

Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2014

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

VIG FUND





KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone: +420 222 123 111
Fax: +420 222 123 100
Internet: www.kpmg.cz

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

Nekonsolidovaná účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 20. února 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními določkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Konsolidovaná účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 11. března 2015 vydali ke konsolidované účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s., tj. konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2014, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok 2014 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení konsolidované účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v konsolidované účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že konsolidovaná účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Výrok auditora

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií."

Konsolidovaná výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu konsolidované výroční zprávy s výše uvedenými účetními závěrkami. Za správnost konsolidované výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu konsolidované výroční zprávy s výše uvedenými účetními závěrkami.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené v konsolidované výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení ve výše uvedených účetních závěrkách, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnými účetními závěrkami. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené v konsolidované výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenými účetními závěrkami.

V Praze, dne 12. března 2015

KPMG Česká republika Audit

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

Ing. Vladimír Dvořák
Partner
Evidenční číslo 2332



1. Obsah

1. Obsah.....	2
2. Základní údaje o společnosti	4
a) Představenstvo, dozorčí rada a auditor Společnosti.....	4
b) Osoby, v nichž měla Společnost kvalifikovaný podíl.....	7
c) Osoby s kvalifikovaným podílem ve Společnosti	8
d) Osoby personálně propojené se Společností	8
e) Osoby jednající ve shodě se Společností, které nejsou uvedeny v bodech a) až c)....	9
f) Název Společnosti a její identifikace podle systému International Securities Identification Numbering (ISIN) nebo jiného systému pro identifikační číslování cenných papírů (SIN)	9
g) Změny skutečností zapsaných v obchodním rejstříku	9
h) Skutečnosti s významným vlivem na činnost Společnosti	10
3. Náležitosti výroční zprávy podle § 291 zákona 240/2013 Sb.	11
a) Investiční společnost.....	11
b) Vývoj aktiv:.....	11
c) Vlastní kapitál Společnosti a vlastní kapitál připadající na jednu akcii	11
d) Závazky společnosti.....	11
e) Změny ve Statutu Společnosti.....	12
f) Odměňování zaměstnanců a vedení VIG AM	12
g) Opatření k zamezení střetu zájmů.....	12
h) Doba trvání Společnosti.....	12
4. Náležitosti výroční zprávy podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 244/2013 Sb.....	12
a) Portfolio manažer.....	12
b) Depozitář Společnosti	12
c) Osoba zajišťující úschovu nebo jiné opatrování aktiv Společnosti.....	12
d) Společnosti poskytující investiční služby pro Společnost	13
e) Specifikace aktiv	13
f) Vývoj hodnoty akcie Společnosti (dle definice v příloze č. 2 vyhlášky č. 244/2013 Sb.)	13
5. Náležitosti výroční zprávy dle §118/4 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu	13
a) Systém vnitřní kontroly.....	13
b) Statulární a dozorčí orgány Společnosti.....	14

c) Práva a povinnosti spojené s držbou akcie Společnosti	15
d) Rozsah působnosti Valné hromady	15
e) Peněžité a nepeněžité příjmy a princip odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady Společnosti	16
f) Akcie nebo obdobné cenné papíry ve vlastnictví členů představenstva a členů dozorčí rady	17
g) Kodex řízení a správy společnosti	18
h) Odměny účtované auditory	18
6. Údaje o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro splnění účelu výroční zprávy	18
7. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku	18
8. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2015	19
9. Ostatní údaje	20
10. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami	21
11. Zpráva dozorčí rady	27
12. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	28

2. Základní údaje o společnosti

Název společnosti:	VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo společnosti:	Templová 747/5, 110 00 Praha 1 – Staré Město
Právní forma:	akciová společnost
IČO:	24220809
Rozvahový den:	31. prosince 2014
Účetní období:	1. ledna 2014 – 31. prosince 2014

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

Předmětem podnikání je kolektivní investování v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, na základě licence vydané Českou národní bankou.

VIG FUND je akciovou společností, kterou obhospodařuje VIG Asset Management investiční společnost, a.s., IČO 24838233, se sídlem Templová 747/5, 110 01 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17131 (dále jen „VIG AM“ nebo „Investiční společnost“)

Konsolidovaná výroční zpráva zahrnuje následující společnosti, které jsou plně konsolidované: SK BM s.r.o., Bratislava a HUN BM Kft., Budapešť (více informací viz odstavec b) níže)

a) Představenstvo, dozorčí rada a auditor Společnosti

Představenstvo – od 1. března 2012 do 16. července 2014

DI Caroline Mocker, MSc. MRICS – předsedkyně představenstva

Ing. Luděk Marek – člen představenstva

Ing. Mag. Christoph Roiser – člen představenstva

Představenstvo – od 16. července 2014 do 31. prosince 2014

VIG Asset Management investiční společnost, a.s. (dále jen „VIG AM“ nebo „Investiční společnost“) - jediný člen představenstva

Templová 747/5, 110 01 Praha 1 - Staré Město

IČ: 248 38 233

Den vzniku členství: 16. července 2014

při výkonu funkce zastupuje:

DI Caroline Mocker, MSc. MRICS

Předsedkyně představenstva VIG Asset Management investiční společnost, a.s.

Den vzniku funkce: 13. března 2012

- Absolventka Vienna University of Technology (Architecture)
- Postgraduální studia na Vienna University of Technology (Real Estate Management and Pricing)
- Členka Royal Institution of Chartered Surveyors

Pracovní zkušenosti:

- Od 04/2011 Mezinárodní odborník v oblasti realit (Vienna Insurance Group AG)
- 12/2010 – 03/2011 Projektový management „Smashing Suns“ Franchise GmbH
- 07/2009 – 11/2010 Projektová manažerka investic skupiny (Bank Austria Real Invest GmbH)
- 01/2008 – 06/2009 Investiční manažerka Real Invest Austria (RIA) a Real Invest Europe (RIE)
- 01/2007 – 12/2007 Vedoucí oddělení Portfolio Managementu (Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.)
- 11/2005 – 12/2006 Portfolio manažerka (Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.)
- 02/1998 – 10/2005 Technická pracovnice a samostatná výdělečná činnost

Ing. Luděk Marek

Člen představenstva VIG Asset Management investiční společnost, a.s.

Den vzniku členství: 11. října 2011

- Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze, Fakulta ekonomická, Finance

Pracovní zkušenosti:

- Od 2002 Ředitel úseku Treasury (Kooperaiva pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group)
- 1993 – 2001 Ředitel oddělení Portfolio and Liquidity Management (Kooperaiva pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group)
- 1991 – 1993 Živnostenský list pro oblast obchodního poradenství
- 1987 – 1991 Česká státní pojišťovna – Ekonomické oddělení
- 1985 – 1987 Československá obchodní banka

Ing. Mag. Christoph Roiser

Člen představenstva VIG Asset Management investiční společnost, a.s.

Den vzniku členství: 11. října 2011

- Absolvent Vienna University of Economics and Business (Business Economics, Production and IT Management)
- Studium v zahraničí na University of Illinois at Urbana-Champaign, USA (Production)
- Studium v zahraničí na Jiangxi University of Finance and Economics, China (International Management and Accounting)

Pracovní zkušenosti:

- Od 2008 Zástupce ředitele oddělení Real Estate,
(WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group)
- 2005 – 2008 Obchodní ředitel (generální ředitel) operační jednotky
„Electronic Assembly“ pro střední a východní Evropu (Siemens AG Austria, Automation & Drives)
- 2002 – 2004 Senior kontrolor prodeje
(Siemens AG Germany, Logistics & Assembly)
- 1999 – 2002 Projektový manažer
(Siemens AG Austria, Siemens Dematic)

Dozorčí rada

Dr. Martin Simhandl

Předseda dozorčí rady

Den vzniku funkce: 1. března 2012

- Absolvent University of Vienna (Law)

Pracovní zkušenosti:

- Od 11/2004 Člen představenstva
Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 1994 – 2004 Management dceřiných společností
(Ředitel Managementu dceřiných společností od roku 1998)
- 1985 – 1993 Právní oddělení (zmocněnec od roku 1991)
- 1985 Nástup do Vienna Insurance Group

Mag. Roland Gröll

Člen dozorčí rady

Den vzniku členství: 1. března 2012

- Absolvent Vienna University of Economics and Business

Pracovní zkušenosti:

- Od 01/2014 Ředitel finančního a účetního oddělení Vienna Insurance
Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 01/2010 – 12/2013 Člen představenstva
Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group
- 10/2008 – 12/2013 Zástupce představenstva
Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 02/2008 – 2010 Člen rozšířeného představenstva
Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG
- Od 03/2008 Ředitel Finančního a účetního oddělení
- Od 06/2003 Zmocněnec, WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG
Vienna Insurance Group
- 05/2003 – 02/2008 Zástupce ředitele Finančního a účetního oddělení
- 01/2001 Zmocněnec
- 02/1994 Nástup do WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG

Vienna Insurance Group, Finanční a účetní oddělení

Gary Wheatley Mazzotti

Člen dozorčí rady

Den vzniku členství: 17. dubna 2012

- Absolvent University of Reading (Economics)
- ACA kvalifikovaný účetní

Pracovní zkušenosti:

- Od 3/2014 Člen představenstva,
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
- Od 3/2012 Výkonný ředitel,
Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 10/2010 – 01/2012 Investiční ředitel, PPF, a.s.
- 09/2008 – 10/2010 Finanční ředitel divize Private Equity, PPF, a.s.
- 09/2007 – 09/2008 Generální ředitel, ENERGY 21, a.s.
- 01/2006 – 08/2007 Provozní ředitel, AAA Auto, a.s.
- 09/2001 – 12/2005 Finanční ředitel, AAA Auto, a.s.
- 04/1994 – 08/2001 Finanční ředitel,
Sound and Media Group (součást Virgin Group)
- 03/1991 – 04/1994 Skupinový manažer provozních kontrol, Atlantic Computers PLC
- 09/1988 – 03/1991 Finanční kontrolor, Greyhound Leasing

b) Osoby, v nichž měla Společnost kvalifikovaný podíl

Společnost měla kvalifikovaný podíl v:

- **SK BM s.r.o.:** Společnost vlastní 100 % akcií společnosti SK BM s.r.o., se sídlem Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Bratislavě pod číslem 77149/B. SK BM je realitní společností podle statutu fondu a je v souladu s investičním zaměřením fondu podle daného statutu;

Jednatelé společnosti:

Dipl.Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS
Ing. Mag. Christoph Roiser

- **HUN BM, Kft.:** Společnost vlastní 100 % akcií ve společnosti HUN BM Korfátolt Felelősségű Táraság, se sídlem Baross utca 1, 1082 Budapešť, č. v obchodním rejstříku: Cg.01-09-972521. HUN BM je realitní společností podle statutu fondu a je v souladu s investičním zaměřením fondu podle daného statutu;

Jednatelé společnosti:

Dipl.Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS

Ing. Mag. Christoph Roiser

c) Osoby s kvalifikovaným podílem ve Společnosti

Ve Společnosti měly kvalifikovaný podíl společnosti VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň (72,23 %) a Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha (17,09 %).

d) Osoby personálně propojené se Společností

Zástupci jediného člena představenstva a členové dozorčí rady Společnosti měli ve sledovaném období mimo jiné následující relevantní mandáty:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc, MRICS

Burzovní Palác Investment s.r.o.	jednatelka
HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.	předsedkyně představenstva
HUN BM, Kft.	jednatelka
SK BM s.r.o.	jednatelka
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	předsedkyně představenstva
VL TAVA majetkovosprávní a podílová spol. s r.o.	jednatelka

Ing. Mag. Christoph Roiser

Burzovní Palác Investment s.r.o.	jednatel
HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.	člen představenstva
HUN BM Kft.	jednatel
SK BM s.r.o.	jednatel
Anděl Investment Praha s.r.o.	jednatel
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	člen představenstva

Ing. Luděk Marek

HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.	člen představenstva
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	prokurista
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond, a.s.	člen představenstva
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	člen představenstva

Dr. Martin Simhandl

InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	člen dozorčí rady
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	předseda dozorčí rady
Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group	člen dozorčí rady
VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	člen představenstva
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	předseda dozorčí rady
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group	člen dozorčí rady

Mag. Roland Gröll

KOOPERATIVA poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group	člen dozorčí rady
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	člen dozorčí rady
VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	člen představenstva
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	člen dozorčí rady
VIG RE zajišťovna, a.s.	člen dozorčí rady
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	člen dozorčí rady

Mr. Gary Wheatley Mazzotti

Anděl Investment Praha s.r.o.	jednatel
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	člen představenstva
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	člen dozorčí rady
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond, a.s.	člen dozorčí rady

Auditor

Účetní závěrka Společnosti byla auditována KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (oprávnění č. 71).

e) Osoby jednající ve shodě se Společností, které nejsou uvedeny v bodech a) až c)

V roce 2014 investiční fond nejednal ve shodě se žádnou osobou, která není uvedena v odstavcích a) až c).

f) Název Společnosti a její identifikace podle systému International Securities Identification Numbering (ISIN) nebo jiného systému pro identifikační číslování cenných papírů (SIN)

Název společnosti: VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Společnosti VIG FUND nebyl přidělen ISIN ani SIN.

g) Změny skutečností zapsaných v obchodním rejstříku

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v záznamech obchodního rejstříku:

Dne 31. května 2014 s datem účinnosti 1. ledna 2014 bylo následkem fúze sloučením s HAVLIČKOVA INVESTMENT a.s. převedeno jmění z HAVLIČKOVA INVESTMENT a.s. na VIG FUND jako nástupnickou společnost.

Dne 31. prosince 2014 s datem účinnosti 1. ledna 2014 bylo následkem fúze sloučením s Burzovní Palác Investment s.r.o. převedeno jmění z Burzovní Palác Investment s.r.o. na VIG FUND jako nástupnickou společnost.

V roce 2014 navýšila Společnost základní kapitál dvakrát:

- První zvýšení základního kapitálu bylo zapsané do obchodního rejstříku dne 9. května 2014. Základní kapitál Společnosti byl zvýšen výhradně peněžitými vklady o 254 000 Kč, tj. vydáním 1 270 kusů nových nekótovaných kmenových akcií na jméno v listinné podobě, z nichž každá měla nominální hodnotu 200 Kč.
- Druhé zvýšení základního kapitálu bylo zapsané do obchodního rejstříku dne 13. října 2014. Základní kapitál Společnosti byl zvýšen výhradně peněžitými vklady o 739 800 Kč, tj. vydáním 3 699 kusů nových nekótovaných kmenových akcií na jméno v listinné podobě, z nichž každá měla nominální hodnotu 200 Kč.

Základní kapitál Společnosti ke dni 31. prosince 2014 tak činí 3 425 400 Kč. Celkový počet vydaných akcií k 31. prosinci 2014 je 17 127 ks, každá v nominální hodnotě 200 Kč.

V návaznosti na přijetí zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, dozorčí rada společnosti odvolala z funkce člena představenstva VIG FUND paní DI Caroline Mocker, MSc. MRICS, pana Ing. Ludka Marka a pana Ing. Mag. Christopa Roisera a zvolila společnost VIG AM do funkce jediného člena představenstva Společnosti, která je zastupovaná svými členy představenstva.

Společnost provedla změny v Obchodním rejstříku v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

h) Skutečnosti s významným vlivem na činnost Společnosti

V roce 2014 byly Společností provedeny tři akvizice:

- dne 15. května 2014 nabyla Společnost 100% podíl ve společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 - Staré Město, IČO 27586634, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117197.
- dne 22. října 2014 Společnost získala trvalé právo užívání pozemku a vlastnické právo ke všem budovám postaveným na tomto pozemku, zahrnující pozemek č. 71/1, který se nachází, dle katastru nemovitostí, ve Varšavě, část Śródmieście, na ulici Jasna č. 26, Kw číslo WA4M/00117205/5 a
- dne 27. listopadu 2014 Společnost získala do svého vlastnictví pozemek č. 47/7, který se nachází, dle katastru nemovitostí, ve Varšavě, část Włochy, na ulici Gottlieba Daimlera č. 2, Kw číslo WA1M/00400430/1 a vlastnické právo ke všem budovám postaveným na tomto pozemku

V roce 2014 Společnost uskutečnila fúzi sloučením s následujícími společnostmi:

- HAVLIČKOVA INVESTMENT a.s., se sídlem Templová 747/5, 110 00 Praha 1, IČO 27427625, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 10567 (dále jen „HAVLIČKOVA“). Všechna aktiva a pasiva HAVLIČKOVA byla převedena na VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s., jako na nástupnickou společnost.
- Burzovní Palác Investment s.r.o., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1- Staré Město, IČO 27586634, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117197 (dále jen „BPI“). Všechna aktiva a pasiva BPI byla

převedena na VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s., jako na nástupnickou společnost.

Za účelem financování svých investic, Společnost vydala 26. listopadu 2014 následující dluhopisy, které jsou registrované k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha:

- Nominální hodnota EUR 13 000 000, splatnost 2034 ISIN: CZ0003704298
- Nominální hodnota EUR 32 000 000, splatnost 2034 ISIN: CZ0003704280

3. Náležitosti výroční zprávy podle § 291 zákona 240/2013 Sb.

a) Investiční společnost

VIG FUND byl spravován společností VIG AM. Společnosti VIG AM byla udělena licence na provozování investiční společnosti od České národní banky dne 21. října 2011. VIG AM spravovala majetek Společnosti na základě smlouvy ze dne 13. března 2012 v souladu s článkem 17 Investičního zákona až do 16. července 2014. V návaznosti na zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, se VIG AM stala jediným členem představenstva Společnosti ke dni 16. července 2014. Výkon funkce jediného člena představenstva se řídí smlouvou o výkonu funkce podepsanou 17. července 2014.

b) Vývoj aktiv:

Datum	Aktiva Společnosti
31.12.2013	204 027 tis. EUR
31.12.2014	292 807 tis. EUR

c) Vlastní kapitál Společnosti a vlastní kapitál připadající na jednu akcii

Datum	Vlastní kapitál Společnosti	Vlastní kapitál na akcii
31.12.2012	105 540 tis. EUR	9 299 EUR
31.12.2013	109 668 tis. EUR	9 020 EUR
31.12.2014	129 753 tis. EUR	7 576 EUR

Žádné akcie nebyly odkoupené Společností a všechny akcie byly splacené.

Ztráta připadající na jednu akcii činí: 1 122 EUR

d) Závazky společnosti

Závazky Společnosti k 31. prosinci 2014: 163 054 EUR

e) Změny ve Statutu Společnosti

Vzhledem k účinnosti zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, byly v souladu s tímto zákonem přijaté změny ve Statutu Společnosti k 21. červenci 2014.

f) Odměňování zaměstnanců a vedení VIG AM

Odměňování	
Počet vedoucích pracovníků	3
Počet ostatních zaměstnanců	6
Fixní složka odměňování	177 806 EUR
Pohyblivá složka odměňování	49 133 EUR

g) Opatření k zamezení střetu zájmů

V návaznosti na ustanovení zákona č. 240/2013 Sb., nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012 a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, Investiční společnost definovala ve svých interních pravidlech (viz také bod 5./ g) této výroční zprávy) následující k zamezení střetu zájmů:

- postupy pro uzavírání obchodů osobou se zvláštním vztahem k investiční společnosti,
- postupy k identifikaci oblastí střetů zájmů, předcházení střetům zájmů, omezení možnosti jejich vzniku a řízení střetů zájmů,
- pravidla pro výkon hlasovacích práv

h) Doba trvání Společnosti

VIG FUND byl založen na dobu neurčitou.

4. Náležitosti výroční zprávy podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 244/2013 Sb.

a) Portfolio manažer

Obhospodařování majetku provádí zástupci VIG AM.

b) Depozitář Společnosti

Ve sledovaném období byla jediným depozitářem Společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

c) Osoba zajišťující úschovu nebo jiné opatrování aktiv Společnosti

V roce 2014 zajišťovala úschovu aktiv Společnosti nebo jinak opatrovala aktiva Společnosti Česká spořitelna, a.s.

d) Společnosti poskytující investiční služby pro Společnost

Společnost ve sledovaném období neobchodovala s cennými papíry. Proto neexistuje žádný makléř nebo investiční společnost poskytující investiční služby pro Společnost.

e) Specifikace aktiv

Aktiva Společnosti se ke dni 31. prosince 2014 skládala z těchto položek:

Název majetku	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
Investiční majetek	281 761 tis. EUR	268 380 tis. EUR
Akcie v dceřiných společnostech	0 tis. EUR	0 tis. EUR
Úvěry subjektům ve skupině	0 tis. EUR	0 tis. EUR
Obchodní a daňové pohledávky	9 336 tis. EUR	9 336 tis. EUR
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 954 tis. EUR	11 954 tis. EUR
Časové rozlišení aktiv	3 089 tis. EUR	3 089 tis. EUR
Ostatní aktiva	6 tis. EUR	6 tis. EUR

f) Vývoj hodnoty akcie Společnosti (dle definice v příloze č. 2 vyhlášky č. 244/2013 Sb.)

Hodnota akcie Společnosti klesla z 9 020 EUR (ke dni 31. prosince 2013) na 7 576 EUR (ke dni 31. prosince 2014).

Hodnota akcií nekopíruje žádný index nebo jiný ukazatel.

**5. Náležitosti výroční zprávy dle §118/4 zákona č. 256/2004 Sb.,
o podnikání na kapitálovém trhu**

a) Systém vnitřní kontroly

Systém vnitřní kontroly je součástí běžné a pravidelné činnosti a napomáhá dosažení strategických a obchodních cílů Společnosti, omezuje rizika, kterým je Společnost vystavena, zejména operační riziko. Systém vnitřní kontroly je nedílnou součástí řízení Společnosti.

