

**V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.**

**Výroční zpráva za rok končící  
31. prosincem 2013**



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

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

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

### Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 2. dubna 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2013, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2013 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### *Odpovědnost auditora*

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

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

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

### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy."

### Zpráva o vztazích

Provedli jsme ověření věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. za rok končící 31. prosincem 2013 sestavené dle příslušných ustanovení Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. Za sestavení této zprávy o vztazích a její věcnou správnost je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevydáváme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. za rok končící 31. prosincem 2013 obsahuje významné věcné nesprávnosti.

### Výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 24. dubna 2014



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



Roger Gascoigne  
Partner



Ing. Veronika Strolená  
Senior Manager  
Oprávnění číslo 2195

## **Výroční zpráva**

### **V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a. s. za rok 2013**

#### I. Základní údaje

Obchodní firma:	V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.
IČO:	24725960
sídlo:	Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16429
ISIN:	CZ0008041084
den vzniku společnosti:	20. 8. 2010
základní kapitál:	2 671 000 000 Kč, 2 671 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč
předmět podnikání:	kolektivní investování

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Investiční fond“) je nesamosprávným investičním fondem, jehož majetek je obhospodařován investiční společností na základě obhospodařovatelské smlouvy uzavřené dle §17 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Investiční fond je fondem kvalifikovaných investorů a byl založen v souladu s ust. §4 odst. 5 zák. č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování ve znění pozdějších předpisů na dobu neurčitou.

#### **Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku**

V roce 2014 nedošlo ke změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

#### II. Informace o obhospodařující investiční společnosti

Majetek investičního fondu je obhospodařován investiční společností REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. IČO: 27567117, se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 (dále jen „REICO investiční společnost“). REICO investiční společnost obhospodařuje majetek investičního fondu na základě smlouvy o obhospodařování majetku fondu uzavřené dne 15.9.2010.

REICO investiční společnost je investiční společnost, která se zaměřuje na obhospodařování fondů investujících do nemovitostních aktiv. REICO investiční společnost vznikla dne 13.6.2006. Kromě V.I.G. ND investičního fondu obhospodařuje i speciální fond nemovitostí ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

### III. Skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Investiční fond se v roce 2013 zaměřil především na správu dvou nemovitostí v portfoliu, a to: skladově kancelářský areál v Modřicích a právě jmenovanou kancelářskou budovu Main Point Karlín. Hlavní příjmy investičního fondu plynou z pronájmu těchto nemovitostí.

Doplňkově fond rovněž poskytuje úvěry v souladu se strategií uvedenou ve statutu fondu.

Investiční fond vykázal v roce 2013 zisk ve výši 60 797 tis. Kč po zdanění.

### IV. Členové představenstva a dozorčí rady

**Ing. Jaroslav Suk:** *předseda představenstva od 20.8.2010*

Ing. Jaroslav Suk je absolventem Vysoké školy ekonomické v Bratislavě, fakulty národohospodářské. Zastával významné pozice v energetickém průmyslu v oblasti řízení rizik a financování. Od roku 2007 pracuje ve společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group nejprve na pozici ředitele odboru řízení rizik a od roku 2008 na pozici ředitele Generálního sekretariátu.

**Ing. Vít Rozsypal:** *člen představenstva od 20.8.2010*

Ing. Vít Rozsypal vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na zahraniční obchod a komerční právo. Od roku 1995 působil ve společnosti KPMG Česká republika, s. r. o. v oblasti auditu a poradenství pro finanční instituce, kde se zabýval zejména pojišťovnami. Od roku 2008 pracuje ve společnosti Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group na pozici ředitele ekonomického úseku.

**Ing. Luděk Marek:** *člen představenstva od 20. 8 2010*

Ing. Luděk Marek je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, národohospodářské fakulty, v oboru Finance a úvěr. Následně pracoval v několika významných finančních institucích a od roku 1993 je zaměstnán u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group nejprve na pozici vedoucího odboru řízení portfolia a likvidity a od roku 2002 jako ředitel úseku Treasury.

**RNDr. Petr Zapletal, MBA:** *předseda dozorčí rady od 20.8.2010*

RNDr. Petr Zapletal, MBA je absolventem Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy a postgraduálního programu MBA při Rochester Institute of Technology a držitelem licence Securities and Financial Derivatives Representative v Londýně. Své první pracovní zkušenosti po studiu získal ve společnosti Puro-Klima a v investiční bance Barclays de ZoeteWedd Ltd. V letech 1995–2000 působil ve vrcholovém managementu CreditSuisseAsset Management, investiční společnost. Pak již jeho kroky směřovaly do Finanční skupiny České spořitelny. V letech 2001 až 2005 zastával pozici předsedy představenstva a generálního ředitele Investiční společnosti České spořitelny a vystupoval jako předseda představenstva Unie investičních společností ČR. Od listopadu 2005 je předsedou představenstva a generálním ředitelem Pojišťovny České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group. Od 1. ledna 2011 je také členem představenstva společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Je rovněž členem Prezidia České asociace pojišťoven.

