Výroční zpráva za rok 2017

VIG FUND, a.s.

1. Obsah

1. Obsah 2
2. Základní údaje o společnosti 3
3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku 4
4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2018 5
5. Ostatní údaje 5
6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami 6
7. Zpráva dozorčí rady 11
8. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe 12
9. Účetní závěrka za rok 2017 19

2. Základní údaje o společnosti

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

Sídlo společnosti: Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1

Právní forma: akciová společnost

IČO: 24220809

Rozvahový den: 31. prosince 2017

Účetní období: 1. ledna 2017 – 31. prosince 2017

VIG FUND, a.s. (dříve 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").

Do 31. prosince 2016 byla Společnost fondem kolektivního 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. Společnost byla na základě vlastní žádosti vymazána ze seznamu fondů vedeného ČNB s účinností od 1. 1. 2017. Název Společnosti byl změněn z VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. na VIG FUND, a.s.

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

Předmětem podnikání Společnosti je pořízení a pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor. Společnost se zabývá především správou nemovitého majetku.

3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

V roce 2016 se Společnost rozhodla stát se standardní akciovou společností a s účinností od 1. 1. 2017 byla vymazána ze seznamu investičních fondů vedeného ČNB. V roce 2017 VIG FUND dokončil transformaci společnosti na standardní akciovou společnost se zaměřením především na správu nemovitostí.

Na základě žádosti Společnosti byly její dluhopisy vyřazeny z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů s účinností k 28. 2. 2017.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 skončila se ziskem ve výši 6 689 tis. EUR.

Portfolio společnosti VIG FUND

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

Stav majetku

Aktiva
Ke dni 31. prosince 2017 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 288 217 tis. EUR (z toho 276 049 tis. EUR je tvořeno investičním majetkem a akciemi).

Závazky
Celkové závazky Společnosti činí 130 543 tis. EUR.

Základní kapitál
Základní kapitál Společnosti činí 145 tis. EUR.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2017. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní ani pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2017.

4. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2018

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

5. Ostatní údaje

Činnost v oblasti výzkumu a vývoje
Společnost v současné době nepůsobí v oblasti výzkumu a vývoje.

Činnost v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů
Pokud jde o ochranu životního prostředí a pracovněprávní vztahy, Společnost dodržuje příslušné závazné právní předpisy.

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

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

Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích
Společnost se v roce 2017 nezúčastnila žádných soudních sporů ani arbitráží, které by měly výrazný vliv na finanční situaci Společnosti. Představenstvo tímto prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti a jejího konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření.

6. března 2018

.....

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

6. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami

Ovládaná společnost: VIG FUND, a.s.

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

Úloha společnosti

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

Ovládající společnosti:
Způsob a prostředky ovládání

Akcionář	Podíl na základním kapitálu
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň	71,57 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	16,70 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Praha	3,11 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	0,35 %
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, Pardubice	0,75 %
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	0,79 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	0,79 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,44 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,72 %
Poist'ovňa Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0,79 %
Komunálna poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,06 %
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,59 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	1,33 %
VIG ND, a.s. Praha	0,01%
Celkem	**100,00%**

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

Spřízněné osoby

V kapitole 8 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. 7720997921	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720826500 a dodatek č. 1 k Pojistné smlouvě č. 7720826500	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720921271	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720987010	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720980394	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720981580	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typ 9802 č. 31770 (Property against all risks insurance)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouvy typ 1301 č. 000051879 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typ 9802 č. 31769 (Property against all risks insurance)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva typ 1301 č. 000051880 (Insurance of Third Party Liability)	Compensa Towarzystwo Ubezpieczen S.A. Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 1	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 2	InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 3	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Compensa Life Vienna Insurance Group SE Compensa Vienna Insurance Group InterRisk Versicherung-AG Vienna Insurance Group InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group Poisťovňa Slovenskej sporiteĺne, a.s. Vienna Insurance Group Komunálna poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group
Smlouva o výkonu funkce	VIG Asset Management, a.s.
Dodatek ke smlouvě o výkonu funkce	VIG Asset Management, a.s.
Podnájemní smlouva	VIG Asset Management, a.s.
Smlouva o poskytování služeb	SK BM s.r.o
Dohoda o poskytnutí záruky	SK BM s.r.o
Smlouva o poskytování služeb	Europeum Business Center s.r.o.
Smlouva o poskytování služeb	HUN BM Korlátolt Felelösségü Táraság
Dohoda o poskytnutí záruky	HUN BM Korlátolt Felelösségü Táraság
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 Ubezpieczen 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
Nájemní smlouva a dodatky	KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.
Pojistná smlouva K4-X581.801-5 a dodatek	Donau Vienna Insurance Group

Jiné právní úkony na popud či v zájmu spřízněných osob

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

Transakce se spřízněnými stranami

Transakce se spřízněnými stranami	2017	2016
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	59	35
Ostatní krátkodobé závazky	-23	-53
Úročené závazky	-41 367	-42 807
Dluhopisy a úroky	-40 042	-41 770
Závazky z obchodních vztahů	-6	-16
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-623	-625
Provozní náklady	0	-1
Úrokové náklady	-2 945	-2 612
Zaplacené pojistné	-98	-83

Závěr

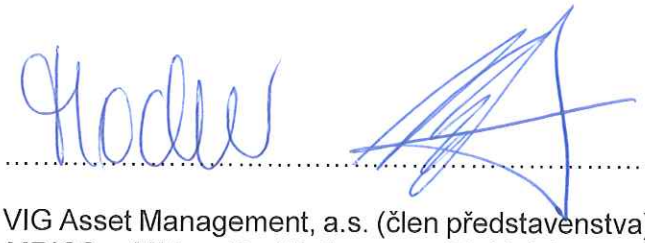
Společnost je součástí Vienna Insurance Group a využívá benefity členství v této mezinárodní skupině.

Zpracování Zprávy o vztazích mezi spřízněnými osobami zajistilo představenstvo Společnosti.

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

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

6. března 2018



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

7. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2017 a zprávu o podnikatelské činnosti a stavu Společnosti ke dni 31. prosince 2017, které prohlédla a pečlivě zkontrolovala. Výsledkem této kontroly je jednomyslné usnesení dozorčí rady schválit představenstvem sestavenou účetní závěrku a souhlas s návrhem představenstva na rozdělení zisku za rok 2017.

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

V roce 2017 se uskutečnila dvě zasedání valné hromady, stejně jako čtyři zasedání dozorčí rady a dvě rozhodnutí dozorčí rady per rollam.

Dozorčí rada tímto informuje valnou hromadu, že roční účetní závěrka za rok 2017 je auditovaná společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční č. 71), že dozorčí rada obdržela, zkontrolovala a projednala účetní závěrku Společnosti a že tato kontrola podle jejího závěrečného výsledku nedává podnět k připomínkám.