Úrovně systému vnitřní kontroly tvoří:

- kontrola prováděná každým pracovníkem při výkonu pracovní činnosti,

- kontrola prováděná představenstvem a vedoucími pracovníky jak při výkonu řídicí funkce, tak při výkonu jejich pracovní činnosti,
- činnost compliance,
- činnost interního auditu

Součástí systému vnitřní kontroly je dále činnost dozorčí rady prováděná v souladu se zákonem, stanovami a usneseními dozorčí rady.

Systém vnitřní kontroly zahrnuje soustavné sledování měnícího se prostředí, včetně hodnocení souvisejících rizik a následné přizpůsobování organizačních struktur, kapacit, vybavení, postupů a činností.

Systém vnitřní kontroly zahrnuje pravidelnou rekongiliaci a fyzickou kontrolu; fyzická kontrola se zaměřuje zejména na omezení přístupu k hmotnému majetku, investičním nástrojům a jiným finančním aktivům a na pravidelné inventury majetku.

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

- obecně závazných právních předpisů,
- závazných opatření orgánů dohledu, jejich metodických materiálů, pokynů a stanovisek,
- vnitřních předpisů, limitů,
- procesu schvalování a autorizace transakcí nad stanovené limity,
- průběhu a hospodárného a efektivního provádění činností a transakcí, ověřování detailů transakcí,
- ověřování výstupů používaných systémů a metod řízení rizik,
- etických standardů, standardů a zvyklostí obecně uznávaných v odvětvích finančního trhu,
- smluvních vztahů
- hospodárného a efektivního provádění činností

b) Statutární a dozorčí orgány Společnosti

Představenstvo

Od 1. ledna 2014 do 16. července 2014

Představenstvo Společnosti mělo tři členy. Členové představenstva byli voleni a odvoláváni dozorčí radou.

Od 16. července 2014 do 31. prosince 2014

Představenstvo Společnosti má jediného člena. Člen představenstva je volen a odvoláván dozorčí radou.

Členové představenstva mohou být voleni opakovaně. Funkční období člena představenstva trvá pět let.

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, které nejsou obecně závaznými předpisy či stanovami Společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Dozorčí rada

Dozorčí rada má tři členy. Členové dozorčí rady jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Dozorčí rada volí a odvolává předsedu a místopředsedu dozorčí rady z řad svých členů. Opakovaná volba osoby za člena dozorčí rady je možná. Funkční období člena rady trvá pět let. Funkce člena dozorčí rady zaniká také volbou nového člena dozorčí rady.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti.

Dozorčí rada rozhoduje na svých zasedáních. Dozorčí rada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech členů, přičemž každý člen má vždy jeden hlas. Dozorčí rada je schopna přijímat rozhodnutí, je-li na jejím zasedání přítomna alespoň polovina jejích členů, mezi nimiž musí být předseda dozorčí rady nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda. Při rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy, případně v jeho nepřítomnosti hlas místopředsedy.

Dozorčí rada může přijímat rozhodnutí i mimo zasedání, a to písemným hlasováním, popř. pomocí telefaxu, elektronické pošty apod.

c) Práva a povinnosti spojené s držbou akcie Společnosti

Základní kapitál společnosti je rozvržen na 17 127 ks (sedmnáct tisíc sto dvacet sedm kusů) kmenových listinných akcií na jméno, přičemž jmenovitá hodnota každé akcie činí 200 Kč (slovy: dvě stě korun českých). S každou akcií je spojen jeden hlas pro hlasování na valné hromadě. Stejná práva a povinnosti jsou spojeny se všemi akciemi Společnosti. Tato práva a povinnosti jsou stanoveny v příslušných ustanoveních stanov Společnosti a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen "ZOK").

d) Rozsah působnosti Valné hromady

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Valnou hromadu tvoří všichni přítomní akcionáři. Připouští se možnost účasti akcionářů a hlasování na valné hromadě s využitím technických prostředků. Připouští se možnost rozhodování per rollam.

Valná hromada je schopna se usnášet, jsou-li přítomni nebo účastni-li se valné hromady s využitím technických prostředků akcionáři, kteří vlastní akcie, jejichž jmenovitá hodnota nebo počet představuje úhmem 60 % (šedesát procent) základního kapitálu společnosti.

Do výlučné působnosti valné hromady náleží:

- a. rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- b. rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu, jehož provedením bylo usnesením valné hromady pověřeno představenstvo společnosti nebo o změnu na základě jiných právních skutečností; tím není dotčeno právo statutárního orgánu obhospodařovatele změnit stanovy podle § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech,

- c. rozhodování o zvýšení nebo snížení základního kapitálu nebo o pověření představenstva k rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu,
- d. rozhodování o možnosti nabytí nebo vzetí do zástavy vlastních akcií nebo akcií ovládané osoby,
- e. jmenování a odvolání likvidátora společnosti,
- f. volba a odvolání členů dozorčí rady,
- g. stanovování zásad pro činnost představenstva a dozorčí rady a schvalování pokynů závazných pro představenstvo a pro dozorčí radu,
- h. schvalování řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy tak stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty (v souladu s čl. 28 těchto stanov) a stanovení tantiém a splatnosti a místě vyplacení podílu na zisku a tantiémy,
- i. rozhodování o odměňování členů dozorčí rady,
- j. projednávání zprávy o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku,
- k. projednávání návrhů a opatření navržených představenstvem podle čl. 18 odst. 4 těchto stanov,
- l. schválení zprávy dozorčí rady o přezkoumání roční účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku a dalších výsledků kontrolní činnosti dozorčí rady, se kterými ji dozorčí rada seznámí (§ 449 odst. 1 ZOK),
- m. rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n. rozhodování o fúzi nebo rozdělení, popřípadě o změně právní formy společnosti,
- o. projednání konečné zprávy o průběhu likvidace,
- p. schvalování smlouvy o výkonu funkce členů dozorčí rady dle § 59 odst. 2 ZOK,
- q. rozhodování o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových akcií podle § 488 ZOK,
- r. pozastavení výkonu funkce člena orgánu nebo vydání zákazu uzavření smlouvy v případě konfliktu zájmů (§ 54 až 58 ZOK),
- s. pověřování představenstva k určení emisního kursu akcií vydávaných v souvislosti se zvyšováním základního kapitálu,
- t. jmenování auditora společnosti
- u. rozhodování o dalších záležitostech společnosti, které ZOK, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiné právní předpisy nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Rozhodování

Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, nevyžaduje-li zákon většinu jinou nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů potřebných pro přijetí usnesení.

- e) **Peněžité a nepeněžité příjmy a princip odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady Společnosti**

Odměňování členů představenstva

Od 1. ledna 2014 do 16. července 2014

Členové představenstva neobdrželi žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy od Společnosti za vykonávání funkce člena představenstva.

Členové představenstva:

- Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc, MRICS
- Ing. Mag Christoph Roiser
- Ing. Luděk Marek

Od 16. července 2014 do 31. prosince 2014

16. července 2014 se stala VIG AM jediným členem představenstva, smlouva o obhospodařování byla ukončena a nahrazena smlouvou o výkonu funkce. Odměna se dle smlouvy o výkonu funkce skládá z fixní, variabilní složky a odměny odvljejiící se od výkonnosti/ úspěšnosti (Success fee).

Variabilní složka je odvozena od průměrné hodnoty majetku Společnosti.

Výkonnostní odměna je vyplácena v případě, že poměrový ukazatel hotovosti a vlastního kapitálu (Cash to Equity) přesáhne stanovenou hranici.

Odměna za obhospodařování pokrývá celkovou odměnu za činnost a odpovědnost VIG AM jako investiční společnosti pro VIG FUND a zahrnuje jak odměnu, která byla zaplácena dle smlouvy o obhospodařování v období od 1. ledna 2014 do 16. července 2014, tak i poplatky zaplácené dle smlouvy o výkonu funkce od 16. července 2014 do 31. prosince 2014.

Odměna za obhospodařování	662 tis. EUR
Nepeněžité příjmy	žádné

Odměňování členů dozorčí rady

Členové dozorčí rady neobdrželi žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy od Společnosti za vykonávání funkce člena dozorčí rady.

Členové dozorčí rady:

- Dr. Martin Simhandl
- Mag. Roland Gröll
- Gary Wheatly Mazzotti

f) Akcie nebo obdobné cenné papíry ve vlastnictví členů představenstva a členů dozorčí rady

Člen představenstva ani žádný z členů dozorčí rady Společnosti nebo spřízněná osoba nemá ve vlastnictví akcií nebo obdobný cenný papír, který představuje podíl na Společnosti, ani nevlastní žádnou opci nebo srovnatelný investiční nástroj, který se vztahuje k akciím.

nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Společnosti a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob.

g) Kodex řízení a správy společnosti

Řízení společnosti je zajištěno VIG AM. VIG AM koná v souladu se všemi platnými právními předpisy. Navíc VIG AM zavedla systém interních pravidel s cílem zajistit kvalitní řízení Společnosti. Systém interních pravidel je plně závazný pro představenstvo, dozorčí radu a zaměstnance Společnosti.

h) Odměny účtované auditory

Informace o odměnách účtovaných auditory v účetním období v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Společnost a zvláště za konsolidovaný celek:

Odměny účtované auditory	
Konsolidovaná skupina	10 800 EUR
VIG FUND	440 000 Kč

6. Údaje o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro splnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

7. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

V roce 2014 Společnost výrazně navýšila objem investic a dále diverzifikovala své portfolio nemovitostí. Společnost úspěšně uskutečnila následující tři akvizice:

- Dne 15. května 2014 nabyla Společnost 100% podíl ve společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o.,
- dne 22. října 2014 VIG FUND získal do svého vlastnictví nemovitost nacházející se na adrese Jasna 26, Varšava a
- dne 27. listopadu 2014 VIG FUND získal do svého vlastnictví nemovitost na adrese Gottlieba Daimlera č. 2, Varšava.

Společnost provedla zamýšlené fúze se společnostmi Burzovní Palác Investment, s.r.o. a HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s., obě s rozhodným dnem 1. ledna 2014. V důsledku těchto fúzí se nepřímé investice do nemovitostí Burzovní Palác a Havlíčkova Plaza staly přímými investicemi do nemovitostí.

Za účelem financování svých investic, vydala Společnost 26. listopadu 2014 následující dluhopisy, které jsou registrované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha:

- Dluhopis s nominální hodnotou 13 000 000 EUR, splatnost 2034 ISIN: CZ0003704298
- Dluhopis s nominální hodnotou 32 000 000 EUR, splatnost 2034 ISIN: CZ0003704280

V roce 2014 měly dva efekty negativní dopad na hospodaření Společnosti:

Společnost je fondem ve smyslu zákona, vztahuje se na ni sazba daně 5% z příjmu právnických osob ve zdaňovacím období 2014. Předpokládalo se, že v roce 2015 a dál bude uplatněna daňová sazba 0% z příjmu právnických osob.

V roce 2014 byla pro rok 2015 a dále uzákoněna nová sazba 19% daně z příjmu. Vzhledem k této skutečnosti, společnost vykázala odloženou daň ve výši 23 589 tis. EUR z rozdílů daňových a účetních zůstatkových cen majetku a závazků.

Značná část nájemních výnosů pochází od jednoho nájemce, jehož skupina prochází reorganizačním řízením. V případě ukončení stávajících nájemních smluv (vypršením platnosti nebo jinak) nebo v případě, že dojde k významným ztrátám příjmu z pronájmu, může toto mít za následek negativní dopad na ekonomickou a finanční situaci Společnosti. Společnost pečlivě sleduje situaci nájemce. V roce 2015 mohou některé reorganizační kroky vést k poklesu příjmu z nájemného z konkrétních nemovitostí pronajatých tomuto nájemci. Z opatrnosti Společnost zohlednila tyto skutečnosti při oceňování investic do nemovitostí k 31. prosinci 2014.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 tak skončila se ztrátou ve výši 19 221 tis. EUR. Výsledky hospodářské činnosti Společnosti ověřil auditor KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční číslo 71).

Stav majetku

Aktiva

Ke dni 31. prosince 2014 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 292 807 tis. EUR (z toho 268 380 tis. EUR je tvořeno investičním majetkem a akciemi).

Závazky

Celkové závazky Společnosti činí 163 054 tis. EUR.

Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 3 425,4 tis. Kč.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2014. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní ani pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2014.

8. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2015

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

9. Ostatní údaje

Činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v současné době nepůsobí v oblasti výzkumu a vývoje.

Činnost v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

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

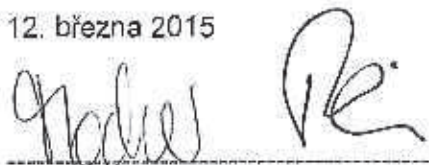
Organizační složky v zahraničí

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

Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích

Společnost se v roce 2014 nezúčastnila žádných soudních sporů ani arbitráží. Představenstvo tímto prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává konsolidovaná výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti a jejího konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření.

12. března 2015



VIG Asset Management investiční společnost, a.s. (Člen představenstva), zastoupený
DI Caroline Mocker a Ing. Mag. Christoph Roiser

10. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami

Ovládaná společnost; VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

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

Úloha společnosti

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

Ovládající společnosti:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň	72,23%
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	17,09%
VIG RE zajišťovna, a.s., Praha	3,39%
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	0,77%
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	0,77%
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,43%
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,69%
Poisťovňa Slovenskej sporiteľne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0,77%
Komunálna poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,02%
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,54%
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	1,29%
V.I.G. ND uzavřený investiční fond, a.s.	0,01%
Celkem	100.00%

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající společnosti využily svého vlivu na Společnost prostřednictvím valné hromady.

Spřízněné osoby:

V kapitole 12. je uveden seznam dceřiných společností VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe.

Faktické ovládání

Společnost neuzavřela se spřízněnými osobami žádnou ovládací smlouvu.

Smlouvy a dohody uzavřené mezi subjekty v rámci skupiny

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

Smlouva	Smluvní strana ze skupiny
Pojistná smlouva č. 7720716986 a dodatek č. 1 k pojistné smlouvě č. 7720716986	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720794414 a dodatek č. 1 k pojistné smlouvě č. 7720794414	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720826500 a dodatek č. 1 k pojistné smlouvě č. 7720826500	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typu 9802 č. 22536 (All risk pojištění nemovitosti)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typu 1301 č. 000032349 (Odpovědnostní pojistka)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typu 9802 č. 23046 (All risk pojištění nemovitosti)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typu 1301 č. 000033390 (Odpovědnostní pojistka)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva a dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva	InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group InterRisk Versicherung-AG Vienna Insurance Group

Úvěrová smlouva	Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group
Smlouva o obhospodařování	VIG Asset Management investiční společnost, a.s.
Smlouva o výkonu funkce	VIG Asset Management investiční společnost, a.s.
Podnájemní smlouva	VIG Asset Management investiční společnost, a.s.
Smlouva o poskytování služeb	SK BM s.r.o
Dohoda o poskytnutí záruky	SK BM s.r.o
Smlouva o poskytování služeb	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság
Dohoda o poskytnutí záruky	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Komunálna poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Poisťovňa Slovenskej sporiteľne, 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 Poisťovňa Slovenskej sporiteľne, a.s., Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group

Jiné právní úkony a právní opatření

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

Transakce se spřízněnými stranami

Transakce s mateřskou společností	2014	2013
V tis. EUR		
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	3	0
Časové rozlišení pasiv	-13	-18
Úročené závazky	-51 798	-45 943
Dluhopisy a úroky	-45 149	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	6	0
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Úrokové náklady	-2 123	-1 764
Zaplacené pojistné	-46	-34

Transakce se subjekty se společným nebo významným vlivem	2014	2013
v tis. EUR		
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení pasiv	-166	-35
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-665	-612

Závěr

Společnost je součástí Vienna Insurance Group.

Zpracování Zprávy o vztazích mezi spřízněnými osobami zajistilo představenstvo Společnosti.

Představenstvo ovládané společnosti prohlašuje, že v souvislosti s výše uvedenými smlouvami, provedením a úhradou výše uvedených právních úkonů a jiných opatření nevznikla Společnosti žádná škoda.

Všechny obchodní vztahy jsou realizovány za běžných tržních podmínek.

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

12. března 2015



.....

VIG Asset Management investiční společnost, a.s. (Member of the Board of Directors),
represented by DI Caroline Mocker and Ing. Mag. Christoph Roiser

11. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2014 a zprávu o podnikatelské činnosti a stavu Společnosti ke dni 31. prosince 2014, které prohlédla a pečlivě zkontrolovala. Výsledkem této kontroly je jednomyslné usnesení dozorčí rady schválit představenstvem sestavenou účetní závěrku a souhlas s návrhem představenstva na rozdělení zisku.

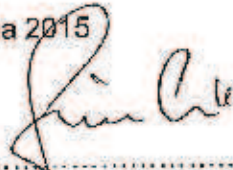
Dozorčí rada konstatuje, že byla schopna, jako celek i jednotlivě, a to prostřednictvím svého předsedy a zástupců, dohlížet na vedení společnosti. Toho bylo dosaženo také prostřednictvím pravidelných jednání se členy představenstva, která poskytují dostatečné vysvětlení a důkazy o vedení obchodů na základě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

V roce 2014 se uskutečnila dvě zasedání Valné hromady, stejně jako čtyři zasedání dozorčí rady.

Dozorčí rada tímto informuje Valnou hromadu, že roční účetní závěrka za rok 2014 byla auditovaná společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (licence č. 71), že dozorčí rada obdržela, zkontrolovala a projednala účetní závěrku a že tato kontrola podle jejího závěrečného výsledku nedává podnět k připomínkám.

Dozorčí rada tímto prohlašuje, že ke zprávě auditora nechce nic doplnit.

Březen 2015



.....
Dr. Martin Šimhandl
předseda dozorčí rady

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

Společnost	Sídlo	Podíl %
<i>Konsolidované společnosti</i>		
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" JOINT STOCK COMPANY, Sofie	Bulharsko	95,53
"Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
"POLISA-ZYCIE" Towarzystwo Ubezpieczon Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	98,57
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A., Bukurešť	Rumunsko	99,44
Anděl Investment Praha s.r.o., Praha	Česká republika	100,00
Arithmetica Versicherungs- und Finanzmathematische Beratungs-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A., Bukurešť	Rumunsko	93,98
BML Versicherungsmakler GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Benefia Towarzystwo Ubezpieczon Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	100,00
Blizzard Real Sp. z o.o., Varšava	Polsko	100,00
Bulgarski Imoti Asistans EOOD, Sofie	Bulharsko	99,97
Business Insurance Application Consulting GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
CAL ICAL "Globus", Kyjev	Ukrajina	80,00
CAME Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
CAPITOL, akciová spoločnosť, Bratislava	Slovensko	100,00
CENTER Hotelbetriebs GmbH, Vídeň	Rakousko	80,00
COMPENSA Holding GmbH, Wiesbaden	Německo	100,00
Central Point Insurance IT-Solutions GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Coská podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	Česká republika	100,00
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn	Estonsko	100,00
Compensa Towarzystwo Ubezpieczon Na Zycie Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	100,00
Compensa Towarzystwo Ubezpieczon Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	99,92
Compania de Asigurari "DONARIS VIENNA INSURANCE GROUP" Societate pe Actiuni, Chisinau	Moldávie	99,98
DBLV Immobilien GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
DBLV Immobilien GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG, Stuttgart	Německo	100,00
DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH, Stuttgart	Německo	100,00
DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group, Vídeň	Rakousko	99,24
DVIB GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Deutschnoisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
ELVP Beteiligungen GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
ERSTE Vienna Insurance Group Biztosító Zrt., Budapešť	Maďarsko	95,00
Ersta osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	Chorvatsko	95,00
GPIH B.V., Amsterdam	Holandsko	91,11
Gesundheitspark Vídeň-Oberlaa Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság, Budapešť	Maďarsko	100,00

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2014

INSURANCE JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP", Sofie	Bulharsko	99,21
INTERSIG VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A., Tirana	Albánie	89,98
Joint Stock Company for Insurance and Reinsurance Makedonija Skopje - Vienna Insurance Group, Skopje	Makedonie	94,25
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	Německo	100,00
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	99,98
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	Německo	100,00
International Insurance Company "IRAO" LTD, Tiflis	Gruzie	100,00
Joint Stock Company Insurance Company GPI Holding, Tiflis	Gruzie	90,00
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group ad, Banja Luka	Bosna a Hercegovina	100,00
KOMUNÁLNA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	Slovensko	100,00
KOOPERATIVA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	Slovensko	100,00
Kaiserstraße 113 GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Kapitol pojišťovna a finanční poradenství, a.s., Brno	Česká republika	100,00
Kooperativa pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Praha	Česká republika	98,39
KÁLVIN TOWER Immobilienentwicklungs- und Investitionsgesellschaft m.b.H., Budapešť	Maďarsko	100,00
LVP Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
MAP Bürodienstleistung Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
MH 54 Immobilienanlage GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Neue Heimat Oberösterreich Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	90,00
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A., Bukurešť	Rumunsko	99,47
Pension Insurance Company Dorevie AD, Sofie	Bulharsko	92,58
PFG Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	89,23
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	92,88
Private Joint-Stock Company "Insurance company" Ukrainian insurance group", Kyjev	Ukrajina	100,00
PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNIAZHA VIENNA INSURANCE GROUP", Kyjev	Ukrajina	99,99
Private Joint-Stock Company "JUPITER LIFE INSURANCE VIENNA INSURANCE GROUP", Kyjev	Ukrajina	97,80
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H., Vídeň	Rakousko	60,00
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Vídeň	Rakousko	56,55
Passat Real Sp. z o.o., Varšava	Polsko	100,00
Poisťovna Slovenskej sporiteľne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	Slovensko	95,00
Pojišťovna České sporitelny, a.s. Vienna Insurance Group, Pardubice	Česká republika	95,00
Projektbau GesmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Projektbau Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	90,00
Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Ray Sigorta Anonim Sirketi, Istanbul	Turecko	94,98
SECURIA majetkovosprávna a podielová s.r.o., Bratislava	Slovensko	100,00
SIGMA INTERALBANIAN VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A., Tirana	Albánie	89,05
Skandia Zycie Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna, Varšava	Polsko	100,00
SK BM s.r.o., Bratislava	Slovensko	100,00
SVZ GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
SVZI GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
Senioren Residenz Fullerepark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH, Innsbruck	Rakousko	66,70
Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group, Vídeň	Rakousko	95,00

