

Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2016

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

VIG  FUND

1. Obsah

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

c) Práva a povinnosti spojené s držbou akcií Společnosti	14
d) Rozsah působnosti Valné hromady	14
e) Peněžité a nepeněžité příjmy a princip odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady Společnosti	16
f) Akcie nebo opce ve vlastnictví členů představenstva a členů dozorčí rady	16
g) Kodex řízení a správy Společnosti	16
h) Odměny účtované auditory	17
Během roku 2016 se auditorům Společnosti vyplatily odměny ve výši 28 000 EUR.	17
i) Údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finančních výsledcích	17
6. Údaje o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni a jsou významné pro splnění účelu výroční zprávy	17
7. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku	17
8. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2017	18
9. Ostatní údaje	18
10. Zpráva o vztazích mezi spřízněnými osobami	20
11. Zpráva dozorčí rady	25
12. Spřízněné osoby a podíly na vlastním kapitálu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	26
13. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2016	32
14. Zpráva auditora	32

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 2016

Účetní období: 1. ledna 2016 – 31. prosince 2016

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 fond 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 vedeném ČNB s účinností 01.01.2017. 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“).

Konsolidovaná výroční zpráva zahrnuje následující společnosti, které jsou plně konsolidované: SK BM s.r.o., Bratislava, EUROPEUM BUSINESS CENTER, s.r.o. a HUN BM Kft., Budapešť (dohromady dále jen „Skupina“), více informací viz písmeno b) níže.

a) Představenstvo, dozorčí rada a auditor Společnosti

Představenstvo

VIG Asset Management, a.s. - jediný člen představenstva

Templová 747/5, 110 00 Praha 1 - Staré Město

IČO: 248 38 233

Den vzniku členství: 16. července 2014

při výkonu funkce zastupuje:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS

Předsedkyně představenstva VIG AM

Den vzniku funkce: 27. dubna 2011

- Absolventka Vienna University of Technology (Architecture)
- Postgraduální studia na Vienna University of Technology (Real Estate Management and Pricing)

- Členka Royal Institution of Chartered Surveyors

Pracovní zkušenosti:

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

Ing. Luděk Marek**Člen představenstva VIG AM**

Den vzniku členství: 11. října 2011

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

Pracovní zkušenosti:

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

Ing. Mag. Christoph Roiser (do 28.04.2016)**Člen představenstva VIG AM**

Den vzniku členství: 11. října 2011

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

Pracovní zkušenosti:

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

- 1999 – 2002 Projektový manažer
(Siemens AG Austria, Siemens Dematic)

MMag. Dr. Wolfgang M. Hajek**Člen představenstva VIG AM**

Den vzniku členství: 29.04.2016

- Doktorandské studium práv ve Vídni (Juridicum Vídeň)
- Studium obchodu a managementu v Grazu (Univerzita Karla Franzense)
- Studium práv v Grazu (Univerzita Karla Franzense)
- MBA Podnikové řízení na Maastrichtské škole managementu, Nizozemí

Pracovní zkušenosti:

- od 2016 Člen představenstva VIG AM
- 2012 – 2016 VIG AM, Strategic Portfolio Management and Strategic Decision Implementation Officer
- Od 2011 Zástupce vedoucího oddělení propojených společností – M&A a finanční expert (Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe (VIG))
- 2007 – 2011 Volksbanken Group
- 2007 Rakouský úřad pro finanční trh

Dozorčí rada**Dr. Martin Simhandl****Předseda dozorčí rady**

Den vzniku funkce: 1. března 2012

- Absolvent University of Vienna (Law)

Pracovní zkušenosti:

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

Mag. Roland Gröll**Člen dozorčí rady**

Den vzniku členství: 1. března 2012

- Absolvent Vienna University of Economics and Business

Pracovní zkušenosti:

- Od 01/2016 Člen představenstva
Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 01/2014 – 12/2015 Ředitel finančního a účetního oddělení Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 01/2010 – 12/2013 Člen představenstva
Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group
- 10/2008 – 12/2013 Zástupce představenstva
Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe
- 02/2008 – 2010 Člen rozšířeného představenstva

- Od 03/2008 Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG
Ředitel Finančního a účetního oddělení
- Od 06/2003 Zmocněnec, WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG
Vienna Insurance Group
- 05/2003 – 02/2008 Zástupce ředitele Finančního a účetního oddělení
- 01/2001 Zmocněnec
- 02/1994 Nástup do WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG
Vienna Insurance Group, Finanční a účetní oddělení

Gary Wheatley Mazzotti**Člen dozorčí rady**

Den vzniku členství: 17. dubna 2012

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

Pracovní zkušenosti:

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

Auditor

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

b) Osoby, v nichž měla Společnost kvalifikovaný podíl

Společnost měla kvalifikovaný podíl v:

- **SK BM s.r.o.:** Společnost vlastní 100 % akcií společnosti SK BM s.r.o., se sídlem Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava, IČO: 46423427, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Bratislavě pod číslem 77149/B. SK BM je realitní společností podle statutu VIG Fundu a je v souladu s investičním zaměřením fondu podle jeho statutu;

Jednatelé společnosti:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS

Ing. Mag. Christoph Roiser do 09.06.2016
 MMag. Dr. Wolfgang M. Hajek od 10.06.2016

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

Jednatelé společnosti:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS
 Ing. Mag. Christoph Roiser do 19.07.2016
 MMag. Dr. Wolfgang M. Hajek od 20.07.2016

- **EUROPEUM Business Center s.r.o.:** se sídlem Suché Mýto, 811 03 Bratislava, IČO: 36770876, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Bratislavě pod číslem 45714/B. EUROPEUM Business Center s.r.o. je realitní společností podle statutu VIG FUNDu a je v souladu s investičním zaměřením fondu podle jeho statutu;

Jednatelé společnosti:

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS
 MMag. Dr. Wolfgang M. Hajek

c) Osoby s kvalifikovaným podílem ve Společnosti

Ve Společnosti měly kvalifikovaný podíl společnosti VIG-CZ Real Estate GmbH, Vídeň (71,57 %) a Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Praha (16,70 %).

d) Osoby personálně propojené se Společností

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

Dipl. Ing. Caroline Mocker, MSc. MRICS

HUN BM, Kft.	jednatelka
SK BM s.r.o.	jednatelka
VIG Asset Management, a.s.	předsedkyně představenstva
VIG AM Services GmbH	jednatelka
VLTAVA majetkovosprávní a podílová spol. s r.o.	jednatelka
EUROPEUM Business Center s.r.o.	jednatelka

Ing. Mag. Christoph Roiser do 28.04.2016

HUN BM Kft.	jednatel
SK BM s.r.o.	jednatel
Anděl Investment Praha s.r.o.	jednatel
VIG Asset Management, a.s.	člen představenstva
VIG AM Services GmbH	jednatel

Ing. Luděk Marek

V.I.G. ND, a.s.	člen představenstva
VIG FUND Revoluční s.r.o.	jednatel

VIG Asset Management, a.s.	člen představenstva
<u>MMag. Dr. Wolfgang M. Hajek od 29.04.2016</u>	
EUROPEUM Business Center s.r.o.	jednatel
HUN BM Kft.	jednatel
SK BM s.r.o.	jednatel
VIG FUND Revoluční, s.r.o.	jednatel
VIG Asset Management, a.s.	člen představenstva
VIG AM Services GmbH	jednatel
<u>Dr. Martin Simhandl</u>	
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	předseda dozorčí rady
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	předseda dozorčí rady
VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	člen představenstva
VIG Asset Management, a.s.	předseda dozorčí rady
<u>Mag. Roland Gröll</u>	
VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe	člen představenstva
VIG Asset Management, a.s.	člen dozorčí rady
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d.	člen dozorčí rady
<u>Mr. Gary Wheatley Mazzotti</u>	
Anděl Investment Praha s.r.o.	jednatel
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	člen představenstva
VIG Asset Management, a.s.	člen dozorčí rady
V.I.G. ND, a.s.	člen dozorčí rady
VIG RE zajišťovna, a.s.	člen dozorčí rady
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	člen dozorčí rady

e) Osoby jednající ve shodě se Společností

V roce 2016 Společnost nejednala ve shodě se žádnou osobou, která není uvedena v písmenech a) až c).

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

Název společnosti do 31.12.2016: VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.

Název společnosti od 01.01.2017: VIG FUND, a.s.

Společnosti nebyl přidělen ISIN ani SIN.

g) Změny skutečností zapsaných v obchodním rejstříku

Ve sledovaném období se uskutečnily následující změny v obchodním rejstříku:

V roce 2016 došlo ke zvýšení základního kapitálu, které bylo zapsané do obchodního rejstříku dne 8. července 2016. Základní kapitál Společnosti byl zvýšen výhradně peněžitými vklady o 308 000 Kč, tj. vydáním 1 544 kusů nových nekótovaných kmenových akcií na jméno v listinné podobě, z nichž každá měla nominální hodnotu 200 Kč.

Dne 31. prosince 2016 s datem účinnosti 1. ledna 2016 bylo následkem fúze sloučením s VIG FUND Revoluční s.r.o. převedeno jmění z VIG FUND Revoluční s.r.o. na VIG FUND jako nástupnickou společnost.

Christoph Roiser byl vymazán z obchodního rejstříku dne 19.08.2016 jako člen představenstva VIG AM.

Wolfgang Hajek byl zapsán do obchodního rejstříku dne 19.08.2016 jako člen představenstva VIG AM.

h) Skutečnosti s významným vlivem na činnost Společnosti

V roce 2016 byly Společností provedeny dvě akvizice:

- Dne 21. června 2016 nabyla Společnost 100 % podíl ve společnosti EUROPEUM Business Center s.r.o. se sídlem Suché Mýto, 811 03 Bratislava, Slovensko, IČO.: 36770876, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava, vložka 45714/B,
- dne 15. července 2016 nabyla Společnost 100 % podíl ve společnosti VIG FUND Revoluční s.r.o. (dříve: MARKLAND Revoluční, s.r.o.) se sídlem 110 00 Praha 1, Revoluční 1/665, IČO 27147274, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 99860.

Ve sledovaném období Společnost uskutečnila fúzi sloučením s VIG FUND Revoluční s.r.o. Všechna aktiva a pasiva VIG FUND Revoluční s.r.o. byla převedena na VIG FUND, a.s. jako na nástupnickou společnost.

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

a) Investiční společnost

VIG FUND byl spravován společností VIG AM. Společnosti VIG AM byla udělena licence na provozování investiční společnosti od České národní banky dne 21. října 2011. V roce 2016 VIG AM spravovala majetek Společnosti z pozice jediného člena představenstva Společnosti. Výkon funkce jediného člena představenstva se řídí zákonem č. 240/2013 Sb. a smlouvou o výkonu funkce podepsanou 17. července 2014. VIG AM vrátila licenci k činnosti investiční společnosti České národní bance (ČNB) s datem účinnosti 28.02.2017. Smlouva o výkonu funkce uzavřená mezi Společností a VIG AM bude odpovídajícím způsobem upravena. VIG AM bude pokračovat ve správě majetku VIG FUND, a.s..

b) Vývoj aktiv:

Datum	Aktiva Společnosti
31.12.2014	292 807 tis. EUR
31.12.2015	260 564 tis. EUR
31.12.2016	312 243 tis. EUR

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

Datum	Vlastní kapitál Společnosti	Vlastní kapitál na akcii
31.12.2014	129 753 tis. EUR	7 576 EUR
31.12.2015	131 775 tis. EUR	7 694 EUR
31.12.2016	148 770 tis. EUR	7 968 EUR

Žádné akcie nebyly odkoupené Společností a všechny akcie byly splacené.