**Mag. Gerhard Lahner:**

**člen dozorčí rady od 20.8.2010**

Mag. Gerhard Lahner vystudoval podnikové hospodářství na Ekonomické univerzitě ve Vídni. Pro Vienna Insurance Group pracuje od roku 1997. Začínal na pozici asistenta představenstva koncernu ve Vídni, následně vedl generální sekretariát Vienna Insurance Group v Bulharsku, poté pracoval rok a půl pro VIG v Rumunsku. Od ledna 2010 do 31.3.2014 byl členem představenstva společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group a České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group.

**Ing. Jaroslav Besperát:**

**člen dozorčí rady od 20.8.2010**

Ing. Jaroslav Besperát je absolventem ČVUT strojní fakulty, oboru Ekonomika a řízení stroj. podniku. V pojišťovnictví se pohybuje od roku 1995. Do České podnikatelské pojišťovny a.s. VIG nastoupil v roce 2002 na pozici ředitel obchodu. Od té doby zastával v této pojišťovně další významné funkce jako např. vrchní ředitel, náměstek generálního ředitele. Od března minulého roku úspěšně působí na pozici generálního ředitele a předsedy představenstva České podnikatelské pojišťovny a.s., VIG.

**V. Informace o kvalifikované účasti fondu a na fondu**

**Kvalifikovanou účast na investičním fondu má:**

Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group – přímá kvalifikovaná účast 79 %

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group - přímá kvalifikovaná účast 10,5 %

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group - přímá kvalifikovaná účast 10,5 %

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe – nepřímá kvalifikovaná účast (96,32 % podíl na osobě s přímou kvalifikovanou účastí - Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group; 90% podíl na osobě s přímou kvalifikovanou účastí - Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group)

**Osoby, na kterých měl investiční fond kvalifikovanou účast**

Investiční fond neměl v roce 2013 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

Údaje o personálně propojených osobách:

Právnícké osoby personálně propojené s investičním fondem	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právnických osob propojených s investičním fondem	Členství a funkce v orgánech investičního fondu
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	prokurista	Předseda představenstva
HOTELY SRNÍ, a.s.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Člen dozorčí rady	Předseda představenstva

Právnícké osoby personálně propojené s investičním fondem	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investičním fondem	Členství a funkce v orgánech investičního fondu
SURPMO, a.s.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Předseda dozorčí rady	<b>Předseda představenstva</b>
S-budovy, a.s.	Od 1.7.2013 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Předseda dozorčí rady	<b>Předseda představenstva</b>
S – správa nemovitostí, a.s.	Od 1.7.2013 Do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Předseda dozorčí rady	<b>Předseda představenstva</b>
Sanatorium Astoria a.s.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Člen představenstva	<b>Předseda představenstva</b>
Nadace pojišťovny Kooperativa	Od 14.1.2013 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Člen správní rady	<b>Předseda představenstva</b>
Obecně prospěšná společnost Kooperativy	Od 25.3. 2013 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Suk	Člen dozorčí rady	<b>Předseda představenstva</b>
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Vít Rozsypal	prokurista	<b>Člen představenstva</b>
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 15.7.2013 do 31.12.2013	Ing. Vít Rozsypal	Člen představenstva	<b>Člen představenstva</b>
AIS Servis, s.r.o.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Vít Rozsypal	Člen dozorčí rady	<b>Člen představenstva</b>
VIG Asset Management investiční společnost, a.s.	Od 11.10.2011 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	<b>Člen představenstva</b>
VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.	Od 1.3.2012 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	<b>Člen představenstva</b>
ČPP Servis, s.r.o.	Od 11.1.2012 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen dozorčí rady	<b>Člen představenstva</b>
Benefita, a.s.	Od 27.7.2012	Ing. Luděk	Člen dozorčí rady	<b>Člen</b>

Právnícké osoby personálně propojené s investičním fondem	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investičním fondem	Členství a funkce v orgánech investičního fondu
	do 31.12.2013	Marek		<b>představenstva</b>
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	prokurista	<b>Člen představenstva</b>
UNIGEO a.s.	Od 27.5.2011 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	<b>Člen představenstva</b>
Sanatorium Astoria a.s.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	<b>Člen představenstva</b>
KIP, a.s.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Předseda představenstva	<b>Člen představenstva</b>
GLOBAL ASSISTANCE a.s.	Od 7.11.2013 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen dozorčí rady	<b>Člen představenstva</b>
HAVLČKOVA INVESTMENT a.s.	Od 23.12.2013 do 31.12.2013	Ing. Luděk Marek	Člen představenstva	<b>Člen představenstva</b>
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 1.1.2011 do 31.12.2013	RNDr. Petr Zapletal, MBA	Člen představenstva	<b>Předseda dozorčí rady</b>
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	RNDr. Petr Zapletal, MBA	Předseda představenstva	<b>Předseda dozorčí rady</b>
Bytové družstvo Ke Kurtům 378	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	RNDr. Petr Zapletal, MBA	Člen statutárního orgánu	<b>Předseda dozorčí rady</b>
KIP, a.s.	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	RNDr. Petr Zapletal, MBA	Předseda dozorčí rady	<b>Předseda dozorčí rady</b>
Nadace pojišťovny Kooperativa	Od 14.1.2013 do 31.12.2013	RNDr. Petr Zapletal, MBA	Člen dozorčí rady	<b>Předseda dozorčí rady</b>
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Mag. Gerhard Lahner	Člen představenstva	<b>Člen dozorčí rady</b>