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2014

T 125 GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
TBI Bulharsko EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
TBIH Financial Services Group N.V., Amsterdam	Holandsko	100,00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt., Budapešť	Maďarsko	100,00
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s., Praha	Česká republika	100,00
VIG RE zajišťovna, a.s., Praha	Česká republika	100,00
VIG REAL ESTATE DOO, Bělehrad	Srbsko	100,00
VIG Real Estate GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VLTAVA majetkovosprávní a podílová spol. s r.o., Praha	Česká republika	100,00
Vienna Life Vienna Insurance Group Biztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budapešť	Maďarsko	100,00
Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group, Bondorn	Lichtenštejnsko	100,00
VIG Properties Bulgaria AD, Sofie	Bulharsko	99,97
WGPV Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
"WIENER RE" akcionářsko družstvo za reosiguranje, Bělehrad	Srbsko	100,00
WIENER STÄDTISCHE Beteiligungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE Finanzierungsdienstleistungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, Vídeň	Rakousko	99,90
WIENER VEREIN BESTATTUNGS- UND VERSICHERUNGSSERVICE-GESELLSCHAFT M.B.H., Vídeň	Rakousko	100,00
Joint Stock Insurance Company WINNER-Vienna Insurance Group, Skopje	Makedonie	100,00
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
WSV ImmoHolding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WILA GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE OSIGURANJE akcionářsko družstvo za osiguranje, Bělehrad	Srbsko	100,00
Wiener nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama, Záhřeb	Chorvatsko	100,00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dioničko družstvo za osiguranje, Záhřeb	Chorvatsko	99,47
<i>Společnosti konsolidované metodou equity</i>		
AIS Servis, s.r.o., Brno	Česká republika	100,00
Alpenländische Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Innsbruck	Rakousko	94,00
Benefita, a.s., Praha	Česká republika	100,00
Beteiligungs- und Immobilien GmbH, Linz	Rakousko	25,00
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH, Linz	Rakousko	25,00
CPP Servis, s.r.o., Praha	Česká republika	100,00
CROWN-WSF spol. s r.o., Praha	Česká republika	30,00
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	99,77
GLOBAL ASSISTANCE, a.s., Praha	Česká republika	100,00
Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft, Leonding	Rakousko	55,00
Gemeinnützige Müritz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH, Kapfenberg	Rakousko	55,00
Gewista-WerbeGesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	33,00
Global Expert, s.r.o., Pardubice	Česká republika	100,00
HOTELY SRNI, a.s., Praha	Česká republika	100,00
KIP, a.s., Praha	Česká republika	100,00
Medial Beteiligungs-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	29,63
NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH, Linz	Rakousko	99,81
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	50,12
Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft, Vídeň	Rakousko	36,58
S - budovy, a.s., Praha	Česká republika	100,00

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2014

S IMMO AG, Vídeň	Rakousko	10,22
S-správa nemovitostí, a.s., Praha	Česká republika	100,00
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH, Vídeň	Rakousko	55,00
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Vídeň	Rakousko	50,12
SURPMO, a.s., Praha	Česká republika	100,00
Sanatorium Astoria, a.s., Karlovy Vary	Česká republika	92,71
TECH GATE VIENNA Wissenschafts- und Technologiepark GmbH, Vídeň	Rakousko	60,00
WNH Liegenschaftsbesitz GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	50,12
VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG, Vídeň	Rakousko	23,56
<i>Nekonsolidované společnosti</i>		
"Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC, Kyjev	Ukrajina	100,00
"Auto-Ekspert" Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	100,00
"Compensa Services" SIA, Riga	Lotyšsko	100,00
"DUNAJ - Finanse" - Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	50,00
"Medical Clinic "DIYA" LLC, Kyjev	Ukrajina	100,00
AISMP Meditzinski Tsentar Bulstrad Zdrave EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
Akcionarsko društvo za zivotno osiguranje Wiener Städtische Podgorica, Vienna Insurance Group, Podgorica	Černá Hora (Rep.)	100,00
Alpenlachs Soravia GmbH, Vídeň	Rakousko	33,30
Amadi GmbH, Wiesbaden	Německo	100,00
AQUILA Hausmanagement GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH, Vídeň	Rakousko	50,00
Autosig SRL, Bukurešť	Rumunsko	100,00
B&A Insurance Consulting s.r.o., Moravská Ostrava	Česká republika	49,00
Brunn N68 Sanierungs GmbH, Vídeň	Rakousko	50,00
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H., Villach	Rakousko	99,48
CAPITOL BROKER DE PENSII PRIVATE S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	100,00
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE BANCARE S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	100,00
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE DE LEASING S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	100,00
CAPITOL Spolka z Ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	100,00
CARPLUS Versicherungsvermittlungsagentur GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
CCA EDV für Versicherungswirtschaft GmbH, Vídeň	Rakousko	24,28
DIRECT-LINE Direktvertriebs-GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
DVS Donau-Versicherung Vermittlungs- und Service-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz, Linz	Rakousko	25,00
EBV-Leasing Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	49,49
EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H., Wiener Neustadt	Rakousko	100,00
ERSTE društvo s ogranicenom odgovornoscu za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima, Záhřeb	Chorvatsko	29,00
Erste S Biztositasi Alkusz Kft, Budapešť	Maďarsko	100,00
European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd., Londýn	Velká Británie	85,00
EXPERTA Schadenregulierungs-Gesellschaft mbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Finanzpartner GmbH, Vídeň	Rakousko	50,00
Foreign limited liability company "InterInvestUchastie", Minsk	Bělorusko	100,00
Gain Capital SA, SICAV-FIS Real Estate Car Parks I, Luxembourg	Luxemburg	40,01
GELUP GmbH, Vídeň	Rakousko	33,33
GEO HOSPITALS LLC, Tiflis	Gruzie	100,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH, Vídeň	Rakousko	23,33
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG, Vídeň	Rakousko	23,33
GLOBAL ASSISTANCE SERVICES s.r.o., Praha	Česká republika	100,00

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2014

GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o., Bratislava	Slovensko	100,00
Henderson Global Investors Immobilien Austria GmbH, Vídeň	Rakousko	35,00
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
IICS/Polska z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	100,00
InterRisk Informatik GmbH, Wiesbaden	Německo	100,00
Jahorina auto d.o.o., Brcko	Bosna a Hercegovina	100,00
Jahorina Konseko Progres a.d., Pale	Bosna a Hercegovina	28,00
Joint Stock Company "Curatio", Tiflis	Gruzie	100,00
Joint Stock Insurance Company WINNER LIFE - Vienna Insurance Group Skopje, Skopje	Makedonie	100,00
KUPALA Belarusian-Rakouskon Closed Joint Stock Insurance Company, Minsk	Bělorusko	98,28
KWC Campus Errichtungsgesellschaft m.b.H., Klagenfurt	Rakousko	50,00
Lead Equities II Auslandsbeteiligungs AG, Vídeň	Rakousko	21,59
Lead Equities II.Private Equity Mittelstandsfinanzierungs AG, Vídeň	Rakousko	21,59
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	23,33
MC EINS Investment GmbH, Vídeň	Rakousko	50,00
Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Budapešť	Maďarsko	100,00
People's Pharmacy LLC, Tiflis	Gruzie	50,00
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH, Vídeň	Rakousko	83,57
Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE", Kyjev	Ukrajina	100,00
Renaissance Hotel Realbesitz GmbH, Vídeň	Rakousko	40,00
RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	51,00
S.C. CLUB A.RO S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	100,00
S.O.S.- EXPERT d.o.o. za poslovanje nekretninama, Záhřeb	Chorvatsko	100,00
Senioren Residenzen gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Slovexperta, s.r.o., Žilina	Slovensko	100,00
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH, Vídeň	Rakousko	23,33
Soravia Food Market GmbH, Vídeň	Rakousko	33,33
Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
Spoldzielnia Usługowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE, Varšava	Polsko	100,00
SVZ Immoholding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
SVZ Immoholding GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
TBI Asset Management EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
TBI CONSULTING EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
TBI Info EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
TBI Invest EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
Thermenland Congress Center Loipersdorf GmbH & Co KG, Loipersdorf	Rakousko	32,28
TOGETHER Internet Services GmbH, Vídeň	Rakousko	24,98
UAB "Compensa Services", Vilnius	Litva	100,00
UNION-Informatikai Szolgáltató Kft., Budapešť	Maďarsko	100,00
Untere Donaulände 40 GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
Versicherungsbüro Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	33,33
Compensa Dystrybucja Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	100,00
Vienna Insurance Group Contact CenterBulharsko AD, Sofie	Bulharsko	100,00
Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	100,00
Vienna International Underwriters GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VIG Asset Management investiční společnost, a.s., Praha	Česká republika	100,00
VIG Management Service SRL, Bukurešť	Rumunsko	100,00
VIG Services Bulgaria EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2014

VIG Services Shqiperi Sh.p.K., Tirana	Albánie	100,00
VIG Services Ukraine, LLC, Kyjev	Ukrajina	100,00
VILE BAREDINE d.o.o., Záhřeb	Chorvatsko	30,00
VÖB Direkt Versicherungsagentur GmbH, Graz	Rakousko	50,00
VVT Vermögensverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	33,33
VVTH GmbH, Vídeň	Rakousko	33,33
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H., Linz	Rakousko	25,00
Wien 3420 Aspern Development AG, Vídeň	Rakousko	33,33
Wiener Städtische Donau Leasing GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WSV Vermögensverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka

k 31. prosinci 2014

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

IČO: 242 20 809

Právní forma: akciová společnost

Předmět činnosti: kolektivní investování

Datum konsolidované účetní závěrky: 31. prosince 2014

Datum zpracování konsolidované účetní závěrky: 24. února 2015

OBSAH

A.	KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	3
B.	KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	5
C.	KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	6
D.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU	7
E.	OBECNÉ INFORMACE	8
1.	CHARAKTERISTIKA SKUPINY	8
1.1	<i>Popis mateřské společnosti</i>	8
1.2	<i>Založení společnosti</i>	8
1.1	<i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období</i>	8
1.2	<i>Zaměstnanci</i>	9
1.3	<i>Vlastnická struktura</i>	9
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY	10
3.	ZÁKLAD KONSOLIDACE	10
4.	ÚČETNÍ POSTUPY	10
5.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA	15
6.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI	15
7.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	15
F.	PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	18
1.1	<i>Obsahové informace ke konsolidované účetní závěrce</i>	18
1.2	<i>Nově nabytý investiční majetek</i>	18
1.3	<i>Investiční majetek</i>	19
1.4	<i>Daňové pohledávky</i>	20
1.5	<i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	20
1.6	<i>Ostatní pohledávky</i>	20
1.7	<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	20
1.8	<i>Časové rozlišení aktiv</i>	21
2.1	<i>Základní kapitál</i>	21
2.2	<i>Ostatní fondy ze zisku</i>	21
2.3	<i>Nerozdělený zisk</i>	22
2.4	<i>Úročené závazky - úvěry</i>	22
2.5	<i>Úročené závazky - dluhopisy</i>	23
2.6	<i>Ostatní závazky, dlouhodobá část</i>	23
2.7	<i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	23
2.8	<i>Rezervy</i>	24

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2.9	Časové rozlišení pasiv	24
2.10	Úroky z úvěrů	25
2.11	Daňové závazky, splatné a odložené	25
2.12	Ostatní závazky, krátkodobá část	26
2.13	Finanční nástroje	26
3.1	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	27
3.2	Provozní náklady	27
3.3	Ostatní provozní výnosy	27
3.4	Nepřímé náklady	28
3.5	Úrokové výnosy	28
3.6	Ostatní finanční výnosy	28
3.7	Úrokové náklady	28
3.8	Kurzové zisky/ztráty	28
3.9	Daně	28
3.10	Provozní segmenty	30
3.11	Spřízněné osoby	34
G.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	34
H.	ÚDAJE O KENNÝCH PAPIRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ	35
I.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	35

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

A. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE*Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. Euro</i>	Příloha	2014	2013
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		268 380	189 400
Investiční majetek	1.3	268 380	189 400
Krátkodobá aktiva		24 427	14 627
Daňové pohledávky	1.4	8 081	81
Pohledávky z obchodních vztahů	1.5	1 255	935
Ostatní pohledávky	1.6	42	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.7	11 954	10 741
Časové rozlišení aktiv	1.8	3 089	2 768
Ostatní aktiva		6	102
Aktiva celkem		292 807	204 027

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/6, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Euro</i>	<i>Příloha</i>	2014	2013
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	-133	-97
Zákonný rezervní fond	2.2	0	-18
Kapitálový fond	2.2	-91 049	-47 858
Fond z přecenění	2.2	-54 686	-54 686
Zisk / Ztráta běžného období		19 221	-6 279
Nerozdělený zisk	2.3	-3 106	-730
Vlastní kapitál celkem		-129 753	-109 668
Závazky			
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé závazky		-144 396	-85 535
Půjčky, dlouhodobá část	2.4	-74 906	-79 926
Vydané dluhopisy	2.5	-45 149	0
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	-752	-330
Odložené daňové závazky	2.11	-23 589	-5 279
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2.7	-1 825	-1 561
Rezervy	2.8	-139	-138
Časové rozlišení pasiv	2.9	-2 749	-2 154
Půjčky, krátkodobá část	2.4	-13 035	-4 505
Úroky z půjček	2.4	0	-4
Daňové závazky běžné	2.11	840	-459
Ostatní krátkodobé závazky	2.12	-70	-3
Závazky celkem		-163 054	-94 359
Vlastní kapitál a závazky celkem		-292 807	-204 027

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

B. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ*Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. Euro</i>	Příloha	2014	2013
Výnosy z pronájmu	3.1	16 458	13 187
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	1 458	983
Provozní náklady	3.2	-2 375	-1 620
Čistý provozní výsledek hospodaření		15 541	12 550
Ostatní provozní výnosy	3.3	70	32
Nepřímé náklady	3.4	-994	-980
Provozní výsledek hospodaření		14 617	11 602
Přecenění investičního majetku	1.3	-11 341	-2 209
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		3 276	9 393
Výnosové úroky	3.5	6	7
Ostatní finanční výnosy	3.6	284	12
Úrokové náklady	3.7	-3 578	-3 194
Kurzové zisky / ztráty	3.8	-181	-55
Finanční výsledek hospodaření		-3 469	-3 230
Výsledek hospodaření před zdaněním		-193	6 163
Daň z příjmu za běžnou činnost (splatná)	3.9	-614	-299
Daň z příjmu za běžnou činnost (odložená)	3.9	-18 414	415
Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění		-19 221	6 279

C. KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. Euro</i>	<i>Příloha</i>	2014	2013
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		-193	6 163
Úpravy o nepeněžní operace:			
Náklady z přecenění investičního majetku		11 341	2 209
Změny rezerv	3.2	1	-35
Výnosové úroky	3.5	-6	-7
Nákladové úroky	3.7	3 578	3 194
Úpravy o změny pracovního kapitálu			
Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		-8 447	691
Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		496	635
Zaplacená daň z příjmů		-422	-75
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		6 348	12 775
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti			
Akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků	1.2	-89 924	-17 656
Výnosy z půjček – půjčky poskytnuté spřízněným osobám		0	0
Platby vlastního kapitálu dceřiných společností		0	0
Přijaté dividendy		0	0
Přijaté úroky	3.5	6	7
Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti		-89 918	-17 649
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti			
Výnosy z půjček	2.4	59 501	9 000
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	2.4	-2 345	-2 021
Splátky půjček – splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	-53 646	-2 098
Výnosy z emise akcií	2.1,2.2	43 727	7 035
Vydané dluhopisy	2.5	45 039	0
Uhrazené dividendy	2.3	-3 921	-3 723
Uhrazené úroky	3.7	-3 412	-3 214
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		84 443	4 979
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		873	105
Akvizice dlouhodobého finančního majetku, nabyté peněžní prostředky		340	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu 2014, resp. 1. lednu 2013	1.7	10 741	10 636
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		11 954	10 741

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosincem V tis. Euro	Příloha	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Výsledek běžného období	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Poáteční stav k 1. březnu 2012		81	16	28 801	54 686	0	0	83 584
Výsledek hospodaření po zdanění	2.3	0	0	0	0	4 455	0	4 455
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření	2.2	0	0	0	0	0	0	0
Nárůst rezervního fondu, splaceno	2.2	0	0	77	0	0	0	77
Emise akcií	2.1	10	0	11 953	0	0	0	11 963
Převod rezerv	2.3	0	0	0	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2012		91	16	40 831	54 686	4 455	0	100 079
Výsledek hospodaření po zdanění	2.3	0	0	0	0	6 279	0	6 279
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření	2.2	0	0	0	0	0	0	0
Nárůst rezervního fondu, splaceno	2.2	0	2	0	0	-2	0	0
Emise akcií	2.1	6	0	7 027	0	0	0	7 033
Výplata podílů na zisku	2.3	0	0	0	0	-3 723	0	-3 723
Převod rezerv	2.3	0	0	0	0	-730	730	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2013		97	18	47 858	54 686	6 279	730	109 668
Výsledek hospodaření po zdanění	2.3	0	0	0	0	-19 221	0	-19 221
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření	2.2	0	0	0	0	0	0	0
Nárůst rezervního fondu, splaceno	2.2	0	0	0	0	0	0	0
Převod do zákonného rezervního fondu	2.2	0	3	0	0	-3	0	0
Převod zákonného rezervního fondu	2.3	0	-21	0	0	0	21	0
Emise akcií	2.1	36	0	43 191	0	0	0	43 227
Výplata podílů na zisku	2.3	0	0	0	0	-3 921	0	-3 921
Převod rezerv	2.3	0	0	0	0	-2 355	2 355	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014		133	0	91 049	54 686	-19 221	3 106	129 753

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

E. OBECNÉ INFORMACE

1. CHARAKTERISTIKA SKUPINY

1.1 Popis mateřské společnosti

Společnost:	VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
IČO:	242 20 809
Datum vzniku:	Společnost byla založena společenskou smlouvou dne 27. listopadu 2011. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. března 2012.
Sídlo společnosti:	Praha 1, Templová 747/5, PSČ 110 00
Právní forma:	akciová společnost
Předmět činnosti:	kolektivní investování
Spisová značka:	B 17896 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2014 – 31. prosince 2014

Společnost je speciálním typem fondu kvalifikovaných investorů na základě Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech („Zákon“).

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

Majetek společnosti je svěřen k obhospodařování investiční společnosti VIG Asset Management investiční společnost a.s., IČ 24838233, se sídlem v Praze 1, Templová 747, PSČ 110 01, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17131.

1.2 Založení společnosti

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

Společnost (jako nabývací společnost) byla sloučena fúzí se společností BB C Building C, s.r.o. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2013. Fúze byla zapsána dne 31. května 2013.

Společnost (jako nabývací společnost) byla sloučena fúzí se společností HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2014. Fúze byla zapsána dne 31. května 2014.

Společnost (jako nabývací společnost) byla právně sloučena fúzí se společností Burzovní Palác Investment s.r.o. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2014.

Společnost převzala kontrolu nad Burzovní Palác Investment s.r.o. dne 15. května 2014, jelikož tímto dnem Společnost převzala do svého účetnictví aktiva, pasiva a vlastní kapitál nabývané společnosti, jak vyplývá z účetní závěrky nabývané společnosti k 15. květnu 2014. Fúze byla zapsána dne 31. prosince 2014.

1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Členy představenstva Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dipl.-Ing. Caroline Mocker	Člen představenstva	1. 3. 2012	16. 7. 2014
Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	1. 3. 2012	16. 7. 2014
Ing. Mag. Christoph Roiser	Člen představenstva	1. 3. 2012	16. 7. 2014
VIG Asset Management investiční společnost a.s.	Představenstvo	16. 7. 2014	31. 12. 2014

Od 16. května 2014 je představenstvo tvořeno společností VIG Asset Management investiční společnost, a.s.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Členy dozorčí rady v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dr. Martin Šimhandl	Předseda dozorčí rady	1. 3. 2012	31. 12. 2014
Gary Wheatley Mazzotti	Člen dozorčí rady	17. 4. 2012	31. 12. 2014
Mag. Roland Gröll	Člen dozorčí rady	1. 3. 2012	31. 12. 2014

1.4 Zaměstnanci

Skupina nemá žádné zaměstnance. Všechny činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky.

