulharsko	100.00
"Compensa Services" SIA	Lotyšsko	100.00
"Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H.	Rakousko	100.00
Alpenländische Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	94.84
Andel Investment Praha s.r.o.	Česká republika	100.00
Anif-Residenz GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
Arithmetica Consulting GmbH	Rakousko	100.00
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99.65
ATBIH GmbH	Rakousko	100.00
Atrium Tower Sp.z.o.o	Polsko	100.00
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A.	Rumunsko	94.00
Blizzard Real Sp. z c.o.	Polsko	100.00
BTA Baltic Insurance Company AAS	Lotyšsko	90.83
Bulgarski Imoti Asistans EOOD	Bulharsko	100.00
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH	Rakousko	100.00
CAL ICAL "Globus"	Ukrajina	100.00
CAPITOL, akciová spoločnosť	Slovensko	100.00
CENTER Hotelbetriebs GmbH	Rakousko	80.00
Central Point Insurance IT-Solutions GmbH	Rakousko	100.00
Česká podnikatelská pojišťovna, 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 Ubezpieczeń Na Życie Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	99.97
Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	99.94
Compensa Vienna Insurance Group, akcinė draudimo bendrove	Litva	100.00
CP Solutions a.s.	Česká republika	100.00
DBLV Immobesitz GmbH	Rakousko	100.00
DBLV Immobesitz GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG	Německo	100.00
DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH	Německo	100.00
Deutsche Meisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH	Rakousko	100.00
Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH	Rakousko	100.00
DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group	Rakousko	100.00

DVIB GmbH	Rakousko	100.00
ELVP Beteiligungen GmbH	Rakousko	100.00
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	99.77
Europeum Business Center, s.r.o.	Slovensko	100.00
Floridsdorf am Spitz 4 Immobilienverwertungs GmbH	Rakousko	100.00
Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	55.00
Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH	Rakousko	99.92
Gesundheitspark Wien-Oberlaa Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	100.00
HUN BM Kft.	Maďarsko	100.00
Insurance Company Nova Ins EAD	Bulharsko	100.00
Insurance Company Vienna osiguranje d.d., Vienna Insurance Group	Bosna a Hercegovina	100.00
INSURANCE JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP"	Bulharsko	100.00
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	Německo	100.00
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń 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	Makedonie	100.00
Kaiserstraße 113 GmbH	Rakousko	100.00
KÁLVIN TOWER Ingatlanfejlesztési es Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság	Maďarsko	100.00
Kapitol pojišťovací a finanční poradenství, a.s.	Česká republika	100.00
KOMUNÁLNA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	100.00
KOOPERATIVA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	98.47
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Česká republika	97.28
Limited Liability Company "UIG Consulting"	Ukrajina	100.00
LVP Holding GmbH	Rakousko	100.00
MAP Bürodienstleistung Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	100.00
MH 54 Immobilienanlage GmbH	Rakousko	100.00
NEUE HEIMAT OberAustria Gemeinnützige Wohnungs-und SiedlungsgesmbH	Rakousko	99.82
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	61.00
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99.50
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	Rakousko	56.55
Passat Real Sp. z o.o.	Polsko	100.00
Pension Insurance Company Doverie AD	Bulharsko	92.58
PFG Holding GmbH	Rakousko	89.23
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG	Rakousko	92.88

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group	Česká republika	100.00
Porzellangasse 4 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNAZHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	97.80
Private Joint-Stock Company "Insurance company" Ukrainian insurance group"	Ukrajina	100.00
PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNAZHA VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	99.99
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H.	Rakousko	70.00
Projektbau GesmbH	Rakousko	100.00
Projektbau Holding GmbH	Rakousko	90.00
Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	100.00
Ray Sigorta Anonim Sirketi	Turecko	94.96
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH	Rakousko	100.00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH	Rakousko	100.00
SECURIA majetkovosprávna a podielová s.r.o.	Slovensko	100.00
Seesam Insurance AS	Estonsko	100.00
Senioren Residenz Fuitererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	100.00
Senioren Residenz Veididenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	66.70
SIGMA INTERALBANIAN VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albánie	89.05
SK BM, s.r.o.	Slovensko	100.00
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	54.17
Stock Company for insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje Vienna Insurance Group	Makedonie	94.26
SVZ GmbH	Rakousko	100.00
SVZD GmbH	Rakousko	100.00
SVZI GmbH	Rakousko	100.00
T 125 GmbH	Rakousko	100.00
TBI BULGARIA EAD in Liquidation	Bulharsko	100.00
TECHBASE Sciene Park Vienna GmbH	Rakousko	100.00
twinformatics GmbH	Rakousko	100.00
UAB "Compensa Services"	Litva	100.00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Maďarsko	98.64
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	51.46
Vienibas Gatve Investments OÜ	Estonsko	100.00
Vienibas Gatve Properties SIA	Lotyšsko	100.00
Vienna Life Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. Vienna Insurance Group	Polsko	100.00
Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group	Lichtenštejnsko	100.00
VIG FUND, a.s.	Česká republika	100.00

VIG ND, a.s.	Česká republika	100.00
VIG Properties Bulgaria AD	Bulharsko	99.97
VIG RE zajišťovna, a.s.	Česká republika	100.00
VIG REAL ESTATE DOO	Srbsko	100.00
VIG Real Estate GmbH	Rakousko	100.00
VIG Services Ukraine, LLC	Ukrajina	100.00
VIG-AT Beteiligungen GmbH	Rakousko	100.00
VIG-CZ Real Estate GmbH	Rakousko	100.00
VITEC Vienna Information Technology Consulting GmbH	Rakousko	51.00
VLTAVA majetkovosprávní a podílová spol.s.r.o.	Česká republika	100.00
WGPV Holding GmbH	Rakousko	100.00
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group ad	Bosna a Hercegovina	100.00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dioničko društvo za osiguranje	Chorvatsko	97.82
WIENER RE akcionarsko društvo za reosiguranje, Beograd	Srbsko	100.00
WIENER STÄDTISCHE OSIGURANJE akcionarsko društvo za osiguranje Beograd	Srbsko	100.00
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group	Rakousko	97.75
WIENER VEREIN BESTATTUNGS- UND VERSICHERUNGSSERVICE-GESELLSCHAFT M.B.H.	Rakousko	100.00
WILA GmbH	Rakousko	100.00
WNH Liegenschaftsbesitz GmbH	Rakousko	100.00
WOFiN Wohnungsfinanzierungs GmbH	Rakousko	100.00
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG	Rakousko	100.00
WSV Beta ImmoHolding GmbH	Rakousko	100.00
WSV ImmoHolding GmbH	Rakousko	100.00
WSV Vermögensverwaltung GmbH	Rakousko	100.00
WWG Beteiligungen GmbH	Rakousko	87.07

Společnost	Sídlo	Podíl v %
Společnosti konsolidované metodou equity		
AB Modřice, a.s.	Česká republika	100.00
AIS Servis, s.r.o.	Česká republika	100.00
Benefita, a.s.	Česká republika	100.00
Beteiligungs- und Immobilien GmbH	Rakousko	25.00
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH	Rakousko	25.00
ČPP Servis, s.r.o.	Česká republika	100.00
CROWN-WSF spol. s.r.o.	Česká republika	30.00
ERSTE društvo s ograniceonom odgovornoscju za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Chorvatsko	25.30
FinServis Plus, s.r.o.	Česká republika	100.00
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	Česká republika	100.00