V daném období byly vyplaceny dividendy v celkové výši 3 014 tisíc EUR. Dividenda na akcii činila 176 EUR.

Zisk na akcii za období 01.01.2016- 31.12.2016 činí 372 EUR.

d) Závazky Společnosti

Závazky Společnosti k 31. prosinci 2016: 163 473 tis. EUR.

e) Změny ve Statutu Společnosti

V roce 2016 nebyly provedeny žádné změny ve Statutu Společnosti.

f) Odměňování zaměstnanců a vedení VIG AM

Odměňování	
Počet vedoucích pracovníků	3
Počet ostatních zaměstnanců	5
Fixní složka odměňování	172 744 EUR
Pohyblivá složka odměňování	50 519 EUR

g) Opatření k zamezení střetu zájmů

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

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

h) Doba trvání Společnosti

Společnost byla založena na dobu neurčitou.

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

a) Portfolio manažer, externí manažer

Obhospodařování majetku provádí zástupci VIG AM. Identifikační údaje a popis zkušeností představitelů VIG AM jsou uvedeny v části 2 této výroční zprávy.

b) Depozitář Společnosti

Ve sledovaném období byla jediným depozitářem Společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Ve sledovaném období uhradila Společnost částku 44 tis. EUR za služby svého depozitáře.

c) Osoba zajišťující úschovu nebo jiné opatrování aktiv Společnosti

V roce 2016 zajišťovala úschovu aktiv Společnosti nebo jinak opatrovala aktiva Společnosti Česká spořitelna, a.s.

d) Společnosti poskytující investiční služby pro Společnost

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

e) Specifikace aktiv

Aktiva Společnosti se ke dni 31. prosince 2016 skládala z těchto položek:

Název majetku	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota
Investiční majetek	312 445 tis. EUR	290 570 tis. EUR
Akcie v dceřiných společnostech	0 tis. EUR	0 tis. EUR
Úvěry subjektům ve skupině	0 tis. EUR	0 tis. EUR
Obchodní a daňové pohledávky	1 053 tis. EUR	1 053 tis. EUR
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17 966 tis. EUR	17 966 tis. EUR
Časové rozlišení aktiv	1 422 tis. EUR	1 422 tis. EUR
Ostatní aktiva	0 tis. EUR	0 tis. EUR

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

Hodnota akcie Společnosti vzrostla z 7 694 EUR (ke dni 31. prosince 2015) na 7 968 EUR (ke dni 31. prosince 2016).

Hodnota akcií nekopíruje žádný index nebo jiný ukazatel.

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

a) Systém vnitřní kontroly

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

Úrovně systému vnitřní kontroly tvoří:

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

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

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

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

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

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

- smluvních vztahů,
- hospodárného a efektivního provádění činností.

b) Statutární a dozorčí orgány Společnosti

Představenstvo

Představenstvo Společnosti má jednoho člena. Člen představenstva je volen a odvoláván dozorčí radou. Člen představenstva může být pouze osoba ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb.

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

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

Dozorčí rada

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

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti.

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

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

c) Práva a povinnosti spojené s držbou akcií Společnosti

Základní kapitál společnosti je rozvržen na 18 671 (osmnáct tisíc šest set sedmdesát jedna) kmenových listinných akcií na jméno, přičemž jmenovitá hodnota každé akcie činí 200 Kč (slovy: dvě stě korun českých). S každou akcií je spojen jeden hlas pro hlasování na valné hromadě. Stejná práva a povinnosti jsou spojeny se všemi akciemi Společnosti. Tato práva a povinnosti jsou stanoveny v příslušných ustanoveních stanov Společnosti a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen "ZOK").

d) Rozsah působnosti Valné hromady

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

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

Do výlučné působnosti valné hromady náleží:

- a. rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Společnost před jejím vznikem,
- b. rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu, jehož provedením bylo usnesením valné hromady pověřeno představenstvo Společnosti nebo o změnu na základě jiných právních skutečností; tím není dotčeno právo statutárního orgánu obhospodařovatele změnit stanovy podle § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech,
- c. rozhodování o zvýšení nebo snížení základního kapitálu nebo o pověření představenstva k rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu,
- d. rozhodování o možnosti nabytí nebo vzetí do zástavy vlastních akcií nebo akcií ovládané osoby,
- e. jmenování a odvolání likvidátora Společnosti,
- f. volba a odvolání členů dozorčí rady,
- g. stanovování zásad pro činnost představenstva a dozorčí rady a schvalování pokynů závazných pro představenstvo a pro dozorčí radu,
- h. schvalování řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy tak stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty (v souladu s čl. 28 stanov) a stanovení tantiém a splatnosti a místě vyplacení podílu na zisku a tantiémy,
- i. rozhodování o odměňování členů dozorčí rady,
- j. projednávání zprávy o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku,
- k. projednávání návrhů a opatření navržených představenstvem podle čl. 18 odst. 4 stanov,
- l. schválení zprávy dozorčí rady o přezkoumání roční účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku a dalších výsledků kontrolní činnosti dozorčí rady, se kterými ji dozorčí rada seznámí (§ 449 odst. 1 ZOK),
- m. rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n. rozhodování o fúzi nebo rozdělení, popřípadě o změně právní formy Společnosti,
- o. projednání konečné zprávy o průběhu likvidace,
- p. schvalování smlouvy o výkonu funkce členů dozorčí rady dle § 59 odst. 2 ZOK,
- q. rozhodování o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových akcií podle § 488 ZOK,
- r. pozastavení výkonu funkce člena orgánu nebo vydání zákazu uzavření smlouvy v případě konfliktu zájmů (§ 54 až 58 ZOK),
- s. pověřování představenstva k určení emisního kursu akcií vydávaných v souvislosti se zvyšováním základního kapitálu,
- t. jmenování auditora Společnosti
- u. rozhodování o dalších záležitostech Společnosti, které ZOK, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiné právní předpisy nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Rozhodování

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

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

Odměňování členů představenstva

Odměna se dle smlouvy o výkonu funkce skládá z fixní, variabilní složky a odměny odvíjející se od výkonnosti/ úspěšnosti (Success fee).

Variabilní složka je odvozena od průměrné hodnoty majetku Společnosti.

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

Odměna za obhospodařování pokrývá celkovou odměnu za činnost a odpovědnost VIG AM jako investiční společnosti pro VIG FUND.

Odměna za obhospodařování	625 tis. EUR
Nepeněžité příjmy	žádné

Odměňování členů dozorčí rady

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

Členové dozorčí rady:

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

f) Akcie nebo opce ve vlastnictví členů představenstva a členů dozorčí rady

Žádný z členů dozorčí rady nebo představenstva Společnosti nebo spřízněná osoba nemá ve vlastnictví akcii nebo obdobný cenný papír, který představuje podíl na Společnosti, ani nevlastní žádnou opci nebo srovnatelný investiční nástroj, který se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Společnosti, ani není smluvní stranou takových smluv, ani neexistují takové smlouvy, které jsou uzavřeny v jejich prospěch.

g) Kodex řízení a správy Společnosti

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

h) Odměny účtované auditory

Během roku 2016 se auditorům Společnosti vyplatily odměny ve výši 28 000 EUR.

i) Údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finančních výsledcích

Informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finančních výsledcích se nacházejí v části 13 této výroční zprávy.

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

S účinností od 01.01.2017 se Společnost stala standardní akciovou společností dle zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb..

Na základě vlastní žádosti byla Společnost vymazána ze seznamu fondů vedeného ČNB. Název společnosti byl změněn na VIG FUND, a.s.

Na základě žádosti Společnosti byly její dluhopisy vyřazeny z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů s účinností 28.02.2017.

7. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

V roce 2016 Společnost významně navýšila objem investic a dále diverzifikovala nemovitostní portfolio. Úspěšně byly provedeny následující dvě akvizice:

- Dne 21. června 2016 nabyla Společnost 100% podíl ve společnosti EUROPEUM Business Center s.r.o., Bratislava a
- dne 15. července 2016 nabyla Společnost 100 % podíl ve společnosti VIG FUND Revoluční s.r.o. (dříve: MARKLAND Revoluční, s.r.o.) se sídlem 110 00 Praha 1, Revoluční, Praha.

K zajištění financování akvizic společnost navýšila v červenci 2016 svůj základní kapitál a získala dlouhodobé úvěrové financování.

Dne 31. prosince 2016 realizovala Společnost zamýšlenou fúzi sloučením s VIG FUND Revoluční s.r.o. V důsledku této fúze se nepřímé investice do nemovitostí Revoluční staly přímými investicemi do nemovitostí.

V roce 2016 se Společnost rozhodla stát se standardní akciovou společností a s účinností od 01.01.2017 byla vymazána ze seznamu investičních fondů vedeného ČNB.

Na základě žádosti Společnosti byly její dluhopisy vyřazeny z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů s účinností 28.02.2017.

Hospodářská činnost Společnosti za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 skončila se ziskem ve výši 6 953 tis. EUR

Portfolio VIG FUND

<i>Majetek</i>	<i>Lokace</i>
BBC - C	Praha
Havlíčková 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 2016 vykázala Společnost v rozvaze aktiva ve výši 312 243 tis. EUR (z toho 290 570 tis. EUR je tvořeno investičním majetkem a akciemi).

Závazky

Celkové závazky Společnosti činí 163 473 tis. EUR.

Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti činí 3 734,2 tis. Kč.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci Společnosti k datu vypracování výroční zprávy za rok 2016. Vedení dále nejsou známy žádné podstatné soudní spory (aktivní ani pasivní), které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti za rok 2016.

8. Očekávaný vývoj Společnosti v roce 2017

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

9. Ostatní údaje

Činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v současné době nepůsobí v oblasti výzkumu a vývoje.

Činnost v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

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

Organizační složky v zahraničí

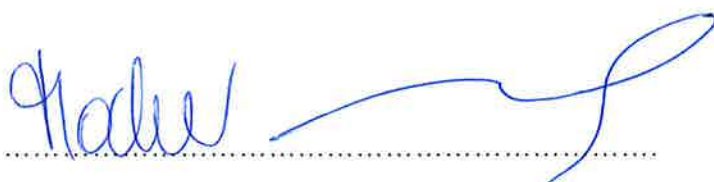
Společnost nemá v zahraničí žádnou organizační složku, ale má dvě nemovitosti v přímém vlastnictví v Polsku.

Údaje o soudních sporech nebo arbitrážích

Společnost se v roce 2015 nezúčastnila žádných soudních sporů ani arbitrází.

Představenstvo tímto prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává konsolidovaná výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti a jejího konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření.

17. března 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luděk Marek', is written over a horizontal dotted line.

VIG Asset Management, a.s. (Člen představenstva),
zastoupený Dipl. Ing. Caroline Mocker a Ing. Luděk Marek

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

Ovládající společnosti:

Způsob a prostředky ovládní

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 poist'ovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1.06 %
KOOPERATIVA poist'ovňa, 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 12. je uveden seznam dceřiných společností VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe.

Faktické ovládání

Společnost neuzavřela se spřízněnými osobami žádnou ovládací smlouvu.

