

Výroční zpráva za rok 2025

VIG FUND, a.s.

VIG  **FUND**

1. Obsah

1. Obsah	2
2. Základní údaje o společnosti	3
3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku.....	3
4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2026	4
5. Ostatní údaje.....	4
6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami	6
7. Zpráva dozorčí rady	11
8. Spřízněné osoby a podíly ve vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	12
9. Účetní závěrka za rok 2025.....	20

Výroční zpráva byla zpracována v české a anglické jazykové verzi. V případě rozporů mezi jazykovými verzemi je rozhodující verze česká.

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 2025

Účetní období: 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025

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

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

Předmětem podnikání společnosti VIG FUND je pořízení a pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor. Společnost se zabývá především správou nemovitého majetku. Společnost ve sledovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

V roce 2025 se Společnost zaměřila na správu svého stávajícího portfolia.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 skončila se ziskem ve výši 10 107 tis. EUR.

Portfolio VIG FUND

<i>Nemovitost</i>	<i>Vlastnictví</i>	<i>Lokalita</i>
Life-Building C	Přímé	Praha
Havlíčková Plaza	Přímé	Praha
Burzovní Palác	Přímé	Praha
Revoluční	Přímé	Praha
Jasna	Přímé	Varšava
Libra	Přímé	Varšava

Atrium Tower	dceřiná společnost	Varšava
Norway House	dceřiná společnost	Varšava
Chmielna 25	dceřiná společnost	Varšava
Nowogradzka 21	dceřiná společnost	Varšava
Europeum	dceřiná společnost	Bratislava
Retail Portfolio	Přímé	Česká republika
Retail Portfolio	dceřiná společnost	Slovensko
Retail Portfolio	dceřiná společnost	Maďarsko
Brivibas Bulavaris 21	dceřiná společnost	Riga
Kalku Iela 12	dceřiná společnost	Riga
Kalku Iela 15	dceřiná společnost	Riga
Valnu Iela	dceřiná společnost	Riga

Stav majetku

Aktiva

Ke dni 31. prosince 2025 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 412 535 tis. EUR (z toho 398 261 tis. EUR představuje investiční majetek a akcie).

Závazky

Celkové závazky Společnosti činily 135 072 tis. EUR.

Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 221 tis. EUR.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2025. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní nebo pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2025.

4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2026

Navzdory náročné ekonomické a politické situaci pokračuje VIG FUND ve své strategii správy portfolia svých nemovitostí a hledání zajímavých investičních příležitostí.

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

V oblasti ochrany životního prostředí se Společnost řídí příslušnými právně závaznými předpisy.

Následné události

Společnost si není vědoma žádných dalších významných následných událostí.

Organizační složky v zahraničí

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

Společnost vlastní 100 % základního kapitálu ve svých šesti dceřiných společnostech v zahraničí. Společnost SK BM s.r.o. se sídlem ve Slovenské republice vlastní dvě maloobchodní nemovitosti na Slovensku, druhá slovenská dceřiná společnost Europeum Business Center s.r.o. má v držbě jednu nemovitost. HUN BM Kft. představuje nepřímé vlastnictví jedné maloobchodní nemovitosti v Maďarsku. V Polsku má Společnost dvě dceřiné společnosti: Atrium Tower Sp. z o. o., což je vlastník nemovitosti Atrium Tower, a NNC Real Estate Sp. Z o.o., jež vlastní tři nemovitosti ve Varšavě. Lotyšská dceřiná společnost KKB Real Estate SIA vlastní čtyři nemovitosti v Rize.

Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích

Společnost se v roce 2025 neúčastnila žádných soudních sporů ani arbitrází, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti. Představenstvo tímto prohlašuje, že dle jeho vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz finanční situace, podnikatelských aktivit a výsledků hospodaření Společnosti za vykazované období a věrný a poctivý obraz budoucího vývoje finanční situace, obchodních aktivit a finančních výsledků.

3. března 2026



Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS (předsedkyně představenstva) a DI Andrea Kolassa, MSc (člen představenstva)

6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami

Ovládaná společnost: VIG FUND, a.s.

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

Účel společnosti

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

Ovládající společnosti:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	60.20 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	11.44 %
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	5.24 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallin	3.67 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	3.07 %
VIG RE zajist'ovna, a.s.	3.13 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group	2.11 %
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group	1.31 %
Compensa Vienna Insurance Group, ADB	1.93 %
BTA Baltic Insurance Company AAS	1.72 %
KOMUNALNA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group	1.20 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	1.56 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	1.38 %
Ceská podnikatelská pojist'ovna, a.s., VIG	0.60 %

BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP EAD	0.36 %
INSURANCE JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP"	1.08 %
Total	100,00 %

Způsob a prostředky ovládání

Společnost je ovládána prostřednictvím vlastnictví akcií. Společnost řídí DI CAROLINE MOCKER, DI ANDREA KOLASSA a Ing. LUDĚK MAREK.

Spřízněné osoby

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

Faktické ovládání

Společnost neuzavřela se spřízněnými osobami žádnou ovládací smlouvu.

Smlouvy a dohody uzavřené mezi subjekty v rámci Skupiny

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

Smlouva	Smluvní strana ze skupiny
Pojistná smlouva č. 7721175804	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721176240	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7721178788	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 2038309874	Donau Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 9802 No. 175548 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 9802 No. 175547 (Property insurance against all risks)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 1101803 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva Typ 1306 No. 1101804 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva	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	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Compensa Vienna Insurance Group ADB Compensa Life Vienna Insurance Group SE AAS "BTA Baltic Insurance Company" VIG RE zajišťovna, a.s.
Úvěrová smlouva	Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group VIG RE zajišťovna, a.s. Kooperativa poisťovňa, a.s. VIG Compensa Life VIG SE InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIG
Úvěrová smlouva	VIG RE zajišťovna, a.s. InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva	Vienna Insurance Group AG
Management Service contract	VIG AM Real Estate, a.s.
Podnájemní smlouva	VIG AM Real Estate, a.s.
Data processing agreement (GDPR)	VIG AM Real Estate, a.s.
Dohoda o poskytnutí záruky	SK BM s.r.o
Dohoda o poskytnutí záruky	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság
Dohoda o poskytnutí záruky	Atrium Tower Sp.z.o.o.
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Komunálna poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Compensa Life Vienna Insurance Group SE

	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group
--	---

Jiné právní úkony z podnětu nebo v zájmu spřízněných osob

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

Transakce se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými stranami	2025	2024
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	12	19
Ostatní závazky, splatné	0	0
Úročené závazky	(58 656)	(50 029)
Dluhopisy a úroky	(24 055)	(26 197)
Obchodní a jiné závazky	(11)	(21)
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	(714)	(689)
Provozní náklady	(1)	(1)
Úrokové náklady	(2 892)	(2 545)
Zaplacené pojistné	(121)	(136)

Závěr

Společnost je začleněna do sítě Vienna Insurance Group a využívá výhod členství v této mezinárodní skupině. Společnosti z tohoto členství nevyplynou žádná rizika kromě běžných obchodních rizik.

Zpracování Zprávy o vztazích mezi spřízněnými osobami zajistilo představenstvo Společnosti.

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

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

3. března 2026



.....

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc, MRICS (předsedkyně představenstva) a Dipl.Ing. Andrea Kolassa (člen představenstva)

7. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2025 a také zprávu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti k 31. prosinci 2025. Dozorčí rada se s těmito dokumenty pečlivě seznámila a přezkoumala je. Na základě tohoto přezkoumání se dozorčí rada jednomyslně shodla na schválení roční účetní závěrky sestavené představenstvem a návrhu představenstva na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2025.

Dozorčí rada dále konstatuje, že byla schopna jako celek i samostatně prostřednictvím svého předsedy a zástupců dohlížet na činnost Společnosti. Toho bylo dosaženo též prostřednictvím pravidelných schůzek s členy představenstva, kteří na základě oficiálních účetních knih a písemných dokumentů poskytli dostatečné vysvětlení a důkazy o podnikatelské činnosti Společnosti.

V roce 2025 se konala jedna valná hromada akcionářů, čtyři zasedání dozorčí rady.

Dozorčí rada tímto informuje, že roční účetní závěrka Společnosti za rok 2025 je ověřena KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční č. 71), auditorskou společností; že dozorčí rada obdržela, přezkoumala a projednala účetní závěrku Společnosti a že uvedené přezkoumání a jeho konečný výsledek nedává podnět k žádným připomínkám.