Gewista-Werbegesellschaft m.b.H.	Rakousko	33.0
Global Expert, s.r.o.	Česká republika	100.0
HOTELY SRNÍ, a.s.	Česká republika	100.0
KIP, a.s.	Česká republika	100.0
Main Point Karlín II., a.s.	Česká republika	100.0
Pražská softwarová s.r.o.	Česká republika	100.0
S - budovy, a.s.	Česká republika	100.0
SURPMO, a.s.	Česká republika	100.0
Sanatorium Astoria, a.s.	Česká republika	100.0
VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG	Rakousko	23.7
Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft	Rakousko	36.8

Společnost	Sídlo	Podíl v
Nekonsolidované společnosti		
"Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC	Ukrajina	100.0
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	20.1
"Medical Clinic "DIYA" LLC	Ukrajina	100.0
"Neue Heimat" Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	79.8
Akcionarsko društvo za životno osiguranje Wiener Städtische Podgorica, Vienna Insurance Group	Černá hora	100.0
ALBA Services GmbH	Rakousko	48.8
Amadi GmbH	Německo	100.0
Anif-Residenz GmbH	Rakousko	97.7
AQUILA Hausmanagement GmbH	Rakousko	97.7
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH	Rakousko	48.8
Autosig SRL	Rumunsko	99.9
B&A Insurance Consulting s.r.o.	Česká republika	48.4
Benefia Ubezpieczenia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.9
Brunn N68 Sanierungs GmbH	Rakousko	48.8
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD	Bulharsko	100.0
Camelot informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	92.8
CAPITOL BROKER DE PENSII PRIVATE S.R.L.	Rumunsko	98.1
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE BANCARE S.R.L.	Rumunsko	98.1
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE DE LEASING S.R.L.	Rumunsko	98.1
CARPLUS Versicherungsvermittlungsgesellschaft GmbH	Rakousko	97.7
Compensa Dystrybucja Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.9
DIRECT-LINE Direktvertriebs-GmbH	Rakousko	97.7
DV Asset Management EAD	Bulharsko	100.0
DV CONSULTING EOOD	Bulharsko	100.0
DV Invest EAD	Bulharsko	100.0
DVS Donau-Versicherung Vermittlungs- und Service-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	100.0

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz	Rakousko	24.44
EBV-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	72.32
EGW Datenverarbeitungs-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	71.92
EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	71.92
EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H.	Rakousko	71.92
Erste Bank und Sparkassen Leasing GmbH	Rakousko	47.90
Erste Biztosítási Alkusz Kft	Maďarsko	98.64
European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd.	Spojené království	85.00
EXPERTA Schadenregulierungs-Gesellschaft mbH	Rakousko	99.44
Finanzpartner GmbH	Rakousko	48.87
Foreign limited liability company "InterInvestUchastie"	Bělorusko	100.00
GELUP GmbH	Rakousko	32.58
GEO HOSPITALS LLC	Gruzie	93.50
GGVier Projekt-GmbH	Rakousko	53.76
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	Rakousko	22.80
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	99.70
GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o.	Slovensko	99.11
Global Services Bulgaria JSC	Bulharsko	100.00
Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	20.72
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH	Rakousko	98.29
Immodat GmbH	Rakousko	20.72
IMOVE Immobilienverwertung- und -verwaltungs GmbH	Rakousko	20.72
InterRisk Informatik GmbH	Německo	100.00
ITIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	49.01
JAHORINA AUTO d.o.o.	Bosna a Hercegovina	100.00
Joint Stock Company "Curatio"	Gruzie	90.00
Joint Stock Insurance Company WINNER LIFE - Vienna Insurance Group Skopje	Makedonie	100.00
KUPALA Belarusian-Austrian Closed Joint Stock Insurance Company	Bělorusko	98.26
KWC Campus Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	48.87
Lead Equities II Auslandsbeteiligungs AG	Rakousko	21.59
Lead Equities II.Private Equity Mittelstandsfinanzierungs AG	Rakousko	21.59
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	Rakousko	22.80
MC EINS Investment GmbH	Rakousko	48.87
Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	98.99
Nuveen Management Austria GmbH	Rakousko	34.21
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	73.96
POLISA - ŻYCIE Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.97

Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE"	Ukrajina	100.
Renaissance Hotel Realbesitz GmbH	Rakousko	40.
Risk Consult Bulgaria EOOD	Bulharsko	51.
Risk Consult Polska Sp.z.o.o.	Polsko	68.
RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	51.
Risk Expert Risk ve Hasar Danismanlik Hizmetleri Limited Sirketi	Turecko	64.
Risk Experts Risiko Engineering GmbH	Rakousko	12.
Risk Experts s.r.o.	Slovensko	51.
Risk Logics Risikoberatung GmbH	Rakousko	51.
Rößlergasse Bauteil Drei GmbH	Rakousko	100.
Rößlergasse Bauteil Zwei GmbH	Rakousko	97.
S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L.	Rumunsko	98.
S.C. CLUB A.RO S.R.L.	Rumunsko	99.
S.C. Risk Consult & Engineering Romania S.R.L.	Rumunsko	51.
S.O.S.- EXPERT d.o.o. za poslovanje nekretninama	Chorvatsko	100.
SB Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	40.
Senioren Residenzen gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH	Rakousko	97.
Slovexperta, s.r.o.	Slovensko	98.
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	Rakousko	22.
Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	97.
Spoldzielnia Usługowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE	Polsko	99.
SVZ Immoholding GmbH	Rakousko	97.
SVZ Immoholding GmbH & Co KG	Rakousko	97.
TAUROS Capital Investment GmbH & Co KG	Rakousko	23.
TAUROS Capital Management GmbH	Rakousko	24.
TBI Info EOOD	Bulharsko	99.
TOGETHER CCA GmbH	Rakousko	24.
twinfaktor GmbH	Rakousko	74.
UAB "Compensa Life Distribution"	Litva	100.
UNION-Informatikai Szolgáltató Kft.	Maďarsko	98.
Untere Donaulände 40 GmbH	Rakousko	98.
Versicherungsbüro Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	32.
Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99.
Vienna International Underwriters GmbH	Rakousko	100.
viesure innovation center GmbH	Rakousko	98.
VIG AM Services GmbH	Rakousko	100.
VIG Asset Management, a.s.	Česká republika	100.
VIG Management Service SRL	Rumunsko	98.
VIG Services Bulgaria EOOD	Bulharsko	100.
VIG Services Shqiperi Sh.p.K.	Albánie	89.

VÖB Direkt Versicherungsagentur GmbH	Rakousko	48.87
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	24.44
WIBG Holding GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Rakousko	97.75
Wien 3420 Aspern Development AG	Rakousko	23.92
Wiener Städtische Donau Leasing GmbH	Rakousko	97.75
WINO GmbH	Rakousko	97.75
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH	Rakousko	97.75
WSV Triesterstraße 91 Besitz GmbH & Co KG	Rakousko	97.75

9. Účetní závěrka za rok 2018

VIG FUND, a.s.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2018

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

IČO: 242 20 809

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum účetní závěrky: 31. prosince 2018