1.5 Vlastnická struktura

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

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2014 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2014	2013	
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň	72,23%	72,619%	Mateřská společnost
VIG RE zajišťovna, a.s., Praha	3,39%	4,771%	Spoluovládající
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	17,09%	16,327%	Spoluovládající
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Ins. Group, Varšava	0,77%	0,617%	Spoluovládající
Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Ins. Group, Varšava	0,77%	0,617%	Spoluovládající
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,43%	0,510%	Spoluovládající
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,69%	0,823%	Spoluovládající
Poisťovna Slovenskej sporiteľne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0,77%	0,617%	Spoluovládající
Komunálna poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,02%	0,823%	Spoluovládající
KOOPERATIVA poisťovňa a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,54%	1,242%	Spoluovládající
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	1,29%	1,036%	Spoluovládající
VIG ND, a.s.	0,01%	0%	Spoluovládající
Celkem	100,00%	100,00%	

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Konsolidovaná účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Společnost se rozhodla pro tuto interpretaci v souladu s §19a odst. 7 Zákona o účetnictví, jak je uvedeno ve stanovách Společnosti. Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících Euro (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

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

3. ZÁKLAD KONSOLIDACE

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) k 31. prosinci každého roku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidované od data fúze, což je den, kdy nad nimi Skupina získá kontrolu, a jsou nadále konsolidované do doby, kdy tato kontrola zanikne. Všechny vnitroskupinové zůstatky, transakce a nerealizované zisky a ztráty vycházející z vnitroskupinových transakcí jsou plně vyloučeny.

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny zahrnuje následující plně konsolidované společnosti:

Název společnosti	Země	Vlastnická práva v %		Konsolidace	
		2014	2013	2014	2013
HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.	CZ	0	100	Ne	Ano
HUN BM Kft.	HU	100	100	Ano	Ano
SK BM s.r.o.	SK	100	100	Ano	Ano

V prosinci 2013 Společnost nabyla akcie ve společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. Dceřiná společnost byla sloučena se Společností s platností k 1. lednu 2014. Fúze byla zaregistrována k 31. květnu 2014 a důsledkem byl zánik dceřiné společnosti.

V květnu 2014 Společnost nabyla akcie ve společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o. Dceřiná společnost byla sloučena se Společností s právní platností k 1. lednu 2014. Fúze byla zaregistrována k 31. prosinci 2014 a důsledkem byl zánik dceřiné společnosti.

4. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna

Společnost stanovila Euro jako svou funkční měnu v souladu s IAS 21.

Obchodní transakce v cizí měně

Skupina 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.

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

Kurz EUR	množství	k 31.12.2014	k 31.12.2013
HUF	1	315.54	297.04
CZK	1	27.725	27.125
PLN	1	4.273	N/A

Investiční majetek - klasifikace

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti 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 a zvýšení hodnoty majetku.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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 pořizovací nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

Citlivostní analýza

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitostí na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosech. Při konstantním výnosu a zvýšení příjmu z pronájmu o 2,5% resp. 5% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitostí o 4 204 tis. EUR resp. 8 422 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosu o 0,25%, resp. 0,5% a setrvání výše konstantního příjmu z pronájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitostí o 9 246 tis. EUR resp. 17 861 tis. EUR. Snížení výnosu by opět mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň s výnosem jsou naznačeny v následující tabulce.

	ERV	19 106	ERV	19 609	ERV	20 112	ERV	20 615	ERV	21 118
	-5,00 %	(Relativní)	-2,50 %	(Relativní)	0,00 %	(Relativní)	2,50 %	(Relativní)	5,00 %	(Relativní)
Výnos (Absolutní)		279 563		284 255		288 956		293 635		298 313
-0,50 %										
Výnos (Absolutní)		269 354		273 816		278 278		282 718		287 157
-0,25 %										
Výnos (Absolutní)		259 881		264 123		268 380		272 584		276 802
0,00 %										
Výnos (Absolutní)		251 059		255 097		259 134		263 150		267 164
0,25 %										
Výnos (Absolutní)		242 822		246 671		250 519		254 346		258 171
0,50 %										

ERV = odhadovaná výše nájmu

Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s obdobnými nemovitostmi na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno nezávislými znalci pro nemovitosti v souladu se standardy definovanými dle Královského institutu diplomovaných znalců (RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors).

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.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Výpůjční náklady

Výpůjční náklady jsou nákladem období, v němž vznikly. Výpůjční náklady zahrnují úroky a ostatní náklady, které vznikly v souvislosti se zapůjčením finančních prostředků.

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 jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové ceně za použití metody efektivní úrokové míry.

Finanční deriváty

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

Snížení hodnoty aktiv

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

Ostatní rezervy a podmíněné závazky

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Skupina eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je konsolidovaná účetní závěrka sestavována. Pokud se peněžní hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v peněžní hodnotě.

Daně

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

Odložené daně

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.

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

Od okamžiku, kdy se Společnost stala fondem podle Zákona, je předmětem sazby daně z příjmů právnických osob ve výši 5% pro fiskální období 2014 K 31. prosinci 2013 byla přijata sazba daně z příjmů právnických osob ve výši 0% pro fiskální období začínající 2015. Vzhledem k této skutečnosti Skupina předpokládala, že dlouhodobé rozdíly mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou v účetní závěrce nebudou nikdy významně realizovány. Proto Skupina nevykazuje odloženou daň u investičního majetku. Pro všechny české dceřiné společnosti, které byly zákonně sloučeny se Společností, platí taktéž sazba daně z příjmu 5%, resp. 0% od roku 2015, jelikož dceřiné společnosti přistupují po sloučení na daňový režim Společnosti. Tento přístup byl uplatněn v souladu s legislativou platnou k 31. prosinci 2014.

Během roku 2014 byla přijata nová sazba daně z příjmu právnických osob ve výši 19% platná od roku 2015. Vzhledem k této skutečnosti Skupina vykazuje odloženou daň z dlouhodobé části dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a pasív. Vliv změny platné sazby daně byl zaznamenán ve výkazu souhrnného výsledku hospodaření dle IAS 12.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Maďarská účetní jednotka (HUN BM Kft.) podléhá 10% sazbě daně z příjmů právnických osob, slovenská účetní jednotka (SK BM s.r.o.) podléhá 22% sazbě daně z příjmů právnických osob v roce 2014. Maďarské i slovenské účetní jednotky vykazují odloženou daň u všech dočasných rozdílů mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou.

Smlouvy o operativním pronájmu

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

Rozpoznání výnosů

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

Úsudky a dohady

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

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

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 blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Převzatelný dopad na účetní výkazy [IAS 8.31 (e)]
Novelizace IAS 19 – Plány definovaných požitků: zaměstnavatecké příspěvky (Účinná pro roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později. Novelizace se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)	Novelizace se týká pouze plánů definovaných požitků, které zahrnují příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran splňující určitá kritéria. Konkrétně musí být: <ul style="list-style-type: none">▪ uvedeny ve formálních podmínkách plánu,▪ vázány na služby zaměstnanců a▪ nezávislé na počtu odpracovaných let. Pokud jsou tato kritéria splněna, má skupina možnost (nikoliv však povinnost) vykázat dané příspěvky jako snížení nákladů služeb v období, v němž byly poskytnuty související služby.	Skupina očekává, že novela nebude mít žádný dopad na účetní závěrku, neboť nemá žádné plány definovaných požitků, které by zahrnovaly příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran.

Standard/Interpretace /IAS 8.31 (a), 8.31(c)	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech /IAS 8.31 (b) f	Eventuální dopad na účetní výkazy /IAS 8.31 (e)
<p>IFRIC 21 Odvody</p> <p>(Činnost pro roční účetní období začínající 17. června 2014 nebo později; použije se retrospektivně. Dřívejší použití je povoleno.)</p>	<p>Interpretace poskytuje vodítka ohledně identifikace události zakládající závazek a ohledně načasování vykázání závazku uhradit odvod uložený orgány státní správy.</p> <p>Dle interpretace je událostí zakládající závazek činnost, z níž vyplývá úhrada odvodu v souladu s příslušnou legislativou, a proto se závazek uhradit odvod vykáže, jakmile dojde k dané události.</p> <p>Závazek uhradit odvod se vykáže progresivně, pokud k události zakládající závazek dochází v průběhu určitého období. Pokud je událostí zakládající závazek dosažení určité minimální prahové hodnoty činnosti, vykáže se příslušný závazek v okamžiku dosažení dané minimální prahové hodnoty.</p> <p>Interpretace stanoví, že účetní jednotka nemůže mít mimosmluvní závazek uhradit odvod vyplývající z provozu v budoucím období v důsledku toho, že je z ekonomických důvodů nucena v tomto budoucím období pokračovat v provozu.</p>	<p>Očekává se, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť nemá za následek změnu účetního postupu Skupiny týkajícího se odvodů uložených orgány státní správy.</p>
<p>IFRS 3 Podnikové kombinace</p>	<p>Změna IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i> (spolu s následnými změnami dalších standardů) objasňuje, že v případě, kdy je podmíněnou protihodnotou finanční nástroj, určí se její klasifikace jako závazek nebo vlastní kapitál odkazem na IAS 32, nikoliv na jiný standard. Změna rovněž objasňuje, že podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako aktivum nebo závazek, se vždy k datu účetní závěrky oceňuje reálnou hodnotou.</p>	<p>Jelikož nemá účetní jednotka ve vztahu k dceřiným společnostem HUN BM Kř. a SK BM s.r.o. nabyté v roce 2012 ujednání o podmíněné protihodnotě, neočekává se povinnost oceňovat podmíněnou protihodnotu v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni.</p>

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

6. NVESTIČNÍ CÍL A NVESTIČNÍ POLITIKA

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

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

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

Skupina je určena pro kvalifikované investory ve smyslu Zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech (dále už jen Zákon). Skupina je určena pro investování osob, které mají zkušenosti s obchodováním s aktivy, na investování do nichž se Skupina zaměřuje. Skupina je vhodná pro investory, kteří jsou připraveni držet investici ve Skupině po dobu alespoň 5 let. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

Skupina je z hlediska klasifikace fondů kolektivního investování podle rizika druhu aktiv, do kterých převážně investuje, speciální fond kvalifikovaných investorů zaměřený na přímé a nepřímé nemovitostní investice generující pravidelný výnos a na investice do likvidních aktiv s nižším rizikem. Fond není zajištěným fondem.

7. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI

Majetek a závazky z investiční činnosti Skupiny se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Skupiny upravuje IFRS 13.

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

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

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

8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

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

Skupina minimalizuje tato rizika zejména prověřováním emitentů, stanovováním limitů množství pohledávek splatných od jednotlivých emitentů a pomocí vhodných smluvních opatření.

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

VIG FUND uzařený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Následující tabulka ukazuje vystavení Skupiny vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2014	2013	2014	2013
Portfoliově oprávkované	0	0	0	0
Specificky oprávkované	66	40	0	0
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	17	210	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	1 238	725	11 954	10 741

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 Skupiny v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Skupina udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a reálných příjmů a výdajů. Dodatečně udržuje Skupina hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaných požadavků.

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků (zahrnují smluvní úroky):

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Nad 5 let	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Úročené závazky	13 035	4 505	20 914	20 238	53 992	59 688
Úroky z úvěrů	0	4	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 825	1 561	0	0	0	0
Ostatní závazky	70	3	752	298	0	32
Celkem	14 930	6 073	21 666	20 536	53 992	59 720

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 Skupiny, jsou denominovány v jednotkách EUR, které jsou funkční měnou Skupiny. Tok z poplatků za služby (service charges) je generován v Kč, PLN nebo HUF, ale i relevantní náklady jsou denominovány v Kč, PLN nebo HUF. Zároveň také daňová pohledávka, která vyplývá z pořízení investic do nemovitosti v Polsku a s tím související krátkodobá půjčka denominovaná v PLN, pokrývající daňovou pohledávku. Z tohoto důvodu není Skupina vystavena podstatnému měnovému riziku.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Skupiny vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
CZK	1 667	2 714	3 115	2 271	-1 448	443
PLN	8 268	0	8 543	0	-275	0
HUF	48	63	23	18	25	45
Celkem	9 983	2 777	11 681	2 289	-1 698	488

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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 Skupina zaručit dosažení stanovených cílů. Předchozí výkonnost Skupiny nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.

Riziko související s ekonomickým vývojem – Investice Skupiny 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 Skupinou v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Skupiny - V případě kolísání trhu nemovitostí a jiných likvidních aktiv může dojít i ke kolísání hodnoty akcií Skupiny. Zejména v počátku existence Skupiny budou jednotlivá nemovitostní aktiva představovat značný podíl na celkovém majetku Skupiny, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít významný dopad na vývoj ceny akcií Skupiny.

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Skupiny - 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 Skupiny 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 Skupiny nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku Skupiny, 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 ztráty majetku svěřeného do úschovy - Majetek Skupiny je svěřen do úschovy Depozitáři, pokud to jeho povaha nevyklučuje. Přesto může existovat riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby může dojít ke ztrátě tohoto majetku.

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

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

Podstatná část výnosů Skupiny je tvořena jedním individuálním nájemcem, jehož společnost prochází reorganizací. V případě ukončení stávajících nájemních smluv (uplynutím platnosti smluv nebo z jiných důvodů) nebo významnou ztrátou příjmů z nájmu by mohlo ve výsledku dojít k negativnímu ovlivnění finanční nebo ekonomické situace Skupiny. Z tohoto důvodu Skupina pečlivě monitoruje situaci nájemníků. Nedávné reorganizační kroky mohou vést ke snížení příjmů z nájmu z jednotlivých majetků, které byly využity k tomuto účelu během roku 2015. Jednání opatrného podnikatele se projevilo v hodnocení investičního majetku do nemovitostí k 31. prosinci 2014.

Většina majetku Skupiny měla dříve jednotné využití (malobchodní), což vedlo k riziku koncentrace. Akvizice dodatečného majetku v letech 2013 a 2014 vedla ke snížení rizika koncentrace. Riziko je snižováno (a) dalšími akvizicemi vedoucími k dodatečné diverzifikaci zákazníků a užití majetku (b) s ohledem na skutečnost, že aktivity Skupiny jsou pouze budovy v dobře udržovaném stavu ve velmi dobrých lokacích a vhodně diverzifikované s ohledem na geografické podmínky.

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Skupina zrušena - Skupina může být zrušena například z důvodu rozhodnutí o fúzi nebo rozdělení Skupiny, vlastního kapitálu nižšího než 50.000.000,- Kč, zrušení Skupiny s likvidací.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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.

Rizika spojená s nižší mírou kontroly ze strany depozitáře – Investiční společnost v souladu s § 21 odst. 4 Zákona sjednala pro Skupinu v depozitářské smlouvě nižší míru kontroly Depozitáře. Důsledkem tohoto rizika mohou být zejména nedostatky v činnostech, jejichž kontrola Depozitářem byla vyloučena a nahrazena kontrolou Investiční společnosti resp. Investičním manažerem.

F. PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1.1 Obecné informace ke konsolidované účetní závěrce

Tato konsolidovaná účetní závěrka společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. (spolu s dceřinými společnostmi dále jen „Skupina“) je účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými Evropskou Unií.

Účetním obdobím pro rok 2014 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

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

1.2 Nově nabytý investiční majetek

V květnu 2014 Společnost nabyla budovu Burzovní Palác. V říjnu 2014 Společnost nabyla budovu Jasna a v listopadu 2014 budovu Libra. Jedná se o kancelářské budovy, které jsou operativně pronajímány.

Reálná hodnota identifikovatelných aktiv a závazků ke dni nabytí je následující:

Reálná hodnota stanovená při nabytí	
Investiční majetek	89 845
Pohledávky z obchodních vztahů	46
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	340
	90 231
Závazky z obchodních vztahů	214
	214
Čistá identifikovatelná aktiva v reálné hodnotě celkem	90 017
Celková hodnota	90 017

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Následující tabulka zobrazuje roční souhrnný výsledek hospodaření vycházející z nových akvizic pro neaktuálnější rok:

Očekávaný dopad na konsolidovaný výkaz souhrnného výsledku hospodaření	
Výnosy z pronájmu	4 914
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 281
Provozní náklady	-2 123
Dopad na čistý zisk	4 072

1.3 Investiční majetek

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

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

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

Míra kapitalizace portfolia je v rozsahu od 5,30% do 8,25%.

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 95 %. Celková pronajatá plocha činí 151 135 m².

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
Stav k 1. lednu 2013	174 100
Ostatní změny v investičním majetku	-91
Přecenění	-2 209
Stav k 31. prosinci 2013	171 800
Nové investice 2013	17 600
Počáteční stav k 1. lednu 2014	189 400
Nové investice 2014	89 845
Přecenění	-10 865
Stav k 31. prosinci 2014	268 380

Skupina hlavních nájemců je v současné době v procesu přeměny. Přestože současné nájemní smlouvy jsou stále platné, tak reálná hodnota majetku odráží možné snížení budoucí úrovně nájemného.

Tržní hodnota nemovitosti stanovena jako bankovní záruka pro externí financování činí celkově 189 400 tis. EUR k 31. prosinci 2013 a 268 380 tis. EUR k 31. prosinci 2014.

1.4 Daňové pohledávky

	Daňové pohledávky		
	2014	změna	2013
Daň z příjmů	0	-2	2
DPH	8 080	8 080	0
Daň z nemovitostí	1	1	0
Odložená daň	0	-79	79
Celkem	8 081	8 000	81

Pohledávka z titulu daně z příjmů se vztahuje k zaplaceným zálohám daně z příjmů právnických osob. Během účetního období byly zaplacené zálohy vyplaceny finančním úřadem.

Počáteční stav odložené daňové pohledávky ve výši 79 tis. EUR je důsledkem neuplatněné daňové ztráty. Konečný stav odložené daňové pohledávky ve výši 354 tis. EUR je vykázán proti odloženému daňovému závazku. Více informací viz 2.11. Daňové závazky, splatné a odložené a 3.9 Daně.

Konečný stav DPH ve výši 8 080 tis. EUR je důsledkem nadměrného odpočtu daně, který vyplývá z nákupu budov v Polsku.

1.5 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 874 tis. EUR a zaplacené zálohy ve výši 101 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 183 tis. EUR a zaplacené zálohy ve výši 138 tis. EUR, většina splatných po 31. prosinci 2014.

Snížení hodnoty aktiv je aplikováno u pohledávek po splatnosti, všechny nedobytné pohledávky byly upraveny k rozvahnému dni. Změny způsobené snížením ocenění aktiv jsou promítnuty v konsolidovaném výkazu souhrnného výsledku hospodaření v části „Provozní náklady“.

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2014		2013	
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty aktiv	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty aktiv
Před splatností	1 238	0	726	0
1 - 30 dní	17	0	204	0
31 - 180 dní	5	-5	16	-16
181 - 360 dní	28	-28	25	-20
Po splatnosti více než 1 rok	33	-33	4	-4
Celkem	1 321	-66	975	-40

1.6 Ostatní pohledávky

Konečný zůstatek ostatních pohledávek činí 42 tis. EUR.

1.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují zůstatky bankovních účtů ve výši 11 954 tis. EUR k 31. prosinci 2014, resp. 10 741 tis. EUR k 31. prosinci 2013. Skupina nechrání žádné peněžní prostředky v hotovosti.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

1.8 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2014	2013
Náklady příštích období	1 774	1 904
Dohadné účty aktivní	922	825
Příjmy příštích období	393	39
Celkem	3 089	2 768

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

Dohadné účty aktivní představují zejména dohady na poplatky za služby a operativní náklady v hodnotě 922 tis. EUR v roce 2014, resp. 825 tis. EUR v roce 2013.

Počáteční zůstatek, stejně jako konečný zůstatek příjmů příštích období zahrnuje lineární přírůstek k nájmu.

2.1 Základní kapitál

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2014	2013		
registrovaný	17 127 ks	12 158 ks	200 Kč	0 Kč

K 31. prosinci 2013 činil základní kapitál Skupiny zapsaný v obchodním rejstříku celkem 2 432 tis. Kč a skládal se z 12 158 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcií. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

Během účetního období se základní kapitál zvýšil dvakrát. V květnu bylo vydáno 1 270 akcií s nominální hodnotou 200 Kč/ks. Emisní kurz se skládá ze dvou částek – 200 Kč za akcií, která navýšila základní kapitál ve výši 2 686 tis. Kč (tj. 106 tis. EUR) a 9 tis. EUR za akcií, které představovaly emisní ážio ve výši 11 046 tis. EUR (zobrazeno v rámci kapitálového fondu). V říjnu bylo vydáno 3 699 akcií s nominální hodnotou 200 Kč/ks. Emisní kurz se skládá ze dvou částek – 200 Kč za akcií, která navýšila základní kapitál ve výši 3 425 tis. EUR (tj. 133 tis. EUR) a 9 tis. EUR, které představovaly emisní ážio ve výši 32 145 tis. EUR (zobrazeno v rámci kapitálového fondu).

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

2.2 Ostatní fondy ze zisku

Ostatní fondy ze zisku	2014	2013	Možnost rozdělení
Zákonný rezervní fond	0	18	Ne
Kapitálový fond	91 049	47 858	Ano
Fond z přecenění	54 686	54 686	Ne
Celkem	145 735	102 562	

Zákonný rezervní fond je tvořen jako povinný rezervní fond. Byl navýšen o 3 tis. EUR v rámci rozdělení zisku v roce 2013. Na základě rozhodnutí hospodaření Společnosti byl konečný stav ve výši 22 tis. EUR zákonného rezervního fondu přenesen do nerozděleného zisku.

Během účetního období byl kapitálový fond zvýšen ve výši 43 191 tis. EUR, což představuje emisní ážio spojené s nově vydanými akciemi.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2.3 Nerozdělený zisk

Počáteční zůstatek nerozděleného zisku zahrnuje zisk po zdanění předcházejícího roku ve výši 730 tis. EUR.