Mag. Roland Gröll
Dozorčí rada

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

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe Přidružené společnosti a účasti k 31.12.2025		
Společnosti – plně konsolidované	Země	Podíl (%) účasti
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	Bulgaria	100,00
"Compensa Vienna Insurance Group", akcine draudimo bendrove	Lithuania	100,00
"Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H.	Austria	97,75
AB Modrice, a.s.	Czech Republic	97,28
AIS Servis, s.r.o.	Czech Republic	98,10
Alfa Vienna Insurance Group Biztosito Zartkörűen Működő Reszvenytársaság	Hungary	90,00
Alfa VIG Penztárszolgaltato Zartkörűen Működő Reszvenytársaság	Hungary	90,00
Andel Investment Praha s.r.o.	Czech Republic	97,75
Anif-Residenz GmbH & Co KG	Austria	97,75
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Romania	99,79
ATBIH GmbH	Austria	100,00
Atrium Tower spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,42
Atzlergasse 13-15 GmbH	Austria	97,75
Atzlergasse 13-15 GmbH & Co KG	Austria	97,75
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A.	Romania	93,98
Beesafe Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	Poland	99,99
Benefia Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,97
Blizzard Real Sp. z o.o.	Poland	97,75
BMA 20 Immobilienbesitz GmbH	Austria	97,75
BTA Baltic Insurance Company AAS	Latvia	100,00
BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP JOINT STOCK COMPANY	Bulgarien	100,0
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH	Austria	97,75
CAPITOL, akciova spolocnost'	Slovakia	98,47
CARPATHIA Pensii-Societate de Administrare a Fondurilor de Pensii private S.A.	Romania	100,00
Central Point Insurance IT-Solutions GmbH in Liqu.	Austria	100,00
Česká podnikatelská pojist'ovna, a.s., Vienna Insurance Group	Czech Republic	100,00
Chrastany komercni areal a.s.	Czech Republic	97,28
CLAIM EXPERT SERVICES S.R.L.	Romania	99,16
Compania de Asigurari "DONARIS VIENNA INSURANCE GROUP" Societate pe Actiuni	Moldova	99,99
Compensa Life Vienna Insurance Group SE	Estonia	100,00

Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Poland	99,97
CP Solutions a.s.	Czech Republic	97,28
DBLV Immobesitz GmbH & Co KG	Austria	100,00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG	Germany	97,75
DOMOSI s.r.o.	Slovakia	98,18
Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH	Austria	100,00
DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group	Austria	100,00
DV ImmoHolding GmbH	Austria	100,00
DVIB alpha GmbH	Austria	100,00
DVIB GmbH	Austria	100,00
ELVP Beteiligungen GmbH	Austria	100,00
EUROPEUM Business Center s.r.o.	Slovakia	99,42
EXPERTA Schadenregulierungs-Gesellschaft mbH	Austria	99,44
Gesundheitspark Wien-Oberlaa Gesellschaft m.b.H.	Austria	97,75
Global Assistance Ellatasservező Korlatolt Felelőségi Társaság	Hungary	93,63
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	Czech Republic	98,91
Global Expert, s.r.o.	Czech Republic	98,10
Global Services Bulgaria JSC	Bulgaria	100,00
HUN BM Korlatolt Felelőségi Társaság	Hungary	99,42
Insurance Company Vienna osiguranje d.d., Vienna Insurance Group	Bosnia and Herzegovina	100,00
INSURANCE ONE-SHAREHOLDER JOINT-STOCK COMPANY BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP EAD	Bulgaria	100,00
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	Germany	100,00
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Poland	100,00
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	Germany	100,00
INTERSIG VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albania	89,98
Joint Stock Company Insurance Company GPI Holding	Georgia	90,00
Joint Stock Company International Insurance Company IRAO	Georgia	100,00
KALVIN TOWER Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlatolt Felelőségi Társaság	Hungary	88,78
KAPITOL, a.s.	Czech Republic	97,28
KKB Real Estate SIA	Latvia	99,42
KOMUNALNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group	Slovakia	100,00
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group	Slovakia	98,47
KOOPERATIVA, d.s.s., a.s.	Slovakia	98,47
Kooperativa, poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group	Czech Republic	97,28
LVP Holding GmbH	Austria	100,00
MAP-WSV Beteiligungen GmbH	Austria	97,75
MC EINS Immobilienbesitz GmbH	Austria	97,75
MH 54 Immobilienanlage GmbH	Austria	97,75
NNC Real Estate spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,42

NOMOSI s.r.o.	Slovakia	98,18
Nordbahnhof Projekt EPW8 GmbH & Co KG	Austria	97,75
Nordbahnhof Projekt EPW8 Komplementär GmbH	Austria	97,75
Nordbahnhof Projekt Taborstraße 123 GmbH & Co KG	Austria	100,00
Nordbahnhof Projekt Taborstraße 123 Komplementär GmbH	Austria	100,00
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Austria	97,75
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Romania	99,54
OÜ LiveOn Paevalille	Estonia	100,00
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	Austria	97,75
Passat Real Sp. z o.o.	Poland	97,75
Pension Assurance Company Doverie AD	Bulgaria	82,59
Pereca 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Poland	97,75
PFG Holding GmbH	Austria	87,76
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG	Austria	81,51
POLISA - ZYCIE Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,98
Porzellangasse 4 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	Austria	97,75
Private Joint Stock Company "Insurance Company "USG"	Ukraine	100,00
Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNIASHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukraine	99,81
PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNIASHA VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukraine	100,00
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H.	Austria	68,42
Projektbau GesmbH	Austria	98,38
Projektbau Holding GmbH	Austria	98,38
Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Austria	97,75
Ray Sigorta Anonim Sirketi	Turkey	94,96
Rezidence Opatov, s.r.o.	Czech Republic	97,28
RGB GmbH	Austria	100,00
S - budovy, a.s.	Czech Republic	97,28
samavu s.r.o	Slovakia	98,47
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG	Austria	98,50
SECURIA majetkovospravna a podielova s.r.o.	Slovakia	100,00
Senioren Residenz Fultererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Austria	97,75
Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Austria	65,20
serviceline contact center dienstleistungs-gmbh	Austria	97,75
SIA "Alauksa 13/15"	Latvia	100,00
SIA "Gertrudes 121"	Latvia	100,00
SIA "Global Assistance Baltic"	Latvia	100,00
SIA "LiveOn Stirnu"	Latvia	100,00
SIA "LiveOn Terbatas"	Latvia	100,00
SIA "LiveOn"	Latvia	100,00

SIA "Urban Space"	Latvia	100,00
SIA "Artilerijas 35"	Latvia	100,00
SIGMA VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albania	89,05
SK BM s.r.o.	Slovakia	99,42
Slovexperta, s.r.o.	Slovakia	98,70
SMARDAN 5 DEVELOPMENT S.R.L.	Romania	93,98
Spoldzielnia Usługowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE	Poland	99,98
Stock Company for Insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje - Vienna Insurance Group	North Macedonia	95,71
SVZ GmbH	Austria	97,75
SVZD GmbH	Austria	100,00
SVZI GmbH	Austria	97,75
TECHBASE Science Park Vienna GmbH	Austria	97,75
twinformatics GmbH	Austria	98,87
UAB LiveOn Linkmenu	Lithuania	100,00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Hungary	88,78
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG	Austria	98,65
Vienibas Gatve Investments OÜ	Estonia	100,00
Vienibas Gatve Properties SIA	Latvia	100,00
Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,99
Vienna Life Towarzystwo Ubezpieczen Na Zycie Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Poland	99,98
VIENNA POWSZECHNE TOWARZYSTWO EMERYTALNE SPOLKA AKCYJNA VIENNA INSURANCE GROUP	Poland	100,00
VIENNALIFE EMEKLILIK VE HAYAT A.S.	Turkey	100,00
Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group	Liechtenstein	100,00
VIG Befektetesi Alapkezelő Magyarorszag Zartkörűen Működő Reszvenytársasag	Hungary	90,00
VIG FUND, a.s.	Czech Republic	99,42
VIG Home s.r.o.	Slovakia	98,47
VIG Home, s.r.o.	Slovakia	98,47
VIG HU GmbH	Austria	100,00
VIG IT - Digital Solutions GmbH	Austria	100,00
VIG Magyarország Befektetési Zártkörűen Működő Reszvenytársasag	Hungary	90,00
VIG Management Service SRL	Romania	99,16
VIG ND, a.s.	Czech Republic	97,60
VIG Offices, s.r.o.	Slovakia	98,47
VIG Poland/Romania Holding B.V.	Netherlands	100,00
VIG Polska Real Estate Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnosc	Poland	99,98
VIG RE zajist'ovna, a.s.	Czech Republic	99,24
VIG REAL ESTATE DOO	Serbia	97,75
VIG Services Bulgaria EOOD	Bulgaria	100,00
VIG ZP, s. r. o.	Slovakia	99,22