Datum zpracování: 4. března 2019

Obsah

A.	VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	4
B.	VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	6
C.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	7
D.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	8
E.	OBECNÉ INFORMACE	9
1.	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	9
1.1	<i>Popis účetní jednotky</i>	9
1.2	<i>Založení společnosti</i>	9
1.3	<i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období</i>	9
1.4	<i>Zaměstnanci</i>	9
1.5	<i>Vlastnická struktura</i>	10
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY	10
3.	ÚČETNÍ POSTUPY	10
4.	INVESTIČNÍ CIL A INVESTIČNÍ POLITIKA	16
5.	ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI	16
6.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	17
F.	PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	19
1.1	<i>Obecné informace k účetní závěrce</i>	19
1.2	<i>Investiční majetek</i>	19
1.3	<i>Investice - akcie</i>	20
1.4	<i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	20
1.5	<i>Ostatní pohledávky</i>	20
1.6	<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	21
1.7	<i>Časové rozlišení aktiv</i>	21
2.1	<i>Základní kapitál</i>	21
2.2	<i>Ostatní rezervy</i>	22
2.3	<i>Nerozdělený zisk</i>	22
2.4	<i>Úročené závazky - úvěry</i>	22
2.5	<i>Úročené závazky - dluhopisy</i>	23
2.6	<i>Ostatní závazky – dlouhodobá část</i>	24
2.7	<i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	24
2.8	<i>Rezervy</i>	24
2.9	<i>Časové rozlišení pasiv</i>	25
2.10	<i>Daňové pohledávky a závazky, splatné a odložené</i>	25
2.11	<i>Ostatní závazky, krátkodobá část</i>	25
2.12	<i>Podmíněné závazky</i>	26
2.13	<i>Finanční nástroje</i>	26
3.1	<i>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</i>	27

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

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
3.8	<i>Daň z příjmu</i>	29
3.9	<i>Provozní segmenty</i>	29
3.10	<i>Spřízněné osoby</i>	34
G.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	34
H.	INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ	35
I.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	35

A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. euro</i>	Příloha	2018	2017 upravený
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		309 948	276 049
Investiční majetek	1.2	250 031	243 090
Podíly v ovládaných osobách	1.3	59 917	32 959
Krátkodobá aktiva		19 175	12 168
Daňové pohledávky	2.10	122	344
Pohledávky z obchodních vztahů	1.4	960	1 127
Ostatní pohledávky	1.5	1 539	231*
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.6	15 445	8 589
Časové rozlišení aktiv	1.7	1 439	1 817*
Ostatní aktiva		0	60
Aktiva celkem		329 123	288 217

* Komparativní zůstatky byly Společností upraveny. Více informací v bodě 1.5 Ostatní pohledávky.

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. eur</i>	Příloha	2018	2017 upravený
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	171	145
Kapitálový fond	2.2	134 460	104 319
Fond z přecenění	2.2	41 431	41 431
Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	2.2	0	1 445
Výsledek hospodaření běžného období		9 035	6 689
Nerozdělený zisk	2.3	10 323	6 297*
Vlastní kapitál celkem		195 420	160 326
Závazky			
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé závazky		124 947	119 295
Dlouhodobé půjčky	2.4	66 643	60 802
Vydané dluhopisy	2.5	38 424	40 221
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	1 673	1 157
Odložený daňový závazek	2.10	18 207	17 115*
Krátkodobé závazky		8 756	8 596
Krátkodobé půjčky	2.4	3 824	3 462
Závazky z obchodních vztahů	2.7	2 025	1 269
Rezervy	2.8	193	341
Časové rozlišení pasív	2.9	1 284	1 296
Ostatní krátkodobé závazky	2.11	1 480	2 228
Závazky celkem		133 703	127 891
Pasiva celkem		329 123	288 217

* Komparativní zůstatky byly Společností upraveny. Více informací ve Změnách v účetních pravidlech v sekci 3.

B. VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro	Příloha	2018	2017
Výnosy z nájmu	3.1	12 636	12 318
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	2 602	2 329
Provozní náklady	3.2	-3 889	-3 822
Ostatní provozní výnosy	3.3	796	412
Čistý provozní výsledek hospodaření		12 145	11 237
Nepřímé náklady	3.4	-933	-875
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním		11 212	10 362
Přecenění investičního majetku	1.2	219	-110
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		11 431	10 252
Výnosové úroky		54	1
Výnosy z dividend	3.5	1 200	1 000
Ostatní finanční výnosy		81	80
Nákladové úroky	3.6	-3 820	-3 936
Kurzové zisky / ztráty	3.7	-71	109
Přecenění podílů	1.3	1 718	0
Ostatní finanční náklady		-4	-4
Finanční výsledek hospodaření		-842	-2 750
Výsledek hospodaření před zdaněním		10 589	7 502
Daň z příjmu za běžnou činnost (splatná)	3.8	-463	-402
Daň z příjmu za běžnou činnost (odložená)	3.8	-1 091	-411
Výsledek hospodaření za účetní období		9 035	6 689
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření Položky, které jsou nebo mohou být překlasifikovány do výsledku hospodaření			
Přecenění podílů, finančních aktiv držených k prodeji, hrubé		0	214
Přecenění podílů		0	214
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření celkem		0	214
Souhrnný výsledek hospodaření celkem		9 035	6 903

C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro	Note	2018	2017
Peněžní toky z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		10 589	7 502
Úpravy o nepeněžní operace:			
Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku	1.2	219	110
Změny rezerv	2.8	148	206
Výnosy z dividend	3.5	0	-1 000
Výnosové úroky		-54	-1
Nákladové úroky	3.6	3 820	3 936
Úpravy o změny pracovního kapitálu			
Změny pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		-481	-159
Změny závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		461	558
Zaplacená daň z příjmu		-263	-850
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		13 705	10 620
Peněžní tok z investiční činnosti			
Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků		-39 202	-4 520
Splátky půjček se spřízněnými osobami		5 343	0
Přijaté dividendy	3.5	0	1 000
Přijaté úroky		54	1
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-33 805	-3 519
Peněžní tok z finanční činnosti			
Příjmy z půjček		43 665	0
Splátky půjček - splátky bankovních úvěrů	2.4	-1 974	-1 893
Splátky půjček - splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	-35 507	-1 440
Příjmy z emise akcií		30 167	0
Vydané dluhopisy (splácení)	2.5	-1 797	-1 736
Uhrazené dividendy		-4 108	-4 062
Uhrazené úroky	3.6	-3 820	-3 936
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		26 626	-13 067
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Vliv akvizice dlouhodobého finančního majetku, nabyté peněžní prostředky		6 526	-6 480
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	1.6	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	1.6	8 589	14 555
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	1.6	15 115	8 589

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosincem V tis. euro	Příloha	Fond				Vlastní kapitál celkem
		Základní kapitál	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Výsledek hospodaření běžného období	
Konečný stav k 31. prosinci 2016		145	104 319	41 431	7 857	157 485
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	6 689	0
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření		0	0	214	0	214
Rozdělení zisku minulého období		0	0	0	-3 795*	3 795*
Výplata dividend		0	0	0	-4 062	0
Konečný stav k 31. prosinci 2017		145	104 319	41 431	6 689	160 326
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	9 035	0
Reklasifikace podle IFRS 9		0	0	-1 445*	0	1 445*
Vydané akcie	2.2	26	30 141	0	0	30 167
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	-2 581	0
Výplata dividend		0	0	0	-4 108	0
Konečný stav k 31. prosinci 2018		171	134 460	41 431	9 035	195 420

* Více informací ve Změnách v účetních pravidlech v sekci 3.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

E. OBECNÉ INFORMACE**1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI****1.1 Popis účetní jednotky**

Společnost: VIG FUND, a.s. („Společnost“)
IČO: 242 20 809
Datum vzniku: 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 působnosti: Česká Republika
Účetní období: 1. ledna – 31. prosince 2018

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

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

1.2 Založení společnosti

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Členy představenstva Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
VIG Asset Management, a.s.	Představenstvo	16. 7. 2014	31. 12. 2018