Zisk Společnosti za rok 2013 ve výši 6 279 tis. EUR byl rozdělen následovně: zákonný rezervní fond byl navýšen o 3 tis. EUR, částka 3 921 tis. EUR byla vyplacena formou dividend a zbytek zisku ve výši 2 355 tis. EUR je vykazován v nerozděleném zisku. Konečný zůstatek zákonného rezervního fondu ve výši 21 tis. EUR byl převeden do nerozděleného zisku v roce 2014.

2.4 Úročené závazky - úvěry

Struktura úvěrů je následující:

Úvěry	2014			2013		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	36 143	0	36 143	38 488	4	38 492
Úvěry – spřízněné osoby	51 798	0	51 798	45 943	0	45 943
Celkem	87 941	0	87 941	84 431	4	84 435
Z toho: krátkodobé	13 035	0	13 035	4 505	4	4 509
Z toho: dlouhodobé	74 906	0	74 906	79 926	0	79 926

K 31. prosinci 2014 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Podpsané dne	Jistina	Již splaceno	Datum splatnosti	Úroková míra
Investiční úvěr 1	29.11.2011	48 081	7 348	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 2	12.12.2012	18 000	1 256	31.12.2024	3,95%
Investiční úvěr 3	19.12.2013	9 000	298	31.12.2025	3,95%
Investiční úvěr 4	29.11.2011	12 526	2 505	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 5	29.11.2011	4 394	879	31.12.2026	4,05%
Krátkodobý úvěr	13.10.2014	14 500	6 274	31.12.2014	4,00%

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

Jako zajištění půjček společnost poskytuje následující zástavy:

- Hypotéka na pozemek nebo na pozemek a budovy
- Zástava pohledávek (z nájemních smluv, pojišťovací smlouvy, apod.)
- Zástava bankovních účtů (účty pro platby nájmu)

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty finančních aktiv zastavených za účelem bankovní záruky:

Finanční aktiva poskytnutá do zástavy	2014	2013
Investiční majetek	268 380	189 400
Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmů	1 062	873
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 954	10 741

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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 bude splatný pololetně 26. května a 26. listopadu každý rok. Část nominální hodnoty je splatná pololetně ve stejných datech jako úrok. Nebudou-li splaceny dříve nebo odkoupeny emitentem, dluhopisy budou plně splaceny 26. listopadu 2034. Dluhopisy jsou registrované k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

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

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

Vydané dluhopisy	ISIN	Nominální hodnota	Splatnost	Emisní cena	Počet	Kupón
Dluhopisy Praha	CZ0003704298	13 000	26. 11. 2034	100,8 %	130	3,95 % p.a.
Dluhopisy Varšava	CZ0003704280	32 000	26. 11. 2034	101,0 %	320	4,05 % p.a.

Účetní hodnota dluhopisů činí 45 149 tis. EUR. Tato hodnota zahrnuje naběhlý úrok ve výši 171 tis. EUR.

Vydané dluhopisy	2014	2013
Nominální hodnota dluhopisů	45 000	0
Úrok dluhopisů	171	0
Ážio	-22	0
Celkem	45 149	0

Finanční aktiva poskytnutá do zástavy	2014	2013
Investiční majetek	92 180	0

2.6 Ostatní závazky, dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců ve výši 752 v roce 2014, resp. 330 v roce 2013.

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	2014	2013
Závazky	540	397
Zálohové platby	1 285	1 164
Celkem	1 825	1 561

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2014			2013		
	Závazky - tuzemsko	Závazky - zahraničí	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Závazky - zahraničí	Zálohové platby
Před datem splatnosti	439	100	1 285	324	33	1 164
< 30 dní	0	0	0	35	3	0
< 60 dní	1	0	0	0	0	0
< 90 dní	0	0	0	2	0	0
< 120 dní	0	0	0	0	0	0
Celkem	440	100	1 285	361	36	1 164

2.8 Rezervy

Rezervy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
	2013	0	138
Čerpání	0	0	0
Zrušení	0	0	0
Tvorba	0	0	0
Efekt FX variance	0	1	1
	2014	0	139
Z toho: krátkodobé	0	8	8
Z toho: dlouhodobé	0	131	131

Ostatní rezervy se týkají plánovaného darování části investičního majetku v BB C Building C, s.r.o. městu Praha, konkrétně vodovodní a kanalizační řad.

2.9 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv	2014	2013
Výnosy příštích období	1 984	1 268
Dohadné účty pasivní	765	886
Celkem	2 749	2 154

Výnosy příštích období představují výnosy z pronájmu a servisní poplatky ve výši 1 984 tis. EUR v roce 2014 a 1 268 tis. EUR v roce 2013, které byly fakturovány předem.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 247/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Dohadné účty pasivní představují především dohadné položky na poplatky za služby, média a opravy ve výši 445 tis. EUR a dohadné položky nevyfakturovaných poskytnutých služeb viz tabulka:

Dohadné účty pasivní	2014	2013
Právní poradenství	8	83
Ostatní poradenství	18	216
Účetnictví	21	25
Daňové poradenství	15	61
Pravidelné služby (poplatky za správu, poplatky depozitáři apod.)	177	47
Audit	33	41
Servisní poplatky, média, opravy	445	190
Úroky z úvěrů	13	45
Odhad na zvýšení kupní ceny	0	178
Služby týkající se dluhopisů	35	0
Celkem	765	886

2.10 Úroky z úvěrů

Počáteční stav úroků z úvěrů ve výši 4 tis. EUR představuje dosud nezaplacené úroky z úvěrů poskytnutých bankou k 31. prosinci 2013, které byly zaplacené během účetního období.

2.11 Daňové závazky, splatné a odložené

Odložené daňové závazky	2014	2013
Odložené daňové závazky	23 943	5 279
Odložené daňové pohledávky	-354	0
Celkem	23 589	5 279

Následující tabulka ukazuje kalkulaci a změnu odložených daňových závazků:

	2014	2013
Účetní hodnota dlouhodobých aktiv (včetně pozemku)	268 380	35 770
Daňová hodnota dlouhodobých aktiv	143 293	7 581
Odložená daň	23 943	5 279
Změna odložené daně	18 664	-415

Splatné daňové závazky tvoří závazky z titulu daně z přidané hodnoty a daně z příjmu právnických osob.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templeová 747/6, Praha 1, 120 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Splatné daňové závazky	2014	2013
Daň z přidané hodnoty	517	335
Daň z příjmu právnických osob	323	124
Total	840	459

2.12 Ostatní závazky, krátkodobá část

Počáteční stav krátkodobé části ostatních závazků v hodnotě 3 tis. EUR představuje zejména závazky spojené s BB C Building C. Konečný stav krátkodobé části ostatních závazků v hodnotě 70 tis. EUR představuje zejména krátkodobý vklad a zádržné.

2.13 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2014		2013	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Daňové pohledávky	8 081	8 081	81	81
Pohledávky z obch. vztahů	1 255	1 255	935	935
Ostatní pohledávky	42	42	0	0
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	11 954	11 954	10 741	10 741
Celkem	21 332	21 332	11 757	11 757
Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	-71 906	-76 811	-79 926	-79 926
Půjčky, krátkodobá část	-13 035	-13 035	-4 505	-4 505
Úroky z úvěrů	0	0	-4	-4
Vydané dluhopisy	-45 149	-45 149	0	0
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	-1 825	-1 825	-1 561	-1 561
Ostatní závazky, dlouhodobá část	-752	-752	-330	-330
Ostatní závazky, krátkodobá část	-70	-70	-3	-3
Celkem	-135 737	-137 642	-86 329	-86 329

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

Účetní hodnota těchto dluhopisů je zobrazena jako reálná tržní hodnota tam, kde neexistuje významný rozdíl mezi tržní hodnotou a účetní hodnotou tak, aby v zásadě odrážely současné tržní podmínky.

Reálná hodnota úvěrů byla stanovena na základě výpočtu diskontovaných peněžních toků. Tento výpočet je založen na pozorovatelných vstupech, jako jsou uplatňované úrokové sazby (úrovcí z hierarchie reálné hodnoty). Reálná hodnota investičního úvěru je zobrazena s účetní hodnotou jako tržní cena pro tento úvěr, vzhledem k úrovni nejistoty.

Úroky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vyjádřeny v účetní hodnotě.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

Skupina vytváří výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům v souvislosti s investicí do nemovitosti:

Výnos	2014	2013
Výnosy z pronájmu	16 458	13 187
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	1 458	983
Celkem	17 916	14 170

Skupina 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	2014	2013
kratší než 1 rok	19 224	14 056
mezi 1. a 5. rokem	60 990	43 851
delší než 5 let	74 879	76 626

Celková čísla zahrnují budoucí minimální výnosy z pronájmu plynoucí z nových akvizic v hodnotě 23 848 tis. EUR v roce 2014, resp. 7 141 tis. EUR v roce 2013. Skupina nemá žádný podmíněný pronájem.

3.2 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2014	2013
Spotřeba energie	737	623
Opravy	347	250
Makléřský poplatek	20	0
Správa zařízení	132	103
Správa majetku a aktiv	100	49
Zabezpečení	184	0
Pojištění	50	36
Věcné břemeno	214	214
Daň z nemovitosti	188	75
Právní a ostatní konzultace	38	0
Ostatní	365	270
Celkem	2 375	1 620

3.3 Ostatní provozní výnosy

Společnost generuje ostatní provozní výnosy v hodnotě 70 tis. EUR v roce 2014, resp. 32 tis. EUR v roce 2013.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 74/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

3.4 Nepřímé náklady

Indirect expenditures	2014	2013
Management fee	662	503
Správní poplatky	39	50
Auditorské a právní služby	117	109
Administrativní poplatky	143	105
Bankovní poplatky	2	5
Ostatní služby	32	173
Tvorba rezerv	-1	35
Celkem	994	980

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG Asset Management investiční společnost, a.s. ve výši 662 tis. EUR v roce 2014, resp. 503 tis. EUR v roce 2013.

Správní poplatky tvoří poplatky za služby deponitáře v deponitní bance v souladu s deponitní smlouvou ve výši 39 tis. EUR v roce 2014, resp. 50 tis. EUR v roce 2013.

Rezervy představují zejména úpravy ocenění obchodních pohledávek ve výši -1 tis. EUR. Bližší informace viz. 2.8 Rezervy a 1.5 Pohledávky z obchodních vztahů.

3.5 Úrokové výnosy

Výnosy z úroků představují kladné úroky z běžného bankovního účtu ve výši 6 tis. EUR v roce 2014, resp. 7 tis. EUR v roce 2013.

3.6 Ostatní finanční výnosy

Ostatní finanční výnosy činí 284 tis. EUR v roce 2014, resp. 12 tis. EUR v roce 2013. Konečný stav zahrnuje především snížení kupní ceny nabyté společnosti v hodnotě 280 tis. EUR.

3.7 Úrokové náklady

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 3 578 tis. EUR v roce 2014, resp. 3 194 tis. EUR v roce 2013. Z toho se 2 123 tis. EUR vztahuje k úroku vůči spřízněným osobám v roce 2014, resp. 1 566 tis. EUR v roce 2013.

Další informace naleznete v bodu 2.4 and 2.5 Úročené závazky.

3.8 Kurzové zisky/ztráty

Kurzová ztráta činí 181 tis. EUR v roce 2014, resp. 55 tis. EUR v roce 2013.

3.9 Daně

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění ostatních finančních nákladů:

Ostatní finanční náklady - daň z příjmů právnických osob	2014	2013
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	614	-299
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	18 414	415
Celkem	19 028	116

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

	2014	2013
Čistý výsledek před daní	-193	6 163
Sazba daně z příjmů právnických osob	5%	5%
Očekávaná daň	0	308
Sladění daně:		
<i>Trvalé rozdíly:</i>		
Přizpůsobení českým účetním předpisům	374	-148
Úprava o daňové odpisy	-204	-121
Daňově neuznatelné náklady	13	70
Částky odečtené od daně	-8	-1
Nezdanitelné výnosy	-3	101
Kurzové rozdíly	0	0
Uplatnění daňové ztráty	-11	4
Zaplacené daň z příjmů dle zahraniční legislativy	75	0
Dopady předchozích let	0	0
Ostatní změny	-7	0
<i>Dočasné rozdíly:</i>		
Vliv sazby daně dle zahraničních právních předpisů - odložená daň z přechodných rozdílů hodnoty majetku zohledněné zahraniční sazbou daně 22 %	55	-320
Daňová ztráta	0	-9
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	274	-116
Efektivní sazba daně v %, aktuální	n/a	-1,88%
Změny daňových sazeb	18 754	
Daň z příjmů celkem	19 028	

Dočasné rozdíly mezi hodnotami v konsolidované účetní závěrce sestavené podle IFRS a odpovídajícími hodnotami pro daňové účely měly následující vliv na odloženou daň uvedenou v konsolidovaném výkazu finanční pozice.

Přehled odložené daně	2014	
	Aktiva	Passiva
Investiční majetek	0	18 664
Finanční nástroje	0	0
Neuplatněná daňová ztráta	250	0
Vliv na výkaz souhrnného výsledku hospodaření	250	18 664

Během roku 2014 byla schválena nová 19% sazba daně z příjmů v České republice pro nadcházející rok 2015. Důsledek změny v zákonné daňové sazbě byl zachycen ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření v souladu s IAS 12 a způsobil odložený daňový náklad ve výši 18 415 tis. EUR.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

3.10 Provozní segmenty

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

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

Následující tabulky ukazují informace o segmentech na upraveném základu, s předchozími roky upravenými tak, aby byly v souladu s výkazy běžného roku.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

K 31.12.2014	2014						
	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
<i>V tis. EUR</i>							
Aktiva							
Dlouhodobá aktiva	193 516	64 450	6 060	26 070	290 096	-21 716	268 380
Investiční majetek	171 800	64 450	6 060	26 070	268 380	0	268 380
Akcie	21 716	0	0	0	21 716	-21 716	0
Krátkodobá aktiva	14 380	8 570	580	897	24 427	0	24 427
Daňové pohledávky	1	8 080	0	0	8 081	0	8 081
Pohledávky z obch. vztahů	921	110	0	224	1 255	0	1 255
Ostatní pohledávky	41	1	0	0	42	0	42
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 359	348	580	667	11 954	0	11 954
Časové rozlišení aktiv	3 058	31	0	0	3 089	0	3 089
Ostatní aktiva	0	0	0	6	6	0	6
Aktiva celkem	207 896	73 020	6 640	26 967	314 523	-21 716	292 807

K 31.12.2014	2014						
	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
<i>V tis. EUR</i>							
Pasiva							
Dlouhodobé závazky	-94 418	-32 632	-3 702	-13 644	-144 396	0	-144 396
Úvěry, dlouhodobá část	-62 499	0	-3 222	-9 185	-74 906	0	-74 906
Vydané dluhopisy	-12 956	-32 193	0	0	-45 149	0	-45 149
Ostatní závazky, dlouhodobá část	-685	-67	0	0	-752	0	-752
Odložené daňové závazky	-18 278	-372	-480	-4 459	-23 589	0	-23 589
Krátkodobé závazky	-8 224	-8 931	-403	-1 100	-18 658	0	-18 658
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	-1 396	-342	-87	0	-1 825	0	-1 825
Rezervy	-131	0	0	-8	-139	0	-139
Časové rozlišení pasiv	-2 760	-299	-4	-186	-2 749	0	-2 749
Úvěry, krátkodobá část	-3 681	-8 226	-293	-835	-13 035	0	-13 035
Úroky z úvěrů	0	0	0	0	0	0	0
Daňové závazky	-686	-64	-19	-71	-840	0	-840
Ostatní závazky, krátkodobá část	-70	0	0	0	-70	0	-70

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Pasiva celkem	-102 642	-41 563	-4 105	-14 744	-163 054	0	-163 054
---------------	----------	---------	--------	---------	----------	---	----------

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍZa rok končící 31. prosincem
2014

2014

V tis. EUR	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
Výnosy z pronájmu	12 927	584	764	2 183	16 458	0	16 458
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 305	87	0	66	1 458	0	1 458
Provozní náklady	-2 105	-137	-49	-86	-2 375	0	-2 375
Čistý provozní výsledek hospodaření	12 127	534	715	2 163	15 541	0	15 541
Ostatní provozní výnosy	64	27	31	0	122	-52	70
Nepřímé náklady	-923	-37	-25	-59	-1 046	52	-994
Provozní výsledek hospodaření	11 268	524	721	2 104	14 617	0	14 617
Přecenění investičního majetku	-8 606	905	-2 960	-680	-11 341	0	-11 341
Provozní výsledek hospodaření po přecenění	2 662	1 429	-2 239	1 424	3 276	0	3 276
Výnosové úroky	5	0	0	1	6	0	6
Výnosy z dividend	719	0	-60	-659	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	360	0	0	0	360	-76	284
Nákladové úroky	-2 761	-232	-152	-433	-3 578	0	-3 578
Kurzové zisky / ztráty	4	-181	-4	0	-181	0	-181
Ostatní finanční náklady	0	0	-19	-57	-76	76	0
Finanční výsledek hospodaření	-1 673	-413	-235	-1 148	-3 469	0	-3 469
Výsledek hospodaření před zdaněním	989	1 016	-2 474	276	-193	0	-193
Daň z příjmu, splatná	-222	-75	-50	-267	-614	0	-614
Daň z příjmu, odložená	-18 382	-372	289	51	-18 414	0	-18 414
Výsledek hospodaření za účetní období	-17 615	569	-2 235	60	-19 221	0	-19 221

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE – SROVNÁVACÍ INFORMACEZa rok končící 31. prosincem
2013

V tis. Euro				2013		Celkem
	CZ	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	
Aktiva						
Dlouhodobá aktiva	175 346	9 020	26 750	211 116	-21 716	189 400
Investiční majetek	153 630	9 020	26 750	189 400	0	189 400
Akcie	21 716	0	0	21 716	-21 716	0
Krátkodobá aktiva	13 210	474	943	14 627	0	14 627
Daňové pohledávky	79	2	0	81	0	81
Pohledávky z obch. vztahů	933	1	1	935	0	935
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9 338	461	942	10 741	0	10 741
Časové rozlišení aktiv	2 758	10	0	2 768	0	2 768
Ostatní aktiva	102	0	0	102	0	102
Aktiva celkem	188 556	9 494	27 693	225 743	-21 716	204 027

Za rok končící 31. prosincem
2013

V tis. Euro				2013		Celkem
	CZ	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	
Pasiva						
Dlouhodobé závazky	-66 509	-4 287	-14 739	-85 535	0	-85 535
Půjčky, dlouhodobá část	66 179	-3 518	-10 229	-79 926	0	-79 926
Ostatní dlouhodobé závazky	-330	0	0	-330	0	-330
Odložené daňové závazky	0	-769	-4 510	-5 279	0	-5 279
Krátkodobé závazky	-7 597	-435	-792	-8 824	0	-8 824
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	-1 560	-1	0	-1 561	0	-1 561
Rezervy	-133	0	-5	-138	0	-138
Časové rozlišení pasiv	-2 101	-53	0	-2 154	0	-2 154
Půjčky, krátkodobá část	-3 516	-363	-626	-4 505	0	-4 505
Úroky z půjček	-4	0	0	-4	0	-4
Daňové závazky	-280	-18	-161	-459	0	-459
Ostatní krátkodobé závazky	-3	0	0	-3	0	-3
Pasiva celkem	-74 106	-4 722	-15 531	-94 359	0	-94 359

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ – SROVNÁVACÍ INFORMACE

Za rok končící 31. prosincem

2013

V tis. Euro				2013		
	CZ	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
Výnosy z pronájmu	10 252	767	2 168	13 187	0	13 187
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	916	0	67	983	0	983
Provozní náklady	-1 618	-2	0	-1 620	0	-1 620
Čistý provozní výsledek hospodaření	9 550	765	2 236	12 550	0	12 550
Ostatní provozní výnosy	68	33	0	101	-69	32
Nepřímé náklady	-802	-103	-136	-1 041	61	-980
Provozní výsledek hospodaření	8 816	695	2 099	11 610	-8	11 602
Přecenění investičního majetku	-840	-70	-1 390	-2 300	91	-2 209
Provozní výsledek hospodaření po přecenění	7 976	625	709	9 310	83	9 393
Výnosové úroky	2	4	1	7	0	7
Výnosy z dividend	560	0	-560	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	88	0	0	88	-76	12
Nákladové úroky	-2 563	-164	-467	-3 194	0	-3 194
Kurzové zisky / ztráty	-53	-2	0	-55	0	-55
Ostatní finanční náklady	0	-20	-50	-76	76	0
Finanční výsledek hospodaření	-1 966	-182	-1 082	-3 230	0	-3 230
Výsledek hospodaření před zdaněním	6 010	443	-373	6 080	83	6 163
Daň z příjmů	0	-46	162	116	0	116
Výsledek hospodaření za účetní období	6 010	397	-211	6 196	83	6 279

3.11 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek. Matčská společnost je definována v části E 1.5 Vlastnická struktura.

Transakce s matčskou společností	2014	2013
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	3	0
Časové rozlišení pasív	-13	-18
Úročené závazky	-51 798	-45 943
Dluhopisy a úroky	-45 149	0
Obchodní a jiné závazky	6	0
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Úrokové náklady	-2 123	-1 764
Zaplacené pojistné	-46	-34

Transakce s osobami se společným nebo významným vlivem	2014	2013
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení pasív	-166	-35
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-663	-512

G. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

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

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

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

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

Dividenda se vyplácí bankovním převodem na účet akcionáře.

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

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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

H. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

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

Akcie Skupiny jsou cennými papíry v listinné podobě.