Smlouvy a dohody uzavřené mezi subjekty v rámci skupiny

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

Smlouva	Smluvní strana ze skupiny
Pojistná smlouva č. 7720716986 a dodatek č. 1 k Pojistné smlouvě č. 7720716986	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 7720794414 a dodatek č. 1 k Pojistné smlouvě č. 7720794414	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva č. 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 č. 080802622	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 Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 2	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 3	InterRisk Lebensversicherung-AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 4	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 5	Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group
Úvěrová smlouva 6	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 Poist'ovňa Slovenskej sporiteľne, 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 Felelősségű Társaság
Dohoda o poskytnutí záruky	HUN BM Korlátolt Felelősségű Társaság
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group

	Komunálna poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group Poisťovňa Slovenskej sporiteľne, a.s., Vienna Insurance Group
Dohoda o upsání a nákupu dluhopisů	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group Compensa Life Vienna Insurance Group SE InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group Poisťovňa Slovenskej sporiteľne, a.s., Vienna Insurance Group Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group
Nájemní smlouva a dodatky	KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.
Pojistná smlouva K4-X560.142-1 a dodatek k Pojistné smlouvě K4-X560.142-1	Donau Versicherung AG, Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva K4-X581.801-5 a dodatek	Donau Vienna Insurance Group
Pojistná smlouva K4-X581.826-3	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	2016	2015
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	35	29
Úročené závazky	52 305	23 693
Dluhopisy a úroky	41 770	43 439
Závazky z obchodních vztahů	16	10
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-625	-595
Provozní náklady	-1	-10
Úrokové náklady	-2 817	-3 496
Zaplacené pojistné	-103	-71

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.

17. března 2017



VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva),
Zastoupená Dipl. Ing. Caroline Mocker a Ing. Luděk Marek

11. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada obdržela od představenstva roční účetní závěrku za rok 2016 a zprávu o podnikatelské činnosti a stavu Společnosti ke dni 31. prosince 2016, 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 2016.

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 2016 se uskutečnili tři zasedání Valné hromady, stejně jako čtyři zasedání dozorčí rady.

Dozorčí rada tímto informuje Valnou hromadu, že roční účetní závěrka za rok 2015 byla auditovaná společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (evidenční č. 71), že dozorčí rada obdržela, zkontrolovala a projednala účetní závěrku Společnosti a že tato kontrola podle jejího závěrečného výsledku nedává podnět k připomínkám. Dozorčí rada tímto prohlašuje, že ke zprávě auditora nechce nic doplnit.

V dubnu 2017

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

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

Společnost	Sídlo	Podíl %
Konsolidované společnosti		
"BULSTRAD LIFE VIENNA INSURANCE GROUP" EAD	Bulharsko	100,00
"Baltikums Vienna Insurance Group" AAS	Lotyšsko	100,00
"Grüner Baum" Errichtungs- und Verwaltungsges.m.b.H.	Rakousko	100,00
"POLISA-ZYCIE" Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	99,43
ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99,57
ATBIH N.V.	Nizozemsko	100,00
AXA Nezivotno Osiguranje akcionarsko drustvo za osiguranje Beograd	Srbsko	100,00
Alpenländische Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	94,84
Andel Investment Praha s.r.o.	Česká republika	100,00
Anif-Residenz GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
Arithmetica Versicherungs- und Finanzmathematische Beratungs-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	100,00
BCR Asigurari de Viata Vienna Insurance Group S.A.	Rumunsko	93,98
BML Versicherungsmakler GmbH	Rakousko	100,00
BTA Baltic Insurance Company AAS	Lotyšsko	90,00
Blizzard Real Sp. z o.o.	Polsko	100,00
Bulgarski Imoti Asistans EOOD	Bulharsko	100,00
Business Insurance Application Consulting GmbH	Rakousko	100,00
Businesspark Brunn Entwicklungs GmbH	Rakousko	100,00
Compania de Asigurari "DONARIS VIENNA INSURANCE GROUP" Societate pe Actiuni	Moldavsko	99,99
CAL ICAL "Globus"	Ukrajina	100,00
CAPITOL, akciová spoločnosť	Slovensko	100,00
CENTER Hotelbetriebs GmbH	Rakousko	80,00
COMPENSA Holding GmbH	Německo	100,00
Central Point Insurance IT-Solutions GmbH	Rakousko	100,00
Ceská podnikatelská pojist'ovna, a.s., Vienna Insurance Group	Česká republika	100,00
Compensa Life Vienna Insurance Group SE	Estonsko	100,00
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Na Zycie Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	100,00
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	99,94
Compensa Vienna Insurance Group, uzdaroji akcine draudimo bendrove	Litva	100,00
DBLV Immobesitz GmbH	Rakousko	100,00
DBLV Immobesitz GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
DBR-Liegenschaften GmbH & Co KG	Německo	100,00

DBR-Liegenschaften Verwaltungs GmbH	Německo	100,00
DONAU Versicherung AG Vienna Insurance Group	Rakousko	99,24
DVIB GmbH	Rakousko	100,00
Deutschmeisterplatz 2 Objektverwaltung GmbH	Rakousko	100,00
Donau Brokerline Versicherungs-Service GmbH	Rakousko	100,00
ELVP Beteiligungen GmbH	Rakousko	100,00
ERSTE Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Maďarsko	95,00
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	99,77
Erste osiguranje Vienna Insurance Group d.d.	Chorvatsko	95,00
Europeum Busniss Center s.r.o.	Slovensko	100,00
Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	55,00
Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH	Rakousko	99,92
Gesundheitspark Wien-Oberlaa Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	100,00
HUN BM Kft.	Maďarsko	100,00
IM31 Floridsdorf am Spitz GmbH	Rakousko	100,00
INSURANCE JOINT-STOCK COMPANY "BULSTRAD VIENNA INSURANCE GROUP"	Bulharsko	99,38
INTERSIG VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albánie	89,98
Insurance Company Nova Ins EAD	Bulharsko	100,00
Stock Company for Insurance and Reinsurance MAKEDONIJA Skopje Vienna Insurance Group	Makedonie	94,26
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group	Německo	100,00
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Insurance Group	Polsko	99,98
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group	Německo	100,00
Joint Stock Company Insurance Company GPI Holding	Gruzie	90,00
Joint Stock Company International Insurance Company IRAO	Gruzie	100,00
KOMUNÁLNA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	100,00
KOOPERATIVA poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	100,00
Kaiserstraße 113 GmbH	Rakousko	100,00
Kapitol pojist'ovací a finanční poradenství, a.s.	Česká republika	100,00
Kooperativa, poisťovna, a.s. Vienna Insurance Group	Česká republika	98,39
KÁLVIN TOWER Immobilienentwicklungs- und Investitionsgesellschaft m.b.H.	Maďarsko	100,00
LVP Holding GmbH	Rakousko	100,00
Limited Liability Company "UIG Consulting"	Ukrajina	100,00
MAP Bürodienstleistung Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	100,00
MH 54 Immobilienanlage GmbH	Rakousko	100,00
NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH	Rakousko	99,82
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	61,00
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.	Rumunsko	99,50
PFG Holding GmbH	Rakousko	89,23
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH & Co KG	Rakousko	92,88
Private Joint-Stock Company "Insurance company" Ukrainian insurance group"	Ukrajina	100,00

PRIVATE JOINT-STOCK COMPANY "UKRAINIAN INSURANCE COMPANY "KNIAZHA VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	99,99
Private Joint-Stock Company "INSURANCE COMPANY "KNIAZHA LIFE VIENNA INSURANCE GROUP"	Ukrajina	97,80
PROGRESS Beteiligungsges.m.b.H.	Rakousko	60,00
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	Rakousko	56,55
Passat Real Sp. z o.o.	Polsko	100,00
Pension Insurance Company Doverie AD	Bulharsko	92,58
Poist'ovna Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group	Slovensko	95,00
Pojist'ovna České sporitelny, a.s. Vienna Insurance Group	Česká republika	95,00
Projektbau GesmbH	Rakousko	100,00
Projektbau Holding GmbH	Rakousko	90,00
Rathstraße 8 Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	100,00
Ray Sigorta Anonim Sirketi	Turecko	94,96
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH	Rakousko	100,00
SECURIA majetkovosprávna a podielová s.r.o.	Slovensko	100,00
SIGMA INTERALBÁNIIEN VIENNA INSURANCE GROUP Sh.A.	Albánie	89,05
SK BM s.r.o.	Slovensko	100,00
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Rakousko	54,17
SVZ GmbH	Rakousko	100,00
SVZI GmbH	Rakousko	100,00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH	Rakousko	100,00
Schulring 21 Bürohaus Errichtungs- und Vermietungs GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
Senioren Residenz Fultererpark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	100,00
Senioren Residenz Veldidenapark Errichtungs- und Verwaltungs GmbH	Rakousko	66,70
Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group	Rakousko	95,00
T 125 GmbH	Rakousko	100,00
TBI BULHARSKO EAD	Bulharsko	100,00
UNION Vienna Insurance Group Biztosító Zrt.	Maďarsko	100,00
Untere Donaulände 40 GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	51,46
V.I.G. ND, a.s.	Česká republika	100,00
VIG Properties Bulharsko AD	Bulharsko	99,97
VIG RE zajist'ovna, a.s.	Česká republika	100,00
VIG REAL ESTATE DOO	Srbsko	100,00
VIG Real Estate GmbH	Rakousko	100,00
VIG Services Ukrajina, LLC	Ukrajina	100,00
VIG-CZ Real Estate GmbH	Rakousko	100,00
VLTAVA majetkovosprávní a podílová spol.s.r.o.	Česká republika	100,00
Vienna Life Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. Vienna Insurance Group	Polsko	100,00

Vienna Life Vienna Insurance Group Biztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	100,00
Vienna-Life Lebensversicherung AG Vienna Insurance Group	Lichtenštejnsko	100,00
WGPV Holding GmbH	Rakousko	100,00
WIENER RE akcionarsko društvo za reosiguranje, Beograd	Srbsko	100,00
WIENER STÄDTISCHE Beteiligungs GmbH	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE Finanzierungsdienstleistungs GmbH	Rakousko	100,00
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group	Rakousko	99,90
WIENER VEREIN BESTATTUNGS- UND VERSICHERUNGSSERVICE-GESELLSCHAFT M.B.H.	Rakousko	100,00
WILA GmbH	Rakousko	100,00
Joint Stock Insurance Company WINNER-Vienna Insurance Group	Makedonie	100,00
WNH Liegenschaftsbesitz GmbH	Rakousko	100,00
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH	Rakousko	100,00
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH & Co KG	Rakousko	100,00
WSV ImmoHolding GmbH	Rakousko	100,00
WWG Beteiligungen GmbH	Rakousko	87,07
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group ad	Bosna a Hercegovina	100,00
WIENER STÄDTISCHE OSIGURANJE akcionarsko društvo za osiguranje, Beograd	Srbsko	100,00
Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dioničko društvo za osiguranje	Chorvatsko	99,47

Společnost	Sídlo	Podíl %
Společnosti konsolidované metodou equity		
AIS Servis, s.r.o.	Česká republika	100,00
Benefita, a.s.	Česká republika	100,00
Beteiligungs- und Immobilien GmbH	Rakousko	25,00
Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH	Rakousko	25,00
CPP Servis, s.r.o.	Česká republika	100,00
CROWN-WSF spol. s.r.o.	Česká republika	30,00
ERSTE društvo s ograniceom odgovornoscju za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima	Chorvatsko	25,30
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	Česká republika	100,00
Gewista-WerbeGesellschaft m.b.H.	Rakousko	33,00
Global Expert, s.r.o.	Česká republika	100,00
HOTELY SRNI, a.s.	Česká republika	100,00
KIP, a.s.	Česká republika	100,00
S - budovy, a.s.	Česká republika	100,00
S-správa nemovitosti, a.s.	Česká republika	100,00
SURPMO, a.s.	Česká republika	100,00
Sanatorium Astoria, a.s.	Česká republika	100,00
VBV - Betriebliche Altersvorsorge AG	Rakousko	23,56
Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft	Rakousko	36,58