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dr. Martin Simhandl	Předseda dozorčí rady	1.3.2012	1.10.2018
Professor Elisabeth Stadler	Místopředseda dozorčí rady	13.12.2018	31.12.2018
Professor Elisabeth Stadler	Předseda dozorčí rady	1.10.2018	13.12.2018
Mag. Gerhard Lahner	Předseda dozorčí rady	13.12.2018	31.12.2018
Mag. Gerhard Lahner	Člen dozorčí rady	16.8.2017	13.12.2018
Mag. Roland Gröll	Člen dozorčí rady	1.3.2012	31.12.2018

1.4 Zaměstnanci

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2018 ani 2017. Veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

1.5 Vlastnická struktura

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

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2018, resp. 31. prosinci 2017 je následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (%)	
	2018	2017
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	69.55%	71.57 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	14.16%	16.70 %
Kooperativa poisťovna a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	3.70%	1.59 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Prague	2.63%	3.11 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	1.72%	1.33 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallin	1.48%	0%
Interrisk Towarzystow Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1.18%	0.79 %
Komunálna poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1.15%	1.06 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1.14%	0.79 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0.82%	0.72 %
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, Pardubice	0.64%	0.75 %
Compensa Vienna Insurance Group, akciné draudimo bendrovė, Vilnius	0.59%	0%
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0.59%	0.44 %
AAS „BTA Baltic Insurance Company“, Riga	0.35%	0%
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	0.30%	0.35 %
Poisťovna Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0%	0.79 %
VIG ND, a.s.	0%	0.01 %
Total	100%	100%

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Povinnost sestavit účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) Společnosti vyplývá z § 19a odst. 1 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.

3. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna

Společnost stanovila euro jako svou 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.

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Kurz EUR	množství	31.12.2018	31.12.2017
HUF	1	320,961	310,328
CZK	1	25,725	25,540
PLN	1	4,302	4,177

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".

Citlivostní analýza

Nemovitosti ve vlastnictví Společnosti jsou oceňovány ročně reálnou tržní hodnotou externími znalci. Hodnoty stanovené těmito experty jsou silně závislé na výchozích předpokladech. Změna v těchto předpokladech proto může vést k výkyvům v hodnotě nemovitostí.

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosech. Při konstantním výnosu a zvýšením příjmu z pronájmu o 2,5 %, resp. 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 5 182 tis. EUR, resp. 10 144 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosu o 0,25 %, resp. 0,5 % a nezměněné výši příjmu z pronájmu by došlo k poklesu hodnoty nemovitostí o 10 079 tis. EUR, resp. 19 600 tis. EUR. Snížení výnosu by mělo opačný efekt, a to růst hodnoty aktiv.

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

		Relativní změna v příjmech z pronájmu				
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Relativní změna výnosů	-0,50%	252 572	268 090	273 608	279 123	284 638
	-0,25%	250 971	256 201	261 430	266 656	271 882
	0,00%	240 321	245 287	250 031	255 213	260 175
	0,25%	230 507	235 230	239 952	244 672	249 391
	0,50%	221 432	225 932	230 431	234 927	239 424

Tabulka obsahuje zaokrouhlené údaje.

Určení reálné hodnoty

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. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu 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 nezávislými znalci pro nemovitosti v souladu se standardy definovanými dle Královského institutu diplomovaných znalců (RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors), pokud není jiná metoda vhodnější.

Investice - podíly v ovládaných osobách

Společnost je investičním subjektem v souladu s IFRS 10. Společnost účtuje ve své individuální účetní závěrce o investicích do dceřiných společností (Investice - podíly ve společnostech) v souladu s IFRS 9.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Změna přecenění reálné hodnoty investičních podílů ve společnostech je prezentována v části Výkazu o úplném výsledku hospodaření - 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.

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.

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.

Společnost neúčtuje o ztrátě z titulu očekávaných úvěrových ztrát z finančních aktiv v souladu s IFRS 9, protože by tato ztráta byla nevýznamná.

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 časového hodnoty peněz a rizika specifická pro daný závazek. Odezdnávání diskontu je vykázáno jako finanční náklad.

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 přijaté daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

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.

Dividendové výnosy

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

Úsudky a dohady

Při sestavování účetní závěrky provádí vedení společnosti úsudky a dohady. Tyto úsudky a dohady mají vliv na vykázání a hodnotu aktiv, závazků, výnosů, nákladů a informací uvedených v příloze.

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Změny účetních pravidel

1) Podnikové kombinace

Podle IAS 40 musí společnost rozhodnout, zda se v případě akvizice investičního majetku jedná o podnikovou kombinaci. Při tomto rozhodování musí vycházet z IFRS 3.

V minulosti Společnost posuzovala akvizice investičního majetku jako podnikové kombinace. Od roku 2018 se Společnost rozhodla posuzovat více faktorů pro vyhodnocení, zda se jedná o tento případ. Akvizice investičního majetku, kde v podstatě všechny tržní hodnoty nabývaných hrubých aktiv jsou soustředěny v jednotlivě identifikovatelné aktivum nebo skupinu podobných identifikovatelných aktiv by měly být považovány za akvizici skupiny aktiv a závazků. Následující ukazatele by měly být analyzovány, aby se určilo, zda se jedná o tento případ a zda se má účtovat o podnikové kombinaci:

- (i) získaná společnost provádí hlavní procesy, mimo vlastnění a pronajímání nemovitostí;
- (ii) získaná společnost zaměstnává zaměstnance, kteří provádějí hlavní procesy.

Společnost věří, že výše popsaná změna účetní metody poskytne spolehlivější a relevantnější informace o akvizicích. U transakcí, kde nejsou pořizovány žádné anebo jen velmi omezené procesy vykáže Společnost akvizici jako nabytí skupiny aktiv a závazků. Následně nebude vykázána žádná odložená daň při akvizici (tzv. výjimka prvotního vykázání) a tudíž nebude potřeba upravovat hodnotu investičního majetku o stejnou hodnotu.

V roce 2016 společnost získala a následně se sloučila se společností VIG FUND Revoluční, s.r.o v souladu s principy IFRS 3 Podnikové kombinace. V souladu s výše popsanou změnou v účetních pravidlech došlo ke změně účetního postupu pro tuto transakci.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Následující tabulka představuje částky úprav pro jednotlivé dotčené řádky finančních výkazů:

Rozvaha	31. 12. 2016			31. 12. 2017		
	Původně	Úprava	Upraveno	Původně	Úprava	Upraveno
Nerozdělený zisk	2 502	0	2 502	3 645	2 652	6 297
Odložená daňová povinnost	19 356	-2 652	16 704	19 767	-2 652	17 115

Výsledovka	31. 12. 2016			31. 12. 2017		
	Původně	Úprava	Upraveno	Původně	Úprava	Upraveno
Přecenění investičního majetku	-1 957	3 274	1 317	-110	0	-110
Odložená daň z příjmů	-404	-622	1 026	-411	0	-411
Zisk po zdanění	5 205	2 652	7 857	6 689	0	6 689

2) Přecenění investičních podílů ve společnostech

Dosud byly investice – podíly ve společnostech klasifikovány jako finanční aktiva k prodeji; byly oceněny v reálné hodnotě s nerealizovanými změnami reálné hodnoty vykazovanými v ostatních souhrnných výsledcích hospodaření v souladu s IAS 39. Od roku 2018 společnost klasifikuje investice – podíly ve společnostech jako finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě prostřednictvím zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Přecenění investice - podílů ve společnostech je uvedeno ve výsledku hospodaření výkazu souhrnného výsledku hospodaření. Společnost se rozhodla zavést IFRS 9 bez použití opce podle IFRS 9.5.7.1 (b), takže zisk nebo ztráta z přecenění akcií jsou od roku 2018 vykázány ve výsledovce.