VIG-AT Beteiligungen GmbH	Austria	100,00
VIG-CZ Real Estate GmbH	Austria	99,83
VIVECA Beteiligungen GmbH	Austria	100,00
WGPV Holding GmbH	Austria	97,75
WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Austria	97,75
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group a.d.	Bosnia and Herzegovina	100,00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dionicko drustvo za osiguranje	Croatia	97,82
WIENER RE akcionarsko drustvo za reosiguranje, Beograd	Serbia	99,24
WIENER STÄDTISCHE OSIGURANJE akcionarsko drustvo za osiguranje Beograd	Serbia	100,00
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group	Austria	97,75
WIENER VEREIN BESTATTUNGS- UND VERSICHERUNGSSERVICE-GESELLSCHAFT M.B.H.	Austria	97,75
WINO GmbH	Austria	97,75
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG	Austria	97,75
WSV Beta ImmoHolding GmbH	Austria	97,75
WSV ImmoHolding GmbH	Austria	97,75
WSV Vermögensverwaltung GmbH	Austria	97,75
WSVA Liegenschaftbesitz GmbH	Austria	97,75
WSVB Liegenschaftbesitz GmbH	Austria	97,75
WSVC Liegenschaftbesitz GmbH	Austria	97,75
zuuri s.r.o.	Slovakia	98,47
Společnosti – konsolidované metodou equity	Země	Podíl (%) účasti
Beteiligungs- und Immobilien GmbH	Austria	24,44
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH	Austria	24,44
CROWN-WSF spol. s.r.o.	Czech Republic	29,33
ERSTE drustvo s ogranicenom odgovornoscu za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Croatia	25,30
Gewista-Werbegesellschaft m.b.H.	Austria	22,58
Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft	Austria	35,78
PHINANCE SPOLKA AKCYJNA	Poland	48,81
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	Poland	52,16
UNIVERSAL makléřský dom, a.s.	Slovakia	34,46
VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG	Austria	24,83
Společnosti - nekonsolidované	Země	Podíl (%) účasti
"Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC	Ukraine	100,00
"LifeTrust" EOOD	Bulgaria	100,00
"VIENNA LIFE INSURANCE" - "VIENNA SIGURIM JETE" JSC	Albania	75,00
"WIENER AUTO CENTAR" d.o.o.	Bosnia and Herzegovina	100,00

Akcionarsko drustvo za zivotno osiguranje Wiener Städtische Podgorica, Vienna Insurance Group	Montenegro (Rep.)	100,00
Alfa VIG Közvetítő Zártkörűen működő Reszvenytársaság	Hungary	90,00
Amadi GmbH	Germany	100,00
AQUILA Hausmanagement GmbH	Austria	97,75
arithmetic Consulting GmbH	Austria	98,31
Auto - Poly spol. s r.o.	Czech Republic	98,10
Autocentrum Lukáš s.r.o.	Czech Republic	98,10
AUTONOVA BRNO s.r.o.	Czech Republic	98,10
Autosig SRL	Romania	99,54
B&A Insurance Consulting s.r.o.	Czech Republic	100,00
Bohemika a.s.	Czech Republic	100,00
Bohemika HypoReal s.r.o.	Czech Republic	100,00
BSA + OFK Germany Real Estate Immobilien 4 GmbH	Germany	97,75
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD	Bulgaria	100,00
Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H.	Austria	92,86
CARPLUS Versicherungsvermittlungsagentur GmbH	Austria	97,75
CHERNI VRAH 59A EOOD	Bulgaria	100,00
ČPP Servis, s.r.o.	Czech Republic	100,00
CyRiSo Cyber Risk Solutions GmbH	Austria	60,00
DBLV ImmoBesitz GmbH	Austria	100,00
DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH	Germany	97,75
DELOIS s. r. o.	Slovakia	98,47
Domáci péče Haná s.r.o.	Czech Republic	63,23
Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H.	Austria	47,90
Driving Camp Autodrom Sosnova a.s.	Czech Republic	97,28
DV Asset Management EAD	Bulgaria	100,00
DV CONSULTING EOOD	Bulgaria	100,00
EBV-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Austria	47,90
EKG UW Nord GmbH	Austria	24,46
Első Maganegeszsegügyi Halozat Zrt.	Hungary	44,39
European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd.	United Kingdom	100,00
FinServis Plus, s.r.o.	Czech Republic	100,00
Foreign limited liability company "InterInvestUchastie"	Belarus	100,00
FRANCE CAR, s.r.o.	Czech Republic	98,10
GELUP GmbH	Austria	32,58
GGVier Projekt-GmbH	Austria	53,76
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	Austria	42,76
GLOBAL ASSISTANCE Croatia drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge	Croatia	49,46
GLOBAL ASSISTANCE D.O.O. BEOGRAD	Serbia	100,00
Global Assistance Georgia LLC	Georgia	95,00
Global Assistance Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,99
GLOBAL ASSISTANCE SERVICES s.r.o.	Czech Republic	100,00

GLOBAL ASSISTANCE SERVICES SRL	Romania	99,23
GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o.	Slovakia	99,22
Global Call, s. r. o.	Slovakia	98,70
Global Partner Beskydy, s.r.o.	Czech Republic	63,23
Global Partner Praha s.r.o.	Czech Republic	63,23
Global Partner sociální služby s.r.o.	Czech Republic	63,23
Global Partner Zdraví, s.r.o.	Czech Republic	63,23
Global Partner, a.s.	Czech Republic	63,23
Global Repair Centres, s.r.o.	Czech Republic	98,10
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH	Austria	98,29
Hotel Voltino in Liquidation	Croatia	97,82
HOTELY SRNÍ, a.s.	Czech Republic	97,28
Hyundai Hradec s.r.o.	Czech Republic	98,10
insureX IT GmbH	Austria	98,87
InterRisk Informatik GmbH	Germany	100,00
ITIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,99
Jarcar Autoth Szerviz Kereskedelmi es Szolgaltato Korlatolt Felelőssegű Tarsasag	Hungary	63,00
Joint Stock Company "Curatio"	Georgia	90,00
Joint Stock Insurance Company WINNER LIFE - Vienna Insurance Group Skopje	North Macedonia	100,00
K A P P A - P, spol. s r.o.	Czech Republic	98,10
KUPALA Belarusian-Austrian Closed Joint Stock Insurance Company	Belarus	98,26
KWC Campus Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Austria	48,87
LD Vermögensverwaltung GmbH	Austria	98,65
Lead Equities II.Private Equity Mittelstandsfinanzierungs AG	Austria	21,59
Main Point Karlín II., a.s.	Czech Republic	97,28
MEDICINSKI CENTER AMERIMED OOD	Bulgaria	51,00
Menta Pénzügyi Korlatolt Felelőssegű Tarsasag	Hungary	90,00
Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Hungary	88,78
Nadacia poisťovne KOOPERATIVA	Slovakia	98,47
OC PROPERTIES OOD	Bulgaria	51,00
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH	Austria	73,42
Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE" in Liquidation	Ukraine	100,00
Profitowi S.A.	Poland	99,98
Renaissance Hotel Realbesitz GmbH	Austria	40,00
Risk Consult Bulgaria EOOD	Bulgaria	100,00
Risk Consult Polska Sp.z.o.o.	Poland	100,00
RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Gesellschaft m.b.H.	Austria	100,00
Risk Expert Risk ve Hasar Danismanlik Hizmetleri Limited Sirketi	Türkiye	98,49
Risk Experts s.r.o.	Slovakia	100,00