.....
Dr. Martin Simhandl
předseda dozorčí rady

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

Společnost	Sídlo	Podíl v %
Plně konsolidované společnosti		
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
"Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
"POLISA-ZYCIE" Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	99,90
Alpenländische Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Innsbruck	Rakousko	94,84
Andel Investment Praha s.r.o., Praha	Česká republika	100,00
Anif-Residenz GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
Arithmetica Versicherungs- und Finanzmathematische Beratungs-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A., Bukurešť	Rumunsko	99,65
ATBIH GmbH, Sankt Pölten	Rakousko	100,00
AXA Life Insurance S.A., Bukurešť	Rumunsko	100,00
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A., Bukurešť	Rumunsko	93,98
Blizzard Real Sp. z o.o., Varšava	Polsko	100,00
BML Versicherungsmakler GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
BTA Baltic Insurance Company AAS, Riga	Lotyšsko	90,83
Bulgarski Imoti Asistans EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
CAL ICAL "Globus", Kyjev	Ukrajina	100,00
CAPITOL, akciová spolocnost', Bratislava	Slovensko	100,00
CENTER Hotelbetriebs GmbH, Vídeň	Rakousko	80,00
Central Point Insurance IT-Solutions GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Ceská podnikatelská pojist'ovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha	Česká republika	100,00
Compania de Asigurari "DONARIS VIENNA INSURANCE GROUP" Societate pe Actiuni, Kišiněv	Moldavsko	99,99
COMPENSA Holding GmbH, Wiesbaden	Německo	100,00
Compensa Life Vienna Insurance Group SE, Tallinn	Estonsko	100,00
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Na Zycie Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	100,00
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	99,94
Compensa Vienna Insurance Group, akcine draudimo bendrove, Vilnius	Litva	100,00
CP Solutions a.s., Praha	Česká republika	100,00
DBLV Immobesitz GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
DBLV Immobesitz GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG, Stuttgart	Německo	100,00
DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH, Stuttgart	Německo	100,00
Deutschmeisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00

DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group, Vídeň	Rakousko	99,24
DVIB GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
ELVP Beteiligungen GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	99,77
Erste osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Záhřeb	Chorvatsko	100,00
ERSTE Vienna Insurance Group Biztosító Zrt., Budapešť	Maďarsko	95,00
Europeum Business Center, s.r.o.	Slovensko	100,00
Floridsdorf am Spitz 4 Immobilienverwertungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft, Leonding	Rakousko	55,00
Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH, Kapfenberg	Rakousko	99,92
Gesundheitspark Vídeň-Oberlaa Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	100,00
HUN BM Kft., Budapešť	Maďarsko	100,00
Insurance Company Nova Ins EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
INSURANCE JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP", Sofie	Bulharsko	100,00
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	Německo	100,00
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	99,99
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	Německo	100,00
INTERSIG VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A., Tirana	Albánie	89,98
Joint Stock Company Insurance Company GPI Holding, Tbilisi	Gruzie	90,00
Joint Stock Company International Insurance Company IRAO, Tbilisi	Gruzie	100,00
Joint Stock Insurance Company WINNER-Vienna Insurance Group, Skopje	Makedonie	100,00
Kaiserstraße 113 GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
KÁLVIN TOWER Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság, Budapešť	Maďarsko	100,00
Kapitol pojist'ovací a financní poradenství, a.s., Brno	Česká republika	100,00
KOMUNÁLNA poistovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	Slovensko	100,00
KOOPERATIVA poist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	Slovensko	100,00
Kooperativa, pojist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group, Praha	Česká republika	98,39
Limited Liability Company "UIG Consulting", Kyjev	Ukrajina	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 OberAustria Gemeinnützige Wohnungs-und SiedlungsgesmbH, Linec	Rakousko	99,82
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	61,00
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A., Bukurešť	Rumunsko	99,50
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Vídeň	Rakousko	56,55
Passat Real Sp. z o.o., Varšava	Polsko	100,00
Pension Insurance Company Doverie AD, Sofie	Bulharsko	92,58
PFG Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	89,23
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	92,88
Poist'ovna Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	Slovensko	95,00
Pojist'ovna Ceské sporitelny, a.s. Vienna Insurance Group, Pardubice	Česká republika	95,00

Porzellangasse 4 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNIAZHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP", Kyjev	Ukrajina	97,80
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
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H., Vídeň	Rakousko	60,00
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	94,96
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
SECURIA majetkovosprávna a podielová s.r.o., Bratislava	Slovensko	100,00
Senioren Residenz Fultererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH, Innsbruck	Rakousko	66,70
SIGMA INTERALBANIAN VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A., Tirana	Albánie	89,05
SK BM, s.r.o.	Slovensko	100,00
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Vídeň	Rakousko	54,17
Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group, Vídeň	Rakousko	95,00
Stock Company for Insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje Vienna Insurance Group, Skopje	Makedonie	94,26
SVZ GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
SVZI GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
T 125 GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
TBI BULGARIA EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
twinformatics GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt., Budapešť	Maďarsko	100,00
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	51,46
Vienibas Gatve Investments OÜ, Tallinn	Estonsko	100,00
Vienibas Gatve Properties SIA, Riga	Lotyšsko	100,00
Vienna Life Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. Vienna Insurance Group, Varšava	Polsko	100,00
Vienna Life Vienna Insurance Group Biztosító Zártkörüen Müködö Részvénytársaság, Budapešť	Maďarsko	100,00
Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group, Bendern	Lichtenštejnsko	100,00
VIG ND, a.s., Praha	Česká republika	100,00
VIG Properties Bulgaria AD, Sofie	Bulharsko	99,97
VIG RE zajist'ovna, a.s., Praha	Česká republika	100,00
VIG REAL ESTATE DOO, Bělehrad	Srbsko	100,00

VIG Real Estate GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VIG Services Ukraine, LLC, Kyjev	Ukrajina	100,00
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VITEC Vienna Information Technology Consulting GmbH, Vídeň	Rakousko	51,00
VLTAVA majetkovosprávní a podílová spol.s.r.o., Praha	Česká republika	100,00
WGPV Holding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group ad, Banja Luka	Bosna a Hercegovina	100,00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dioničko društvo za osiguranje, Záhřeb	Chorvatsko	97,82
WIENER RE akcionarsko društvo za reosiguranje, Beograd, Bělehrad	Srbsko	100,00
WIENER STÄDTISCHE Beteiligungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE Finanzierungsdienstleistungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE OSIGURANJE akcionarsko drustvo za osiguranje Beograd, Bělehrad	Srbsko	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
WILA GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WNH Liegenschaftsbesitz GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	100,00
WSV Immoholding GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
WWG Beteiligungen GmbH, Vídeň	Rakousko	87,07

Společnost	**Sídlo**	**Podíl v %**
Společnosti konsolidované metodou equity		
AB Modřice, a.s., Praha	Česká republika	100,00
AIS Servis, s.r.o., Brno	Česká republika	100,00
Benefita, a.s., Praha	Česká republika	100,00
Beteiligungs- und Immobilien GmbH, Linec	Rakousko	25,00
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH, Linec	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 drustvo s ogranicenom odgovornoscu za upravljanje obveznim i dobrovljnim mirovinskim fondovima, Záhřeb	Chorvatsko	25,30
GLOBAL ASSISTANCE, a.s., Praha	Česká republika	100,00
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

Main Point Karlín II., a.s., Praha	Česká republika	100,00
Prazska softwarova s.r.o, Praha	Česká republika	100,00
S - budovy, a.s., Praha	Česká republika	100,00
S IMMO AG, Vídeň	Rakousko	10,33
S-správa nemovitosti, a.s., Praha	Česká republika	100,00
SURPMO, a.s., Praha	Česká republika	100,00
Sanatorium Astoria, a.s., Karlovy Vary	Česká republika	100,00
VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG, Vídeň (Konzernabschluss)	Rakousko	23,72
Austriaisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft, Vídeň (Konzernabschluss)	Rakousko	36,58

Společnost	**Sídlo**	**Podíl v %**
Nekonsolidované společnosti		
"Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC, Kyjev	Ukrajina	100,00
"Compensa Services" SIA, Riga	Lotyšsko	100,00
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	20,13
"Medical Clinic "DIYA" LLC, Kyjev	Ukrajina	100,00
"Neue Heimat" Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., Linec	Rakousko	79,51
ALBA Services GmbH, Vídeň	Rakousko	49,95
AQUILA Hausmanagement GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH, Vídeň	Rakousko	49,95
Amadi GmbH, Wiesbaden	Německo	100,00
Anif-Residenz GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
Autosig SRL, Bukurešť	Rumunsko	99,50
B&A Insurance Consulting s.r.o., Moravská Ostrava	Česká republika	48,15
Benefia Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	99,94
Brunn N68 Sanierungs GmbH, Vídeň	Rakousko	49,95
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
CAPITOL BROKER DE PENSII PRIVATE S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	98,16
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE BANCARE S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	98,16
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE DE LEASING S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	98,16
CAPITOL Spolka z Ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	99,98
CARPLUS Versicherungsvermittlungsagentur GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H., Villach	Rakousko	90,18
Compensa Dystrybucja Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	99,99
DIRECT-LINE Direktvertriebs-GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
DV Asset Management EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
DV CONSULTING EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
DV Invest EAD, Sofie	Bulharsko	100,00
DVS Donau-Versicherung Vermittlungs- und Service-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	94,40
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linec, Linec	Rakousko	24,97
EBV-Leasing Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	73,92