Společnost	Sídlo	Podíl %
Nekonsolidované společnosti		
"Assistance Company "Ukrainian Assistance Service" LLC	Ukrajina	100,00
"Compensa Services" SIA	Lotyšsko	100,00
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	20,13
"Medical Clinic "DIYA" LLC	Ukrajina	100,00
"Neue Heimat" Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	79,51
AQUILA Hausmanagement GmbH	Rakousko	99,90
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH	Rakousko	49,95
AXA Zivotno Osiguranje akcionarsko drustvo za osiguranje Beograd	Srbsko	100,00
Amadi GmbH	Německo	100,00
Anif-Residenz GmbH	Rakousko	99,90
Autosig SRL	Rumunsko	99,50
B&A Insurance Consulting s.r.o.	Česká republika	49,00
Benefia Ubezpieczenia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,94
Brunn N68 Sanierungs GmbH	Rakousko	49,95
Bulstrad Trudova Meditzina EOOD	Bulharsko	99,38
CAPITOL BROKER DE PENSII PRIVATE S.R.L.	Rumunsko	98,15
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE BANCARE S.R.L.	Rumunsko	98,15
CAPITOL INTERMEDIAR DE PRODUSE DE LEASING S.R.L.	Rumunsko	98,15
CAPITOL Spolka z Ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,98
CARPLUS Versicherungsvermittlungsgesellschaft GmbH	Rakousko	99,90
CCA EDV für Versicherungswirtschaft GmbH	Rakousko	24,28
Camelot Informatik und Consulting Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	90,18
Ceska Kooperativa London Ltd.	Velká Británie	98,39
Compensa Dystrybucja Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,99
DIRECT-LINE Direktvertriebs-GmbH	Rakousko	99,90
DV Asset Management EAD	Bulharsko	100,00
DV CONSULTING EOOD	Bulharsko	100,00
DV Invest EAD	Bulharsko	100,00
DVS Donau-Versicherung Vermittlungs- und Service-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	94,40
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz	Rakousko	24,97
EBV-Leasing Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	73,92
EGW Datenverarbeitungs-Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	71,92
EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	71,92
EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H.	Rakousko	71,92
EXPERTA Schadenregulierungs-Gesellschaft mbH	Rakousko	95,78
Erste Bank und Sparkassen Leasing GmbH	Rakousko	48,95
Erste Biztositasi Alkusz Kft	Maďarsko	95,00
European Insurance & Reinsurance Brokers Ltd.	Velká Británie	84,47
Foreign limited liability company "InterInvestUchastie"	Bělorusko	100,00
Finanzpartner GmbH	Rakousko	49,95
GELUP GmbH	Rakousko	33,30
GEO HOSPITALS LLC	Gruzie	93,50

GGVier Projekt-GmbH	Rakousko	54,95
GLOBAL ASSISTANCE SERVICES s.r.o.	Česká republika	100,00
GLOBAL ASSISTANCE SLOVAKIA s.r.o.	Slovensko	100,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH	Rakousko	23,31
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	Rakousko	23,31
Global Services Bulharsko JSC	Bulharsko	99,69
HORIZONT Personal-, Team- und Organisationsentwicklung GmbH	Rakousko	98,58
Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	20,72
Henderson Global Investors Immobilien Rakousko GmbH	Rakousko	34,97
IMOVE Immobilienverwertung- und -verwaltungs GmbH	Rakousko	20,72
Immodat GmbH	Rakousko	20,72
InterRisk Informatik GmbH	Německo	100,00
Jahorina auto d.o.o.	Bosna a Hercegovina	100,00
Joint Stock Company "Curatio"	Gruzie	90,00
Joint Stock Insurance Company WINNER LIFE - Vienna Insurance Group Skopje	Makedonie	100,00
KUPALA Běloruskoian-Rakouskon Closed Joint Stock Insurance Company	Bělorusko	98,26
KWC Campus Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Rakousko	49,95
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	Rakousko	23,31
MC EINS Investment GmbH	Rakousko	49,95
Money & More Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Maďarsko	100,00
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Rakousko	94,93
PFG Liegenschaftsbewirtschaftungs GmbH	Rakousko	74,45
People's Pharmacy LLC	Gruzie	45,00
Privat Joint-Stock Company "OWN SERVICE"	Ukrajina	100,00
RISK CONSULT Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	50,44
Renaissance Hotel Realbesitz GmbH	Rakousko	37,76
Risk Consult Bulharsko EOOD	Bulharsko	50,44
Risk Consult Polska Sp.z.o.o.	Polsko	67,78
Risk Expert Risk ve Hasar Danismanlik Hizmetleri Limited Sirketi	Turecko	63,80
Risk Experts s.r.o.	Slovensko	50,44
Risk Logics Risikoberatung GmbH	Rakousko	50,44
S. C. SOCIETATEA TRAINING IN ASIGURARI S.R.L.	Rumunsko	98,43
S.C. CLUB A.RO S.R.L.	Rumunsko	99,60
S.C. Risk Consult & Engineering Rumunsko S.R.L.	Rumunsko	50,44
S.O.S.- EXPERT d.o.o. za poslovanje nekretninama	Chorvatsko	100,00
SB Liegenschaftsverwertungs GmbH	Rakousko	40,26
SVZ Immoholding GmbH	Rakousko	94,93
SVZ Immoholding GmbH & Co KG	Rakousko	94,93
Senioren Residenzen gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH	Rakousko	99,90
Slovexperta, s.r.o.	Slovensko	100,00
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	Rakousko	23,31

Sparkassen-Versicherungsservice Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	94,93
Spółdzielnia Usługowa VIG EKSPERT W WARSZAWIE	Polsko	99,96
Spółdzielnia Vienna Insurance Group IT Polska	Polsko	99,95
TBI Info EOOD	Bulharsko	99,88
TOGETHER Internet Services GmbH	Rakousko	24,28
UAB "Compensa Life Distribution"	Litva	100,00
UAB "Compensa Services"	Litva	100,00
UNION-Informatikai Szolgáltató Kft.	Maďarsko	100,00
Untere Donaulände 40 GmbH	Rakousko	97,70
VIG AM Services GmbH	Rakousko	100,00
VIG Asset Management, a.s.	Česká republika	100,00
VIG Management Service SRL	Rumunsko	98,43
VIG Services Bulharsko EOOD	Bulharsko	99,38
VIG Services Shqiperi Sh.p.K.	Albánie	89,36
Versicherungsbüro Dr. Ignaz Fiala Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	33,30
Vienna Insurance Group Polska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	Polsko	99,99
Vienna International Underwriters GmbH	Rakousko	100,00
VÖB Direkt Versicherungsagentur GmbH	Rakousko	49,95
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH	Rakousko	24,98
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.	Rakousko	24,98
WINO GmbH	Rakousko	99,90
WSBV Beteiligungsverwaltung GmbH	Rakousko	99,90
WSV Beta Immo Holding GmbH	Rakousko	99,90
WSV Vermögensverwaltung GmbH	Rakousko	99,90
Wien 3420 Aspern Development AG	Rakousko	24,44
Wiener Städtische Donau Leasing GmbH	Rakousko	99,90
Akcionarsko drustvo za zivotno osiguranje Wiener Städtische Podgorica, Vienna Insurance Group	Černá Hora	100,00

13. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2016

14. Zpráva auditora

the 1990s, the number of people in the world who are under 15 years of age is expected to increase from 1.1 billion to 1.5 billion. The number of people aged 65 and over is expected to increase from 250 million to 500 million.

There are a number of reasons why the world population is expected to increase. One of the main reasons is the increase in life expectancy. In 1990, the average life expectancy at birth was 47 years. By 2025, it is expected to be 72 years. This is due to a number of factors, including improved medical care, better nutrition, and a decline in infant mortality.

Another reason for the increase in population is the increase in the number of people who are of reproductive age. In 1990, there were 1.1 billion people aged 15-49. By 2025, this number is expected to increase to 1.5 billion. This is due to a number of factors, including a decline in the number of people who are of childbearing age, and an increase in the number of people who are of reproductive age.

The increase in population is expected to have a number of consequences. One of the main consequences is the increase in the number of people who are dependent on others. In 1990, there were 1.1 billion people aged 15 and over. By 2025, this number is expected to increase to 1.5 billion. This is due to a number of factors, including a decline in the number of people who are of working age, and an increase in the number of people who are dependent on others.

The increase in population is also expected to have a number of other consequences. One of the main consequences is the increase in the number of people who are living in poverty. In 1990, there were 1.1 billion people living in poverty. By 2025, this number is expected to increase to 1.5 billion. This is due to a number of factors, including a decline in the number of people who are employed, and an increase in the number of people who are living in poverty.

The increase in population is also expected to have a number of other consequences. One of the main consequences is the increase in the number of people who are living in urban areas. In 1990, there were 1.1 billion people living in urban areas. By 2025, this number is expected to increase to 1.5 billion. This is due to a number of factors, including a decline in the number of people who are living in rural areas, and an increase in the number of people who are living in urban areas.

The increase in population is also expected to have a number of other consequences. One of the main consequences is the increase in the number of people who are living in slums. In 1990, there were 1.1 billion people living in slums. By 2025, this number is expected to increase to 1.5 billion. This is due to a number of factors, including a decline in the number of people who are living in formal housing, and an increase in the number of people who are living in slums.

The increase in population is also expected to have a number of other consequences. One of the main consequences is the increase in the number of people who are living in informal housing. In 1990, there were 1.1 billion people living in informal housing. By 2025, this number is expected to increase to 1.5 billion. This is due to a number of factors, including a decline in the number of people who are living in formal housing, and an increase in the number of people who are living in informal housing.