Risk Logics Risikoberatung GmbH	Austria	100,00
S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L.	Romania	99,16
S.C. Risk Consult & Engineering Romania S.R.L.	Romania	100,00
S.O.S.- EXPERT d.o.o. za poslovanje nekretninama	Croatia	100,00
Sanatorium Astoria, a.s.	Czech Republic	97,28
Senioren Residenzen gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH	Austria	97,75
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	Austria	42,76
Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.	Austria	97,75
SURPMO, a.s.	Czech Republic	97,28
TAUROS Capital Investment GmbH & Co KG	Austria	19,55
TAUROS Capital Investment Zwei GmbH & Co KG	Austria	23,27
TAUROS Capital Management GmbH	Austria	25,30
TeleDoc Holding GmbH	Austria	25,01
TGMZ Team Gesund Medizin Zentren GmbH	Austria	39,10
TOGETHER CCA GmbH	Austria	24,71
UAB "Compensa Life Distribution"	Lithuania	100,00
VENPACE GmbH & Co. KG	Germany	23,53
VIE Global Services GmbH	Austria	100,00
Vienna International Underwriters GmbH	Austria	100,00
VIENNA LIFE PARTNERS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,98
Vienna Life Services Sp. z o.o.	Poland	99,98
viesure innovation center GmbH	Austria	98,87
VIG AM Real Estate, a.s.	Czech Republic	100,00
VIG AM Services GmbH	Austria	100,00
VIG platform partners GmbH	Austria	100,00
VIG Services Shqiperi Sh.p.K.	Albania	89,52
VIG Services Ukraine, LLC	Ukraine	100,00
VIG Zdrowie Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Poland	99,98
VIG/C-QUADRAT Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SPOLKA AKCYJNA	Poland	50,99
VIGsana s.r.o.	Czech Republic	97,28
VÖB Direkt Versicherungsagentur GmbH	Austria	48,87
WIENER poliklinika društvo s ograničenom odgovornošću za zdravstvenu djelatnost	Croatia	97,82
Wiener Städtische Donau Leasing GmbH	Austria	97,75
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH	Austria	97,75

9. Účetní závěrka za rok 2025

VIG FUND, a.s.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2025

OBSAH

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	4
VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	6
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	7
VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	8
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	9
A. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	9
B. ÚČETNÍ ZÁSADY	10
C. VÝZNAMNÉ (MATERIÁLNÍ) ÚČETNÍ POSTUPY	10
D. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI	17
E. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE - AKTIVA	18
1.1 Obecné informace k účetní závěrce	18
1.2 Investiční majetek	18
1.3 Podíly v ovládaných osobách	19
1.4 Pohledávky z obchodních vztahů	20
1.5 Ostatní pohledávky	20
1.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21
1.7 Časové rozlišení aktiv	21
F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE – VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	21
2.1 Základní kapitál	21
2.2 Ostatní rezervy	21
2.3 Nerozdělený zisk	22
2.4 Úročené závazky – úvěry	22
2.5 Úročené závazky – dluhopisy	23
2.6 Ostatní závazky – dlouhodobá část	23
2.7 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	23
2.8 Rezervy	24
2.9 Časové rozlišení pasiv	24
2.10 Daňové závazky, splatné a odložené	24
2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část	25
2.12 Podmíněné závazky	25
2.13 Finanční nástroje	26
G. PŘÍLOHA K VÝKAZU O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	27
3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	27
3.2 Provozní náklady	27
3.3 Ostatní provozní výnosy	28
3.4 Nepřímé náklady	28
3.5 Výnosy z dividend	28
3.6 Úrokové náklady	28
3.7 Kurzové zisky/ztráty	28
3.8 Daň z příjmů	29

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

3.9 Spřízněné osoby	30
H. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	31
I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	33

Účetní závěrka je sestavena v české a anglické jazykové verzi. V případě nesrovnalostí mezi jazykovými verzemi má přednost česká verze.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. euro</i>	<i>Příloha</i>	2025	2024
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		398 261	393 610
Investiční majetek	1.2	282 200	278 900
Podíly v ovládaných osobách	1.3	116 061	114 710
Krátkodobá aktiva		14 274	10 499
Pohledávky z obchodních vztahů	1.4	1 514	1 410
Ostatní pohledávky	1.5	23	85
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.6	11 634	7 840
Časové rozlišení aktiv	1.7	1 103	1 164
Aktiva celkem		412 535	404 109

Příloha na stranách 9 až 33 je nedílnou součástí této účetní závěrky.



VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - POKRAČOVÁNÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. euro</i>	<i>Příloha</i>	2025	2024
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	221	221
Kapitálový fond	2.2	196 396	196 396
Fond z přecenění	2.2	41 431	41 431
Výsledek hospodaření běžného období		10 107	7 750
Nerozdělený zisk	2.3	29 308	28 537
Vlastní kapitál celkem		277 463	274 335
Závazky			
Dlouhodobé závazky		92 923	117 235
Dlouhodobé půjčky	2.4	39 157	61 098
Dlouhodobé vydané dluhopisy	2.5	21 801	24 071
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	2 644	3 829
Odložený daňový závazek	2.10	29 321	28 237
Krátkodobé závazky		42 149	12 376
Krátkodobé půjčky	2.4	31 940	4 364
Krátkodobé vydané dluhopisy	2.5	2 362	2 310
Závazky z obchodních vztahů	2.7	460	186
Rezervy	2.8	256	342
Časové rozlišení pasiv	2.9	5 253	2 516
Krátkodobé daňové závazky	2.10	494	253
Ostatní krátkodobé závazky	2.11	1 384	2 568
Závazky celkem		135 072	129 774
Pasiva celkem		412 535	404 109

Příloha na stranách 9 až 33 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ*Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. euro</i>	Příloha	2025	2024
Výnosy z nájmu	3.1	17 266	15 690
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	4 680	4 220
Provozní náklady	3.2	(6 305)	(6 299)
Ostatní provozní výnosy / (náklady)	3.3	805	91
Čistý provozní výsledek hospodaření		16 446	13 702
Nepřímé náklady	3.4	(1 005)	(993)
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním		15 442	12 709
Přecenění investičního majetku	1.2	(1 107)	1 951
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		14 335	14 660
Výnosové úroky		109	315
Výnosy z dividend	3.5	1 050	1 395
Ostatních finančních výnosy		80	80
Nákladové úroky	3.6	(3 324)	(3 292)
Kurzové zisky / (ztráty)	3.7	(10)	(40)
Přecenění podílů	1.3	351	(2 849)
Ostatní finanční náklady		(4)	(4)
Finanční výsledek hospodaření		(1 748)	(4 395)
Výsledek hospodaření před zdaněním		12 587	10 265
Daň z příjmu splatná	3.8	(1 396)	(955)
Daň z příjmu odložená	3.8	(1 084)	(1 560)
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění		10 107	7 750
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření			
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření celkem		0	0
Souhrnný výsledek hospodaření celkem		10 107	7 750

Příloha na stranách 9 až 33 je nedílnou součástí této účetní závěrky

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro	Příloha	2025	2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		12 587	10 265
Úpravy o nepeněžní operace:			
Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku	1.2	1 107	(1 951)
Změny rezerv	2.8	(86)	16
Výnosy z dividend	3.5	(1 050)	(1 395)
Přecenění podílů	1.3	(351)	2 849
Výnosové úroky		(109)	(315)
Nákladové úroky	3.6	3 324	3 292
Úpravy pracovního kapitálu			
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		19	(271)
(Snížení)/zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		642	1 955
Zaplacená daň z příjmu		(1 183)	(1 707)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		14 900	11 984
Peněžní tok z investiční činnosti			
Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků	1.2	(4 327)	(7 483)
Příplatek do kapitálu dceřinné společnosti	1.3	(1 000)	(4 000)
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí		0	8 000
Přijaté dividend	3.5	1 050	1 395
Přijaté úroky		109	315
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		(4 168)	(1 016)
Peněžní tok z finanční činnosti			
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	2.4	(2 992)	(5 922)
Přijaté půjčky	2.4	10 000	7 500
		(1 373)	(3 650)
Splátky půjček - splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4		
Vydané dluhopisy (splácení)	2.5	(2 270)	(2 209)
Uhrazené dividendy		(6 979)	(6 694)
Uhrazené úroky	3.6	(3 324)	(3 292)
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		(6 937)	(14 268)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		3 794	(3 304)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	1.6	7 840	11 144
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		11 634	7 840

Příloha na stranách 9 až 33 je nedílnou součástí této účetní závěrky

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. euro</i>	Příloha	Základní kapitál	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Konečný stav k 31. prosinci 2023		221	196 396	41 431	4 345	30 886	273 279
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	7 750	0	7 750
Vydané akcie		0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	2 349	(2 349)	0
Výplata dividend		0	0	0	(6 694)	0	(6 694)
Konečný stav k 31. prosince 2024		221	196 396	41 431	7 750	28 537	274 335
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	10 107	0	10 107
Vydané akcie		0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku minulého období	2.3	0	0	0	(771)	771	0
Výplata dividend		0	0	0	(6 979)	0	(6 979)
Konečný stav k 31. prosinci 2025		221	196 396	41 431	10 107	29 308	277 463