EGW Datenverarbeitungs-Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	71,92
EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH, Vídeň	Rakousko	71,92
EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H., Vídeňské Nové Město	Rakousko	71,92
EXPERTA Schadenregulierungs-Gesellschaft mbH, Vídeň	Rakousko	95,78
Erste Bank und Sparkassen Leasing GmbH, Vídeň	Rakousko	48,95
Erste Biztositasi Alkusz Kft, Budapešť	Maďarsko	95,00
European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd., Londýn	Velká Británie	85,00
Foreign limited liability company "InterInvestUchastie", Minsk	Bělorusko	100,00
Finanzpartner GmbH, Vídeň	Rakousko	49,95
GC Liegenschaftsentwicklungs GmbH, Judenburg	Rakousko	24,98
GELUP GmbH, Vídeň	Rakousko	33,30
GEO HOSPITALS LLC, Tbilisi	Gruzie	93,50
GGVier Projekt-GmbH, Vídeň	Rakousko	54,95
GLOBAL ASSISTANCE SERVICES SRL, Bukurešť	Rumunsko	99,70
GLOBAL ASSISTANCE SERVICES s.r.o., Praha	Česká republika	100,00
GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o., Bratislava	Slovensko	100,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG, Vídeň	Rakousko	23,31
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH , Vídeň	Rakousko	23,31
Global Services Bulgaria JSC, Sofie	Bulharsko	100,00
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH, Vídeň	Rakousko	98,58
Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, Vídeň	Rakousko	20,72
IMOVE Immobilienverwertung- und -verwaltungs GmbH, Vídeň	Rakousko	20,72
Immodat GmbH, Vídeň	Rakousko	20,72
InterRisk Informatik GmbH, Wiesbaden	Německo	100,00
JAHORINA AUTO d.o.o., Banja Luka	Bosna a Hercegovina	100,00
Joint Stock Company "Curatio", Tbilisi	Gruzie	90,00
Joint Stock Insurance Company WINNER LIFE - Vienna Insurance Group Skopje, Skopje	Makedonie	100,00
KUPALA Belarusian-Austrian Closed Joint Stock Insurance Company, Minsk	Bělorusko	98,26
KWC Campus Errichtungsgesellschaft m.b.H., Klagenfurt	Rakousko	49,95
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	23,31
MC EINS Investment GmbH, Vídeň	Rakousko	49,95
Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörüen Müködö Részvénytársaság, Budapešť	Maďarsko	100,00
Nuveen Management Austria GmbH, Vídeň	Rakousko	34,97
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	94,93
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH, Vídeň	Rakousko	73,76
People's Pharmacy LLC, Tbilisi	Gruzie	45,00
Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE", Kyjev	Ukrajina	100,00
RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	50,44
Renaissance Hotel Realbesitz GmbH, Vídeň	Rakousko	37,76
Risk Consult Bulgaria EOOD, Sofie	Bulharsko	50,44
Risk Consult Polska Sp.z.o.o., Varšava	Polsko	67,78
Risk Expert Risk ve Hasar Danismanlik Hizmetleri Limited Sirketi, Istanbul	Turecko	63,80
Risk Experts s.r.o., Bratislava	Slovensko	50,44

Risk Logics Risikoberatung GmbH, Vídeň	Rakousko	50,44
S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	98,45
S.C. CLUB A.RO S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	99,68
S.C. Risk Consult & Engineering Romania S.R.L., Bukurešť	Rumunsko	50,44
S.O.S.- EXPERT d.o.o. za poslovanje nekretninama, Záhřeb	Chorvatsko	100,00
SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, Vídeň	Rakousko	40,26
SVZ Immoholding GmbH, Vídeň	Rakousko	94,93
SVZ Immoholding GmbH & Co KG, Vídeň	Rakousko	94,93
SVZD GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Senioren Residenzen gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH, Vídeň	Rakousko	99,90
Slovexperta, s.r.o., Žilina	Slovensko	100,00
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH, Vídeň	Rakousko	23,31
Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	94,93
Spoldzielnia Uslugowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE, Varšava	Polsko	99,96
Spoldzielnia Vienna Insurance Group IT Polska, Varšava	Polsko	99,97
TBI Info EOOD, Sofie	Bulharsko	98,62
TOGETHER CCA GmbH, Vídeň	Rakousko	24,28
UAB "Compensa Life Distribution", Vilnius	Litva	100,00
UAB "Compensa Services", Vilnius	Litva	100,00
UNION-Informatikai Szolgáltató Kft., Budapešť	Maďarsko	100,00
Untere Donaulände 40 GmbH, Vídeň	Rakousko	97,70
VIG AM Services GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VIG Asset Management, a.s., Praha	Česká republika	100,00
VIG Management Service SRL, Bukurešť	Rumunsko	98,45
VIG Services Bulgaria EOOD, Sofie	Bulharsko	100,00
VIG Services Shqiperi Sh.p.K., Tirana	Albánie	89,52
VIG-AT Beteiligungen GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
Versicherungsbüro Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H., Vídeň	Rakousko	33,30
Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Varšava	Polsko	99,99
Vienna International Underwriters GmbH, Vídeň	Rakousko	100,00
VÖB Direkt Versicherungsagentur GmbH, Štýrský Hradec	Rakousko	49,95
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH, Linec	Rakousko	24,98
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH & Co OG, Linec	Rakousko	24,98
WAG Immobilien GmbH & Co OG, Linec	Rakousko	24,98
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H., Linec	Rakousko	24,98
WINO GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
WSV Beta Immoholding GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
WSV Vermögensverwaltung GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
Vídeň 3420 Aspern Development AG, Vídeň	Rakousko	24,44
Wiener Städtische Donau Leasing GmbH, Vídeň	Rakousko	99,90
Akcionarsko drustvo za zivotno osiguranje Wiener Städtische Podgorica, Vienna Insurance Group, Podgorica	Černá Hora	100,00

9. Účetní závěrka za rok 2017

VIG FUND, a.s.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2017

VIG FUND, a.s.
Templová 747/5, Praha 1, 110 00
IČO: 242 20 809
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Datum účetní závěrky: 31. prosince 2017
Datum zpracování: 6. března 2018

Obsah

A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE 4
B. VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ 6
C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH 7
D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU 8
E. OBECNÉ INFORMACE 9
1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI 9
1.1 Popis účetní jednotky 9
1.2 Založení společnosti 9
1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období 9
1.4 Zaměstnanci 10
1.5 Vlastnická struktura 10
2. ÚČETNÍ ZÁSADY 11
3. ÚČETNÍ POSTUPY 11
4. INVESTIČNÍ CIL A INVESTIČNÍ POLITIKA 18
5. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI 18
6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL 19
F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE 21
1.1 Obecné informace k účetní závěrce 21
1.2 Investiční majetek 21
1.3 Investice - akcie 22
1.4 Pohledávky z obchodních vztahů 22
1.5 Ostatní pohledávky 23
1.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty 23
1.7 Časové rozlišení aktiv 23
2.1 Základní kapitál 23
2.2 Ostatní rezervy 23
2.3 Nerozdělený zisk 24
2.4 Úročené závazky - úvěry 24
2.5 Úročené závazky - dluhopisy 25
2.6 Ostatní závazky, dlouhodobá část 25
2.7 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky 25
2.8 Rezervy 26
2.9 Časové rozlišení pasiv 26
2.10 Daňové závazky, splatné a odložené 26
2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část 27
2.12 Podmíněné závazky 27
2.13 Finanční nástroje 28
3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů 28