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

Konsolidovaná účetní závěrka

Za rok končící 31. prosincem 2016

VIG FUND, a.s. (dříve: VIG FUND uzavřený investiční fond, 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 konsolidované účetní závěrky: 31. prosince 2016

Datum zpracování: 17. března 2017

OBSAH

A.	KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	3
B.	KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	5
C.	KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	6
D.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU	7
E.	OBECNÉ INFORMACE	8
1.	CHARAKTERISTIKA KONSOLIDOVANÉ SKUPINY	8
1.1	<i>Popis mateřské společnosti</i>	8
1.2	<i>Založení mateřské společnosti</i>	8
1.3	<i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období</i>	8
1.4	<i>Zaměstnanci</i>	9
1.5	<i>Vlastnická struktura</i>	9
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY	10
3.	ZÁKLADY KONSOLIDACE	10
4.	ÚČETNÍ POSTUPY	10
5.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA	16
6.	ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SKUPINY	17
7.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	17
F.	PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	20
1.1	<i>Obecné informace ke konsolidované účetní závěrce</i>	20
1.2	<i>Akvizice v roce 2016</i>	20
1.3	<i>Investiční majetek</i>	20
1.4	<i>Daňové pohledávky</i>	21
1.5	<i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	21
1.6	<i>Ostatní pohledávky</i>	22
1.7	<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	22
1.8	<i>Časové rozlišení aktiv</i>	22
2.1	<i>Základní kapitál</i>	23
2.2	<i>Ostatní fondy ze zisku</i>	23
2.3	<i>Nerozdělený zisk</i>	23
2.4	<i>Úročené závazky - úvěry</i>	23
2.5	<i>Úročené závazky - dluhopisy</i>	24
2.6	<i>Ostatní závazky, dlouhodobá část</i>	25
2.7	<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	25
2.8	<i>Rezervy</i>	26
2.9	<i>Časové rozlišení pasiv</i>	26
2.10	<i>Daňové závazky, splatné a odložené</i>	26
2.11	<i>Ostatní závazky, krátkodobá část</i>	27
2.12	<i>Finanční nástroje</i>	27

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

3.1	<i>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</i>	28
3.2	<i>Provozní náklady</i>	29
3.3	<i>Ostatní provozní výnosy</i>	29
3.4	<i>Nepřímé náklady</i>	29
3.5	<i>Úrokové výnosy</i>	29
3.6	<i>Ostatní finanční výnosy</i>	30
3.7	<i>Úrokové náklady</i>	30
3.8	<i>Kurzové zisky/ztráty</i>	30
3.9	<i>Daně</i>	30
3.10	<i>Provozní segmenty</i>	31
3.11	<i>Spřízněné osoby</i>	36
G.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	36
H.	INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDANÝCH SPOLEČNOSTÍ	36
I.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	37

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

A. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

<i>K 31. Prosimci</i>			
<i>V tis. Euro</i>	Příloha	2016	2015
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		290 570	233 560
Investiční majetek	1.3	290 570	233 560
Krátkodobá aktiva		21 673	27 004
Daňové pohledávky	1.4	224	39
Pohledávky z obchodních vztahů	1.5	829	1 207
Ostatní pohledávky	1.6	1 232	1 321
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.7	17 966	22 857
Časové rozlišení aktiv	1.8	1 422	1 480
Ostatní aktiva		0	100
Aktiva celkem		312 243	260 564

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE - POKRAČOVÁNÍ

<i>K 31. prosinci</i>			
<i>V tis. Euro</i>	Příloha	2016	2015
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2.1	145	133
Kapitálový fond	2.2	104 094	91 049
Fond z přecenění	2.2	35 465	35 465
Výsledek hospodaření běžného období		6 953	2 022
Nerozdělený zisk	2.3	2 113	3 106
Vlastní kapitál celkem		148 770	131 775
Závazky			
Dlouhodobé závazky		154 060	118 123
Dlouhodobé půjčky	2.4	83 976	53 800
Vydané dluhopisy	2.5	41 957	43 632
Ostatní dlouhodobé závazky	2.6	1 510	533
Odložený daňový závazek	2.10	26 617	20 158
Krátkodobé závazky		9 413	10 666
Krátkodobé půjčky	2.4	4 598	3 653
Závazky z obchodních vztahů	2.7	1 891	1 686
Rezervy	2.8	140	142
Časové rozlišení pasiv	2.9	1 031	1 454
Daňové závazky	2.10	127	2 902
Ostatní krátkodobé závazky	2.11	1 626	829
Závazky celkem		163 473	128 789
Vlastní kapitál a závazky celkem		312 243	260 564

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

B. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Euro	Příloha	2016	2015
Výnosy z nájmu	3.1	15 995	26 248
Výsledek z prodeje majetku		0	-9 111
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	3 096	2 637
Provozní náklady	3.2	-4 511	-3 914
Ostatní provozní výnosy	3.3	136	107
Čistý provozní výsledek hospodaření		14 716	15 967
Nepřímé náklady	3.4	-1 081	-897
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním		13 635	15 070
Přecenění investičního majetku	1.2	-1 207	-8 081
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		12 428	6 989
Výnosové úroky	3.5	2	1
Ostatní finanční výnosy	3.6	4	84
Nákladové úroky	3.7	-4 246	-4 944
Kurzové zisky / ztráty	3.8	-100	56
Ostatní finanční náklady		-5	-5
Finanční výsledek hospodaření		-4 345	-4 808
Výsledek hospodaření před zdaněním		8 083	2 181
Daň z příjmu za běžnou činnost (splatná)	3.9	-832	-3 590
Daň z příjmu za běžnou činnost (odložená)	3.9	-298	3 431
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období		6 953	2 022

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

C. KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Euro	Příloha	2016	2015
Peněžní toky z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		8 083	2 181
Úpravy o nepeněžní operace:			
Přecenění investičního majetku	1.3	1 207	8 081
Změny rezerv	2.8	-2	3
Výnosové úroky	3.5	-2	-1
Nákladové úroky	3.7	4 246	4 944
Výsledek z prodeje majetku		0	9 111
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
Změny pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		562	8 271
Změny závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		659	-995
Zaplacená daň z příjmu		-3 445	-1 452
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		11 308	30 143
Peněžní toky z investiční činnosti			
Investice do nemovitostí a akvizice dlouhodobého finančního majetku, bez nabytých peněžních prostředků	1.3	-51 443	-764
Prodej majetku		0	18 472
Přijaté úroky		2	1
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-51 441	17 709
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z půjček		67 500	0
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	2.4	-2 491	-2 383
Splátky půjček – splátky ostatních půjček spřízněným osobám	2.4	-33 888	-28 105
Příjmy z emise akcií	2.1	13 057	0
Vydané dluhopisy (splácení)	2.5	-1 675	-1 517
Uhrazené dividendy		-3 015	0
Uhrazené úroky		-4 246	-4 944
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		35 242	-36 949
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	1.7	22 857	11 954
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		17 966	22 857

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

Templová 747/5, Praha 4, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok konící 31. prosincem 2016

D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>V tis. Euro</i>	Příloha	Základní kapitál	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2015		133	91 049	54 686	-19 221	3 106	129 753
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	2 022	0	2 022
Převod zisku z minulého období		0	0	-19 221	19 221	0	0
Konečný stav k 31. prosinci 2015		133	91 049	35 465	2 022	3 106	131 775
Výsledek hospodaření po zdanění		0	0	0	6 953	0	6 953
Emise akcií	2.1	12	13 045	0	0	0	13 057
Rozdělení dividend		0	0	0	0	-3 015	-3 015
Převod zisku/ztráty z minulého období		0	0	0	-2 022	2 022	0
Konečný stav k 31. prosinci 2016		145	104 094	35 465	6 953	2 113	148 770

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

E. OBECNÉ INFORMACE

1. CHARAKTERISTIKA KONSOLIDOVANÉ SKUPINY

1.1 Popis mateřské společnosti

Společnost:	VIG FUND, a.s.
IČO:	242 20 809
Datum vzniku:	Společnost byla založena společenskou smlouvou dne 27. listopadu 2011. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. března 2012.
Sídlo společnosti:	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 2016 – 31. prosince 2016

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“). Na základě požadavku Společnosti byla s účinností od 1. 1. 2017 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 (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 mateřské společnosti

Společnost byla založena dne 1. března 2012.

Společnost (jako nabývací 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 do obchodního rejstříku 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. 2016

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Členy dozorčí rady Společnosti v účetním období jsou:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Dr. Martin Simhandl	Předseda dozorčí rady	1.3.2012	31.12.2016
Gary Wheatley Mazzotti	Člen dozorčí rady	17.4.2012	31.12.2016
Mag. Roland Gröll	Člen dozorčí rady	1.3.2012	31.12.2016

1.4 Zaměstnanci

Společnost neměla žádné zaměstnance v letech 2016 a 2015. Všechny činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky.

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 2016, resp. 31. prosinci 2015 je následující:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)	
	2016	2015
VIG-CZ Real Estate GmbH, Vienna	71,57%	72,23%
VIG RE zajišťovna, a.s., Prague	3,11%	3,39%
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Prague	16,70%	17,09%
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Prague	0,35%	0,00%
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Prague	0,75%	0,00%
Interrisk Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Ins. Group, Warsaw	0,79%	0,77%
Compensa Towarzystwo Ubezpieczen Spolka Akcyjna Vienna Ins. Group, Warsaw	0,79%	0,77%
InterRisk Versicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,44%	0,43%
InterRisk Lebensversicherungs-AG Vienna Insurance Group, Wiesbaden	0,72%	0,69%
Poist'ovna Slovenskej sporitel'ne, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	0,79%	0,77%
Komunálna poist'ovna, a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,06%	1,02%
Kooperativa poist'ovna a.s. Vienna Insurance Group, Bratislava	1,59%	1,54%
Wiener Osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Zagreb	1,33%	1,29%
VIG ND, a.s.	0,01%	0,01%
Celkem	100%	100%

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Konsolidovaná účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Společnost je povinna použít tuto interpretaci v souladu s §19a odst. 1 Zákona o účetnictví, jak je uvedeno ve stanovách Společnosti.

Konsolidované 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. ZÁKLADY KONSOLIDACE

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“) k 31. prosinci každého roku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány ode dne fúze, kdy Společnost nabyla kontrolu, a budou konsolidovány do doby, kdy tato kontrola skončí. Všechny vnitroskupinové stavy, transakce a nerealizované zisky a ztráty z vnitroskupinových transakcí jsou plně vyloučeny.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje následující společnosti, které jsou plně konsolidovány:

Název společnosti	Země	Podíl na základním kapitálu v %		Konsolidace	
		2016	2015		
HUN BM Kft.	Maďarsko	100	100	Ano	Ano
SK BM s.r.o.	Slovensko	100	100	Ano	Ano
Europeum Business Center s.r.o.	Slovensko	100	0	Ano	-

4. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna a měna prezentace

Společnost a její dceřiné společnosti stanovily euro jako svoji funkční měnu v souladu s IAS 21.

Měna prezentace této konsolidované účetní závěrky je euro.

Obchodní transakce v cizí měně

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

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

Kurz EUR	množství	31.12.2016	31.12.2015
HUF	1	309,830	315,98
CZK	1	27,020	27,025
PLN	1	4,410	4,264

Investiční majetek – klasifikace

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené 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.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

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 v konsolidovaném výkaze o souhrnném výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

Citlivostní analýza

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty 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 5 492 tis. EUR, resp. 11 061 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 11 274 tis. EUR, resp. 21 702 tis. EUR. Snížení výnosu by mělo opačný efekt, a to 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 výnosu	-0.50%	303 529	309 654	315 779	321 903	328 058
	-0.25%	291 007	296 827	302 646	308 465	314 315
	0.00%	279 445	284 984	290 570	296 062	301 631
	0.25%	268 735	274 016	279 296	284 577	289 887
	0.50%	258 785	263 827	268 868	273 910	278 981

Určení reálné hodnoty

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

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.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

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 amortizované 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 amortizované pořizovací ceně za použití metody efektivní úrokové míry.

Finanční deriváty

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

Snížení hodnoty aktiv

V souladu s IAS 36 provádí Skupina testování na snížení hodnoty v okamžiku, kdy existují náznaky snížení hodnoty aktiva. Skupina stanovuje zpětně získatelnou částku jako vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej 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 se zruší na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

Rezervy a podmíněné závazky

Rezervy jsou vykázány v případě, že Skupina eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jehož vypořádání způsobí odtok prostředků Skupiny. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je konsolidovaná účetní závěrka sestavována. Dlouhodobé rezervy (rezervy s dobou vypořádání delší než 1 rok) jsou diskontovány úrokovou mírou před započtením daně, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro daný závazek. Amortizace diskontu je vykázána 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, Polsku, Maďarsku a Slovensku. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, u níž se očekává, že bude přijata nebo zaplacená příslušnému finančnímu úřadu.