Příloha na stranách 9 až 33 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

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

Společnost: VIG FUND, a.s. („Společnost“)
IČO: 242 20 809
Date of Establishment: Společnost byla založena společenskou smlouvou dne 27. listopadu 2011.
Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. března 2012.
Sídlo společnosti: Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka: B 17896 vedená u Městského soudu v Praze
Země založení: Česká republika
Účetní období: 1. ledna 2025–31. prosince 2025

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

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

Založení společnosti

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Členy představenstva Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
DI Caroline Mocker	Představenstvo	26.05.2021	31.12.2025
Ing. Luděk Marek	Představenstvo	26.05.2021	31.12.2025
DI Andrea Kolassa, Msc	Představenstvo	03.04.2025	31.12.2025

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Mag. Gerhard Lahner	Předseda dozorčí rady	17.08.2022	31.12.2025
Mag. Roland Gröll	Místopředseda dozorčí rady	09.10.2023	31.12.2025
Mag. Nicolas Mucherl	Člen dozorčí rady	27.05.2024	31.12.2025

Dne 17. srpna 2025 byli členové dozorčí rady znovu zvoleni do svých funkcí.

Zaměstnanci

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2025 ani 2024. Veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

les

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

Vlastnická struktura

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

Vlastnická struktura k 31.12.2025 i 2024 je následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)	
	2025	2024
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	60,20 %	60,20 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	11,44 %	11,44 %
Kooperativa poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	5,24 %	5,24 %
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn	3,67 %	3,67 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Prague	3,13 %	3,13 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	3,07 %	3,07 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	2,11 %	2,11 %
Compensa Vienna Insurance Group, akcinė draudimo bendrovė, Vilnius	1,93 %	1,93 %
Interrisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Warsaw	1,31 %	1,31 %
Komunálna poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,20 %	1,20 %
AAS „BTA Baltic Insurance Company“, Riga	1,72 %	1,72 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	1,56 %	1,56 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	0,60 %	0,60 %
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	0,36 %	0,36 %
INSURANCE ONE-SHAREHOLDER JOINT-STOCK COMPANY BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP EAD	1,08 %	1,08 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	1,38 %	1,38 %
Celkem	100 %	100 %

B. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (účetní standardy IFRS) ve znění přijatém EU. Možnost sestavit účetní závěrku dle účetních standardů IFRS Společnosti vyplývá z § 19a Zákona o účetnictví.

Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících euro (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

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

C. VÝZNAMNÉ (MATERIÁLNÍ) ÚČETNÍ POSTUPY**Funkční měna**

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

Obchodní transakce v cizí měně

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

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

Kurz EUR	množství	31.12.2025	31.12.2024
HUF	1	385.150	411.350
CZK	1	24.245	25.185
PLN	1	4.221	4.2750

Investiční majetek – klasifikace

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

Investiční majetek – ocenění

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

Podíly v ovládaných osobách

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

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

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Výpůjční náklady

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

Finanční aktiva

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

Ostatní finanční závazky

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

Úročené závazky

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

des

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

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 vykázan jako snížení hodnoty. Pokud existují náznaky, že důvody pro snížení hodnoty již nepřetrvávají nebo se snížily, snížení hodnoty bude zrušeno na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

Rezervy a podmíněné závazky

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

Splatné daně

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

Funkční měnou Společnosti je EUR. Od 1.1.2024 VIG FUND změnil na funkční měnu EUR i pro daňové účely.

Dříve společnost vypočítávala splatnou daň z příjmů v Kč. Aby nedocházelo k výkyvům finančního výsledku v důsledku kurzových rozdílů, bylo pro účely výpočtu daně zavedeno zajišťovací účetnictví. Od roku 2024 je zbývající zůstatek zajišťovacích rezerv postupně linearizován do nákladů společnosti po dobu původního trvání zajištění.

Odložená daň

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

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

Smlouvy o operativním pronájmu

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

Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázané 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 vykázané na lineární bázi.

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

Dividendové výnosy

Společnost vykazuje dividendové výnosy v okamžiku, kdy vzniká právo společníka na jejich výplatu.

Nové a změněné standardy v roce 2025

Následující změny nebo revize standardů, které byly poprvé použitelné 1. ledna 2025, neměly žádný nebo neměly žádný významný vliv na tuto účetní závěrku:

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha změny v účetní politice [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Změny IFRS 9 a IFRS 7 – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů <i>(Účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později.)</i>	<i>Vypořádání závazků prostřednictvím elektronických platebních systémů</i> V praxi panovala různorodost ve vykazování okamžiku zaúčtování a vyřazení finančních aktiv a finančních závazků, zejména pokud byly vypořádány prostřednictvím elektronických platebních systémů. Novela IFRS 9 upřesňuje, kdy je finanční aktivum nebo finanční závazek zaúčtován a kdy je vyřazen. Podle novely podnik obecně vyřazuje obchodní závazek k datu vypořádání, což je typicky den, kdy je platba dokončena. Novela umožňuje i volitelnou výjimku, která dovoluje vyřadit obchodní závazek dříve – typicky v okamžiku, kdy je platba iniciována a již nemůže být stornována. Tuto výjimku lze uplatnit pouze tehdy, když elektronický platební systém splňuje všechny následující podmínky: - podnik nemá praktickou možnost platební instrukci stáhnout, zastavit nebo zrušit; - podnik nemá praktickou možnost nakládat s peněžními prostředky určenými k vypořádání po zadání instrukce; - riziko vypořádání spojené s elektronickým platebním systémem je zanedbatelné. Podnik může výjimku uplatňovat odděleně pro jednotlivé platební systémy. <i>Klasifikace finančních aktiv s ESG-vázanými prvky</i> Podle IFRS 9 nebylo vždy jasné, zda smluvní peněžní toky některých finančních aktiv s ESG prvky splňují kritérium SPPI (solely payments of principal and interest), které je podmínkou ocenění amortizovanou hodnotou. To mohlo vést k povinnému ocenění FVPL. Novela zavádí dodatečný SPPI test pro finanční aktiva s podmíněnými prvky, které nesouvisejí přímo se základními úvěrovými riziky nebo náklady, např. pokud se cash flow mění podle splnění ESG cíle dlužníkem. Finanční aktiva s ESG prvky mohou nově splnit SPPI test, pokud jejich cash flow nejsou významně odlišné od identického aktiva bez těchto prvků. Zároveň se rozšiřují povinné zveřejňované informace o finančních aktivech a závazcích obsahujících určité podmíněné prvky, které: - nesouvisejí přímo se změnou základních úvěrových rizik nebo nákladů; a - nejsou oceňovány reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě (FVPL). <i>Smluvně propojené nástroje (CLIs) a prvky bez zpětné vazby (non-recourse)</i>	Společnost neočekává, že by uvedené změny měly významný dopad na její účetní závěrku.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

	Novela vyjasňuje klíčové charakteristiky CLIs a vysvětluje rozdíly oproti finančním aktivům s non-recourse prvky. Současně uvádí faktory, které má podnik zohlednit při posuzování podkladových peněžních toků aktiv s non-recourse charakterem (tzv. „look-through“ test). <i>Zveřejnění investic do kapitálových nástrojů</i> Novela vyžaduje rozšířená zveřejnění u kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou v OCI (FVOCI).	
Změny IFRS 9 a IFRS 7 – Smlouvy odkazující na výrobu elektřiny závislou na přírodních podmínkách <i>(Účinné pro účetní období od 1. ledna 2026.)</i>	Novela umožňuje, aby smlouvy na dodávku elektřiny závislé na přírodních podmínkách (např. PPA u obnovitelných zdrojů) byly věrněji prezentovány ve finančních výkazech. Změny: - upřesňují použití výjimky pro vlastní užití (own-use exemption); - mění požadavky na zajišťovací účetnictví, aby bylo možné tyto smlouvy použít jako zajišťovací instrument; - zavádějí dodatečné povinné zveřejnění dopadů na finanční výkonnost a budoucí cash flow.	Společnost neočekává významný dopad.
Roční vylepšení IFRS – Svazek 11 <i>(Účinné od 1. ledna 2026; změna týkající se vyřazení leasingového závazku pouze pro závazky zaniklé po počátku období použití novely.)</i>	Změny zahrnují drobné úpravy IFRS 9 a dalších čtyř standardů¹. U IFRS 9 se řeší: - konflikt mezi IFRS 9 a IFRS 15 při počátečním ocenění obchodních pohledávek; - postup účtování při vyřazení leasingového závazku podle IFRS 9. Pohledávka bez významné složky financování se má nově měřit částkou podle IFRS 15. Při vyřazení leasingového závazku se rozdíl mezi účetní hodnotou a protihodnotou uznává do výsledku hospodaření. ¹IFRS 1, IFRS 7, IFRS 10, IAS 7.	Společnost neočekává významný dopad.