3.2 Provozní náklady 29
3.3 Ostatní provozní výnosy 29
3.4 Nepřímé náklady 30
3.5 Výnosy z dividend 30
3.6 Úrokové náklady 30
3.7 Kurzové zisky/ ztráty 30
3.8 Daň z příjmu 30
3.9 Provozní segmenty 31
3.10 Spřízněné osoby 36
G. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU 36
H. INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ 37
I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 37

A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosincem *V tis. euro*	**Příloha**	**2017**	**2016**
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		**276 049**	**271 425**
Investiční majetek	1.2	243 090	238 680
Podíly v ovládaných osobách	1.3	32 959	32 745
Krátkodobá aktiva		**12 168**	**17 949**
Daňové pohledávky	2.10	344	0
Pohledávky z obchodních vztahů	1.4	1 127	822
Ostatní pohledávky	1.5	730	1 201
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.6	8 589	14 555
Časové rozlišení aktiv	1.7	1 318	1 371
Ostatní aktiva		60	0
Aktiva celkem		**288 217**	**289 374**

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem *V tis. euro*	**Příloha**	**2017**	**2016**
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	145	145
Kapitálový fond	2.2	104 319	104 319
Fond z přecenění	2.2	41 431	41 431
Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	2.2	1 445	1 231
Výsledek hospodaření běžného období		6 689	5 205
Nerozdělený zisk	2.3	3 645	2 502
Vlastní kapitál celkem		**157 674**	**154 833**
Závazky			
Dlouhodobé závazky		**121 947**	**126 640**
Dlouhodobé půjčky	2.4	60 802	64 264
Vydané dluhopisy	2.5	40 221	41 957
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	1 157	1 063
Odložený daňový závazek	2.10	19 767	19 356
Krátkodobé závazky		**8 596**	**7 901**
Krátkodobé půjčky	2.4	3 462	3 333
Závazky z obchodních vztahů	2.7	1 269	1 693
Rezervy	2.8	341	135
Časové rozlišení pasiv	2.9	1 296	1 026
Daňové závazky	2.10	0	104
Ostatní krátkodobé závazky	2.11	2 228	1 610
Závazky celkem		**130 543**	**134 541**
Pasiva celkem		**288 217**	**289 374**

B. VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. euro	Příloha	2017	2016
Výnosy z nájmu	3.1	12 318	13 650
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	2 329	2 756
Provozní náklady	3.2	-3 822	-3 849
Ostatní provozní výnosy	3.3	412	198
Čistý provozní výsledek hospodaření		**11 237**	**12 755**
Nepřímé náklady	3.4	-875	-988
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním		**10 362**	**11 767**
Přecenění investičního majetku	1.2	-110	-1 957
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		**10 252**	**9 810**
Výnosové úroky		1	2
Výnosy z dividend	3.5	1 000	143
Ostatní finanční výnosy		80	78
Nákladové úroky	3.6	-3 936	-3 681
Kurzové zisky / ztráty	3.7	109	-100
Ostatní finanční náklady		-4	-4
Finanční výsledek hospodaření		**-2 750**	**-3 562**
Výsledek hospodaření před zdaněním		**7 502**	**6 248**
Daň z příjmu za běžnou činnost (splatná)	3.8	-402	-639
Daň z příjmu za běžnou činnost (odložená)	3.8	-411	-404
Výsledek hospodaření za účetní období		**6 689**	**5 205**
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření			
Položky, které jsou nebo mohou být překlasifikovány do výsledku hospodaření			
Přecenění podílů, finančních aktiv držených k prodeji, hrubé	1.3	214	3 419
Přecenění podílů, finančních aktiv držených k prodeji, čisté	1.3	214	3 419
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření celkem		**214**	**3 419**
Souhrnný výsledek hospodaření celkem		**6 903**	**8 624**

C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem *V tis. euro*	Příloha	2017	2016
Peněžní toky z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		7 502	6 248
Úpravy o nepeněžní operace:			
Výnosy/náklady z přecenění investičního majetku	1.2	110	1 957
Změny rezerv	2.8	206	0
Výnosy z dividend	3.5	-1 000	-143
Výnosové úroky		-1	-2
Nákladové úroky	3.6	3 936	3 681
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
Změny pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		-159	720
Změny závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		558	-1 654
Zaplacená daň z příjmu		-850	-2 898
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		**10 620**	**7 909**
Peněžní tok z investiční činnosti			
Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků		-4 520	-51 388
Splátky půjček se spřízněnými osobami		0	11 000
Přijaté dividendy	3.5	1 000	143
Přijaté úroky		1	2
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		**-3 519**	**-40 243**
Peněžní tok z finanční činnosti			
Příjmy z půjček		0	56 500
Splátky půjček - splátky bankovních úvěrů	2.4	-1 893	-1 812
Splátky půjček - splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	-1 440	-33 513
Příjmy z emise akcií		0	13 055
Vydané dluhopisy (splácení)	2.5	-1 736	-1 675
Uhrazené dividendy		-4 062	-3 020
Uhrazené úroky	3.6	-3 936	-3 681
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		**-13 067**	**25 854**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-5 966	-6 480
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	1.6	14 555	21 035
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	1.6	**8 589**	**14 555**

D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosincem *V tis. euro*	Příloha	Základní kapitál	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2016		**133**	**91 275**	**41 426**	**-2 188**	**1 651**	**3 876**	**136 173**
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	0	5 205	0	**5 205**
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření	2.2	0	0	0	3 419	0	0	**3 419**
Vydané akcie	2.1	12	13 044	0	0	0	0	**13 056**
Výplata dividend		0	0	5	0	-1 651	-1 374	**-3 020**
Konečný stav k 31. prosinci 2016		**145**	**104 319**	**41 431**	**1 231**	**5 205**	**2 502**	**154 833**
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	0	6 689	0	**6 689**
Ostatní souhrnný výsledek hospodaření	2.2	0	0	0	214	0	0	**214**
Rozdělení zisku z předchozího roku		0	0	0	0	-1 143	1 143	**0**
Výplata dividend		0	0	0	0	-4 062	0	**-4 062**
Konečný stav k 31. prosinci 2017		**145**	**104 319**	**41 431**	**1 445**	**6 689**	**3 645**	**157 674**

E. OBECNÉ INFORMACE

1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

1.1 Popis účetní jednotky

Společnost:	VIG FUND, a.s. („Společnost")
IČO:	242 20 809
Datum vzniku:	Společnost byla založena společenskou smlouvou dne 27. listopadu 2011. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. března 2012.
Sídlo Společnosti:	Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka:	B 17896 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká Republika
Účetní období:	1. ledna – 31. prosince 2017

Do 31. prosince 2016 byla Společnost speciálním typem fondu kvalifikovaných investorů na základě Zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech („Zákon"). S účinností od 1. 1. 2017 byla Společnost vymazána ze seznamu fondů vedených ČNB. V důsledku toho byl název Společnosti změněn z VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. na VIG FUND, a.s.

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

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

1.2 Založení společnosti

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

Společnost (jako nabývající společnost) byla právně sloučena fúzí se společností VIG FUND Revoluční s.r.o. (nabývaná společnost) s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2016. Společnost převzala kontrolu nad VIG FUND Revoluční s.r.o. dne 14. července 2016, jelikož tímto dnem Společnost převzala do svého účetnictví aktiva, pasiva a vlastní kapitál nabývané společnosti, jak vyplývá z účetní závěrky nabývané společnosti k 14. červenci 2016. Fúze byla zapsána dne 31. prosince 2016.