Odložená daň

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v konsolidované 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.

Maďarská společnost (HUN BM Kft.) podléhá v roce 2016 dani z příjmu právnických osob ve výši 10 % a slovenská společnost (SK BM s.r.o.) podléhá 22 % dani z příjmu právnických osob. Obě společnosti vykazují odloženou daň ze všech krátkodobých rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků.

Smlouvy o operativním pronájmu

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

Rozpoznání výnosů

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

Úsudky a dohady

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

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Úsudky a dohady týkající se 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 těchto odhadů zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU

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

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (c)]
IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky (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 zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede 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: <ul style="list-style-type: none">- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo- v okamžiku, kdy 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.	Skupina v současnosti vyhodnocuje dopad aplikace IFRS 15 do finančních výkazů.
Novelizace IAS 12: Vykázání odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát (Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)	Tato novelizace objasňuje, jak a kdy účtovat o odložených daňových pohledávkách v některých situacích a jak by měl být stanoven budoucí zdanitelný zisk pro účely posouzení vykázání odložených daňových pohledávek	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky Skupinay, neboť účetní jednotka již oceňuje budoucí zdanitelný zisk způsobem, který je v souladu s touto novelizací.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Standard/Interpretace [IAS 8,31 (a), 8,31(c)]	Povaha bližší se změny v účetních pravidlech [IAS 8,31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8,30 (b); 31 (c)]
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.)	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů 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.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none">-leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a-leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	Skupina očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Skupina není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.
Novelizace IAS 40 Převody investic do nemovitostí (Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se prospektivně.)	Tato novelizace posiluje zásadu upravující převody do nebo z investic do nemovitostí, která je obsažena v IAS 40 Investice do nemovitostí, a uvádí, že takový převod by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti. Dle novelizace se převod provádí tehdy a pouze tehdy, pokud se skutečně mění užívání – tzn. aktivum splňuje definici investice do nemovitosti nebo tuto definici přestává splňovat a změna užívání je prokázána. Samotná změna záměru vedení převod neopodstatňuje.	Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť Skupina převádí nemovitostní aktiva do a z investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud dojde ke skutečné změně užívání/ Skupina nemá žádné investice do nemovitostí.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

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)]
IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy (Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později.)	Tato interpretace objasňuje jak určit datum transakce pro účely stanovení měnového kurzu, který se použije při prvotním zaúčtování příslušného aktiva, nákladu nebo výnosu (nebo jeho části), při odúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí cizoměnové zálohy. Za těchto okolností je datem transakce datum, kdy účetní jednotka prvotně zaúčtuje nepeněžní aktivum nebo nepeněžní závazek z titulu platby nebo přijetí zálohy.	Skupina očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Skupina při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurs 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 zpělného 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. 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. 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 úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření. V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného	Skupina očekává, že standard IFRS 9 nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti Skupiny a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů Skupiny.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

	<p>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 úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.</p> <p>Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.</p>	
--	---	--

5. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

Cílem Skupiny 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 Skupina reinvestovat v souladu s investičními cíli.

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

Až do 31. prosince 2016 byla Společnost fondem kvalifikovaných investorů, pokud jde o zařazení fondů kolektivního investování podle rizika a typu aktiv, do kterých převážně investuje, se zaměřením na přímé či nepřímé investice do nemovitostí generující pravidelný příjem a na investice do likvidního majetku s nižším rizikem. Společnost nebyla kapitálovým garantovaným fondem. S datem účinnosti od 1. ledna 2017 byla Společnost odhlášena ze seznamu vedeného ČNB.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

6. ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU SKUPINY

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

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

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

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

7. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

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

Skupina minimalizuje tato rizika zejména prověřováním 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 Skupiny vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2016	2015	2016	2015
Portfoliově oprávkované	0	0	0	0
Specificky oprávkované	96	58	0	0
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	45	0	0
Před lhůtou splatnosti bez opravných položek	733	1 162	17 966	22 857
Celkem	829	1 207	17 966	22 857

Všechny společnosti v rámci Skupiny provádí podrobnou analýzu pohledávek z obchodního styku a na základě výsledků této analýzy tvoří opravné položky. Z toho důvodu žádná ze společností neznamenanává obecně portfoliově oprávkované ztráty.

Riziko likvidity

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

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků:

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Riziko likvidity	1 rok		1 - 5 let		Více než 5 let		Celkem	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Úročené závazky	4 598	3 653	19 767	15 773	106 166	81 659	130 531	101 085
Závazky z obchodních vztahů	1 891	1 686	0	0	0	0	1 891	1 686
Ostatní závazky	1 626	829	1 510	533	0	0	3 136	1 362
Celkem	8 115	6 168	21 277	16 306	106 166	81 659	135 558	104 133

Měnové riziko

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

Tok výnosů z pronájmu, úročené závazky, stejně jako velká část ostatních obchodních transakcí Skupiny, jsou denominovány v jednotkách EUR, které jsou funkční měnou Skupiny. Tok z poplatků za služby (service charges) je generován v CZK, PLN nebo HUF, ale i relevantní náklady jsou denominovány v CZK, PLN nebo HUF. Tudíž Skupina není vystavena podstatnému měnovému riziku.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Skupiny vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
CZK	4 531	1 797	3 477	4 826	1 054	-3 029
PLN	599	1 073	184	293	415	780
HUF	116	62	33	0	83	62
Celkem	5 246	2 932	3 694	5 119	1 552	-2 187

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

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

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Skupiny - Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, kreditních spreadů, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na vystavení 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 Skupiny nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku Skupiny,

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

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

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

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

Podstatná část portfolia Skupiny 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, že ze zákonem stanovených důvodů může být Skupina zrušena - Skupina může být zrušena například z důvodu rozhodnutí o fúzi nebo rozdělení Skupiny, vlastního kapitálu nižšího než 50 000 000,- Kč, zrušení Skupiny s likvidací.

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

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

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

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

F. PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**1.1 Obecné informace ke konsolidované účetní závěrce**

Tato konsolidovaná účetní závěrka VIG FUND, a.s. (společně s jejími dceřinými společnostmi, dále pouze „Skupina“) je účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými Evropskou Unií.

Účetním obdobím pro rok 2016 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.

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

1.2 Akvizice v roce 2016

V roce 2016 Skupina nabyla dvě nové nemovitosti ve formě zvláštních účelových jednotek:

- MARKLAND Revoluční s.r.o. (později přejmenována na VIG FUND Revoluční s.r.o. a následně sloučena fúzí se Společností během roku 2016 – viz též E.1.2) – pořízeno v České republice
- Europeum Business Centrum s.r.o. – pořízeno na Slovensku

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

Reálná hodnota stanovená při nabytí	
Investiční majetek	53 801
Ostatní aktiva	363
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 144
	57 308
Úvěry	36 685
Ostatní závazky	4 336
	41 021
Čistá identifikovatelná aktiva v reálné hodnotě celkem	16 287
<hr/>	
Identifikovatelná aktiva v reálné hodnotě celkem	16 287
Zaplacená kupní cena	16 287
Goodwill	0
<hr/>	
Zaplacená kupní cena	16 287
Mínus: nabyté peněžní prostředky	3 144
Čistý příliv peněžních prostředků (odliv)	-13 143

Výnosy nabytých společností od data pořízení představují částku 2 372 tis. EUR. Čistý zisk nabytých společností od data pořízení jsou ve výši 1 321 tis. EUR.

1.3 Investiční majetek

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

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

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 jako například 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 jako například faktorů diskontní sazby a míry neobsazenosti povede ke snížení reálné hodnoty, zatímco snížení těchto faktorů povede ke zvýšení reálné hodnoty.

Míra kapitalizace portfolia je v rozsahu od 5,30 % do 9,75 %.

Míra obsazenosti celkového portfolia je přibližně 78 %. Celková pronajímatelná plocha činí 154 500 m².

Vývoj reálné hodnoty investičního majetku je představen níže:

Investiční majetek	Celkem
Stav k 1. lednu 2015	268 380
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	764
Přecenění	-8 081
Účetní hodnota prodaných nemovitostí	-27 503
Stav k 31. prosinci 2015	233 560
Pořízení nového investičního majetku a jiné přírůstky	58 217
Přecenění	-1 207
Stav k 31. prosinci 2016	290 570

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 290 570 tis. EUR k 31. prosinci 2016 a 233 560 tis. EUR k 31. prosinci 2015.

1.4 Daňové pohledávky

	Daňové pohledávky	
	2016	2015
Daň z příjmu	199	26
DPH	8	5
Daň z nemovitostí	0	0
Ostatní daně	17	8
Celkem	224	39

Konečný stav daňových pohledávek je tvořen zejména pohledávkou z titulu daně z příjmu ze Slovenska ve výši 143 tis. EUR.

1.5 Pohledávky z obchodních vztahů

Počáteční stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 156 tis. EUR a zaplacené zálohy ve výši 109 tis. EUR, většina splatných po 31. prosinci 2015. Konečný stav pohledávek z obchodních vztahů zahrnuje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 995 tis. EUR a zaplacené zálohy ve výši 219 tis. EUR.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Snížení hodnoty je aplikováno pro pohledávky po splatnosti, všechny nedobytné pohledávky byly k rozvahovému dni přeceněny. Snížení hodnoty je uvedeno v konsolidovaném výkazu souhrnného výsledku hospodaření v sekci „Provozní náklady“.

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2016		2015	
	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty	Pořizovací cena celkem	Snížení hodnoty
Před splatností	685	0	1 162	0
1 - 30 dní	144	0	30	0
31 - 180 dní	26	-26	18	-5
181 - 360 dní	26	-26	2	0
Po splatnosti více než 1 rok	333	-333	53	-53
Celkem	1 214	-385	1 265	-58

1.6 Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky	2016	2015
Dohadné účty aktivní	865	909
Příjmy příštích období	366	412
Ostatní pohledávky	1	0
Celkem	1 232	1 321

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

1.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 17 966 tis. EUR k 31. prosinci 2016, resp. 22 857 tis. EUR k 31. prosinci 2015. Skupina nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

1.8 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	2016	2015
Náklady příštích období	1 422	1 480
Dohadné účty aktivní	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	1 422	1 480

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

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

2.1 Základní kapitál

Druh akcií	Počet v roce		Nominální hodnota	Nesplaceno
	2016	2015		
registrovaný	18 671 ks	17 127 ks	200 Kč	0 Kč

K 31. prosinci 2016 činil základní kapitál Skupiny stejně jako zapsaný v obchodním rejstříku celkem 3 734 tis. Kč a skládal se z 18 671 kusů akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcii. Všechny akcie jsou plně splaceny a autorizovány.

V červnu 2016 se základní kapitál zvýšil. Bylo vydáno 1 544 nových akcií s nominální hodnotou 200 Kč za akcii. Emisní kurz se skládá ze dvou částí – 200 Kč na akcii, což zvýšilo základní kapitál na výši 3 734 tis. Kč (145 tis. EUR) a 8 tis. EUR na akcii, což představuje akciovou prémie ve výši 13 045 tis. EUR (vykázáno v položce kapitálový fond).

Všechny akcie představují akcie s hlasovacím právem.

2.2 Ostatní fondy ze zisku

Ostatní fondy ze zisku	2016	2015	Možnost rozdělení
Kapitálový fond	104 094	91 049	Yes
Fond z přecenění	35 465	35 465	Yes
Celkem	139 559	126 514	

2.3 Nerozdělený zisk

Zůstatek nerozděleného zisku ve výši 2 113 tis. EUR (3 106 tis. EUR v roce 2015) zahrnuje také zisk po zdanění předešlého roku.