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU

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

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha změny v účetní politice [IAS 8.31 (b)]	Možný dopad na účetní závěrku [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
IFRS 18 – Prezentace a zveřejnění ve finančních výkazech <i>(Účinné od 1. ledna 2027)</i>	IFRS 18 nahrazuje IAS 1. Klíčové změny: - Strukturovanější výkaz zisku a ztráty - zavedení povinných mezisoučtů: - provozní zisk, - zisk před financováním a daní; - povinné rozdělení příjmů a nákladů do provozních, investičních a finančních kategorií. Provozní náklady již nelze vykazovat pouze v příloze. Prezentace může být:	Společnost neočekává významný dopad.

	- dle druhu, - dle funkce, - nebo kombinovaná. Při použití funkční struktury se rozšiřují požadavky na zveřejnění. MPMs – Zveřejňované a auditovatelné IFRS 18 stanovuje úzkou definici manažerských ukazatelů výkonnosti (MPMs). Každý prezentovaný MPM musí být: - mezisoučtem výnosů a nákladů, - používán v externích komunikacích, - odrážet pohled vedení na výkonnost. Vyžadují se vysvětlení užitečnosti, výpočtu a smíření na IFRS položku. Větší rozčlenění informací Nová pravidla podporují podrobnější vykazování, s omezením použití položek „ostatní“. Další změny - přímá návaznost provozního zisku ve výkazu cash flow (indirect method), - zákaz klasifikace úroků a dividend jako provozní cash flow (s výjimkou specifických činností), - povinné samostatné vykazování goodwillu v rozvaze. Přechod Vyžaduje se smíření výkazu zisku a ztráty za srovnávací období mezi prezentací podle IAS 1 a IFRS 18.	
IFRS 19 – Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti – zveřejnění (Účinné od 1. ledna 2027 – možnost dřívější aplikace)	IFRS 19 umožňuje oprávněným dceřiným společnostem používat plné IFRS s redukcí požadavků na zveřejnění. Podmínky: - podnik nemá veřejnou odpovědnost, - mateřská společnost sestavuje konsolidovanou závěrku podle IFRS. Společnost musí výslovně uvést, že uplatňuje IFRS 19.	Společnost neočekává významný dopad.
Změny IAS 21 – Přepočet na hyperinflační prezentační měnu (Účinné od 1. ledna 2027)	Novela upřesňuje, že: - podnik s nehyperinflační funkční měnou používá závěrečný kurz při přepočtu všech částek (včetně	Dopad se neočekává.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

	srovnatelných údajů) do hyperinflační prezentační měny; - při přepočtu zahraniční jednotky s nehyperinflační měnou se nezávěrečné údaje přepočítají závěrečným kurzem a srovnatelné údaje se přepočítají dle indexu cenové hladiny.	
Změny IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým či společným podnikem <i>(Účinnost odložena na neurčito; EU neplánuje schválení.)</i>	Rozlišuje se: - plné vykázání zisku/ztráty, pokud převedená aktiva představují podnik; - částečné vykázání, pokud aktiva nepředstavují podnik, i když jsou umístěna v dceřiné společnosti.	Dopad se neočekává.

D. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI

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

- Investiční majetek;
- Podíly v ovládaných osobách.

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

Použití odhadů a úsudků

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

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

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

- 1.2 Investiční majetek
- 1.3 Podíly v ovládaných osobách

Stanovení reálné hodnoty

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

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

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

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

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

E. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE - AKTIVA

1.1 Obecné informace k účetní závěrce

Účetním obdobím pro rok 2025 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

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

Účetní závěrka Společnosti byla schválena Představenstvem dne 3. března 2026.

1.2 Investiční majetek

Investiční majetek	Celkem
Konečný stav k 31. prosinci 2023	269 430
Pořízení nového investičního majetku	0
Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů	7 519
Přecenění	1 951
Konečný stav k 31. prosinci 2024	278 900
Pořízení nového investičního majetku	0
Jiné přírůstky z kapitalizovaných výdajů	4 407
Přecenění	(1 107)
Konečný stav k 31. prosinci 2025	282 200

Tržní hodnota nemovitostí určených jako kolaterál pro externí financování činí k 31. prosinci 2024 celkem 278 900 tis. EUR a k 31. prosinci 2025 celkem 282 200 tis. EUR.

K 31. prosinci 2025 má Společnost uzavřeny smlouvy s třetími stranami a následně se zavázala k budoucím investičním výdajům nebo opravám v souvislosti s investicemi do nemovitostí ve výši 108 tis. EUR.

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 88 % (90 % v roce 2024). Celková pronajímatelná plocha činí přibližně 113 000 m² (112 000 m² v roce 2024)

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

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

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

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

Míra výnosnosti portfolia je v rozsahu od 5,37 % do 9,12 % (respektive od 5,37 % do 9,13 % v roce 2024). Úroveň tržního nájemného používané pro ocenění se pohybuje mezi 5,50 EUR a 50 EUR za m2 (respektive mezi 6,75 EUR a 40 EUR v roce 2024).

Změna ve výchozích parametrech proto může vest k výkyvům v hodnotě majetku. Při konstantní výnosnosti (yieldu) a zvýšením příjmu z pronájmů o 2,5 %, resp. 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 570 tis. EUR, resp. 11 100 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke snížení 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 10 910 tis. EUR, resp. 21 010 tis. EUR. Snížení výnosnosti by mělo stejný efekt, a to pokles hodnoty aktiv.

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

		Relativní změna výnosnosti				
		-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,5%
Relativní změna v příjmech z pronájmů	-5.00%	294 530	282 330	271 090	260 720	251 070
	-2.50%	300 660	288 170	276 650	266 020	256 150
	0.00%	306 810	294 020	282 200	271 290	261 190
	2,50%	313 000	299 850	287 770	276 600	266 220
	5,00%	319 130	305 690	293 310	281 880	271 280

Tabulka obsahuje zaokrouhlené údaje.

Vedení Společnosti neprovedlo žádné úpravy externího ocenění a účetní hodnoty investic do nemovitostí plně odpovídají jejich hodnotám stanoveným externími odborníky na oceňování k 31. prosinci 2025, respektive k 31. prosinci 2024.

1.3 Podíly v ovládaných osobách

Dceřiná společnost	Oblast činnosti	Země působení	Podíl na vlastním kapitálu		Investice			
			2025	2024	2025	Změny	Přecenění	2024
HUN BM Kft.	pronájem nemovitostí	Maďarsko	100 %	100 %	6 296	0	159	6 137
SK BM s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	30 297	0	196	30 101
EBC s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	13 347	0	229	13 118
Atrium Tower Sp. z o.o.	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	100 %	24 023	0	(748)	24 771
KKB Real Estate SIA	pronájem nemovitostí	Lotyšsko	100 %	100 %	17 735	1 000	(88)	16 823
NNC Real Estate Sp. z o.o.	pronájem nemovitostí	Polsko	100 %	100 %	24 363	0	603	23 760
Celkem					116 061	1 000	351	114 710

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

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

Míra výnosnosti portfolia vlastněného dceřinými společnostmi je v rozsahu od 6,40 % do 8,54 % (respektive od 6,38 % do 8,49 % v roce 2024).

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

Relativní změna výnosnosti						
		-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
Relativní změna v příjmech z pronájmů	-5,00%	206 450	198 530	191 170	185 020	178 260
	-2,50%	210 930	202 780	195 220	188 920	182 010
	0,00%	215 370	207 020	199 270	192 810	185 710
	2,50%	219 830	211 270	203 340	196 720	189 470
	5,00%	224 270	215 500	207 400	200 630	193 190

1.4 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 698 tis. EUR (většina nesplatných po 31. prosinci 2024), včetně zaplacené zálohy ve výši 79 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 695 tis. EUR (okolo poloviny splatných po 31. prosinci 2025) včetně zaplacené zálohy ve výši 69 tis. EUR.