S ohledem na přechod se Společnost rozhodla zavést IFRS 9 bez přepracování předchozích období. Kumulativní částka fondu z přecenění aktiv držených k prodeji k 1. lednu 2018 byla v roce 2018 převedena z ostatního úplného výsledku do nerozděleného zisku. Následující tabulka uvádí výši úpravy, která se týkala dotčených řádků účetní závěrky:

Rozvaha	1. 1. 2018		
	Původně	Úprava	Upraveno
Nerozdělený zisk	6 297	1 445	7 742
Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	1 445	-1 445	0

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 bližší se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 16 Leasingy</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívejší použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p>	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projevuje postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	<p>Účetní jednotka neočekává, že tento nový standard bude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.</p>
<p>IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívejší použití je povoleno.)</p>	<p>Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí zdanění a nemá významné nejisté daňové pozice.</p>

	<p>zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužitě daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude píňe obeznámen s veškerými relevantními informacemi.</p>	
<p>Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací (Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p>	<p>Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasné splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzací“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.</p> <p>Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasné splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť [účetní jednotka nemá předčasné splatná finanční aktiva s negativní kompenzací].</p>

4. INVESTIČNÍ CIL A INVESTIČNÍ POLITIKA

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

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

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

5. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI

Majetek z investiční činnosti Společnosti se oceňuje reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku Společnosti upravuje IFRS 13.

Cílem oceňovacích metod je, aby se dospělo k měření reálnou hodnotou, která vyjadřuje hodnotu, jež by byla zaplacená při prodeji aktiv nebo zaplacená za přenesení závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech v majetku Společnosti jsou oceňovány v souladu se Zákonem pravidelně jedenkrát ročně, a to k 31. prosinci.

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady, v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka musí být schválena auditorem.

6. 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 subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti.

Společnost minimalizuje tato rizika zejména prověřováním protistran, stanovováním limitů množství 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		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2018	2017	2018	2017
Hrubý zůstatek, z toho:	1 018	1 211	15 115	8 589
- po splatnosti, bez opravných položek	201	0	0	0
- před splatností, bez opravných položek	759	1 127	15 115	8 589
- s opravnými položkami	58	84	0	0
Opravné položky, z toho:	-58	-84	0	0
- specifické	-58	-84	0	0
- portfoliové	0	0	0	0
Celkem	960	1 127	15 115	8 589

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:

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Více než 5 let		Celkem	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Úročené závazky	5 674	5 394	24 941	22 942	78 276	76 149	108 891	104 485
Závazky z obchodních vztahů	2 025	1 269	0	0	0	0	2 025	1 269
Ostatní závazky	1 430	2 228	1 673	1 157	0	0	3 103	3 385
Celkem	9 129	8 891	26 614	24 099	78 276	76 149	114 019	109 139

Měnové riziko

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

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

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
CZK	778	5 041	4 344	2 863	-3 566	2 178
PLN	901	828	216	548	685	279
Celkem	1 679	5 869	4 560	3 411	-2 881	2 457

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1.1 Obecné informace k účetní závěrce

Tato účetní závěrka společnosti VIG FUND, a.s. (dále jen „Společnost“) je účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými Evropskou Unií.

Účetním obdobím pro rok 2018 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

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

1.2 Investiční majetek

Investiční majetek byl oceněn s využitím metody diskontovaných peněžních toků, zejména metodami „hard core“ a „top slice“. Aplikace metod „hard core“ a „top slice“ zahrnuje následující: Čistý výnos z tohoto majetku – do tržního nájemného (komponenta „hard core“) – je kapitalizován běžnou tržní úrokovou sazbou jako trvalý výnos po celou dobu (doba trvání nájemní smlouvy s připočtením následného pronájmu). Komponenta „top slice“ (čistý výnos, který přesahuje tržní nájemné) zahrnuje slevu s ohledem na rizikově upravenou tržní úrokovou sazbu.

Znalecké ocenění se provádí jedenkrát ročně, nezávislým, profesionálním odborníkem, za účelem sestavení roční účetní závěrky k 31. prosinci. Vedení Společnosti poskytuje profesionálním odborníkům nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy. Odborníci také, mimo jiné, vytvářejí odhady obsazení, budoucích příjmů z nájmu, plánovaných investic a očekávaných výnosů.

Zvýšení vstupních faktorů pronajímatelné plochy a příjmů z nájmu za metr čtvereční povede ke zvýšení reálné hodnoty, zatímco snížení těchto parametrů způsobí snížení reálné hodnoty. Zvýšení vstupních faktorů diskontní sazby a míry neobsazenosti povede ke snížení reálné hodnoty, zatímco snížením těchto faktorů povede ke zvýšení reálné hodnoty.

Míra kapitalizace portfolia je v rozsahu od 4,83 % do 8,47 %.

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 80 %. Celková pronajímatelná plocha činí přibližně 119 000 m².

Investiční majetek	Celkem
Konečný stav k 31. prosinci 2016	238 680
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	4 520
Přecenění	-110
Konečný stav k 31. prosinci 2017	243 090
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	6 722
Přecenění	219
Konečný stav k 31. prosinci 2018	250 031

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 243 090 tis. EUR k 31. prosinci 2017 a 250 031 tis. EUR k 31. prosinci 2018.

1.3 Investice - akcie

Dceřiná společnost	Oblast činnosti	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			2018	2017	2018	Změny	Přeceňování	2017
HUN BM Kft.	pronájem nemovitostí	Maďarsko	100 %	100 %	3 811	0	3	3 808
SK BM s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	18 009	0	1 242	16 767
EBC s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	11 848	0	-536	12 384
Atrium Tower s. z o. o.	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	0 %	26 249	25 240	1 009	0
Celkem					59 917	25 240	1 718	32 959

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

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovacích nákladech a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

1.4 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 211 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2017) včetně zaplacené zálohy ve výši 148 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 018 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2018) včetně zaplacené zálohy ve výši 34 tis. EUR.

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

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2018		2017		2018	2017
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Účetní hodnota	
před splatností	759	0	652	0	759	652
1 - 30 dní	198	-23	176	0	175	175
31 - 180 dní	21	0	200	-25	21	175
181 - 360 dní	5	0	60	-7	5	53
po splatnosti více než 1 rok	35	-35	123	-51	0	72
Celkem	1 018	-58	1 211	-84	960	1 127

1.5 Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky	2018	2017
Dohadné účty aktivní	339	230
Ostatní pohledávky	1 200	1
Celkem	1 539	231

Konečný zůstatek ostatních pohledávek zahrnuje zejména nevyplacené dividendy.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

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

Počáteční zůstatek ostatních pohledávek byl upraven o 499 tis. EUR, které představují příjmy příštích období. Částka byla překlasifikována do časově rozlišených aktiv.

Překlasifikace komparativ	před překlasifikací	2017	
		změna	po překlasifikaci
Ostatní pohledávky	730	-499	231
Časové rozlišení aktiv	1 318	499	1 817
Celkem	2 048	0	2 048

1.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 15 115 tis. EUR k 31. prosinci 2018, resp. 8 589 tis. EUR k 31. prosinci 2017. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

1.7 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2018	2017
Náklady příštích období	1 075	1 318
Příjmy příštích období	364	499
Celkem	1 439	1 817

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

Počáteční zůstatek příjmů příštích období ve výši 499 tis. EUR byl překlasifikován z ostatních pohledávek. Pro více informací viz. bod 1.5 Ostatní pohledávky.