1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Členy představenstva Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
VIG Asset Management, a.s.	Představenstvo	16. 7. 2014	31. 12. 2017

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dr. Martin Simhandl	Předseda dozorčí rady	1. 3. 2012	31. 12. 2017
Gary Wheatley Mazzotti	Člen dozorčí rady	17. 4. 2012	16. 8. 2017
Mag. Gerhard Lahner	Člen dozorčí rady	16. 8. 2017	31. 12. 2017
Mag. Roland Gröll	Člen dozorčí rady	1. 3. 2012	31. 12. 2017

1.4 Zaměstnanci

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2017 ani 2016. Veškeré činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

1.5 Vlastnická struktura

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

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2017, resp. 31. prosinci 2016 je následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (%)	
	2017	2016
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	71,57 %	71,57 %
VIG RE zajišťovna, a.s., Prague	3,11 %	3,11 %
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	16,70 %	16,70 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Prague	0,35 %	0,35 %
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Prague	0,75 %	0,75 %
Interrisk Towarzystow Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Ins. Group, Warsaw	0,79 %	0,79 %
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Ins. Group, Warsaw	0,79 %	0,79 %
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,44 %	0,44 %
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,72 %	0,72 %
Poist'ovna Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0,79 %	0,79 %
Komunálna poist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,06 %	1,06 %
Kooperativa poisťovna a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,59 %	1,59 %
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	1,33 %	1,33 %
VIG ND, a.s.	0,01 %	0,01 %
Total	**100,00 %**	**100,00 %**

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Povinnost sestavit účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) Společnosti vyplývá z § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví. Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících euro (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

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

3. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna
Společnost stanovila euro jako svou funkční měnu v souladu s IAS 21.

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

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

Kurz EUR	množství	31.12.2017	31.12.2016
HUF	1	310,328	309,830
CZK	1	25,540	27,020
PLN	1	4,177	4,410

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

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

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosech. Při konstantním výnosu a zvýšením příjmu z pronájmů o 2,5 %, resp. 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 4 680 tis. EUR, resp. 9 436 tis. EUR. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosu o 0,25 %, resp. 0,5 % a nezměněné výši příjmu z pronájmu by došlo k poklesu hodnoty nemovitostí o 9 954 tis. EUR, resp. 19 156 tis. EUR. Snížení výnosu by mělo opačný efekt, a to růst hodnoty aktiv.

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

		Relativní změna v příjmech z pronájmu				
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Relativní změna výnosů	-0,50%	255 126	260 350	265 573	270 792	276 077
	-0,25%	243 956	248 905	253 853	258 797	263 805
	0,00%	233 685	238 382	243 090	247 770	252 526
	0,25%	224 206	228 672	233 136	237 597	242 120
	0,50%	215 431	219 683	223 934	228 182	232 491

Tabulka obsahuje zaokrouhlené údaje.

Určení reálné hodnoty
Investice do nemovitosti je přeceňována na reálnou hodnotu, což je odhadovaná částka, za kterou by byly aktivum nebo závazek v den ocenění převedeny mezi potencionálním kupujícím a potencionálním prodávajícím v nezávislém vztahu po řádném uvedení na trh a kde strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno nezávislými znalci pro nemovitosti v souladu se standardy definovanými dle Královského institutu diplomovaných znalců (RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors), pokud není jiná metoda vhodnější.

Investice - podíly v ovládaných osobách
Ostatní podíly ve společnostech jsou prvotně oceněny v pořizovacích nákladech a následně přeceněny na reálnou hodnotu s dopadem do souhrnného výsledku hospodaření. Změna v ocenění je nebo může být následně překlasifikována do výsledku hospodaření.
Reálná hodnota je určena jako čistá hodnota aktiv reflektující změny reálné hodnoty zahrnutého investičního majetku nebo jiných dlouhodobých aktiv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabyly účinnosti v EU
Následující změny nebo revize standardů a interpretací byly přijaty k rozvahovému dni, ale dosud nenabyly 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)]*	**Eventuální dopad na účetní výkazy** *[IAS 8.30 (b); 31 (e)]*
IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky a **Vysvětlení k IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (vydané 12. dubna 2016)** (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)	Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit, v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže: • průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo • jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka. IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem. Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnosti, které tento nový standard implementují. Novelizace objasňuje jak: • identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě, • určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a • určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně.	Společnost neočekává, že standard bude mít významný dopad na účetní závěrku. Neočekávají se změny v načasování a měření výnosů účetní jednotky dle IFRS 15 vzhledem k povaze operací Společnosti a typu výnosů, které vykazuje.

	Novelizace účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení: • Účetní jednotka nemusí měnit vykázání smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup). • U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykázání smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace).	
IFRS 16 Leasingy (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 *Leasingy* a související interpretace. Standard ruší současný dvojí účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky. Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají: • leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a • leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.	Účetní jednotka neočekává, že tento nový standard bude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.

	Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.	
Novelizace IAS 40 Převody investic do nemovitostí (vydaná 8. prosince 2016) (Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.) Tyto novelizace nebyly dosud EU schváleny.	Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí: • převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a • tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.	Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť Společnost nepoužívá nemovitosti pro své potřeby ani k prodeji v rámci běžné obchodní činnosti, nýbrž k získávání příjmů z nájmu a neplánuje měnit účet využití nemovitostí.
IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy (Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.) Tyto novelizace nebyly dosud EU schváleny.	IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.	Společnost očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Společnost při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurz k datu transakce.
IFRS 9 Finanční nástroje (2014) (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)	Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví. Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.	Společnost vyhodnocuje efekt dopadu standardu. Společnost zejména posuzuje, zda využít možnosti opce podle IFRS 9.5.7.1 (b) vykázat zisky a ztráty z podílů v souhrnném výsledku hospodaření. Pokud by se Společnost rozhodla této možnosti využít, vykázání by zůstalo podobné současnému účetnímu pojetí. Pokud by se však Společnost rozhodla této možnosti nevyužít, zisk nebo ztráta z přecenění akcií by byly vykázány výsledkově. Dále, rozvahová položka Fond z přecenění aktiv držených k prodeji ve výši 1 445 tis. EUR z roku 2017 by byla převedena do nerozděleného zisku. Kromě výše zmíněného, implementace standardu IFRS 9 nebude mít žádný další významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

	Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky: • aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a • jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny. V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního souhrnného výsledku hospodaření. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření. V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního souhrnného výsledku hospodaření, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření. Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty" v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty", což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva. Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů: • 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykázání, a	

	• očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. IFRS 9 includes a new general hedge accounting model, which aligns hedge accounting more closely with risk management. IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek. Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice. Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.	

4. INVESTIČNÍ CIL A INVESTIČNÍ POLITIKA

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

a. nemovitostí včetně jejich příslušenství a účastí v nemovitostních společnostech, generujících pravidelný výnos, zejména v zemích, ve kterých VIG působí nebo hodlá působit; pokud VIG vstoupí na nový trh, je rovněž Společnost oprávněna investovat na tomto trhu.

b. likvidních aktiv s nižším rizikem, kterými jsou zejména vklady na účtech u bank, nástroje peněžního trhu a dluhopisy.

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

Do 31. prosince 2016 společnost patřila mezi fondy kolektivního investování, pokud jde o zařazení fondů podle rizika a typu aktiv, do kterých převážně investuje, se zaměřením na přímé a nepřímé investice do nemovitostí generující pravidelný výnos a na investice do likvidních aktiv s nižším rizikem.

Fond nebyl zajištěným fondem.

S účinnosti od 1. ledna 2017 byla společnost vymazána ze seznamu fondů vedeného ČNB.

5. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI

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

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

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

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

6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

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

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

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

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2017	2016	2017	2016
Portfoliově oprávkované	0	0	0	0
Specificky oprávkované	84	96	0	0
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	0	0	0
Před lhůtou splatnosti bez opravných položek	1 127	822	8 589	14 555
Celkem	**1 211**	**918**	**8 589**	**14 555**

Riziko likvidity

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

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků:

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Více než 5 let		Celkem	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Úročené závazky	5 394	3 333	22 942	14 644	76 149	91 577	104 485	109 554
Závazky z obchodních vztahů	1 269	1 693	0	0	0	0	1 269	1 693
Ostatní závazky	2 228	1 610	1 157	1 063	0	0	3 385	2 673
Celkem	**6 959**	**6 636**	**18 839**	**15 707**	**83 200**	**91 577**	**108 998**	**113 920**

Měnové riziko

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.
Tok výnosů z pronájmu, úročené závazky, stejně jako velká část ostatních obchodních transakcí Společnosti, jsou denominovány v jednotkách EUR, které jsou funkční měnou Společnosti. Tok z poplatků za služby (service charges) je generován v CZK nebo PLN, ale i relevantní náklady jsou denominovány v CZK nebo PLN. Společnost se tudíž nevystavuje žádnému významnému měnovému riziku.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
CZK	5 041	4 531	2 863	3 477	2 178	1 054
PLN	828	599	548	184	279	415
Celkem	**5 869**	**5 130**	**3 411**	**3 661**	**2 457**	**1 469**

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1.1 Obecné informace k účetní závěrce

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

Účetním obdobím pro rok 2017 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

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

1.2 Investiční majetek

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

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

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

Míra kapitalizace portfolia je v rozsahu od 5,15 % do 9,00 %.
Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 82 %. Celková pronajímatelná plocha činí přibližně 119 000 m².

Investiční majetek	Celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2016	**204 490**
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	36 147
Přecenění	-1 957
Konečný stav k 31. prosinci 2016	**238 680**
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	4 520
Přecenění	-110
Konečný stav k 31. prosinci 2017	**243 090**

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 238 680 tis. EUR k 1. lednu 2017 a 243 090 tis. EUR k 31. prosinci 2017.

1.3 Investice - akcie

Dceřiná společnost	Field of activity	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2017	2016	2017	Změny	Přecenění	2016
HUN BM Kft.	pronájem nemovitostí	Maďarsko	100 %	100 %	3 808	0	-480	4 288
SK BM s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	16 767	0	1 015	15 752
EBC s.r.o.	pronájem nemovitostí	Slovensko	100 %	100 %	12 384	0	-321	12 705
Celkem					**32 959**	**0**	**214**	**32 745**

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

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

1.4 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 713 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2016) a zaplacené zálohy ve výši 205 tis. EUR. Konečný stav představuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 063 tis. EUR (většina splatných po 31. prosinci 2017) a zaplacené zálohy ve výši 148 tis. EUR.

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

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2017		2016		2017	2016
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Účetní hodnota	
před splatností	652	0	678	0	652	678
1 - 30 dní	176	0	144	0	175	144
31 - 180 dní	200	-25	26	-26	175	0
181 - 360 dní	60	-7	26	-26	53	0
po splatnosti více než 1 rok	123	-51	44	-44	72	0
Celkem	**1 211**	**-84**	**918**	**-96**	**1 127**	**822**

1.5 Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky	2017	2016
Dohadné účty aktivní	230	865
Příjmy příštích období	499	335
Ostatní pohledávky	1	1
Celkem	**730**	**1 201**

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

1.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 8 589 tis. EUR k 31. prosinci 2017, resp. 14 555 tis. EUR k 31. prosinci 2016. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

1.7 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2017	2016
Náklady příštích období	1 318	1 371
Celkem	**1 318**	**1 371**

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

2.1 Základní kapitál

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2017	2016		
registrovaný	18 671 ks	18 671 ks	200 CZK	0 CZK

K 31. prosinci 2017 činil základní kapitál Společnosti stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 3 734 tis. Kč (145 tis. EUR) a skládal se z 18 671 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcii. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

2.2 Ostatní rezervy

Ostatní rezervy	2017	2016	Možnost rozdělení
Kapitálový fond	104 319	104 319	Ano
Fond z přecenění	41 431	41 431	Ano
Fond z přecenění aktiv držených k prodeji	1 445	1 231	Ne
Celkem	**147 195**	**146 981**	

2.3 Nerozdělený zisk

Počáteční zůstatek nerozděleného zisku zahrnuje zisk po zdanění předešlého roku ve výši 3 645 tis. EUR (2016: 2 502 tis. EUR).

2.4 Úročené závazky - úvěry

Struktura úvěrů je následující:

Úvěry	2017			2016		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	22 897	0	**22 897**	24 790	0	**24 790**
Úvěry - spřízněné osoby	41 367	0	**41 367**	42 807	0	**42 807**
Celkem	**64 264**	**0**	**64 264**	**67 597**	**0**	**67 597**
Z toto: krátkodobé	3 462	0	3 462	3 333	0	3 333
Z toho: dlouhodobé	60 802	0	60 802	64 264	0	64 264

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Úvěr	Měna	Podepsané dne	Jistina	Již splaceno		Datum splatnosti	Úroková míra
				2017	2016		
Investiční úvěr 1	EUR	29.11.2011	48 081	29 478	27 773	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 2	EUR	12.12.2012	18 000	3 340	2 618	31.12.2024	3,95%
Investiční úvěr 3	EUR	19.12.2013	9 000	1 268	931	31.12.2025	3,95%
Investiční úvěr 4	EUR	7.10.2016	24 000	731	162	30.6.2026	2,30%

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

Jako zajištění půjček společnost poskytuje následující zástavy:

- Zástava pozemku nebo pozemku a budov
- Zástava pohledávek (z nájemních smluv, pojišťovací smlouvy, apod.)
- Zástava bankovních účtů (účty pro platby nájmů)

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty aktiv zastavených za účelem zajištění:

Aktiva poskytnutá do zástavy	2017	2016
Investiční majetek	243 090	238 680
Pohledávky z obchodních vztahů - příjmy z pronájmu	452	307
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 054	9 231

2.5 Úročené závazky - dluhopisy

26. listopadu 2014 Společnost vydala 2 dluhopisy v nominální hodnotě 32 000 tis. EUR a 13 000 tis. EUR. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Úrok dluhopisů je splatný pololetně 26. května a 26. listopadu každý rok. Část nominální hodnoty je splatná pololetně ve stejných datech jako úrok. Pokud nebudou splaceny dříve nebo odkoupeny emitentem, dluhopisy budou plně splaceny 26. listopadu 2034. Do 28. února 2017 byly dluhopisy registrované k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

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

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

Vydané dluhopisy	Měna	ISIN	Nominální hodnota	Splatnost	Emisní cena	Počet	Kupón
Dluhopisy Praha	EUR	CZ0003704298	13 000	26.11.2034	100,8 %	130	3,95 % p.a.
Dluhopisy Varšava	EUR	CZ0003704280	32 000	26.11.2034	101,1 %	320	4,05 % p.a.

Účetní hodnota dluhopisů činí 40 221 tis. EUR. Tato hodnota zahrnuje naběhlý úrok ve výši 152 tis. EUR. Efektivní úrokové míry se nijak významně neliší od kupónových sazeb.

Vydané dluhopisy	2017	2016
Nominální hodnota dluhopisů	40 080	41 810
Úrok z dluhopisů	152	159
Ážio	-11	-12
Celkem	**40 221**	**41 957**

Finanční aktiva poskytnutá do zástavy	2017	2016
Investiční majetek	97 120	95 400

2.6 Ostatní závazky, dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců ve výši 1 157 tis. EUR v roce 2017, resp. 1 063 tis. EUR v roce 2016.