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

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2025		2024		2025	2024
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Čistá účetní hodnota	
před splatností	729	0	872	0	729	872
1 - 30 dní	349	(45)	464	(18)	304	446
31 - 180 dní	359	(47)	106	(23)	312	83
181 - 360 dní	17	0	23	(17)	17	6
po splatnosti více než 1 rok	241	(89)	233	(230)	152	3
Celkem	1 695	(181)	1 698	(288)	1 514	1 410

1.5 Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky	2025	2024
Dohadné účty aktivní	23	85
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	23	85

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

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

1.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 11 634 tis. EUR k 31. prosinci 2025, resp. 7 840 tis. EUR k 31. prosinci 2024. Bankovní účty společnosti jsou zřízeny u prestižních bankovních institucí, kde se neočekává žádné riziko. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

Společnost nedrží žádné vázané peněžní prostředky nebo peněžní ekvivalenty.

1.7 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2025	2024
Náklady příštích období	1 103	1 164
Celkem	1 103	1 164

Společnost účtuje o nákladech příštích období, které představují zejména věcné břemeno z užívání okolních pozemků pro parkoviště a časově rozlišené náklady ze zprostředkování nájmu.

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

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2025	2024		
registrovaný	28 487 ks	28 487 ks	200 CZK	0 CZK

K 31. prosinci 2025 činil základní kapitál Společnosti stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 5 697 tis. Kč (221 tis. EUR) a skládal se z 28 487 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcii. Stejně hodnoty platí i k 31. prosinci 2024. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

2.2 Ostatní rezervy

Ostatní rezervy	2025	2024	Možnost rozdělení
Kapitálový fond	196 396	196 396	Yes
Fond z přecenění	41 431	41 431	Yes
Celkem	237 827	237 827	

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

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

2.3 Nerozdělený zisk

Zůstatek Nerozděleného zisku minulých let byl zvýšen rozdělením zisku za rok 2024 po odečtení výplaty dividend, což celkově vedlo k růstu ve výši 771 tis. EUR (2024: pokles o 2 349 tis. EUR) na 29 308 tis. EUR.

V účetním období došlo k výplatě dividend ve výši 6 979 tis. EUR.

2.4 Úročené závazky – úvěry

Struktura závazků je následující:

Úvěry	2025			2024		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	12 442	0	12 442	15 434	0	15 434
Úvěry – spřízněné osoby	58 655	0	58 655	50 028	0	50 028
Celkem	71 097	0	71 097	65 462	0	65 462
z toho: krátkodobé	31 940	0	31 940	4 364	0	4 364
z toho: dlouhodobé	39 157	0	39 157	61 098	0	61 098

K 31. prosinci 2025 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Úvěr	Měna	Podepsané dne	Jistina	Nesplacená část		Datum splatnosti	Úroková sazba
				2025	2024		
Investiční úvěr 1	EUR	29.11.2011	48 082	2 317	4 609	31.12.2026	4.05%
Investiční úvěr 3	EUR	7.10.2016	24 000	18 210	18 895	30.6.2026	2.30%
Investiční úvěr 4	EUR	3.10.2018	9 665	7 571	7 902	31.12.2030	2.50%
Investiční úvěr 5	EUR	9.4.2019	14 500	10 125	10 825	31.3.2029	2.55 %
Investiční úvěr 6	EUR	15.12.2022	16 000	15 449	15 731	30.6.2033	4.20 %
Investiční úvěr 7	EUR	26.8.2024	7 500	7 425	7 500	30.9.2034	4.80 %
Investiční úvěr 8	EUR	6.1.2025	10 000	10 000	0	31.12.2026	4.179 %
Celkem				71 097	65 462		

V roce 2025 Společnost čerpala Investiční úvěr 8 ve výši 10 000 TEUR.

Sjednaná úroková sazba pro všechny investiční úvěry je fixní s výjimkou části bankovních věřitelů, s nimiž byla dohodnuta pohyblivá úroková sazba (úvěr 1). Za tímto účelem byl sjednán úrokový swap k zafixování pohyblivé sazby. Úrok je počítán čtvrtletně na základě metody skutečné/360 dní, resp. pololetně na základě metody 30/360 dní (úvěr 4). Splátky jistiny se uskutečňují čtvrtletně s počáteční splátkou k 31. prosinci 2012 (úvěr 1), k 31. prosinci 2016 (úvěr 3), pololetně k 30. červnu 2019 (úvěr 4) a čtvrtletně k 31. prosinci 2019 (úvěr 5), k 31. březnu 2024 (úvěr 6) a k 31. březnu 2026 (úvěr 7).

Dva úvěry budou splatné do konce roku 2026. Probíhají jednání o jejich refinancování, která by měla být uzavřena v roce 2026.

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 nájmů)

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty aktiv zastavených za účelem zajištění:

Aktiva poskytnutá do zástavy	2025	2024
Investiční majetek	282 200	278 900
Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmu	1 416	1 241
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 657	7 539

2.5 Úročené závazky – dluhopisy

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

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

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

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

Účetní hodnota dluhopisů činí 24 163 tis. EUR v roce 2025 (2024: 26 381 tis. EUR). Tato hodnota zahrnuje krátkodobou část ve výši 2 270 tis. EUR v roce 2025 (2024: 2 210 tis. EUR) a naběhlý úrok ve výši 92 tis. EUR v roce 2025 (2024: 100 tis. EUR). Efektivní úrokové míry se nijak významně neliší od kupónových sazeb.

Aktiva poskytnutá do zástavy	2025	2024
Investiční majetek	94 698	93 628

2.6 Ostatní závazky – dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců se zádržným ve výši 2 644 tis. EUR v roce 2025, resp. 3 829 tis. EUR v roce 2024. Pokles byl převážně důsledkem výběru vkladů nájemci, kteří ukončili své smlouvy.

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	2025	2024
Závazky – tuzemsko	428	161
Závazky – zahraničí	32	25
Zálohové platby	0	0
Celkem	460	186

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2025			2024		
	Závazky – tuzemsko	Závazky – zahraničí	Zálohové platby	Závazky – tuzemsko	Závazky – zahraničí	Zálohové platby
před datem splatnosti	328	8	0	153	0	0
< 30 dní	0	7	0	0	0	0
<60 dní	0	1	0	7	0	0
<90 dní	100	2	0	0	0	0
<120 dní	0	1	0	0	0	0
více než 120 dnů po splatnosti	0	13	0	1	25	0
Celkem	428	32	0	161	25	0

2.8 Rezervy

Rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
2024	342	342
Čerpání	0	0
Zrušení	342	342
Tvorba	256	256
Efekt kurzových rozdílů	0	0
2025	256	256
Z toho: krátkodobé	256	256
Z toho: dlouhodobé	0	0

Ostatní rezervy se týkají nákladů na DPH z plánovaného darování části investičního majetku BB C Building C, s.r.o. městu Praha, a na předem uhrazené náklady za věcné břemeno.

2.9 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv	2025	2024
Výnosy příštích období	5 253	2 516
Celkem	5 253	2 516

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

2.10 Daňové závazky, splatné a odložené

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

Daňové závazky (splatné a odložené)	2025	2024
DPH	(232)	(161)
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	(262)	(91)
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	(29 321)	(28 237)
Celkem	(29 815)	(28 489)

2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část

Ostatní závazky, krátkodobá část	2025	2024
Dohadné účty pasivní	1 325	2 300
Ostatní závazky	59	268
Celkem	1 384	2 568

Detailní rozpis dohadných účtů pasivních je uveden v tabulce níže:

Dohadné účty pasivní	2025	2024
Servisní poplatky, media, opravy, investice do nemovitostí	897	1 996
Ostatní poradenství	127	75
Účetnictví	56	40
Právní poradenství	72	5
Daňové poradenství	27	22
Audit	21	21
Úroky z úvěrů	91	100
Ostatní služby	34	41
Celkem	1 325	2 300

Ostatní závazky představují krátkodobé zádržné ve výši 59 tis. EUR v roce 2025, resp. 268 tis. EUR v roce 2024.

2.12 Podmíněné závazky

Společnost poskytla svým dceřiným společnostem záruky platné po dobu trvání úvěrů, aby zajistila úvěry poskytnuté těmto dceřiným společnostem. Účetní hodnota záruk k 31. prosinci 2025 činí 1 004 tis. EUR a k 31. prosinci 2024 činí 2 008 tis. EUR. Dále jsou úvěry SK BM a HUN BM zajištěny zástavou akcií v účetní hodnotě 36 593 tis. EUR v roce 2025 a 36 238 tis. EUR v roce 2024.