Konečný zůstatek příjmů příštích období se stejně jako počáteční zůstatek skládá z linearizace nájemného.

2.1 Základní kapitál

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2018	2017		
registrovaný	22 029 ks	18 671 ks	200 CZK	0 CZK

K 31. prosinci 2018 činil základní kapitál Společnosti stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 4 406 tis. Kč (171 tis. EUR) a skládal se z 22 029 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcií. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

V září 2018 byly emitovány nové akcie v počtu 3 358 kusů akcií v nominální hodnotě 200 Kč (8 EUR) na akci, což vedlo ke zvýšení základního kapitálu na hodnotu 171 tis. EUR (2017: 145 tis. EUR).

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

2.2 Ostatní rezervy

Ostatní rezervy	2018	2017	Možnost rozdělení
Kapitálový fond	134 460	104 319	Ano
Fond z přecenění	41 431	41 431	Ano
Fond z přecenění aktiv držných k prodeji	0	1 445	Ne
Celkem	175 891	147 195	

V září 2018 byly emitovány nové akcie v počtu 3 358 kusů akcií v nominální hodnotě 200 Kč (8 EUR) a emisní hodnotě 9 tis. EUR na akcii, čímž byl kapitálový fond navýšen o 30 141 tis. EUR.

Fond z přecenění aktiv držných k prodeji ve výši 1 445 tis. EUR k 31. 12. 2017 byl převeden do nerozděleného zisku. Podrobnosti naleznete v části Změna v účetních pravidlech.

2.3 Nerozdělený zisk

Zůstatek nerozděleného zisku ve výši 10 323 tis. EUR (2017: 6 297 tis. EUR) byl navýšen o rozdělení zisku roku 2017 ve výši 2 581 tis. EUR a o reklasifikaci fondu z přecenění aktiv držných k prodeji ve výši 1 445 tis. EUR.

2.4 Úročené závazky - úvěry

Struktura úvěrů je následující:

Úvěry	2018			2017		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	20 924	0	20 924	22 897	0	22 897
Úvěry - spřízněné osoby	49 543	0	49 543	41 367	0	41 367
Celkem	70 467	0	70 467	64 264	0	64 264
Z toho: krátkodobé	3 824	0	3 824	3 462	0	3 462
Z toho: dlouhodobé	66 643	0	66 643	60 802	0	60 802

K 31. prosinci 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Úvěr	Měna	Podepsané dne	Jistina	Již splaceno		Datum splatnosti	Úroková míra
				2018	2017		
Investiční úvěr 1	EUR	29.11.2011	48 082	31 257	29 478	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 2	EUR	12.12.2012	18 000	4 091	3 340	31.12.2024	3,95%
Investiční úvěr 3	EUR	19.12.2013	9 000	1 618	1 268	31.12.2025	3,95%
Investiční úvěr 4	EUR	7.10.2016	24 000	1 314	731	30.6.2026	2,30%
Investiční úvěr 5	EUR	25.7.2018	9 665	0	0	31.12.2030	2,50%

Úroková sazba pro investiční úvěry 1, 2, 3, 4 a 5 je fixní s výjimkou části bankovních věřitelů, s nimiž byla dohodnuta pohyblivá úroková sazba. Za tímto účelem byl sjednán úrokový swap k zafixování pohyblivé sazby. Úrok je počítán čtvrtletně na základě metody skutečné/360. Splátky jistiny se uskutečňují čtvrtletně s počáteční splátkou k 31. prosinci 2012 (úvěr 1), 30. červnu 2013 (úvěr 2), 30. červnu 2014 (úvěr 3), k 31. prosinci 2016 (úvěr 4) a pololetně zahájena k 30. červnu 2019 (úvěr 5).

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	2018	2017
Investiční majetek	250 031	243 090
Pohledávky z obchodních vztahů - příjmy z pronájmu	766	452
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 317	7 054

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. Do 28. února 2017 byly dluhopisy registrované k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

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.

Účetní hodnota dluhopisů činí 38 424 tis. EUR. Tato hodnota zahrnuje naběhlý úrok ve výši 145 tis. EUR. Efektivní úrokové míry se nijak významně neliší od kupónových sazeb.

Vydané dluhopisy	2018	2017
Nominální hodnota dluhopisů	38 290	40 080
Úrok z dluhopisů	145	152
Ážio	-11	-11
Celkem	38 424	40 221

Finanční aktiva poskytnutá do zástavy	2018	2017
Investiční majetek	98 350	97 120

2.6 Ostatní závazky – dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců se zádržným ve výši 1 673 tis. EUR v roce 2018, resp. 1 157 tis. EUR v roce 2017.

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	2018	2017
Závazky- tuzemsko	1 483	764
Závazky- zahraničí	60	204
Zálohové platby	482	301
Celkem	2 025	1 269

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2018			2017		
	Závazky- tuzemsko	Závazky- zahraničí	Zálohové platby	Závazky- tuzemsko	Závazky- zahraničí	Zálohové platby
Před datem splatnosti	1 348	35	15	734	103	24
< 30 dní	81	24	21	24	78	11
<60 dní	2	2	29	4	14	10
<90 dní	0	0	4	1	4	17
<120 dní	0	0	18	0	0	35
Více než 120 dnů po splatnosti	51	-1	396	1	5	204
Celkem	1 483	60	482	764	204	301

2.8 Rezervy

Rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
	2017	341
Čerpání	0	0
Zrušení	198	198
Tvorba	51	51
Efekt kurzových rozdílů	-1	-1
	2018	193
Z toho: krátkodobé	193	193
Z toho: dlouhodobé	0	0

Ostatní rezervy se týkají plánovaného darování části investičního majetku v BB C Building C, s.r.o. městu Praha, konkrétně vodovodního a kanalizačního řadu, a opravy garáží v nemovitosti v Polsku.

2.9 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv	2018	2017
Výnosy příštích období	1 284	1 296
Celkem	1 284	1 296

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

2.10 Daňové pohledávky a závazky, splatné a odložené

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

Daňové pohledávky a závazky	2018	2017
DPH	-146	-104
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	268	448
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-18 207	-17 115
Celkem	-18 085	-16 771

2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část

Ostatní závazky, krátkodobá část	2018	2017
Dohadné účty pasivní	1 163	2 052
Ostatní závazky	267	176
Total	1 430	2 228

Detailní rozpis dohadných účtů pasivních je uveden v tabulce níže:

Dohadné účty pasivní	2018	2017
Servisní poplatky, média, opravy, investice do nemovitosti	775	1 677
Ostatní služby	110	26
Úroky z úvěrů	68	13
Ostatní poradenství	48	32
Účetnictví	48	60
Pravidelné služby (poplatky za správu, poplatky depozitáři apod.)	36	30
Právní poradenství	33	135
Daňové poradenství	33	56
Audit	12	23
Celkem	1 163	2 052

Ostatní závazky představují krátkodobé vklady a zádržné ve výši 267 tis. EUR v roce 2018, respektive 172 tis. EUR v roce 2017.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

2.12 Podmíněné závazky

Společnost poskytla záruky svým dceřiným společnostem, které jsou platné v průběhu životnosti úvěrů pro účely zajištění úvěrů poskytnutých těmto dceřiným společnostem. Účetní hodnota těchto záruk činí 8 032 tis. EUR k 31. prosinci 2018, resp. 9 036 tis. EUR k 31. prosinci 2017. Dále jsou úvěry SK BM a HUN BM zajištěny zástavou akcií v účetní hodnotě 21 820 tis. EUR v roce 2018, resp. 20 575 tis. EUR v roce 2017.