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	2017	2016
Závazky- tuzemsko	764	476
Závazky- zahraničí	204	107
Zálohové platby	301	1 110
Celkem	**1 269**	**1 693**

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2017			2016		
	Závazky-tuzemsko	Závazky-zahraničí	Zálohové platby	Závazky-tuzemsko	Závazky-zahraničí	Zálohové platby
Před datem splatnosti	734	103	24	428	28	1 110
< 30 dní	24	78	11	15	72	0
<60 dní	4	14	10	0	0	0
<90 dní	1	4	17	0	7	0
<120 dní	0	0	35	0	0	0
Více než 120 dnů po splatnosti	1	5	204	33	0	0
Celkem	**764**	**204**	**301**	**476**	**107**	**1 110**

2.8 Rezervy

Rezervy	Ostatní rezervy	Celkem
2016	**135**	**135**
Čerpání	0	0
Zrušení	0	0
Tvorba	198	198
Efekt kurzových rozdílů	8	8
2017	**341**	**341**
Z toho: krátkodobé	341	341
Z toho: dlouhodobé	0	0

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

2.9 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv	2017	2016
Výnosy přístích období	1 296	1 026
Celkem	**1 296**	**1 026**

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

2.10 Daňové závazky, splatné a odložené

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

Daňové závazky	2017	2016
DPH	104	114
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-448	-10
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	19 767	19 356
Celkem	**19 423**	**19 460**

2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část

Ostatní závazky, krátkodobá část	2017	2016
Dohadné účty pasivní	2 052	1 185
Ostatní závazky	176	425
Celkem	**2 228**	**1 610**

Dohadné účty pasivní představují především dohadné položky, které tvoří poplatky za služby, média a opravy a investice ve výši 1 677 tis. EUR (2016: 773 tis. EUR).

Dohadné účty pasivní	2017	2016
Servisní poplatky, média, opravy, investice do nemovitostí	1 677	773
Právní poradenství	135	7
Účetnictví	60	21
Daňové poradenství	56	15
Ostatní poradenství	32	18
Pravidelné služby (poplatky za správu, poplatky depozitáři apod.)	30	147
Ostatní služby	26	13
Audit	23	20
Úroky z úvěrů	13	159
Snížený odpočet DPH	0	12
Celkem	**2 052**	**1 185**

Ostatní závazky představují krátkodobé vklady a zádržné ve výši 172 tis. EUR v roce 2017, respektive 422 tis. EUR v roce 2016.

2.12 Podmíněné závazky

Společnost poskytla záruky svým dceřiným společnostem, které jsou platné v průběhu životnosti úvěrů pro účely zajištění úvěrů poskytnutých těmto dceřiným společnostem. Účetní hodnota těchto záruk činí 9 036 tis. EUR k 31. prosinci 2017, resp. 10 040 tis. EUR k 31. prosinci 2016. Dále jsou úvěry SK BM a HUN BM zajištěny zástavou akcií v účetní hodnotě 20 575 tis. EUR v roce 2017, resp. 20 040 tis. EUR v roce 2016.

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

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

2.13 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2017		2016	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Akcie	32 959	32 959	32 745	32 745
Daňové pohledávky	344	344	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů	1 127	1 127	822	822
Ostatní pohledávky	730	730	1 201	1 201
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 589	8 589	14 555	14 555
Celkem	**43 749**	**43 749**	**49 323**	**49 323**
Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	60 802	62 430	64 264	65 802
Půjčky, krátkodobá část	3 462	3 462	3 333	3 333
Vydané dluhopisy	40 221	41 393	41 957	43 891
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	1 269	1 269	1 693	1 693
Ostatní závazky, dlouhodobá část	1 157	1 157	1 063	1 063
Ostatní závazky, krátkodobá část	2 228	2 228	1 610	1 610
Celkem	**109 139**	**111 939**	**113 920**	**117 392**

Akcie byly původně oceněny 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 použité výnosy (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty).

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

Reálná hodnota úvěrů a dluhopisů byla stanovena na základě výpočtu diskontovaných peněžních toků. Tento výpočet je založen na pozorovatelných vstupech, jako jsou uplatňované úrokové sazby (úroveň 2 hierarchie reálné hodnoty).

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

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	2017	2016
Výnosy z pronájmu	12 318	13 650
Provozní náklady přefakturované na nájemce	2 329	2 756
Celkem	**14 647**	**16 406**

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	2017	2016
Kratší než 1 rok	12 645	13 609
Mezi 1. a 5. rokem	42 040	32 169
Delší než 5 let	32 257	32 674

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

3.2 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2017	2016
Spotřeba energie	1 079	1 255
Opravy	691	521
Správa zařízení	27	76
Správa majetku a aktiv	370	351
Pojištění	98	91
Vecné břemeno	213	213
Daň z nemovitosti	186	191
Zabezpečení	427	352
Ostatní služby	281	374
Úprava ocenění pohledávek	-22	-110
Právní a ostatní konzultace	152	162
Makléřský poplatek	37	16
Ostatní	283	357
Celkem	**3 822**	**3 849**

3.3 Ostatní provozní výnosy

Společnost generuje ostatní výnosy z poskytování služeb svým dceřiným společnostem:

Ostatní provozní výnosy	2017	2016
Služby pro SK BM, s.r.o.	32	36
Služby pro HUN BM, Kft.	7	8
Služby pro Europeum Business Center, s.r.o.	34	18
Ostatní výnosy	339	136
Celkem	**412**	**198**

3.4 Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2017	2016
Poplatek za správu	623	623
Správní poplatky	0	44
Auditorské a právní služby	41	132
Administratvní poplatky	190	174
Bankovní poplatky	6	7
Ostatní služby	15	5
Rezervy	0	3
Celkem	**875**	**988**

Poplatek za správu aktiv (management fee) představuje odměny managementu společnosti VIG Asset Management, a.s. ve výši 623 tis. EUR za oba roky, 2017 i 2016.

3.5 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend tvoří výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Podíl na zisku společnosti Europeum Business Center, s.r.o. byl Společnosti vyplacen 15. prosince 2017 ve výši 1 000 tis. EUR. Podíl na zisku společnosti SK BM s.r.o. byl Společnosti vyplacen 2. prosince 2016 ve výši 143 tis. EUR.

3.6 Úrokové náklady

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 3 936 tis. EUR v roce 2017, resp. 3 681 tis. EUR v roce 2016, z toho 2 945 tis. EUR se vztahuje k úroku vůči spřízněným osobám v roce 2017, resp. 2 612 tis. EUR v roce 2016. Zůstatek obsahuje také úrokové náklady z vydaných dluhopisů ve výši 1 657 tis. EUR v roce 2017, resp. 1 726 tis. EUR v roce 2016.

Další informace naleznete v bodech 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

3.7 Kurzové zisky/ ztráty

Kurzový zisk / ztráta činí 109 tis. EUR v roce 2017, resp. -100 tis. EUR v roce 2016.

3.8 Daň z příjmu

Následující tabulku zobrazuje přehled přímých daní:

Daň z příjmu právnických osob	2017	2016
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	402	639
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	411	404
Celkem	**813**	**1 043**

Následující tabulka zobrazuje detail pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1. lednu	Vliv fúze s VIG FUND Revoluční na rozvahu	Zúčtování do zisku nebo ztráty	Stav k 31. prosinci
2017				
Investiční majetek	-19 263	0	545	-18 718
Ostatní	-93	0	-956	-1 049
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-19 356	0	-411	-19 767
2016				
Investiční majetek	-15 545	-3 275	-443	-19 263
Ostatní	-132	0	39	-93
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-15 677	-3 275	-404	-19 356

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2017	2016
Čistý výsledek před daní	7 502	6 250
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Očekávaná daň	1 425	1 188
Úpravy daně		
Přizpůsobení českým účetním předpisům	-467	-153
Nezdanitelné výnosy	-229	-72
Uplatnění daňové ztráty	84	0
Zaplacená daň zpříjmů dle zahraniční legislativy	0	80
Ostatní změny	0	0
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	**813**	**1 043**
Efektivní sazba daně v %	**11%**	**17%**
Změny daňových sazeb	0	0
Daň z příjmu celkem	**813**	**1 043**

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

Níže uvedené tabulky ukazují informace o segmentech na upraveném základu.