2.4 Úročené závazky - úvěry

Struktura úročených závazků je následující:

Úvěry	2016			2015		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	36 269	0	36 269	33 760	0	33 760
Ostatní úvěry	52 305	0	52 305	23 693	0	23 693
Celkem	88 574	0	88 574	57 453	0	57 453
Z toho: krátkodobé	4 598	0	4 598	3 653	0	3 653
Z toho: dlouhodobé	83 976	0	83 976	53 800	0	53 800

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Podepsané dne	Jistina	Již splaceno	Datum splatnosti	Úroková míra
Investiční úvěr 1	29.11.2011	48 081	27 773	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 2	12.12.2012	18 000	2 618	31.12.2024	3,95%
Investiční úvěr 3	19.12.2013	9 000	931	31.12.2025	3,95%
Investiční úvěr 4	29.11.2011	12 526	4 175	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 5	29.11.2011	4 394	2 704	31.12.2026	4,05%
Investiční úvěr 6	7.10.2016	24 000	162	30.6.2026	2,30%
Investiční úvěr 7	16.8.2016	11 000	64	30.6.2026	2,30%

Úroková sazba je pro všechny investiční úvěry fixní s výjimkou části bankovních věřitelů, s nimiž byla dohodnuta pohyblivá úroková sazba. Za tímto účelem byl sjednán úrokový swap k zafixování pohyblivé sazby. Úrok je počítán čtvrtletně na základě metody skutečné/360. Splátky jistiny se uskutečňují čtvrtletně s počáteční splátkou k 31. prosinci 2012 (úvěr 1, 4, 5), 30. červnu 2013 (úvěr 2), 30. červnu 2014 (úvěr 3) a k 31. prosinci 2016 (úvěr 6).

Během roku 2015 byl Investiční úvěr 1 částečně splacen částkou ve výši 17 233 tis. EUR a Investiční úvěr 5 částkou 1 487 tis. EUR.

Jako zajištění půjček Skupina poskytuje následující zástavy:

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

Následující tabulka uvádí účetní hodnoty aktiv zastavených za účelem zajištění úvěrů a dluhopisů:

Aktiva poskytnutá do zástavy	2016	2015
Investiční majetek	290 570	233 560
Pohledávky z obchodních vztahů – příjmy z pronájmů	314	1 067
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 991	22 857

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 z dluhopisů je splatný pololetně 26. května a 26. listopadu každý rok. Část nominální hodnoty je splatná pololetně ve stejných datech jako úrok. Nebudou-li splaceny dříve nebo odkoupeny emitentem, dluhopisy budou plně splaceny 26. listopadu 2034. Do 28. února 2017 jsou 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.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Vydané dluhopisy	ISIN	Nominální hodnota	Splatnost	Emisní cena	Počet	Kupón
Dluhopisy Praha	CZ0003704298	13 000	26. 11. 2034	100,8 %	130	3,95 % p.a.
Dluhopisy Varšava	CZ0003704280	32 000	26. 11. 2034	101,1 %	320	4,05 % p.a.

Účetní hodnota dluhopisů činí 41 957 tis. EUR. Tato hodnota zahrnuje naběhlý úrok ve výši 159 tis. EUR. Efektivní úrokové míry se zásadně neliší od kupónových sazeb.

Vydané dluhopisy	2016	2015
Nominální hodnota dluhopisů	41 810	43 480
Úrok z dluhopisů	159	165
Ážio	-12	-13
Celkem	41 957	43 632

Aktiva poskytnutá do zástavy	2016	2015
Investiční majetek	95 400	96 000

2.6 Ostatní závazky, dlouhodobá část

Ostatní závazky, dlouhodobá část zahrnují dlouhodobé bezpečnostní zálohy nájemců ve výši 1 510 tis. EUR v roce 2016, resp. 533 tis. EUR v roce 2015.

2.7 Závazky z obchodních vztahů

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	2016	2015
Závazky	781	526
Zálohové platby	1 110	1 160
Celkem	1 891	1 686

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci

Struktura podle splatnosti	2016			2015		
	Závazky - tuzemsko	Závazky - zahraničí	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Závazky - zahraničí	Zálohové platby
Před datem splatnosti	622	32	1 110	482	11	1 160
< 30 dní	15	72	0	19	3	0
<60 dní	0	0	0	0	2	0
<90 dní	0	7	0	2	0	0
<120 dní	0	0	0	4	3	0
Více než 120 dnů po splatnosti	33	0	0	0	0	0
Celkem	670	111	1 110	507	19	1 160

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

2.8 Rezervy

Rezervy	Ostatní rezervy		Celkem
	2015	142	
Čerpání		0	0
Zrušení		0	0
Tvorba		0	0
Efekt FX variance		-2	-2
	2016	140	140
Z toho: krátkodobé		140	140
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 vodovodní a kanalizační řad.

2.9 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv	2016	2015
Výnosy příštích období	1 031	1 454
Dohadné účty pasivní	0	0
Celkem	1 031	1 454

Výnosy příštích období představují výnosy z pronájmu a z poplatků za služby ve výši 1 031 tis. EUR v roce 2016 a 1 454 tis. EUR v roce 2015, které byly fakturovány předem.

2.10 Daňové závazky, splatné a odložené

Daňové závazky se skládají ze závazků z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmu a odložené daně.

Daňové závazky	2016	2015
DPH	116	417
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	11	2 485
Odložená daň	26 617	20 158
Celkem	26 744	23 060

Odložený daňový závazek	2016	2015
Odložený daňový závazek	26 617	20 158
Odložená daňová pohledávka	0	0
Celkem	26 617	20 158

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

2.11 Ostatní závazky, krátkodobá část

Ostatní krátkodobé závazky	2016	2015
Dohadné účty pasivní	1 185	795
Ostatní závazky	441	34
Celkem	1 626	829

Dohadné účty pasivní představují především dohadné položky, které tvoří poplatky za služby, média a opravy ve výši 773 tis. EUR.

Dohadné účty pasivní	2016	2015
Právní poradenství	7	115
Ostatní poradenství	18	143
Účetnictví	21	28
Daňové poradenství	15	21
Pravidelné služby (poplatky za správu, poplatky depozitáři apod.)	147	23
Audit	20	20
Servisní poplatky, média, opravy	773	425
Úroky z úvěrů	159	13
Služby týkající se dluhopisů	13	7
Snížený odpočet DPH	12	0
Celkem	1 185	795

2.12 Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	2016		2015	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	829	829	1 207	1 207
Ostatní pohledávky	1 232	1 232	1 321	1 321
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	17 966	17 966	22 857	22 857
Celkem	20 027	20 027	25 385	25 385

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Finanční nástroje	2016		2015	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční závazky:				
Půjčky, dlouhodobá část	83 976	85 868	53 800	55 864
Půjčky, krátkodobá část	4 598	4 598	3 653	3 653
Vydané dluhopisy	41 957	43 891	43 632	44 937
Závazky z obch. vztahů	1 891	1 891	1 686	1 686
Ostatní závazky, dlouhodobá část	1 510	1 510	533	533
Ostatní závazky, krátkodobá část	1 626	1 626	829	829
Celkem	135 558	139 384	104 133	107 502

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).

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

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

Výnos	2016	2015
Výnosy z pronájmu	15 995	26 248
Provozní náklady přefakturované na nájemce	3 096	2 637
Celkem	19 091	28 885

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

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2016	2015
kratší než 1 rok	12 372	13 261
mezi 1. a 5. rokem	30 536	32 180
delší než 5 let	29 231	43 031

Skupina nemá žádný podmíněný pronájem.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

3.2 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2016	2015
Spotřeba energie	1 365	1 310
Opravy	662	391
Makléřský poplatek	16	63
Správa zařízení	50	94
Správa majetku a aktiv	379	293
Zabezpečení	394	308
Pojištění	122	73
Věcné břemeno	213	213
Daň z nemovitosti	315	285
Právní a ostatní poradenství	162	276
Opravná položka k pohledávkám	228	4
Ostatní služby spojené s nájemným	175	44
Ostatní	430	560
Celkem	4 511	3 914

3.3 Ostatní provozní výnosy

Skupina generovala ostatní příjmy ve výši 136 tis. EUR v roce 2016 a 107 tis. EUR v roce 2015.

3.4 Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2016	2015
Poplatek za správu aktiv	625	593
Správní poplatky	44	44
Auditorské a právní služby	141	55
Administrativní poplatky	221	185
Ostatní služby	50	20
Celkem	1 081	897

Poplatek za správu aktiv představuje odměny managementu společnosti VIG Asset Management, a.s. ve výši 625 tis. EUR v roce 2016, resp. 593 tis. EUR v roce 2015.

Správní poplatky tvoří poplatky za služby depozitáře v depozitní bance v souladu s depozitní smlouvou ve výši 44 tis. EUR v roce 2016 i v roce 2015.

3.5 Úrokové výnosy

Výnosy z úroků představují kladné úroky z běžného bankovního účtu ve výši 2 tis. EUR v roce 2016, resp. 1 tis. EUR v roce 2015.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

3.6 Ostatní finanční výnosy

Ostatní finanční výnosy byly vykázány ve výši 4 tis. EUR v roce 2016 a 84 tis. EUR v roce 2015.

3.7 Úrokové náklady

Úrokové náklady byly vykázány ve výši 4 246 tis. EUR v roce 2016 a 4 944 tis. EUR v roce 2015. Z toho 2 817 tis. EUR se vztahuje k úrokům vůči spřízněným osobám v roce 2016, resp. 3 496 tis. EUR v roce 2015.

Další informace naleznete v bodu 2.4 a 2.5 Úročené závazky.

3.8 Kurzové zisky/ztráty

Kurzový zisk / ztráta činí -100 tis. EUR v roce 2016, resp. 56 tis. EUR v roce 2015.

3.9 Daně

Následující tabulka zobrazuje detail daně z příjmu:

Ostatní náklady – Daň z příjmu	2016	2015
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	832	3 590
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	298	-3 431
Celkem	1 130	159

Následující tabulka zobrazuje detail pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1. lednu	Vliv pořízení majetku	Zúčtování do zisku nebo ztráty	Stav k 31. prosinci
2016				
Investiční majetek	-20 026	-6 161	-336	-26 523
Ostatní	-132	0	38	-94
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-20 158	-6 161	-298	-26 617
2015				
Investiční majetek	-23 943	0	3 917	-20 026
Ostatní	354	0	-486	-132
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-23 589	0	3 431	-20 158

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

	2016	2015
Čistý výsledek před daní	8 083	2 181
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Očekávaná daň	1 536	414
Úpravy daně:		
Přízpůsobení daňového základu	-348	-242
Daňově neuznatelné náklady	69	45
Nedaňové výnosy / Částky odečtené od daně	-92	-17
Uplatnění daňových ztrát	22	-11
Daň z příjmů zaplacená v zahraničí	73	76
Ostatní změny	-31	25
Vliv zahraničních daňových sazeb	48	-131
Vliv předchozích období	169	0
Daň z příjmu bez vlivu změn daňových sazeb	1 446	159
Efektivní sazba daně v %, aktuální	18%	7%
Změny daňových sazeb	-316	0
Daň z příjmů celkem	1 130	159

Změna ve výši efektivní sazby daně je způsobena tím, že Společnost v roce 2015 prodala investiční majetek a vykázala z tohoto prodeje ztrátu.