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

Související úvěry	1 rok	1 - 5 let	Více než 5 let
Úročené závazky SK BM & HUN BM	1 004	4 016	3 012

2.13 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2018		2017	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Akcie	59 917	59 917	32 959	32 959
Daňové pohledávky	122	122	344	344
Pohledávky z obchodních vztahů	960	960	1 127	1 127
Ostatní pohledávky	1 539	1 539	730	730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15 115	15 115	8 589	8 589
Celkem	77 653	77 653	43 749	43 749
Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	66 643	68 623	60 802	62 430
Půjčky, krátkodobá část	3 824	3 824	3 462	3 462
Vydané dluhopisy	38 424	39 695	40 221	41 393
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	2 025	2 025	1 269	1 269
Ostatní závazky, dlouhodobá část	1 673	1 673	1 157	1 157
Ostatní závazky, krátkodobá část	1 430	1 430	2 228	2 228
Celkem	114 019	117 270	109 139	111 939

Akcie 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).

Daňové pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů 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 2 hierarchie reálné hodnoty).

Úroky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

VIG FUND, a.s.Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018**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 investicí do nemovitosti:

Výnos	2018	2017
Výnosy z pronájmu	12 636	12 318
Provozní náklady přefakturované na nájemce	2 602	2 329
Celkem	15 238	14 647

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	2018	2017
Kratší než 1 rok	12 798	12 645
Mezi 1. a 5. rokem	42 002	42 040
Delší než 5 let	26 897	32 257

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

3.2 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2018	2017
Spotřeba energie	1 153	1 079
Opravy	825	691
Zabezpečení	428	427
Ostatní	365	283
Správa majetku a aktiv	320	370
Vecné břemeno	213	213
Daň z nemovitosti	187	186
Ostatní služby	171	281
Provize	107	37
Pojištění	103	98
Právní a ostatní konzultace	67	152
Úprava ocenění pohledávek	-50	-22
Správa zařízení	0	27
Celkem	3 889	3 822

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

3.3 Ostatní provozní výnosy

Společnost generuje ostatní výnosy z poskytování služeb svým dceřiným společnostem a v roce 2018 také z jednorázových plateb týkajících se kancelářských budov v Polsku:

Ostatní provozní výnosy	2018	2017
Služby pro SK BM, s.r.o.	39	32
Služby pro HUN BM, Kft.	8	7
Služby pro Europeum Business Center, s. r. o.	35	34
Služby pro Atrium Tower Sp. z o. o.	19	0
Ostatní výnosy	695	339
Celkem	796	412

3.4 Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2018	2017
Poplatek za správu	665	623
Auditorské a právní služby	68	41
Administrativní poplatky	163	190
Bankovní poplatky	6	6
Ostatní služby	31	15
Celkem	933	875

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG Asset Management, a.s. ve výši 665 tis. EUR za rok 2018, 623 tis. EUR za rok 2017.

3.5 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend tvoří výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Podíl na zisku společnosti Europeum Business Center, s.r.o. dosáhl 1 200 tis. EUR v roce 2018, resp. 1 000 tis. EUR v roce 2017.

3.6 Úrokové náklady

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 3 820 tis. EUR v roce 2018, resp. 3 936 tis. EUR v roce 2017, z toho 2 900 tis. EUR se vztahuje k úroku vůči spřízněným osobám v roce 2018, resp. 2 945 tis. EUR v roce 2017. Zůstatek obsahuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů ve výši 1 587 tis. EUR v roce 2018, resp. 1 657 tis. EUR v roce 2017.

Další informace naleznete v bodech 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

3.7 Kurzové zisky/ztráty

Kurzový zisk / ztráta činí -71 tis. EUR v roce 2018, resp. 109 tis. EUR v roce 2017.

3.8 Daň z příjmu

Následující tabulku zobrazuje přehled přímých daní:

Daň z příjmu právnických osob	2018	2017
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	463	402
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	1 091	411
Celkem	1 554	813

Následující tabulka zobrazuje detail pohybu odložené daně:

Pohyby v zůstatech odložené daně	Stav k 1. lednu	Zúčtování do zisku nebo ztráty	Stav k 31. prosinci
	2017		
Investiční majetek*)	-16 611	545	-16 066
Ostatní	-93	-956	-1 049
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-16 704	-411	-17 115
	2018		
Investiční majetek*)	-16 066	-1 276	-17 342
Ostatní	-1 049	184	-865
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-17 115	-1 092	-18 207

*) včetně překlasifikace odloženého daňového závazku. Pro více informací viz. bod 2.3 Nerozdělený zisk.

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2018	2017
Čistý výsledek před daní	10 589	7 502
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Očekávaná daň	2 012	1 425
Úpravy daně		
Úprava základu daně dle české legislativy	99	-467
Nezdanitelné výnosy	-433	-229
Nezdanitelné náklady	202	84
Přecenění akcií	-326	0
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	1 554	813
Efektivní sazba daně v %	15%	11%
Změny daňových sazeb	0	0
Daň z příjmu celkem	1 554	813

3.9 Provozní segmenty

Provozní segmenty odrážejí strukturu managementu Společnosti a způsob pravidelného ověřování finančních informací vedoucím pracovníkem s rozhodovací pravomocí.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Společnost má jedinou skupinu souvisejících služeb a tím je pronájem investičního majetku výhradně v maloobchodě a kancelářích. Informace o segmentech jsou poskytovány na základě geografických oblastí a na základě toho Společnost řídí své zájmy. Výnosy jsou přiděleny zemi nebo regionu podle umístění investičního majetku Společnosti, která výnosy zaznamenala.

Níže uvedené tabulky ukazují informace o segmentech na upraveném základu.

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Pro rok končící 31. prosince 2018

<i>V tis. euro</i>	CZ	PL	Segmenty celkem
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva	219 390	90 558	309 948
Investiční majetek	185 721	64 310	250 031
Akcie	33 669	26 248	59 917
Krátkodobá aktiva	14 282	4 893	19 175
Daňové pohledávky	70	52	122
Pohledávky z obchodních vztahů	739	221	960
Ostatní pohledávky	1 400	139	1 539
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 878	4 237	15 115
Časové rozlišení aktiv	1 195	244	1 439
Aktiva celkem	233 672	95 451	329 123

Pro rok končící 31. prosince 2018

<i>V tis. euro</i>	CZ	PL	Segmenty celkem
Závazky			
Dlouhodobé závazky	96 835	28 112	124 947
Dlouhodobé půjčky	66 643	0	66 643
Vydané dluhopisy	11 189	27 235	38 424
Ostatní dlouhodobé závazky	1 575	98	1 673
Odložené daňové závazky	17 428	779	18 207
Krátkodobé závazky	8 496	260	8 756
Krátkodobé půjčky	3 824	0	3 824
Závazky z obchodních vztahů	1 978	47	2 025
Rezervy	142	51	193
Časové rozlišení pasiv	1 163	121	1 283
Ostatní krátkodobé závazky	1 389	41	1 430
Závazky celkem	105 640	28 063	133 703

VIG FUND, a.s.Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018**VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**