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Pro rok končící 31. prosince 2017 *V tis. euro*	CZ	PL	Segmenty celkem
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva	**211 999**	**64 050**	**276 049**
Investiční majetek	179 040	64 050	243 090
Akcie	32 959	0	32 959
Krátkodobá aktiva	**11 087**	**1 081**	**12 168**
Daňové pohledávky	214	130	344
Pohledávky z obchodních vztahů	807	320	1 127
Ostatní pohledávky	564	166	730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 219	370	8 589
Časové rozlišení aktiv	1 223	95	1 318
Ostatní aktiva	60	0	60
Aktiva celkem	**223 086**	**65 131**	**288 217**

Pro rok končící 31. prosince 2017 *V tis. euro*	CZ	PL	Segmenty celkem
Závazky			
Dlouhodobé závazky	**93 297**	**28 650**	**121 947**
Dlouhodobé půjčky	60 802	0	60 802
Vydané dluhopisy	11 633	28 588	40 221
Ostatní dlouhodobé závazky	1 085	72	1 157
Odložené daňové závazky	19 777	-10	19 767
Krátkodobé závazky	**8 849**	**-253**	**8 596**
Krátkodobé půjčky	3 462	0	3 462
Závazky z obchodních vzthů	1 071	198	1 269
Rezervy	198	143	341
Časové rozlišení pasiv	1 195	101	1 296
Ostatní krátkodobé závazky	2 923	-695	2 228
Závazky celkem	**102 146**	**28 397**	**130 543**

VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince 2017 *V tis. euro*	CZ	PL	Segmenty celkem
Výnosy z pronájmu	7 949	4 369	12 318
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 265	1 064	2 329
Provozní náklady	-2 489	-1 333	-3 822
Ostatní provozní výnosy	87	325	412
Čistý provozní výsledek hospodaření	**6 812**	**4 425**	**11 237**
Nepřímé náklady	-492	-383	-875
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním	**6 320**	**4 042**	**10 362**
Přecenění investičního majetku	-13	-97	-110
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)	**6 307**	**3 945**	**10 252**
Výnosové úroky	1	0	1
Výnosy z dividend	1 000	0	1 000
Ostatní finanční výnosy	76	4	80
Nákladové úroky	-2 751	-1 185	-3 936
Kurzové zisky / ztráty	79	30	109
Ostatní finanční náklady	-4	0	-4
Finanční výsledek hosodaření	**-1 599**	**-1 151**	**-2 750**
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)	**4 708**	**2 794**	**7 502**
Splatná daň z příjmů	-136	-266	-402
Odložená daň z příjmů	-568	157	-411
Výsledek hospodaření po zdanění	**4 004**	**2 685**	**6 689**
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které jsou nebo budou následně překlasifikovány do zisku nebo ztráty			
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, brutto	214	0	214
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, netto	214	0	214
Ostatní úplný výsledek celkem	**214**	**0**	**214**
Souhrnný výsledek hospodaření celkem	**4 218**	**2 685**	**6 903**

VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Za rok končící 31. prosince 2016 *V tis. euro*	CZ	PL	Segmenty celkem
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva	**207 945**	**63 480**	**271 425**
Investiční majetek	175 200	63 480	238 680
Akcie	32 745	0	32 745
Krátkodobá aktiva	**16 115**	**1 834**	**17 949**
Pohledávky z obch. vztahů	510	312	822
Ostatní pohledávky	1 201	0	1 201
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 060	1 495	14 555
Časové rozlišení aktiv	1 344	27	1 371
Aktiva celkem	**224 060**	**65 314**	**289 374**

Za rok končící 31. prosince 2016 *V tis. euro*	CZ	PL	Segmenty celkem
Závazky			
Dlouhodobé závazky	**96 144**	**30 496**	**126 640**
Dlouhodobé půjčky	64 264	0	64 264
Vydané dluhopisy	12 100	29 857	41 957
Ostatní dlouhodobé závazky	1 039	24	1 063
Odložené daňové závazky	18 741	615	19 356
Krátkodobé závazky	**7 106**	**795**	**7 901**
Krátkodobé půjčky	3 333	0	3 333
Závazky z obchodních vztahů	1 656	37	1 693
Rezervy	135	0	135
Časové rozlišení pasiv	867	159	1 026
Daňové závazky	59	45	104
Ostatní krátkodobé závazky	1 056	554	1 610
Závazky celkem	**103 250**	**31 291**	**134 541**

VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince 2016 *V tis. euro*	CZ	PL	Segmenty celkem
Výnosy z pronájmu	9 033	4 617	13 650
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 727	1 029	2 756
Provozní náklady	-2 524	-1 325	-3 849
Ostatní provozní výnosy	84	114	198
Čistý provozní výsledek hospodaření	**8 320**	**4 435**	**12 755**
Nepřímé náklady	-823	-165	-988
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním	**7 497**	**4 270**	**11 767**
Přecenění investičního majetku	-869	-1 088	-1 957
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)	**6 628**	**3 182**	**9 810**
Výnosové úroky	2	0	2
Výnosy z dividend	143	0	143
Ostatní finanční výnosy	74	4	78
Nákladové úroky	-2 447	-1 234	-3 681
Kurzové zisky / ztráty	-49	-51	-100
Ostatní finanční náklady	-4	0	-4
Finanční výsledek hospodaření	**-2 281**	**-1 281**	**-3 562**
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)	**4 347**	**1 901**	**6 248**
Splatná daň z příjmů	-326	-313	-639
Odložená daň z příjmů	-405	1	-404
Výsledek hospodaření po zdanění	**3 616**	**1 589**	**5 205**
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které jsou nebo budou následně překlasifikovány do zisku nebo ztráty			
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, brutto	3 419	0	3 419
Přecenění akcií, finančních aktiv držených za účelem prodeje, netto	3 419	0	3 419
Ostatní úplný výsledek celkem	**3 419**	**0**	**3 419**
Souhrnný výsledek hospodaření celkem	**7 035**	**1 589**	**8 624**

3.10 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce se spřízněnými osobami	2017	2016
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	59	35
Ostatní závazky, splatné	-23	-53
Úročené závazky	-41 367	-42 807
Dluhopisy a úroky	-40 042	-41 770
Obchodní a jiné závazky	-6	-16
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-623	-625
Provozní náklady	0	-1
Úrokové náklady	-2 945	-2 612
Pojistné	-98	-83

Společnost má tři dceřiné společnosti: SK BM, s.r.o., Europeum Business Center, s.r.o. a HUN BM, Kft.

Transakce s dceřinými společnostmi	2017	2016
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Ostatní provozní výnosy	73	61
Dividendové výnosy	1 000	143
Ostatní finanční výnosy	76	76

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

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

G. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

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

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

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

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.

H. INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

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

Akcie Společnosti jsou cennými papíry v listinné podobě.

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

Akcie Společnosti nesmějí být veřejně nabízeny ani propagovány.

Společnost vydala dluhopisy, které byly registrovány pro obchodování na regulovaném trhu Pražské burzy cenných papírů.
Na žádost Společnosti byly dluhopisy Společnosti odstraněny z Pražské burzy s účinností od 28. února 2017.

Také na žádost Společnosti byla Společnost vyřazena ze seznamu fondů vedených ČNB s účinností od 1. ledna 2017 a v důsledku toho došlo ke změně názvu Společnosti z VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. na VIG FUND, a.s.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

6. března 2018

....

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

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2017, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

KPMG

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

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

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Vladimír Dvořáček je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 6. března 2018

KPMG Česká republika Audit

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

Ing. Vladimír Dvořáček
Partner
Evidenční číslo 2332