3.10 Provozní segmenty

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

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

Níže uvedené tabulky ukazují informace o segmentech na upraveném základu, s příloženými tabulkami za předešlý rok pro porovnání.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

K 31. prosinci

2016

V tis. Euro	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
Aktiva							
Dlouhodobá aktiva	206 714	63 480	5 160	46 730	322 084	-31 514	290 570
Investiční majetek	175 200	63 480	5 160	46 730	290 570	0	290 570
Akcie	31 514	0	0	0	31 514	-31 514	0
Krátkodobá aktiva	16 115	1 834	840	2 884	21 673	0	21 673
Daňové pohledávky	0	0	79	145	224	0	224
Pohledávky z obch. vztahů	510	312	0	7	829	0	829
Ostatní pohledávky	1 201	0	0	31	1 232	0	1 232
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 060	1 495	761	2 650	17 966	0	17 966
Časové rozlišení aktiv	1 344	27	0	51	1 422	0	1 422
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	222 829	65 314	6 000	49 614	343 757	-31 514	312 243

K 31. prosinci

2016

V tis. Euro	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
Závazky							
Dlouhodobé závazky	96 144	30 496	1 879	25 541	154 060	0	154 060
Dlouhodobé půjčky	64 264	0	1 521	18 191	83 976	0	83 976
Vydané dluhopisy	12 100	29 857	0	0	41 957	0	41 957
Ostatní dlouhodobé závazky	1 039	24	0	447	1 510	0	1 510
Odložené daňové závazky	18 741	615	358	6 903	26 617	0	26 617
Krátkodobé závazky	7 106	795	192	1321	9 413	0	9 413
Závazky z obchodních vztahů	1 656	37	3	195	1 891	0	1 891
Rezervy	135	0	0	5	140	0	140
Časové rozlišení pasiv	867	159	5	0	1 031	0	1 031
Krátkodobé půjčky	3 333	0	169	1 096	4 598	0	4 598
Daňové závazky	59	45	15	8	127	0	127
Ostatní krátkodobé závazky	1 056	554	0	17	1 626	0	1 626
Závazky celkem	103 250	31 291	2 071	26 862	163 473	0	163 473

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI – SROVNATELNÉ INFORMACE

K 31. prosinci	2015						
	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
<i>V tis. Euro</i>							
Aktiva							
Dlouhodobá aktiva	161 652	64 562	5 160	23 910	255 284	-21 724	233 560
Investiční majetek	139 928	64 562	5 160	23 910	233 560	0	233 560
Akcie	21 724	0	0	0	21 724	-21 724	0
Krátkodobá aktiva	16 681	8 468	1 212	649	27 010	-6	27 004
Daňové pohledávky	0	0	39	0	39	0	39
Pohledávky z obchodních vztahů	989	718	0	0	1 707	0	1 707
Ostatní pohledávky	1 390	-69	0	0	1 321	0	1 321
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 739	8 296	1 173	649	22 857	0	22 857
Časové rozlišení aktiv	1 463	23	0	0	1 486	-6	1 480
Ostatní aktiva	100	0	0	0	100	0	100
Aktiva celkem	178 333	73 030	6 372	24 559	282 294	-21 730	260 564

K 31. prosinci	2015						
	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
<i>V tis. Euro</i>							
Závazky							
Dlouhodobé závazky	71 834	31 767	2 085	12 437	118 123	0	118 123
Dlouhodobé půjčky	43 759	0	1 690	8 351	53 800	0	53 800
Vydané dluhopisy	12 548	31 084	0	0	43 632	0	43 632
Ostatní dlouhodobé závazky	466	67	0	0	533	0	533
Odložené daňové závazky	15 061	616	395	4 086	20 158	0	20 158
Krátkodobé závazky	9 056	345	178	1 093	10 672	-6	10 666
Krátkodobé půjčky	2 649	0	169	835	3 653	0	3 653
Závazky z obchodních vztahů	1 675	11	0	0	1 686	0	1 686
Rezervy	135	0	0	12	147	-5	142
Časové rozlišení pasiv	1 285	161	9	0	1 455	-1	1 454
Daňové závazky	2 601	55	0	245	2 901	0	2 901
Ostatní krátkodobé závazky	711	118	0	0	829	0	829
Závazky celkem	80 890	32 112	2 263	13 530	128 795	-6	128 789

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Euro					2016		
	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
Výnosy z pronájmu	9 033	4 617	0	2 345	15 995	0	15 995
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 727	1 029	0	340	3 096	0	3 096
Provozní náklady	-2 524	-1 325	-70	-592	-4 511	0	-4 511
Ostatní provozní výnosy	84	114	0	0	198	-62	136
Čistý provozní výsledek hospodaření	8 320	4 435	-70	2 093	14 778	-62	14 716
Nepřímé náklady	-823	-165	-32	-123	-1 143	62	-1 081
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním	7 497	4 270	-102	1 970	13 635	0	13 635
Přecenění investičního majetku	-869	-1 088	-20	770	-1 207	0	-1 207
Provozní výsledek hospodaření po přecenění	6 628	3 182	-122	2 740	12 428	0	12 428
Výnosové úroky	2	0	0	0	2	0	2
Výnosy z dividend	143	0	0	-143	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	74	4	0	2	80	-76	4
Nákladové úroky	-2 447	-1 234	-74	-491	-4 246	0	-4 246
Kurzové zisky / ztráty	-49	-51	0	0	-100	0	-100
Ostatní finanční náklady	-4	0	-20	-57	-81	76	-5
Finanční výsledek hospodaření	-2 281	-1 281	-94	-689	-4 345	0	-4 345
Výsledek hospodaření před zdaněním	4 347	1 901	-216	2 051	8 083	0	8 083
Splatná daň z příjmů	-326	-313	-1	-193	-833	0	-833
Odložená daň z příjmů	-405	1	37	70	-297	0	-297
Výsledek hospodaření po zdanění	3 616	1 589	-180	1 928	6 953	0	6 953

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ SROVNATELNÉ INFORMACE

Za rok končící 31. prosincem

2015

V tis. Euro	CZ	PL	HUN	SK	Segmenty celkem	Konsolidace	Celkem
Výnosy z pronájmu	15 518	4 679	2 999	3 052	26 248	0	26 248
Výsledek majetkových transakcí	-9 111	0	0	0	-9 111	0	-9 111
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	1 472	1 099	0	66	2 637	0	2 637
Provozní náklady	-2 446	-1 325	-62	-81	-3 914	0	-3 914
Ostatní provozní výnosy	111	28	15	0	154	-4	107
Čistý provozní výsledek hospodaření	5 544	4 481	2 952	3 037	16 014	-47	15 967
Nepřímé náklady	-693	-177	-20	-54	-944	47	-897
Provozní výsledek hospodaření před přeceněním	4 851	4 304	2 932	2 983	15 070	0	15 070
Přecenění investičního majetku	-5 115	94	-900	-2 160	-8 081	0	-8 081
Provozní výsledek hospodaření po přecenění	-264	4 398	2 032	823	6 989		6 989
Výnosové úroky	0	0	0	1	1	0	1
Výnosy z dividend	1 470	0	0	-1 470	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	156	4	0	0	160	-76	84
Úrokové náklady	-3 114	-1 294	-137	-399	-4 944	0	-4 944
Kurzové zisky / ztráty	-67	128	-4	0	56	0	56
Ostatní finanční náklady	-4	0	-20	-5	-81	76	-5
Finanční výsledek hospodaření	-1 559	-1 162	-161	-1 926	-4 808	0	-4 808
Výsledek hospodaření před zdaněním	-1 823	3 235	1 871	-1 102	2 181	0	2 181
Splatná daň z příjmů	-2 430	-304	-392	-464	-3 590	0	-3 590
Odložená daň z příjmů	3 217	-244	85	373	3 431	0	3 431
Výsledek hospodaření po zdanění	-1 036	2 687	1 564	-1 193	2 022	0	2 022

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

3.11 Spřízněné osoby

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

Transakce se spřízněnými osobami	2016	2015
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Časové rozlišení aktiv	35	29
Úročené závazky	52 305	23 693
Dluhopisy a úroky	41 770	43 439
Závazky z obchodních vztahů	16	10
VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Nepřímé náklady	-625	-595
Provozní náklady	-1	-10
Úrokové náklady	-2 817	-3 496
Pojistné	-103	-71

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.

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

Templová 747/5, Praha 1, 110 00

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2016

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.

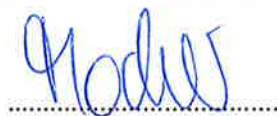
Společnost vydala dluhopisy registrované na Burze cenných papírů Praha, které jsou určeny k obchodování. Na žádost Společnosti byly dluhopisy Společnosti staženy z Burzy cenných papírů Praha s účinností ke dni 28. února 2017.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na žádost Společnosti byla Společnost odhlášena ze seznamu prostředků drženého ČNB k 1. lednu 2017 a následkem toho byl změněn název Společnosti z VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. na VIG FUND, a.s. Dále také na žádost Společnosti byly dluhopisy Společnosti staženy z Burzy cenných papírů Praha s účinností ke dni 28. února 2017.

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

17. března 2017



VIG Asset Management, a.s. (člen představenstva), reprezentován DI Caroline Mocker a Ing. Luděk Marek



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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované 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 konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2016, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2016 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2016 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 konsolidované 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.



Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Investiční majetek

Viz body přílohy 3 (účetní postupy) a F.1.3 (Investiční majetek).

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Společnost měla k 31. prosinci 2016 investiční majetek ve výši 290 570 tis. EUR, což dohromady představuje 93% z celkových aktiv.</p>	<p>V této oblasti naše auditorské postupy zahrnovaly zejména:</p> <p>Zhodnotili jsme nezávislost, kompetence a odbornost nezávislého znalce, který stanovil reálnou hodnotu investičního majetku.</p> <p>Dále jsme s vedením společnosti a nezávislým znalcem diskutovali, a kriticky zhodnotili, předpoklady a odhady použité při stanovení reálné hodnoty investičního majetku.</p> <p>Náš interní specialista v oblasti oceňování nemovitostí zhodnotil použitou metodiku v ocenění a hlavní použité předpoklady a odhady a porovnal je s tržními standardy.</p> <p>Na vybraném vzorku nájemních smluv jsme provedli odsouhlasení vybraných údajů použitých v ocenění a údajů v uzavřených nájemních smlouvách.</p>
<p>Investiční majetek představuje:</p> <ul style="list-style-type: none">• administrativní budovy v Praze, Varšavě a Bratislavě a• retailové budovy v České republice, Maďarsku a na Slovensku, <p>• které Společnost vlastní a pronajímá svým nájemcům.</p>	
<p>Investiční majetek je vykazován v reálné hodnotě, která je stanovena na základě ocenění nezávislým znalcem v oblasti oceňování nemovitostí pomocí výnosové metody.</p>	
<p>Reálná hodnota závisí mimo jiné na stanovení několika předpokladů a odhadů, např. odhadované budoucí výši nájmu (tzv. Estimated Rental Value (ERV), výnosové/kapitalizační míře (tzv. „yield“), apod.</p>	

Ostatní informace

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu konsolidované 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou 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 Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost audítora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu audítora 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.



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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

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.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.



Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Vladimír Dvořáček je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti VIG FUND, a.s. k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého audítora.

V Praze, dne 17. března 2017

KPMG Česká republika Audit

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

Ing. Vladimír Dvořáček
Partner
Evidenční číslo 2332