Za rok končící 31. prosince 2018

V tis. euro	CZ	PL	Segmenty celkem
Výnosy z pronájmu	8 893	3 743	12 636
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 462	1 140	2 602
Provozní náklady	-2 666	-1 223	-3 889
Ostatní provozní výnosy	181	615	796
Čistý provozní výsledek hospodaření	7 870	4 275	12 145
Nepřímé náklady	-765	-168	-933
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním	7 105	4 107	11 212
Přecenění investičního majetku	528	-309	219
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)	7 633	3 798	11 431
Výnosové úroky	54	0	54
Výnosy z dividend	1 200	0	1 200
Ostatní finanční výnosy	77	4	81
Nákladové úroky	-2 686	-1 134	-3 820
Kurzové zisky / ztráty	-56	-15	-71
Přecenění akcií	710	1 008	1 718
Ostatní finanční náklady	-4	0	4
Finanční výsledek hospodaření	-705	-137	-842
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)	6 928	3 661	10 589
Splatná daň z příjmů	-256	-207	-463
Odložená daň z příjmů	-774	-317	-1 091
Výsledek hospodaření po zdanění	5 898	3 137	9 035
Ostatní úplný výsledek Položky, které jsou nebo budou následně překlasifikovány do zisku nebo ztráty			
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, brutto			
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, netto	0	0	0
Ostatní úplný výsledek celkem	0	0	0
Souhrnný výsledek hospodaření celkem	5 898	3 137	9 035

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosince 2017

<i>V tis. euro</i>	CZ	PL	Segmenty celkem
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva	211 999	64 050	276 049
Investiční majetek	179 040	64 050	243 090
Akcie	32 959	0	32 959
Krátkodobá aktiva	11 087	1 081	12 168
Daňové pohledávky	214	130	344
Pohledávky z obchodních vztahů	807	320	1 127
Ostatní pohledávky	564	166	730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 219	370	8 589
Časové rozlišení aktiv	1 223	95	1 318
Ostatní aktiva	60	0	60
Aktiva celkem	223 086	65 131	288 217

Za rok končící 31. prosince 2017

<i>V tis. euro</i>	CZ	PL	Segmenty celkem
Závazky			
Dlouhodobé závazky	90 645	28 650	119 295
Dlouhodobé půjčky	60 802	0	60 802
Vydané dluhopisy	11 633	28 588	40 221
Ostatní dlouhodobé závazky	1 085	72	1 157
Odložené daňové závazky	17 125	-10	17 115
Krátkodobé závazky	8 849	-253	8 596
Krátkodobé půjčky	3 462	0	3 462
Závazky z obchodních vztahů	1 071	198	1 269
Rezervy	198	143	341
Časové rozlišení pasiv	1 195	101	1 296
Ostatní krátkodobé závazky	2 923	-695	2 228
Závazky celkem	99 494	28 397	127 891

VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince 2017

V tis. euro	CZ	PL	Total segments
Výnosy z pronájmu	7 949	4 369	12 318
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 265	1 064	2 329
Provozní náklady	-2 489	-1 333	-3 822
Ostatní provozní výnosy	87	325	412
Čistý provozní výsledek hospodaření	6 812	4 425	11 237
Nepřímé náklady	-492	-383	-875
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním	6 320	4 042	10 362
Přecenění investičního majetku	-13	-97	-110
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)	6 307	3 945	10 252
Výnosové úroky	1	0	1
Výnosy z dividend	1 000	0	1 000
Ostatní finanční výnosy	76	4	80
Nákladové úroky	-2 751	-1 185	-3 936
Kurzové zisky / ztráty	79	30	109
Ostatní finanční náklady	-4	0	-4
Finanční výsledek hospodaření	-1 599	-1 151	-2 750
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)	4 708	2 794	7 502
Splatná daň z příjmů	-136	-266	-402
Odložená daň z příjmů	-568	157	-411
Výsledek hospodaření po zdanění	4 004	2 685	6 689
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které jsou nebo budou následně překlasifikovány do zisku nebo ztráty			
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, brutto	214	0	214
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, netto	214	0	214
Ostatní úplný výsledek celkem	214	0	214
Souhrnný výsledek hospodaření celkem	4 218	2 685	6 903

3.10 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce se spřízněnými osobami	2018	2017
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	80	59
Ostatní závazky, splatné	-55	-23
Úročené závazky	-49 543	-41 367
Dlhopisy a úroky	-38 253	-40 042
Obchodní a jiné závazky	-22	-6
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-667	-623
Provozní náklady	-1	0
Úrokové náklady	-2 900	-2 945
Pojistné	-103	-98

Společnost má čtyři dceřiné společnosti: SK BM, s.r.o., Europeum Business Center, s.r.o., HUN BM, Kft. a Airium Tower s. z o. o.

Transakce s dceřinými společnostmi	2018	2017
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Ostatní provozní výnosy	100	73
Dividendové výnosy	1 200	1 000
Ostatní finanční výnosy	76	76

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

Další informace naleznete v části E. OBECNÉ INFORMACE, bod 1.5 Vlastnická struktura.

G. Informace k rozdělení zisku

Pokud hospodaření Společnosti za účetní období skončí ziskem, nemusí být zisk nezbytně použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Společnosti v rámci hospodaření Společnosti.

Valná hromada Společnosti může v souladu s obchodním zákoníkem rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku (dividenda). Dividenda je určena jako poměr jmenovité hodnoty akcií akcionáře k jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů Společnosti k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Společnosti. Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na dividendu je den určený k takovému účelu valnou hromadou Společnosti. Tento den nesmí předcházet dnu konání valné hromady, která rozhodla o výplatě dividendy, a nesmí následovat po dnu splatnosti dividendy.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Dividenda je splatná do šesti měsíců ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku; dividenda placená převodem na účet akcionáře však není splatná dříve než jeden měsíc poté, co akcionář sdělí Společnosti číslo bankovního účtu, na něž má být dividenda zaslána.

Dividenda se vyplácí bankovním převodem na účet akcionáře.

Právo na výplatu dividendy, o jejímž vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Společnosti, se promlčuje ve čtyřleté lhůtě od uplynutí lhůty splatnosti.

Pokud Společnost vykáže za účetní období ztrátu, může rozhodnout valná hromada při schvalování účetní závěrky za účetní období, ve kterém ztráta vznikla, o její úhradě ze zdrojů Společnosti.

H. INFORMACE O CENNÝCH PAPIRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ

Společnost vydává kmenové akcie, které nejsou kótovány, registrovány na evropském regulovaném trhu, ani přijaty k obchodování na trhu, který není regulovaným trhem ve smyslu zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Akcie Společnosti jsou akciemi na jméno. Akcie lze převádět pouze při splnění podmínek stanovených příslušnými právními předpisy, stanovami a statutem fondu.

Akcie Společnosti jsou cennými papíry v listinné podobě.

Jmenovitá hodnota jedné akcie činí 200 Kč (slovy: dvě stě korun českých). Všechny akcie vydávané Společností mají stejnou jmenovitou hodnotu.

Akcie Společnosti nesmějí být veřejně nabízeny ani propagovány.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

4. března 2019



VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva), reprezentovaný DI Caroline Mocker a MMag. Dr. Wolfgangem Hajekem



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 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 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 významné

(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 způsobilé 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 a dozorčí rady 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 vznikat 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 nepřetržitosti 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. Vladimír Dvořáček je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 4. března 2019

KPMG Česká republika Audit

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

Ing. Vladimír Dvořáček
Partner
Evidenční číslo 2332