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

Akcie Skupiny nesmějí být veřejně nabízeny ani propagovány.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

11. březen, 2015



VIG Asset Management investiční společnost, a.s. (Člen představenstva), zastoupený *DI*
Caroline Mocker a Ing. Mag. Christoph Roiser

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2014

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

IČO: 242 20 809

Právní forma: akciová společnost

Přednětí podnikání: kolektivní investování

Datum účetní závěrky: 31. prosince, 2014

Datum zpracování: 20. února 2015

OBSAH

A.	VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	4
B.	VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	6
C.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	7
D.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	8
E.	OBECNÉ INFORMACE	10
F.	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	10
1.1	Popis účetní jednotky	10
1.2	Založení společnosti	10
1.3	Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období	10
1.4	Zaměstnanci	11
1.5	Vlastnická struktura	11
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY	12
3.	ÚČETNÍ POSTUPY	12
4.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA	16
5.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI	16
6.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	17
F.	PRÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	20
1.1	Obecné informace k účetní závěrce	20
1.2	Další informace ke srovnávacím informacím	20
1.3	Operace spojené s přípravou zahajovací rozvahy k 1. lednu 2014, rozhodnému dni fáze s HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.	20
1.4	Operace spojené s přípravou zahajovací rozvahy k rozhodnému dni fáze 15. května 2014 s Barzovní Palác Investment s.r.o.	22
1.5	Investiční majetek	24
1.6	Investice – akcie	25
1.7	Daňové pohledávky	25
1.8	Pohledávky z obchodních vztahů	25
1.9	Ostatní pohledávky	26
1.10	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26
1.11	Časové rozlišení aktiv	26
2.1	Základní kapitál	26
2.2	Ostatní fondy ze zisku	27
2.3	Nerozdělený zisk	27
2.4	Úročené závazky – úvěry	27
2.5	Úročené závazky – dluhopisy	28

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Fougllová 74//5, Praha 1, 110 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2.6	Ostatní závazky, dlouhodobá část	29
2.7	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	29
2.8	Rezervy	30
2.9	Časové rozlišení pasiv	30
2.10	Úroky z úvěrů	30
2.11	Daňové závazky, splatné a odložené	31
2.12	Ostatní závazky, krátkodobá část	31
2.13	Podmíněné závazky	31
2.14	Finanční nástroje	31
3.1	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	32
3.2	Provozní náklady	33
3.3	Ostatní provozní výnosy	33
3.4	Nepřímé náklady	33
3.5	Úrokové výnosy	34
3.6	Výnosy z dividend	34
3.7	Ostatní finanční výnosy	34
3.8	Úrokové náklady	34
3.9	Kurzové zisky / ztráty	34
3.10	Daň z příjmů	34
3.11	Provozní segmenty	35
3.12	Sprázněné osoby	37
G.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	38
II.	ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ	39
I.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	39

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.Templavá 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE***Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. Euro</i>	<i>Příloha</i>	<i>2014</i>	<i>2013*</i>
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		265 035	175 806
Investiční majetek	1.5	236 250	153 630
Podíly v ovládaných osobách	1.6	19 685	22 176
Krátkodobá aktiva		22 954	13 209
Daňové pohledávky	1.7	8 081	79
Pohledávky z obchodních vztahů	1.8	1 035	887
Ostatní pohledávky	1.9	43	135
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.10	10 706	9 338
Časové rozlišení aktiv	1.11	3 089	2 668
Ostatní aktiva		0	102
Aktiva celkem		278 889	189 015

* Komparativní zůstatky byly sestaveny Společností na základě předpokladu, že společnost HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. byla plně konsolidována svojí mateřskou společností VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. k 31. prosinci 2013. Toto bylo provedeno z důvodu prezentace relevantních hodnot pro srovnání s kurvečnými zůstatky běžného účetního období VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. a HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. uskutečnění fúzí sloučením k 1. lednu 2014. Více informací naleznete v bodě 1.3. Operace spojené se sestavením zahajovací rozvahy k rozhodnému dni fúze 1. ledna 2014.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ*Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. Euro</i>	Příloha	2014	2013*
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	-133	-97
Zákonný rezervní fond	2.2	0	-18
Kapitálový fond	2.2	91 275	48 084
Fond z přecenění	2.2	-58 521	-58 521
Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	2.2	2 031	-460
Žisk / Ztráta běžného období		17 095	-6 012
Nerozdělený žisk	2.3	-3 876	-1 720
Vlastní kapitál celkem		-134 679	-114 912
Závazky			
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé závazky		-127 049	-66 573
Půjčky, dlouhodobá část	2.4	-62 498	66 178
Vydané dluhopisy	2.5	-45 149	0
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	-752	-395
Odložené daňové závazky	2.11	-18 650	0
Krátkodobé závazky		-17 161	-7 530
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2.7	-1 744	1 396
Rezervy	2.8	-131	-133
Časové rozlišení pasiv	2.9	-2 559	-2 018
Půjčky, krátkodobá část	2.4	-11 907	-3 516
Úroky z půjček	2.4	0	-4
Daňové závazky běžné	2.11	-750	-279
Ostatní krátkodobé závazky	2.12	70	181
Závazky celkem		-144 210	-74 103
Vlastní kapitál a závazky celkem		-278 889	-189 015

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**B. VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**

Za rok končící 31. prosincem

V tís. Euro	Příloha	2014	2013
Výnosy z pronájmu	3.1	13 511	10 252
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	1 391	917
Provozní náklady	3.2	-2 239	-1 018
Čistý provozní výsledek hospodaření		12 663	9 551
Ostatní provozní výnosy	3.3	91	68
Nepřímé náklady	3.4	-963	-802
Provozní výsledek hospodaření (EBITDA)		11 791	8 817
Přecenění investičního majetku	1.5	-7 748	840
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)		4 043	7 977
Výnosové úroky	3.5	4	2
Výnosy z dividend	3.6	719	560
Ostatní finanční výnosy	3.7	360	88
Úrokové náklady	3.8	-2 993	-2 563
Kurzové zisky / ztráty	3.9	-177	-52
Finanční výsledek hospodaření		-2 087	-1 965
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)		1 956	6 012
Daň z příjmu za běžnou činnost (splatná)	3.10	-297	-9
Daň z příjmu za běžnou činnost (odložená)	3.10	-18 754	9
Výsledek hospodaření za účetní období		-17 095	6 012
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření			
Přecenění podílů, finančních aktiv držaných k prodeji, hrubé	1.6	-2 491	-9
Přecenění podílů, finančních aktiv držaných k prodeji, daň	1.6	0	0
Přecenění podílů, finančních aktiv držaných k prodeji, čisté	1.5	-2 491	-9
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření celkem		-2 491	-9
Souhrnný výsledek hospodaření celkem		-19 586	6 003

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Euro

	Příloha	2014	2013
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		1 956	6 012
Úpravy o nepeněžní operace:			
Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku		7 748	840
Změny rezerv	3.4	-2	35
Výnosy z dividend	3.6	-719	-560
Výnosové úroky	3.5	-4	-2
Nákladové úroky	3.8	2 993	2 563
Úpravy o změny pracovního kapitálu			
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		-8 235	1 318
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		280	-389
Zaplacená daň z příjmů		-16	216
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti		4 001	10 033

Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti

Akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků	1.5	-69 886	-9 507
Výnosy z půjček – půjčky poskytnuté spřízněným osobám	1.6	-20 040	-7 989
Platby vlastního kapitálu dceřiných společností		0	1 598
Přijaté dividendy	3.6	719	560
Přijaté úroky	3.5	4	2
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti		-89 203	-15 336

Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti

Výnosy z půjček	2.4	59 502	9 000
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	2.4	-1 652	-1 413
Splátky půjček – splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	-53 139	-1 651
Výnosy z emise akcií	2.1, 2.2	43 227	7 038
Vydané dluhopisy	2.5	45 038	0
Uhrazené dividendy	2.3	-3 921	-3 723
Uhrazené úroky	3.8	-2 825	-2 583
Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti		86 230	6 668

Čistý (úbytek) / přínástek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Vliv akvizice dlouhodobého finančního majetku, nabyté peněžní prostředky		340	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu 2014, resp. 1. lednu 2013	1.10	9 338	7 735
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	1.10	10 706	9 100

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 717/5, Praha 1, 110 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Euro</i>	Příloha	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Fond z přecenění aktiv držených k prodeji
Počáteční stav k 1. lednu 2013		91	16	40 799	58 720	469
Výsledek hospodaření po zdanění	2.3	0	0	0	0	0
Souhrnný výsledek hospodaření	2.2	0	0	0	0	-9
Převod do zákonného rezervního fondu	2.2	0	2	0	0	0
Dodatečné úpravy – účinek fúze	1.3	0	0	0	5	0
Emise akcií	2.1	6	0	7 027	0	0
Rozdělení dividend	2.3	0	0	0	0	0
Přesun rezervního fondu		0	0	0	0	0
Snížení rezervního fondu		0	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2013		97	18	47 826	58 725	460
Účinek fúze k 1. lednu 2014 s						
HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s.						
Výsledek hospodaření po zdanění	1.3	0	0	-1 638	0	0
Oceňovací rozdíly investičního majetku HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s.	1.3	0	0	0	9 128	0
Vyloučení obchodního podílu HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s.	1.3	0	0	0	-9 406	0
Přesun rezervního fondu	1.3	0	0	1 896	74	0
Celkový účinek fúze k 1. lednu 2014 s		0	0	258	-204	0
HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s.						
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014		97	18	48 084	58 521	460

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5s, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU POKRÁČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem V tis. Euro	Příloha	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	Zisk / Ztráta běžného období	Nerozdělaný zisk	Vlastní kapitál celkem
Účinek fúze k 15. květnu 2014 s Burzovní Palác Investment s.r.o.									
Výsledek hospodářství po zdanění	1.3	0	0	0	0	0	0	-7 114	-7 114
Převod do zákonného rezervního fondu	2.2	0	1	0	0	0	0	0	1
Oceňovací rozdíly investičního majetku Burzovní Palác Investment s.r.o.	1.3	0	0	0	0	0	0	4 687	4 687
Výloučení obchodního podílu Burzovní Palác Investment s.r.o.	1.3	0	0	0	0	0	0	-6 151	-6 151
Přesun rezervního fondu	1.3	0	0	0	0	0	0	8 579	8 579
Celkový účinek fúze k 15. květnu 2014 s Burzovní Palác Investment s.r.o.		0	1	0	0	0	0	1	2
Počáteční zůstatek po účinku fúze k 15. květnu 2014 s Burzovní Palác Investment, s.r.o.									
Výsledek hospodářství po zdanění	2.3	0	0	0	0	0	-17 095	0	-17 095
Souhrnný výsledek hospodářství	2.2	0	0	0	0	-2 491	0	0	-2 491
Převod do zákonného rezervního fondu	2.2	0	3	0	0	0	-3	0	0
Převod ze zákonného rezervního fondu	2.2	0	-22	0	0	0	0	22	0
Dodatečné úpravy – účinek fúze	1.3	0	0	0	0	0	0	45	45
Emise akcií	2.1	36	0	43 191	0	0	0	0	43 227
Výplata podílů na zisků	2.3	0	0	0	0	0	-3 921	0	-3 921
Snížení rezervního fondu		0	0	0	0	0	-2 088	0	-2 088
Přesun rezervního fondu	1.3	0	0	0	0	0	0	2 088	2 088
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014		133	0	91 275	58 521	-2 031	-17 095	3 876	134 679

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

E. OBECNÉ INFORMACE

1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

1.1 Popis účetní jednotky

Společnost:	VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. („Společnost“)
IČO:	242 20 809
Datum vzniku:	Společnost byla založena společenskou smlouvou dne 27. listopadu 2011. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. března 2012.
Sídlo společnosti:	Praha 1, Templová 747/5, PSČ 110 00
Právní forma:	akciová společnost
Předmět činnosti:	kollektivní investování
Spisová značka:	B.17896 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2014 – 31. prosince 2014

Společnost je speciálním typem fondu kvalifikovaných investorů na základě Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech („Zákon“).

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

Majetek společnosti je svěřen kollektivnímu řízení investiční společnosti VIG Asset Management investiční společnost a.s., IČ 24838233, se sídlem v Praze 1, Templová 747, PSČ 110 01, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17131.

1.2 Založení společnosti

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

Společnost (jako nabývací společnost) byla sloučena fúzí se společností BB C Building C, s.r.o. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2013. Fúze byla zapsána dne 31. května 2013.

Společnost (jako nabývací společnost) byla sloučena fúzí se společností HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2014. Fúze byla zapsána dne 31. května 2014.

Společnost (jako nabývací společnost) byla právně sloučena fúzí se společností Burzovní Palác Investment s.r.o. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2014. Společnost převzala kontrolu nad Burzovní Palác Investment s.r.o. dne 15. května 2014, jelikož tímto dnem Společnost převzala do svého účelového aktiva, pasiva a vlastní kapitál nabývané společnosti, jak vyplývá z účetní závěrky nabývané společnosti k 15. květnu 2014. Fúze byla zapsána dne 31. prosince 2014.

1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Členy představenstva Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dipl.-Ing. Caroline Mocker	Člen představenstva	1. 3. 2012	16. 7. 2014
Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	1. 3. 2012	16. 7. 2014
Ing. Mag. Christoph Raiser	Člen představenstva	1. 3. 2012	16. 7. 2014
VIG Asset Management investiční společnost a.s.	Představenstvo	16. 7. 2014	31. 12. 2014

Od 16. května 2014 je představenstvo tvořeno společností VIG Asset Management investiční společnost, a.s.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dr. Martin Šimhandl	Předseda dozorčí rady	1.3.2012	31.12.2014
Gary Wheatley Mazzotti	Člen dozorčí rady	17.4.2012	31.12.2014
Mag. Roland Gröll	Člen dozorčí rady	1.3.2012	31.12.2014

1.4 Zaměstnanci

Společnost nemá žádné zaměstnance. Všechny činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky.

1.5 Vlastnická struktura

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

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2014 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2014	2013	
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň	72,23%	72,619%	Mateřská společnost
VIG RE zajišťovna, a.s., Praha	3,39%	4,771%	Spoluovládající
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	17,09%	16,327%	Spoluovládající
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Ins. Group, Varšava	0,77%	0,617%	Spoluovládající
Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Ins. Group, Varšava	0,77%	0,617%	Spoluovládající
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,43%	0,510%	Spoluovládající
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,69%	0,823%	Spoluovládající
Poist'ovna Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0,77%	0,617%	Spoluovládající
Komunálna poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,02%	0,823%	Spoluovládající
KOOPERATIVA poisťovna s.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,64%	1,212%	Spoluovládající
Wiener Osigurarije Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	1,29%	1,036%	Spoluovládající
VIG ND, a.s.	0,01%	0%	Spoluovládající
Celkem	100,00%	100,00%	

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Společnost se rozhodla pro tuto interpretaci v souladu s §19a odst. 7 Zákona o účetnictví, jak je uvedeno ve stanovách Společnosti.

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

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

3. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna

Společnost stanovila Euro jako svou funkční měnu v souladu s IAS 21.

Obchodní transakce v cizí měně

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

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

Kurz EUR	množství	k 31.12.2014	k 31.12.2013
HUF	1	345,54	297,04
CZK	1	27,725	27,425
PLN	1	4,273	-

Investiční majetek – klasifikace

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

Investiční majetek – ocenění

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

Citlivostní analýza

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitostí na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosech. Při konstantním výnosu a zvýšení příjmu z pronájmu o 2,5% resp. 5% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 3 890 tis. EUR resp. 7 779 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke škodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosu o 0,25%, resp. 0,5% a setrvání výše konstantního příjmu z pronájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitostí o 8 247 tis. EUR resp. 15 937 tis. EUR. Snížení výnosu by opět mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Ččetní závěrka k 31. prosinci 2014

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároven s výnosem jsou naznačeny v následující tabulce.

	ERV	16 668	ERV	17 107	ERV	17 546	ERV	17 984	ERV	18 423
	-5,00 %	(Relativní)	-2,50 %	(Relativní)	0,00 %	(Relativní)	2,50%	(Relativní)	5,00 %	(Relativní)
Výnos (Absolutní)										
-0,50 %		246 029		250 346		254 662		258 970		263 276
Výnos (Absolutní)										
-0,25 %		236 906		241 006		245 105		249 196		253 284
Výnos (Absolutní)										
0,00 %		228 441		232 341		236 250		240 130		244 019
Výnos (Absolutní)										
0,25 %		220 565		224 280		227 995		231 699		235 402
Výnos (Absolutní)										
0,50 %		213 218		216 761		220 303		223 837		227 368

ERV – odhadovaná výše nájmu

Tabulka obsahuje zaokrouhlené údaje

Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno nezávislými znalci pro nemovitosti v souladu se standardy definovanými dle Královského institutu diplomovaných znalců (RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors).

Ostatní podíly ve společnostech

Ostatní podíly ve společnostech jsou prvotně oceněny v pořizovacích nákladech a následně přeceněny na reálnou hodnotu s dopadem do souhrnného výsledku 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 jsou nákladem období, v němž vznikly. Výpůjční náklady zahrnují úroky a ostatní náklady, které vznikly v souvislosti se zapůjčením finančních prostředků.

Ostatní finanční závazky

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

Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové ceně za použití metody efektivní úrokové míry.

Finanční deriváty

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

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/3, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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 ziskatelnou částku jako vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej (čistá realizovatelná hodnota) a hodnoty z užívání. Pokud účetní hodnota aktiva převyšuje zpětně ziskatelnou částku, rozdíl je vykázán jako snížení hodnoty. Pokud existují náznaky, že důvody pro snížení hodnoty již nepřetrvávají nebo se snížily, snížení hodnoty bude zrušeno na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

Ostatní rezervy a podmíněné závazky

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepšíím možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se peněžní hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v peněžní hodnotě.

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.

Odložené daně

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

Odložená daň je oceněna v přijaté daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán. Od okamžiku, kdy se Společnost stala fondem podle Zákona, je předmětem sazby daně z příjmů právnických osob ve výši 5% pro fiskální období 2014. K 31. prosinci 2013 byla přijata sazba daně z příjmů právnických osob ve výši 0% pro fiskální období začínající 2015. Vzhledem k této skutečnosti Společnost předpokládala, že dlouhodobé rozdíly mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou v účetní závěrce nebudou nikdy významně realizovány. Proto Společnost nevykázala odloženou daň z investičního majetku.

Během roku 2014 byla přijata nová sazba daně z příjmu právnických osob ve výši 19% platná od roku 2015. Vzhledem k této skutečnosti Společnost vykazuje odloženou daň z dlouhodobé části dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a pasív. Vliv změny platné sazby daně byl zaznamenán ve výkazu souhrnného výsledku hospodaření dle TAS 12.

Smlouvy o operativním pronájmu

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

Rozpoznání výnosů

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

Dividendové výnosy

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

Úsudky a dohady

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

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

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU

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

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha bližší se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.31 (c)]
<p>Novelizace IAS 19 – Plány definovaných požitků: zaměstnanecké příspěvky</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později. Novelizace se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace se týká pouze plánů definovaných požitků, které zahrnují příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran splňující určitá kritéria. Konkrétně musí být:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ uvedeny ve formálních podmínkách plánu, ▪ vázány na služby zaměstnanců a ▪ nezávislé na počtu odpracovaných let. <p>Pokud jsou tato kritéria splněna, má společnost možnost (nikoliv však povinnost) vykázat dané příspěvky jako snížení nákladů služeb v období, v němž byly poskytnuty související služby.</p>	<p>Společnost očekává, že novela nebude mít žádný dopad na účetní závěrku, neboť nemá žádné plány definovaných požitků, které by zahrnovaly příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran.</p>
<p>IFRIC 21 Odvody</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 17. června 2014 nebo později; použije se retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Interpretace poskytuje vodítka ohledně identifikace události zakládající závazek a ohledně načasování vykazání závazku uhradit odvod uložený orgány státní správy.</p> <p>Dle interpretace je událostí zakládající závazek činnost, z níž vyplývá úhrada odvodu v souladu s příslušnou legislativou, a proto se závazek uhradit odvod vykáže, jakmile dojde k dané události.</p> <p>Závazek uhradit odvod se vykáže progresivně, pokud k události zakládající závazek dochází v průběhu určitého období. Pokud je událostí zakládající závazek dosažení určité minimální prahové hodnoty činnosti, vykáže se příslušný závazek v okamžiku dosažení dané minimální prahové hodnoty.</p> <p>Interpretace stanoví, že účetní jednotka nemůže mít mimoamluvní závazek uhradit odvod vyplývající z provozu v budoucím období v důsledku toho, že je z ekonomických důvodů nucena v tomto budoucím období pokračovat v provozu.</p>	<p>Očekává se, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť nemá za následek změnu účetního postupu Společnosti týkajícího se odvodů uložených orgány státní správy.</p>

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blíží se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.31 (c)]
IFRS 3 Podnikové kombinace	Změna IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i> (spolu s následnými změnami dalších standardů) objasňuje, že v případě, kdy je podmíněnou protihodnotou finanční nástroj, určí se její klasifikace jako závazek nebo vlastní kapitál odkazem na IAS 32, nikoliv na jiný standard. Změna rovněž objasňuje, že podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako aktivum nebo závazek, se vždy k datu účetní závěrky oceňuje reálnou hodnotou.	Jelikož nemá účelná jednotka ve vztahu k účetním společnostem HUN RM Kř. a SK BM s.r.o. nahyté v roce 2012 ujednání o podmíněné protihodnotě, neočekává se povinnost oceňovat podmíněnou protihodnotu v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni.