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	0	0

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

2.13 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2025		2024	
	Účetní Hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Podíly v ovládaných osobách	116 061	116 061	114 710	114 710
Půjčky subjektům ve skupině	0	0	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů	1 514	1 514	1 410	1 410
Ostatní pohledávky	23	23	85	85
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 634	11 634	7 840	7 840
Celkem	129 232	129 232	124 045	124 045
Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	39 157	37 047	61 098	59 803
Půjčky, krátkodobá část	31 940	31 940	4 364	4 364
Vydané dluhopisy, dlouhodobá část	21 801	20 349	24 071	22 730
Vydané dluhopisy, krátkodobá část	2 362	2 362	2 310	2 310
Daňové závazky	494	494	253	253
Závazky z obchodních vztahů	460	460	186	186
Ostatní závazky, dlouhodobá část	2 644	2 644	3 829	3 829
Ostatní závazky, krátkodobá část	1 384	1 384	2 568	2 568
Celkem	100 242	98 047	98 679	96 043

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

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

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

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

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

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

Výnos	2025	2024
Výnosy z pronájmu	17 266	15 690
Provozní náklady přefakturované na nájemce	4 680	4 220
Celkem	21 946	19 910

Výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům, týkající se investic do nemovitostí umístěných v České republice, byly ve výši 17 458 tis. EUR (2024 – 15 674 tis. EUR) a týkající se investic do nemovitostí umístěných v Polsku byly ve výši 4 488 tis. EUR (2024 – 4 236 tis. EUR).

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

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2025	2024
Kratší než 1 rok	14 004	15 183
Mezi 1. a 5. rokem	39 592	38 839
Delší než 5 let	10 306	12 294

3.2 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2025	2024
Spotřeba energie	2 075	2 187
Opravy	885	991
Ostatní přefakturovatelné náklady	489	493
Správa majetku a aktiv	336	304
Věcné břemeno	47	60
Daň z nemovitosti	321	468
Právní a ostatní konzultace	193	78
Ostraha a zabezpečení	926	848
Pojištění	121	136
Provize	357	273
Facility management	257	192
Úprava ocenění pohledávek	73	21
Ostatní	225	248
Celkem	6 305	6 299

3.3 Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy	2025	2024
Ostatní výnosy	805	91
Celkem	805	91

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména smluvní pokuty, úroky z prodlení a jednorázové zvýšené nájemné.

3.4 Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2025	2024
Poplatek za správu	711	685
Administrativní poplatky	195	194
Auditorské a právní služby	51	57
Bankovní poplatky	7	7
Ostatní služby	40	50
Celkem	1 005	993

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG AM Real Estate, a.s. ve výši 711 tis. EUR za rok 2025, resp. 685 tis. EUR za rok 2024.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o. vyfakturovala Společnosti odměnu ve výši 39 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2025 a 39 tis. EUR za audit účetní závěrky za rok 2024. Auditor v těchto dvou letech Společnosti neposkytl žádné další služby.

3.5 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend představují výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Podíl na zisku společnosti SK BM s.r.o. činil v roce 2025 600 tis. EUR a v roce 2024 400 tis. EUR, NNC Real Estate sp. z o.o. činil 995 tis. EUR v roce 2024, EUROPEUM Business Center s.r.o. 250 tis. EUR v roce 2025 a HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság činil 200 tis. EUR v roce 2025.

3.6 Úrokové náklady

V roce 2025 činily úrokové náklady 3 324 tis. EUR a v roce 2024 3 292 tis. EUR. Z toho 2 891 tis. EUR a 2 551 tis. EUR se týká úroků spřízněným osobám (vyplývající z půjček a vydaných dluhopisů) v roce 2025, resp. 2024. Zůstatek zahrnuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů (spřízněným stranám i externím stranám) ve výši 1 027 tis. EUR v roce 2025 a 1 114 tis. EUR v roce 2024.

Další informace naleznete v bodech 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

3.7 Kurzové zisky/ztráty

Kurzový zisk/(ztráta) činí (10) tis. EUR v roce 2025, resp. (40) tis. EUR v roce 2024.

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

3.8 Daň z příjmů

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

Daň z příjmů právnických osob	2025	2024
Daň z příjmů splatná	1 396	955
Daň z příjmů odložená	1 084	1 560
Celkem	2 480	2 515

Společnost se stala předmětem dorovnávací daně podle zákona č. 416/2024 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké tuzemské skupiny. Společnost vyhodnotila, že dopad dorovnávací daně na její současnou daň za rok 2025 je nevýznamný.

Následující tabulka zobrazuje detail pohybů odložené daně:

Pohyby v zůstatcích odložené daně	Stav k 1. lednu	Zúčtování do zisku nebo ztráty	Stav k 31. prosinci
2024			
Investiční majetek	(25 801)	(1 705)	(27 506)
Ostatní	(876)	146	(730)
Čisté daňové pohledávky (závazky)	(26 678)	(1 559)	(28 237)
2025			
Investiční majetek	(27 506)	(1 185)	(28 693)
Ostatní	(730)	101	(628)
Čisté daňové pohledávky (závazky)	(28 235)	(1 084)	(29 321)

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2025	2024
Čistý výsledek před daní	12 587	10 265
Sazba daně z příjmu právnických osob	21%	21%
Očekávaná daň	2 643	2 156
Úpravy daně		
Nezdanitelné příjmy	(610)	(707)
Nezdanitelné výdaje	405	494
Přecenění akcií	(74)	598
Ostatní upravující položky	116	(26)
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	2 480	2 515
Efektivní sazba daně v %	20 %	25 %
Daň z příjmů celkem	2 480	2 515

Společnost od roku 2024 používá EUR jako funkční měnu pro kalkulaci DPPO, zatímco dříve používala CZK.

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

Pro stanovení odloženého daňového závazku Společnost použila daňovou zůstatkovou cenu podle české daňové

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

legislativy a vychází z EUR po přechodu na funkční měnu EUR i pro daňové účely.

Společnost používá pro výpočet odložené daně v účetní závěrce Polskou zůstatkovou hodnotu polských nemovitostí.

3.9 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce se spřízněnými osobami	2025	2024
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	12	19
Ostatní závazky, splatné	(58 656)	(50 029)
Úročené závazky – úvěry	(24 055)	(26 197)
Dluhopisy a úroky	(11)	(21)
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	(714)	(689)
Provozní náklady	(1)	(1)
Úrokové náklady	(2 892)	(2 545)
Pojistné	(121)	(136)

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

Transakce s dceřinými společnostmi	2025	2024
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Půjčky subjektům ve skupině	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Dividendové výnosy	1 050	1 395
Ostatní finanční výnosy	76	76
Úrokové výnosy	0	0

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

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

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

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

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

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2025	2024	2025	2024
Hrubý zůstatek, z toho:	1 695	1 699	11 634	7 840
- po splatnosti, bez opravných položek	786	539	0	0
- před splatností, bez opravných položek	728	872	11 634	7 840
- s opravnými položkami	181	288	0	0
Opravné položky, z toho:	(181)	(288)	0	0
- specifické	(181)	(288)	0	0
- portfoliové	0	0	0	0
Celkem	1 514	1 410	11 634	7 840

Riziko likvidity

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

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

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Více než 5 let		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Úročené závazky	34 302	6 674	27 946	43 051	33 012	42 118	95 260	91 843
Závazky z obchodních vztahů	460	186	0	0	0	0	460	186
Ostatní závazky	1 384	2 568	2 644	3 829	0	0	4 028	6 397
Celkem	36 146	9 428	30 590	46 880	33 012	42 118	99 748	98 426

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:

VIG FUND, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní nekonsolidovaná závěrka k 31. prosinci 2025

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
CZK	1 845	2 819	3 092	4 865	(1 247)	(2 046)
PLN	2 137	531	818	955	1 319	(424)
Celkem	3 982	3 349	3 910	5 820	72	(2 470)

Úrokové riziko

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

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Společností v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Společnosti – V případě kolísání trhu nemovitostí a jiných likvidních aktiv může dojít i ke kolísání hodnoty akcií Společnosti.

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

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

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

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

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

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

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.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

3. března 2026



DI Caroline Mocker, MSc



DI Andrea Kolassa, MSc



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 účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, výkazu o souhrnném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě A přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2025 v souladu s účetními standardy IFRS 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, 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 nejvíce jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda

případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 účetními standardy IFRS 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální)



nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 3. března 2026

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293