4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

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

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

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

Společnost je určena pro kvalifikované investory ve smyslu Zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech (dále už jen Zákon). Společnost je určena pro investování osob, které mají zkušenosti s obchodováním s aktivy, na investování do nichž se Společnost zaměřuje. Společnost je vhodná pro investory, kteří jsou připraveni držet investici do Společnosti po dobu alespoň 5 let. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investic poskytovány žádné záruky.

Společnost je z hlediska klasifikace fondů kolektivního investování podle rizika druhu aktívy, do kterých převážně investuje, speciální fond kvalifikovaných investorů zaměřený na přímé a nepřímé nemovitostní investice generující pravidelný výnos a na investice do likvidních aktiv s nižším rizikem. Fond není zajištěným fondem.

5. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI

Majetek a závazky z investiční činnosti Společnosti se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Společnosti upravuje IFRS 13.

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

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

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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

6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

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

Společnost minimalizuje tato rizika zejména prověřováním emitentů, stanovováním limitů množství pohledávek splatných od jednotlivých emitentů 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	
	2014	2013	2014	2013
Portfoliově opeřkované	0	0	0	0
Specificky opeřkované	66	40	0	0
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	17	210	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	1 018	677	10 706	9 338

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 (zahrnují smluvní úroky):

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Nad 5 let	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Úročené závazky	11 907	3 516	16 402	15 726	91 245	50 452
Úroky z úvěvů	0	4	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 738	1 392	6	4	0	0
Ostatní závazky	70	184	752	363	0	32
Cellkem	13 715	5 096	17 160	16 093	91 245	50 484

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 Kč nebo PLN, ale i relevantní náklady jsou denominovány v Kč nebo PLN. Zároveň také daňová pohledávka, která vyplývá z pořízení investic do nemovitosti v Polsku a s tím související krátkodobá plnění denominovaná v PLN, pokrývající daňovou pohledávku. Z tohoto důvodu není Společnost vystavena podstatnému měnovému riziku.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
CZK	1 667	2 048	3 115	1 634	-1 448	414
PLN	8 268	0	8 543	0	-275	0
Celkem	9 935	2 048	11 658	1 634	-1 723	414

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. Zejména v počátku existence Společnosti budou jednotlivá nemovitostní aktiva představovat značný podíl na celkovém majetku Společnosti, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít významný dopad na vývoj ceny akcií Společnosti.

Tržní riziko vyplývající z vlivu změny 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 kurech, 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 příiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku Společnosti, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy - Majetek Společnosti je svěřen do úschovy Depozitáři, pokud to jeho povaha nevyhružuje. Přesto může existovat riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby může dojít ke ztrátě tohoto majetku.

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. rozložení 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 výnosů Společnosti je tvořena jedním individuálním nájemcem, jehož společnost prochází reorganizací. V případě ukončení stávajících nájemních smluv (uplynutím platnosti smluv nebo z jiných důvodů) nebo významnou ztrátou příjmů z nájmu by mohlo ve výsledku dojít k negativnímu ovlivnění finanční nebo ekonomické situace Společnosti. Z tohoto důvodu Společnost pečlivě monitoruje situaci nájemníků. Nedávné reorganizační kroky mohou vést ke snížení příjmů z nájmu z jednotlivých majetků, které byly využity

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

k tomuto účelu během roku 2015. Jedním opatrného podnikatele se projevilo v reálné hodnotě Investičního majetku k 31. prosinci 2014.

Většina majetku Společnosti měla dříve jednotné využití (malobchodní), což vedlo k riziku koncentrace. Akvizice dodatečného majetku v letech 2013 a 2014 vedla ke snížení rizika koncentrace. Riziko je snižováno (a) dalšími akvizicemi vedoucími k dodatečné diverzifikaci zákazníků a užití majetku (b) s ohledem na skutečnost, že aktivy Společnosti jsou pouze budovy v době udržovaném stavu ve velmi dobrých lokacích a vhodně diverzifikované s ohledem na geografické podmínky.

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Společnost zrušena - Společnost může být zrušena například z důvodu rozhodnutí o fúzi nebo rozdělení Společnosti, vlastního kapitálu nižšího než 50.000.000,- Kč, zrušení Společnosti s likvidací.

Riziko 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) najatím 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 politická, ekonomická či právní nestability. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek dispozice (prodeje) nemovitostí např. v důsledku devizových nebo právních omezení, hospodářská recese či v krajním případě zestátnění nebo vyvlastnění.

Rizika spojená s nižší mírou kontroly ze strany depozitáře - Investiční společnost v souladu s § 21 odst. 4 Zákona sjednala pro Společnost v depozitářské smlouvě nižší míru kontroly Depozitáře. Důsledkem tohoto rizika mohou být zejména nedostatky v činnostech, jejichž kontrolu Depozitářem byla vyloučena a nabazena kontrolou Investiční společnosti resp. Investičním manažerem.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Tompšovská 747/8, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1.1 Obecné informace k účetní závěrce

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

Počáteční informace jsou zobrazeny k 1. lednu 2014, což je rozhodný den fúze Společnosti s HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s. a Burzovní Palác Investment s.r.o. Srovnávací informace jsou uvedeny také k tomuto datu a představují počáteční zůstatky Společnosti po fúzi, kromě výjimek uvedených v 1.2 Další údaje ke srovnávacím informacím.

Trčtním obdobím pro rok 2014 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014. Výkaz souhrnného výsledku hospodaření a Přehled o peněžních tocích zahrnují sloučený Burzovní Palác Investment s.r.o. za období od 15. května 2014, což představuje datum akvizice, do 31. prosince 2014.

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

1.2 Další informace ke srovnávacím informacím

Výkaz o finanční pozici: Údaje ze zahajovací rozvahy společnosti VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. k 1. lednu 2014 byly použity jako srovnávací informace a byly identifikovány jako rok 2013. Počáteční rozvaha zahrnuje rozvalu sloučené společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a. s. k 31. prosinci 2013.

Výkaz souhrnného výsledku hospodaření: Údaje z individuální účetní závěrky VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. z 31. prosince 2013 byly použity jako srovnávací informace a byly identifikovány jako rok 2013.

Přehled o peněžních tocích: Údaje z individuální účetní závěrky VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. z 31. prosince 2013 byly použity jako srovnávací informace a byly identifikovány jako rok 2013.

1.3 Operace spojené se sestavením zahajovací rozvahy k 1. lednu 2014, rozhodnému dni fúze s HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.

Společnost (vystupující jako nástupnická společnost) převzala do svého účetnictví položky majetku, závazků i vlastního kapitálu společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. (jako zanikající společnost) ve výši a struktuře, která vyplývala z účetní závěrky k 31. prosinci 2013. Vyskytují se zde speciální operace, které byly realizovány během sestavování zahajovací rozvahy:

Vzájemný vlastnický vztah:

- Společnost evidovala 100 % obchodní podíl na společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. na řádku rozvahy „Podíly v ovládaných osobách“ končné rozvahy v hodnotě 9 406 tis. EUR. Tato hodnota byla vyloučena během sestavování zahajovací rozvahy následovně:
 - hodnota 9 406 tis. EUR z řádku aktiv rozvahy „Podíly v ovládaných osobách“;
 - hodnota 9 406 tis. EUR z řádku pasiv rozvahy „Fond z přecenění“.

Vzájemné pohledávky a závazky:

- Vzájemné pohledávky a závazky existovaly mezi Společností a HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. k 31. prosinci 2013 z důvodu poskytnutí půjčky nástupnické Společnosti zanikající společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. Společnost eviduje tuto půjčku v hodnotě 7 989 tis. EUR na řádku aktiv rozvahy „Půjčky spřízněným osobám“. HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. eviduje tuto půjčku v hodnotě 7 989 tis. EUR na řádku pasiv „Půjčky, krátkodobá část“. Tento vzájemný vztah byl vyloučen v zahajovací rozvaze následovně:
 - o Z řádku aktiv zahajovací rozvahy „Půjčky spřízněným osobám“ v hodnotě 7 989 tis. EUR
 - o Z řádku pasiv zahajovací rozvahy „Půjčky, krátkodobá část“ v hodnotě 7 989 tis. EUR

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Ostatní operace:

Hodnota základního kapitálu společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. v celkové hodnotě 73 tis. EUR, byla převedena z řádku vlastního kapitálu „Základní kapitál“ v konečné rozvaze HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. na řádek vlastního kapitálu „Kapitálový fond“.

Do zahajovací rozvahy Společnosti bylo převzato přecenění nemovitostí zanikající společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. podle IFRS. Toto přecenění bylo vykázáno ve výši 9 128 tis. EUR na těchto řádcích rozvahy:

- v aktivech na řádku „Investice do nemovitostí“;
- v pasívech na řádku „Fond z přecenění“.

Daňové ztráty HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. jsou evidovány k rozhodnému dni v hodnotě 1 499 tis. EUR. Hodnota odložené daně činí 75 tis. EUR (s použitím 5 % daně z příjmů aplikované na Společnost). Hodnota odložené daně byla promítnuta do zahajovací rozvahy nástupnické společnosti VIG FUND na těchto řádcích:

- na řádku aktiv rozvahy „Daňové pohledávky“;
- na řádku pasív „Fond z přecenění“.

Hodnota 1 638 tis. EUR evidovaná v konečné rozvaze společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. na řádku vlastního kapitálu „Nerozdělený zisk“ byla převedena a kompenzována v zahajovací rozvaze společnosti VIG FUND na řádku „Kapitálový fond“.

Výše uvedené operace shrnuje následující tabulka.

	VIG FUND 31.12.2013	HAVLÍČKOVA INVESTMENT 31.12.2013 s IFRS přeceněním	Vzájemné pohledávky / závazky	Speciální operace	Zahajovací rozvaha VIG FUND k 1.1.2014
Aktiva					
Dlouhodobá aktiva	167 612	17 600	0	-9 406	175 806
Investiční majetek	136 030	17 600	0	0	153 630
Podíly v ovládaných osobách	31 582	0	0	-9 406	22 176
Krátkodobá aktiva	20 411	713	-7 989	74	13 209
Půjčky spřízněným osobám	7 989	0	-7 989	0	0
Daňové pohledávky	4	1	0	74	79
Pohledávky z obchodních vztahů	611	276	0	0	887
Ostatní pohledávky	0	135	0	0	135
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9 100	238	0	0	9 338
Časové rozlišení aktiv	2 605	63	0	0	2 668
Ostatní aktiva	102	0	0	0	102
Aktiva celkem	188 023	18 313	-7 989	-9 332	189 015

Vlastní kapitál

Základní kapitál	97	73	0	-73	97
Záporný rezervní fond	18	0	0	0	18
Kapitálový fond	47 826	1 823	0	-1 565	48 084
Fond z přecenění	58 725	9 127	0	-9 331	58 521
Fond z přecenění aktiv držení k prodeji	460	0	0	0	460
Nerozdělený zisk	7 732	-1 638	0	1 638	7 732
Vlastní kapitál celkem	114 858	9 385	0	-9 331	114 912
Závazky					0
Dlouhodobé závazky	66 261	322	0	0	66 573

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/15, Praha 1, 210 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Příjčky, dlouhodobá část	66 178	0	0	0	66 178
Ostatní dlouhodobé závazky	78	322	0	0	395
Krátkodobé závazky	6 914	8 605	-7 989	0	7 530
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky:					
Rezervy	1 197	199	0	0	1 396
Časové rozlišení pasív	133	0	0	0	133
Časové rozlišení pasív	1 806	212	0	0	2 018
Příjčky, krátkodobá část	3 516	7 989	-7 989	0	3 516
Úroky z půjček	4	0	0	0	4
Daňové závazky	257	22	0	0	279
Ostatní krátkodobé závazky	1	183	0	0	184
Závazky celkem	73 165	8 927	-7 989	0	74 103
					0
Vlastní kapitál a závazky celkem	188 023	18 312	-7 989	-9 331	189 015

1.4 Operace spojené se sestavením zahajovací rozvahy k rozhodnému dni říze 15. květnu 2014 s Burzovní Palác Investment s.r.o.

K rozhodnému dni říze 15. květnu 2014 Společnost (vystupující jako nástupnická společnost) převzala do svého účetnictví položky majetku, závazků i vlastního kapitálu společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o. (jako zanikající společnost) ve výši a struktuře, která vyplývala z účetní závěrky k 15. květnu 2014. Zahajovací rozvaha obsahuje údaje o společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o. k 15. květnu 2014. Vyskytují se zde speciální operace, které byly realizovány během sestavování rozvahy:

Vzájemný vlastnický vztah:

- Společnost evidovala 100 % obchodní podíl na společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o. na řádku rozvahy „Podíly v ovládaných osobách“ konečné rozvahy v hodnotě 6 151 tis. EUR, Tato hodnota byla vyloučena,
- hodnota 6 151 tis. EUR z řádku aktiv rozvahy „Podíly v ovládaných osobách“,
- hodnota 6 151 tis. EUR z řádku pasív rozvahy „Nerozdělený zisk“.

Vzájemné pohledávky a závazky:

- Vzájemné pohledávky/závazky vyplývající z půjčky poskytnuté nástupnickou společností zanikající společností Burzovní Palác Investment s.r.o. byly vyloučeny následovně:
 - o Z řádku aktiv rozvahy „Půjčky spřízněným osobám“ v hodnotě 20 040 tis. EUR.
 - o Z řádku pasív rozvahy „Ostatní krátkodobé závazky“ v hodnotě 20 038 tis. EUR.
 - o Z řádku rozvahy „Nerozdělený zisk“ v hodnotě 2 tis. EUR.

Přecenění podle IFRS:

Do rozvahy nástupnické společnosti VIG FUND bylo převzato přecenění nemovitostí podle IFRS. Toto přecenění bylo vykázáno ve výši 4 687 tis. EUR na těchto řádcích rozvahy:

- v aktivech na řádku „Investice do nemovitostí“,
- v pasivech na řádku „Nerozdělený zisk“.

Ostatní operace:

Hodnota základního kapitálu společnosti Burzovní Palác Investment s.r.o. evidovaná v konečné rozvaze Burzovní Palác Investment s.r.o. v celkové hodnotě 7 tis. EUR, byla převedena z řádku vlastního kapitálu „Základní kapitál“ na řádek vlastního kapitálu „Nerozdělený zisk“.

Hodnota evidovaná pu shora provedených operacích na řádku pasív rozvahy IFRS „Kapitálový fond“ ve výši 7 926 tis. EUR byla převedena na řádek pasív rozvahy „Nerozdělený zisk“.

Do rozvahy Společnosti bylo dále promítnuto také zúčtování odložené daně v celkové výši 648 tis. EUR, a to následovně:

- v částce 823 tis. EUR na řádku pasív „Nerozdělený zisk“ a zároveň v částce -823 tis. EUR na řádku pasív „Ostatní dlouhodobé závazky“ jakožto zúčtování odloženého daňového závazku vztahujícího se k dlouhodobému majetku,

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

 Traupňová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

- v částce -3 tis. EUR na řádku pasiv „Nerozdělený zisk“ a zároveň v částce 3 tis. EUR na řádku pasiv „Ostatní dlouhodobé závazky“ jakožto odložená daňová pohledávka vztahující se k opravě položec k pohledávkám.
- v částce -102 tis. EUR na řádku pasiv „Nerozdělený zisk“ a zároveň v částce 102 tis. EUR na řádku pasiv „Ostatní dlouhodobé závazky“ jakožto zúčtování odložené daňové pohledávky vztahující se k zajišťovacímu účetnictví.
- v částce -70 tis. EUR na řádku pasiv „Nerozdělený zisk“ a zároveň v částce 70 tis. EUR na řádku pasiv „Ostatní dlouhodobé závazky“ jakožto zúčtování částí odložené daňové pohledávky vztahující se k uplatnitelné daňové ztrátě (přepočet výše odložené daně podle sazby daně z příjmů aplikované na Společnost)

Výše uvedené operace shrnuje následující tabulka.

	VIG FUND 15.5.2014 vliv	Burzovní Palác 15.5.2014 s IFRS přeceněním	Souhrn VIG FUND + Burzovní Palác	Vzájemné pohledávky / závazky	Speciální operace	VIG FUND Dopad do rozvahy k 15.5.2014
Aktiva						
Dlouhodobá aktiva	6 151	26 300	32 451	0	-6 151	20 149
Investiční majetek	0	26 300	26 300	0	0	26 300
Podíly v ovládaných osobách	6 151	0	6 151	0	-6 151	-6 151
Krátkodobá aktiva	20 040	704	20 744	-20 040	0	-19 336
Půjčky spřízněným osobám	20 040	0	20 040	-20 040	0	-20 040
Daňové pohledávky	0	14	14	0	0	14
Pohledávky z obchodních vztahů	0	46	46	0	0	46
Ostatní pohledávky	0	249	249	0	0	249
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	341	341	0	0	341
Časové rozlišení aktiv	0	53	53	0	0	53
Ostatní aktiva	0	1	1	0	0	1
Aktiva celkem	26 191	27 004	53 195	-20 040	-6 151	813
Vlastní kapitál						
Základní kapitál	0	7	7	0	-7	0
Zákonný rezervní fond	0	1	1	0	0	1
Kapitálový fond	0	7 926	7 926	0	-7 926	0
Fond z přecenění	0	0	0	0	0	0
Fond z přecenění aktiv držení k prodeji	0	0	0	0	0	0
Nerozdělený zisk	0	-2 427	-2 427	-2	2 430	1
Vlastní kapitál celkem	0	5 507	5 507	-2	-5 503	2
Závazky						
Dlouhodobé závazky	0	827	827	0	-648	179
Půjčky, dlouhodobá část	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé závazky	0	827	827	0	-648	179
Krátkodobé závazky	0	20 670	20 670	-20 038	0	632
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	0	214	214	0	0	214
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Časové rozlišení pasiv	0	227	227	0	0	227
Půjčky, krátkodobá část	0	0	0	0	0	0

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 09
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Úroky z půjček	0	0	0	0	0	0
Daňové závazky	0	0	0	0	0	0
Ostatní krátkodobé závazky	0	20 229	20 229	-20 038	0	191
Závazky celkem	0	21 497	21 497	-20 038	0	811
Vlastní kapitál a závazky celkem	0	27 004	27 004	-20 040	-6 151	813

1.5 Investiční majetek

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

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

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

Míra kapitalizace portfolia je v rozsahu od 5,20% do 8,25%.

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 95 %. Celková pronajimatelná plocha činí 124 050 m².

Investiční majetek	Celkem
Stav k 1. lednu 2013	136 870
Přecenění	-840
Stav k 31. prosinci 2013	136 030
Vliv fúze k 1. lednu 2014	17 600
Počáteční stav k 1. lednu 2014	153 630
Vliv fúze k 15. květnu 2014	26 300
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	64 068
Přecenění	-7 748
Stav k 31. prosinci 2014	236 250

Skupina hlavních nájemců je v současné době v procesu přeměny. Přestože současné nájemní smlouvy jsou stále platné, tak reálná hodnota majetku odráží možné snížení budoucí úrovně nájemného.

Tržní hodnota nemovitosti stanovena jako bankovní záruka pro externí financování činí celkově 153 630 tis. EUR k 1. lednu 2014 a 236 250 tis. EUR k 31. prosinci 2014.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

1.6 Investice – akcie

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2014	2013	2014	Změny	Přecenění	2013
HUN BM Kft.	pronájem nemovitostí	Maďarsko	100%	100%	3 016	-	-2 516	5 832
SK BM s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100%	100%	16 669	-	25	16 644
Celkem					19 685	-	-2 491	22 176

Podíly v HUN BM Kft. a SK BM s.r.o. jsou zastavny ve prospěch věřitelů dceřiných společností.

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceněny na reálnou hodnotu.

1.7 Daňové pohledávky

	Daňové pohledávky		
	2014	změna	2013
Daň z příjmů	0	0	0
DPH	8 080	8 080	0
Daň z nemovitostí	1	1	0
Odložená daň	0	-79	79
Celkem	8 081	8 002	79

Počáteční stav odložené daňové pohledávky ve výši 79 tis. EUR je důsledkem neuplatnění daňové ztráty. Více informací viz. 3. Účetní postupy, část Odložená daň.

Konečný stav DPH ve výši 8 080 tis. EUR je důsledkem nadměrného odpočtu daně, který vyplývá z nákupu budov v Polsku.

1.8 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 420 tis. EUR a zaplacené zálohy ve výši 67 tis. EUR, většina splatných po 31. prosinci 2013. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 897 tis. EUR a zaplacené zálohy ve výši 138 tis. EUR, většina splatných po 31. prosinci 2014.

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

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/6, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2014		2013	
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty
Před splatností	1 018	0	677	0
1 - 30 dní	17	0	205	0
31 - 180 dní	5	-5	16	-16
181 - 360 dní	28	-28	25	-20
Po splatnosti více než 1 rok	33	-33	4	-4
Celkem	1 101	-66	927	-40

1.9 Ostatní pohledávky

Konečný stav obsahuje ostatní pohledávky ve výši 43 tis. EUR.

1.10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 10 706 tis. EUR k 31. prosinci 2014, resp. 9 338 tis. EUR k 1. lednu 2014. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

1.11 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2014	2013
Náklady příštích období	1 774	1 903
Dohadné účty aktivní	922	760
Příjmy příštích období	393	5
Celkem	3 089	2 668

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

Počáteční stav dohadných účtů aktivních ve výši 760 tis. EUR zahrnuje odhady nevyfakturovaných nákladů. Konečný stav ve výši 922 tis. EUR představuje zejména odhady poplatků za služby a provozních nákladů.

Počáteční zůstatek, stejně jako konečný zůstatek příjmů příštích období zahrnuje lineární přírůstek k nájmu.

2.1 Základní kapitál

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2014	2013		
registrovaný	17 127 ks	12 158 ks	200 Kč	0 Kč

K 31. prosinci 2013 činil základní kapitál Společnosti stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 2 432 tis. Kč a skládal se z 12 158 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcií. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

Během účetního období se základní kapitál zvýšil dvakrát. V květnu bylo vydáno 1 270 akcií s nominální hodnotou 200 Kč/ks. Emisní kurz se skládá ze dvou částek – 200 Kč za akcií, která navýšila základní kapitál ve

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Tunplová 747/11, Praha 3, 130 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

výši 2 686 tis. Kč (tj. 106 tis. EUR) a 9 tis. EUR za akcií, které představovaly emisní ážio ve výši 11 046 tis. EUR (zobrazeno v rámci kapitálového fondu). V říjnu bylo vydáno 3 699 akcií s nominální hodnotou 200 Kč/ks. Emisní kurz se skládá ze dvou částek – 200 Kč za akcií, která navýšila základní kapitál ve výši 3 425 tis. EUR (tj. 133 tis. EUR) a 9 tis. EUR, které představovaly emisní ážio ve výši 32 145 (zobrazeno v rámci kapitálového fondu).

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

2.2 Ostatní fondy ze zisku

Ostatní fondy ze zisku	2014	2013	Možnost rozdělení
Zákonný rezervní fond	0	18	Ne
Kapitálový fond	91 275	48 084	Ano
Fond z přecenění	58 521	58 521	Ne
Fond z přecenění aktiv držících k prodeji	-2 031	460	Ne
Celkem	147 765	107 083	

Zákonný rezervní fond je tvořen jako povinný rezervní fond. Byl navýšen o 3 tis. EUR v rámci rozdělení zisku v roce 2013. Na základě rozhodnutí hospodaření Společnosti byl konečný stav ve výši 22 tis. EUR zákonného rezervního fondu přenesen do nerozděleného zisku.

Na základě fúze se společností HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s. byl zvýšen kapitálový fond z ostatních kapitálových fondů ve výši 1 823 tis. EUR, základní kapitál ve výši 73 tis. EUR a nerozdělený zisk -1 638 tis. EUR. Během účetního období byl kapitálový fond zvýšen ve výši 43 191 tis. EUR, což představuje emisní ážio spojené s nově vydanými akciemi.

Přecenění bylo provedeno v rámci fúze.

2.3 Nerozdělený zisk

Počáteční zůstatek nerozděleného zisku zahrnuje zisk po zdanění předešlého roku ve výši 1 720 tis. EUR.

Zisk Společnosti za rok 2013 před úzím ve výši 6 012 tis. EUR byl rozdělen následovně: zákonný rezervní fond byl navýšen o 3 tis. EUR, částka 3 021 tis. EUR byla vyplacena formou dividend a zbytek zisku ve výši 2 688 tis. EUR je vykazován v nerozděleném zisku. V roce 2014 byl konečný stav zákonného rezervního ve výši 22 tis. EUR přesunut do nerozděleného zisku.

Nerozdělený zisk byl navýšen o 45 tis. EUR, což představuje právní služby týkající se pořizování ceny podílu společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT a.s.

2.4 Úročené závazky - úvěry

Struktura úvěrů je následující:

Úvěry	2014			2013		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	28 334	0	28 334	26 986	4	29 990
Úvěry spřízněné osoby	46 071	0	46 071	39 708	0	39 708
Celkem	74 405	0	74 405	66 694	4	69 698
Z toho: krátkodobé	11 907	0	11 907	3 516	4	3 520
Z toho: dlouhodobé	62 498	0	62 498	66 178	0	66 178

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Tržištní 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

K 31. prosinci 2014 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Podpsané dne	Jistina	Již splaceno	Datum splatnosti	Úroková míra
Investiční úvěr 1	29.11.2011	48 081	7 348	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 2	12.12.2012	18 000	1 256	31.12.2024	3,95%
Investiční úvěr 3	19.12.2013	9 000	298	31.12.2025	3,95%
Krátkodobý úvěr	13.10.2014	14 500	6 274	31.12.2014	4,00%

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

Jako zajištění půjček společnost poskytuje následující zástavy:

- Hypotéka na pozemek nebo na pozemek a budovy
- Zástava akcií SK BM, s.r.o., IIUN BM, Křt.
- Zástava pohledávek (z nájemních smluv, pojišťovací smlouvy, apod.)
- Zástava bankovních účtů (účetní platby nájma)

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty finančních aktiv zastavených za účelem bankovní záruky:

Finanční aktiva poskytnutá do zástavy	2014	2013
Investiční majetek	236 250	153 630
Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmů	893	820
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 706	9 338

Ve spojitosti s nákupem budov Jasna a Líbra byl Společností poskytnut krátkodobý úvěr ve výši 14 500 tis. EUR denominovaný v PLN. Tento úvěr byl použit na pokrytí DPHI vyplývající z pořízení budov. Během účetního období byla část úvěru splacena. Zůstatková výše úvěru je 8 226 tis. EUR.

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 bude splatný pololetně 26. května a 26. listopadu každý rok. Část nominální hodnoty je splatná pololetně ve stejných datech jako úrok. Nebudou-li splaceny dříve nebo odkoupeny emitentem, dluhopisy budou plně splaceny 26. listopadu 2034. Dluhopisy jsou registrované k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

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

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

Vydané dluhopisy	ISIN	Nominální hodnota	Splatnost	Paritní cena	Počet	Kupón
Dluhopisy Praha	CZ0003704298	13 000	26. 11. 2034	100,8 %	130	3,95 % p.a.
Dluhopisy Varšava	CZ0003704280	32 000	26. 11. 2034	101,0 %	320	4,05 % p.a.

Účetní hodnota dluhopisů činí 45 149 tis. EUR. Tato hodnota zahrnuje naběhlý úrok ve výši 171 tis. EUR.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Emplová 747/5, Praha 4, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Vydané dluhopisy	2014	2013
Nominální hodnota dluhopisů	45 000	0
Úrok z dluhopisů	171	0
Ážio	-22	0
Cellkem	45 149	0

Finanční aktiva poskytnutá do zástavy	2014	2013
Investiční majetek	92 180	0

2.6 Ostatní závazky, dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců ve výši 752 tis. EUR v roce 2014, resp. 395 tis. EUR v roce 2013.

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	2014	2013
Závazky - fyzemsko	359	268
Závazky - zahraničí	100	36
Zálohové platby	1 285	1 092
Cellkem	1 744	1 396

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2014			2013		
	Závazky - fyzemsko	Závazky - zahraničí	Zálohové platby	Závazky - fyzemsko	Závazky - zahraničí	Zálohové platby
Před datem splatnosti	358	100	1 285	243	33	1 092
< 30 dní	0	0	0	25	3	0
< 60 dní	1	0	0	0	0	0
< 90 dní	0	0	0	0	0	0
< 120 dní	0	0	0	0	0	0
Cellkem	359	100	1 285	268	36	1 092

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2.8 Rezervy

Rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
	2013	133
Čerpání	0	0
Zrušení	0	0
Tvorba	0	0
Efekt FX variance	-2	-2
	2014	131
Z toho: krátkodobé	0	0
Z toho: dlouhodobé	131	131

Ostatní rezervy se týkají plánovaného darování části investičního majetku v BB C Building C, s.r.o. městu Praha, konkrétně vodovodní a kanalizační řád.

2.9 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv	2014	2013
Výnosy příštích období	1 798	1 267
Výdaje příštích období	0	0
Dohadné účty pasivní	761	751
Celkem	2 559	2 018

Výnosy příštích období představují výnosy z pronájmu a z poplatků za služby ve výši 1 798 tis. EUR v roce 2014 a 1 267 tis. EUR v roce 2013, které byly fakturovány předem.

Dohadné účty pasivní představují především dohadné položky na poplatky za služby, média a opravy ve výši 445 tis. EUR.

Dohadné účty pasivní	2014	2013
právní poradenství	8	75
ostatní poradenství	17	216
účetní účty	21	21
daňové poradenství	15	61
pravidelné služby (poplatky za správu, poplatky depozitáři apod.)	177	47
audit	30	16
servisní poplatky, média, opravy	445	133
úroky z úvěrů	43	5
odhad na zvýšení kupní ceny	0	177
služby týkající se dluhopisů	35	0
Celkem	761	751

2.10 Úroky z úvěrů

Počáteční stav úroků z úvěrů ve výši 4 tis. EUR představuje dosud nezaplacené úroky z úvěrů poskytnutých bankou k 31. prosinci 2013, které byly zaplacené během účetního období.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2.11 Daňové závazky, splatné a odložené

Počáteční stav daňových závazků ve výši 279 tis. EUR představuje závazky z titulu DPH k prosinci 2013. Konečný stav ve výši 750 tis. EUR zahrnuje splatnou daň ve výši 223 tis. EUR a závazky z titulu DPH k prosinci 2014 ve výši 527 tis. EUR.

Během roku 2014 začala platit nová sazba daně z příjmů ve výši 19% namísto 0%, s počátkem fiskálního roku 2015. Díky této skutečnosti Společnost zaznamenala odložený daňový závazek ve výši 18 650 tis. EUR. Vliv změny v přijaté daňové sazbě byl zaznamenán ve výkazu souhrnného výsledku hospodaření dle IAS 12.

Daňové závazky	2014	2013
DPH	527	279
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	223	0
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	18 650	0
Celkem	19 400	279

2.12 Ostatní závazky, krátkodobá část

Konečný stav krátkodobé části ostatních závazků ve výši 70 tis. EUR představuje krátkodobý vklad a zádržné.

2.13 Podmíněné závazky

Společnost poskytla záruky u svých dceřiných společností, které jsou plněné v průběhu životnosti úvěrů pro účely zajištění úvěrů poskytnutých těmto dceřiným společnostem. Účetní hodnota těchto záruk činí 13 536 tis. EUR k 31. prosinci 2014, resp. 14 663 tis. EUR k 31. prosinci 2013.

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	1 128	4 612	7 896

2.14 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2014		2013	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Akcie	19 685	19 685	22 176	22 176
Půjčky spřízněným osobám	0	0	0	0
Daňové pohledávky	8 081	8 081	79	79
Pohledávky z obch. vztahů	1 036	1 036	887	887
Ostatní pohledávky	43	43	135	135
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	10 706	10 706	9 338	9 338
Celkem	39 550	39 550	32 615	32 615

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Trumplová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	-62 498	-64 403	-66 178	-66 178
Půjčky, krátkodobá část	-11 907	-11 907	-3 516	-3 516
Úroky z úvěrů	0	0	-4	-4
Vydané dluhopisy	-45 149	-45 149	0	0
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	-1 744	-1 744	-1 396	-1 396
Ostatní závazky, dlouhodobá část	-752	-752	-395	-395
Ostatní závazky, krátkodobá část	-70	-70	-184	-184
Celkem	-122 120	-124 025	-71 673	-71 673

Akcie byly původně oceňovány pořizovací cenou a následně přeceněny na reálnou hodnotu vykázanou přes souhrnný výsledek hospodaření. Reálná hodnota vychází z modelu diskontovaných peněžních toků. Stanovení kvalifikovaných posudků je založeno na jiných pozorovatelných vstupech, jako jsou puuzité výnosy (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty).

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

Účetní hodnota těchto dluhopisů je zobrazena jako reálná tržní hodnota tam, kde neexistuje významný rozdíl mezi tržní hodnotou a účetní hodnotou tak, aby v zásadě odrážely současné tržní podmínky.

Reálná hodnota úvěrů byla stanovena na základě výpočtu diskontovaných peněžních toků. Tento výpočet je založen na pozorovatelných vstupech, jako jsou uplatňované úrokové sazby (úroveň 2 hierarchie reálné hodnoty). Reálná hodnota investičního úvěru je zobrazena s účetní hodnotou jako tržní cena pro tento úvěr, vzhledem k úrovni nejistoty.

Úroky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vyjádřeny v účetní hodnotě.

3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

Společnost generuje výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaných nájemníkům v souvislosti s investicí do nemovitosti:

Výnos	2014	2013
Výnosy z pronájmu	13 511	10 252
Provozní náklady přefakturované	1 391	917
Celkem	14 902	11 169

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	2014	2013
kratší než 1 rok	16 281	10 287
mezi 1. a 5. rokem	49 218	29 873
delší než 5 let	54 331	54 945

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

3.2 Provozní náklady

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

Provozní	2014	2013
Spotřeba energie	737	623
Opravy	342	250
Správa zařízení	132	103
Správa majetku a aktiv	97	49
Pojistění	41	34
Věcné břemeno	214	214
Daň z nemovitosti	84	75
Zabezpečení	184	0
Úprava ocenění pohledávek	9	0
Právní a ostatní konzultace	38	0
Makléřský poplatek	20	0
Ostatní	341	270
Celkem	2 239	1 618

3.3 Ostatní provozní výnosy

Společnost generuje ostatní výnosy z poskytování služeb svým dceřiným společnostem:

Ostatní provozní výnosy	2014	2013
Služby pro SK BM, s.r.o.	40	40
Služby pro HUN BM, Kft.	11	28
Ostatní výnosy	40	0
Celkem	91	68

3.4 Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2014	2013
Management fee	662	501
Správní poplatky	39	50
Auditorské a právní služby	111	98
Administrativní poplatky	123	87
Bankovní poplatky	2	3
Ostatní služby	28	28
Tvorba rezerv	-2	35
Celkem	963	802

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG Asset Management investiční společnost, a.s. ve výši 662 tis. EUR v roce 2014, resp. 501 tis. EUR v roce 2013.

Správní poplatky tvoří poplatky za služby depozitáře v depozitní bance v souladu s depozitní smlouvou ve výši 39 tis. EUR v roce 2014, resp. 50 tis. EUR v roce 2013.

Rezervy představují zejména úpravy ocenění obchodních pohledávek ve výši -2 tis. EUR. Bližší informace viz 2.8 Rezervy a LB Pohledávky z obchodních vztahů.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 247/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

3.5 Úrokové výnosy

Výnosy z úroků představují kladné úroky z běžného bankovního účtu ve výši 4 tis. EUR v roce 2014, resp. 2 tis. EUR v roce 2013.

3.6 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend tvoří výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Podíl na zisku společnosti SK BM s.r.o. byl Společnosti vyplacen 29. prosince 2014 ve výši 659 tis. EUR, resp. 560 tis. EUR k datu 9. prosince 2013. Podíl na zisku z HUN BM Kft. byl vyplacen Společnosti k 19. březnu 2014 ve výši 60 tis. EUR.

3.7 Ostatní finanční výnosy

Společnost tvoří ostatní finanční výnosy z poplatků za záruky (tzv. guarantee fee) ve výši 76 tis. EUR v roce 2014, resp. 88 tis. EUR v roce 2013.

Ostatní finanční výnosy v roce 2014 také obsahují snížení kupní ceny nabyté společnosti ve výši 280 tis. EUR.

3.8 Úrokové náklady

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 2 993 tis. EUR v roce 2014, resp. 2 563 tis. EUR v roce 2013, z toho 1 581 tis. EUR se vztahuje k úrokům vůči spřízněným osobám v roce 2014, resp. 1 497 tis. EUR v roce 2013. Balance roku 2014 obsahuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů ve výši 171 tis. EUR.

Další informace naleznete v bodu 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

3.9 Kurzové zisky / ztráty

Kurzová ztráta činí 177 tis. EUR v roce 2014, resp. 52 tis. EUR v roce 2013.

3.10 Daň z příjmů

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění ostatních finančních nákladů:

Ostatní finanční náklady - daň z příjmů právnických osob	2014	2013
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	297	-9
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	18 754	9
Celkem	19 051	0

Během roku 2014 byla schválena nová 19% sazba daně z příjmů pro nadcházející rok 2015. Důsledek změny v zákonné daňové sazbě byl zachycen ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření v souladu s IAS 12 a způsobil odložený daňový náklad ve výši 18 754 tis. EUR.

Vzhledem ke změně sazby daně z příjmů během sledovaného účetního období z 5 % na 19 % Společnost poprvé účtovala o odložené dani z investičního majetku.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2014	2013
Čistý výsledek před daní	1 956	6 012
Sazba daně z příjmů právnických osob	5%	5%
Očekávaná daň	98	301
Úpravy daní:		
Přizpůsobení českým účetním předpisům	374	-118
Úprava o daňové odpisy	-204	-121
Daňově neurčitelné náklady	6	6
Částky odeděné od daně	0	-1
Nezdanitelné výnosy	-39	-28
Kurzové rozdíly	0	0
Uplatnění daňové ztráty	-11	0
Zaplacené daň z příjmů dle zabraňující legislativy	75	0
Ostatní změny	-2	-9
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	297	0
Efektivní sazba daně v %	15%	0,00
Změny daňových sazeb	18 754	0
Daň z příjmů celkem	19 051	

3.11 Provozní segmenty

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

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

Níže uvedené tabulky ukazují informace o segmentech na upraveném základě. Srovnávací informace nejsou uvedeny z toho důvodu, že pořízení investičního majetku v Polsku proběhlo v roce 2014.

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosince 2014

v tis. FIIR	CZ	PL	Segmenty celkem
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva	191 485	64 450	255 935
Investiční majetek	171 800	64 450	236 250
Akcie	19 685	0	19 685
Krátkodobá aktiva	14 384	8 570	22 954
Daňové pohledávky	1	8 080	8 081
Pohledávky z obch. vztahů	925	110	1 035
Ostatní pohledávky	42	1	43
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 358	348	10 706
Časové rozlišení aktiv	3 058	31	3 089
Aktiva celkem	205 869	73 020	278 889

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

 Tenisplavá 747/5, Praha 1, 110 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Za rok končící 31. prosince 2014

<i>v tis. EUR</i>	CZ	PL	Segmenty celkem
Závazky			
Dlouhodobé závazky	-94 417	-32 632	-127 049
Půjčky, dlouhodobá část	-62 498	0	-62 498
Vydané dluhopisy	-12 956	-32 193	-45 149
Ostatní dlouhodobé závazky	685	-67	-752
Odložené daňové závazky	-18 278	372	-18 650
Krátkodobé závazky	-8 230	-8 931	-17 161
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	-1 402	-342	-1 744
Rezervy	-131	0	-131
Časové rozlišení pasív	-2 260	299	-2 559
Půjčky, krátkodobá část	-3 681	-8 226	-11 907
Daňové závazky	-686	-64	-750
Ostatní krátkodobé závazky	-70	0	-70
Závazky celkem	-102 647	-41 563	-144 210

VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince 2014

<i>v tis. EUR</i>	CZ	PL	Segmenty celkem
Výnosy z pronájmu	12 927	584	13 511
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 304	87	1 391
Provozní náklady	-2 102	-137	-2 239
Čistý provozní výsledek hospodaření	12 129	534	12 663
Ostatní provozní výnosy	64	27	91
Nepřímé náklady	-926	-37	-963
Provozní výsledek hospodaření (EBITDA)	11 267	524	11 791
Přecenění investičního majetku	-8 653	905	-7 748
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)	2 614	1 429	4 043
Výnosové úroky	4	0	4
Výnosy z dividend	719	0	719
Ostatní finanční výnosy	360	0	360
Úrokové náklady	-2 761	-232	-2 993
Kurzové zisky / ztráty	4	-181	-177
Finanční výsledek hospodaření	-1 674	-413	-2 087
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)	940	1 016	1 956

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 742/II, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Splatná daň z příjmů	-222	-75	-297
Odložená daň z příjmů	-18 382	-372	-18 754
Výsledek hospodaření po zdanění	-17 664	569	-17 095
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, brutto	-2 491	0	-2 491
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, daň	0	0	0
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, netto	-2 491	0	-2 491
Ostatní úplný výsledek celkem	-2 491	0	-2 491
Souhrnný výsledek hospodaření celkem	-20 155	569	-19 586

3.12 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	2014	2013
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	3	0
Časové rozlišení pasív	-13	-18
Úročené závazky	-46 071	-39 708
Dluhopisy a úroky	-45 149	0
Obchodní a jiné závazky	6	0
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Úrokové náklady	-1 876	-1 497
Zaplacené pojistné	-46	-34

Transakce s osobami se společným nebo významným vlivem	2014	2013
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení pasív	-166	-35
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-665	-512
Ostatní finanční výnosy	0	12

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Společnost má dvě dceřiné společnosti: SK BM, s.r.o., a HUN BM, KfL.

Transakce s dceřinými společnostmi	2014	2013
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Akcie	0	1 598
Půjčky spřízněným osobám	0	7 989
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Ostatní provozní výnosy	43	68
Výnosy z dividend	719	560
Ostatní finanční výnosy	76	76

Společnost registrovala další dceřinou společnost k 31. prosinci 2013, kterou byla HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a.s. Společnost poskytla půjčku společnosti HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a.s. ve výši 7 989 tis. Kč, která byla vykázána v řádku „Půjčky spřízněným osobám“ ve výše uvedené tabulce. Půjčka byla eliminována se závazkem HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a.s. v době přípravy zahajovací rozvahy. Další informace naleznete v části 1.3 Operace spojené se sestavením zahajovací rozvahy k 1. lednu 2014, rozhodnému dni říze s HAVLÍČKOVA INVESTMENT, a.s.

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

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

G. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

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

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

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

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

Dividenda se vyplácí bankovním převodem na účet akcionáře.

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

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

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Templová 747/5, Praha 1, 110 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

II. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

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

Akcie Společnosti jsou cennými papíry v listinné podobě.

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

Akcie Společnosti nesmějí být veřejně nabízeny ani propagovány.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

20. února 2015



VIG Asset Management investiční společnost, a.s. (Člen představenstva), zastoupaný *DI*
Caroline Mocker a Ing. Mag. Christoph Roiser