Právnícké osoby personálně propojené s investičním fondem	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investičním fondem	Členství a funkce v orgánech investičního fondu
Global Expert, s.r.o.	Od 24.5.2012 do 31.12.2013	Mag. Gerhard Lahner	Předseda dozorčí rady	Člen dozorčí rady
Nadace pojišťovny Kooperativa	Od 14.1.2013 do 31.12.2013	Mag. Gerhard Lahner	Člen dozorčí rady	Člen dozorčí rady
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Od 20.8.2010 do 31.12.2013	Ing. Jaroslav Besperát	Předseda představenstva	Člen dozorčí rady

V roce 2013 nejednala investiční společnost ve shodě s žádnou osobou, která není uvedena výše.

#### VI. Informace o depozitáři a dalších osobách podílejících se na jeho činnosti

##### **Depozitář investičního fondu**

Depozitářem investičního fondu byla v rozhodném období pouze Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

##### **Osoby, které zajišťují úschovu nebo jiné opatrování majetku**

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro investiční fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat správu, uložení, úschovu nebo jiné opatrování investičních nástrojů patřících do majetku v investičním fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, musí podléhat dohledu, přičemž jeho ratingové hodnocení dlouhodobé zadluženosti od nejméně jedné renomované ratingové agentury musí být v investičním stupni. Při svěřeni správy, uložení, úschovy nebo jiného opatrování investičních nástrojů patřících do majetku v investičním fondu depozitářem custodianovi zůstává odpovědnost depozitáře nedotčena.

Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking Luxembourg a Erste Group Bank AG Wien pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. Praha pro vypořádání a clearing obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a dále lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rusku, Bulharsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

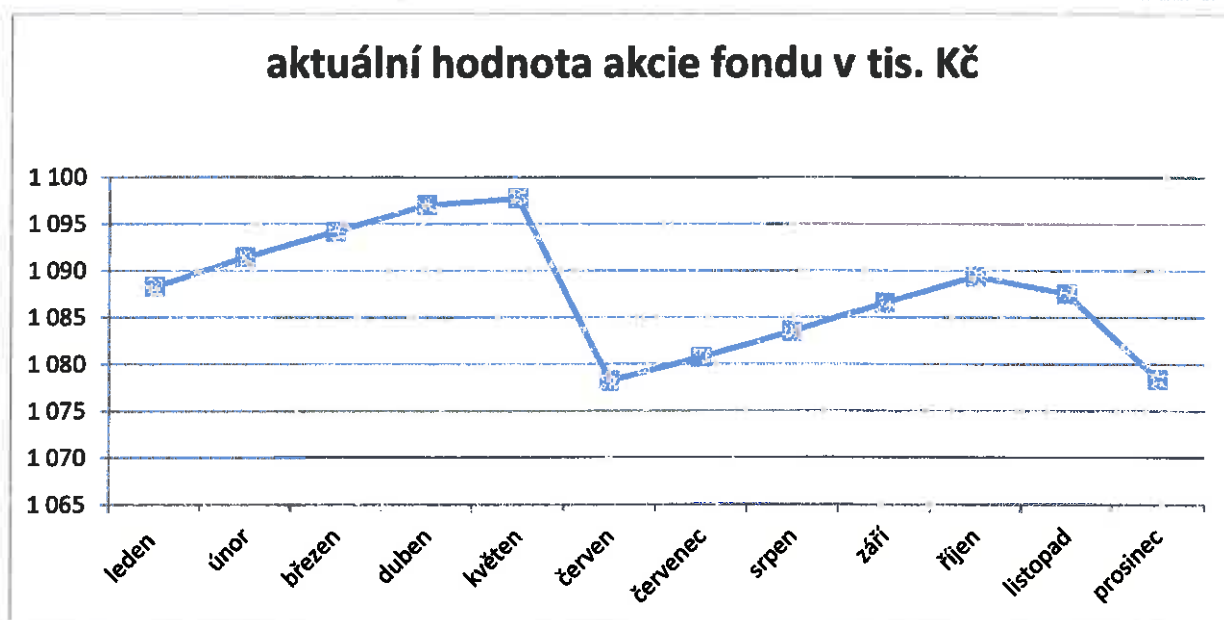
##### **Obchodníci s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond**

V rozhodném období vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond pouze České spořitelna, a. s.

### VII. Aktiva investičního fondu zatížená právy třetích osob

K 31.12.2013 byla zatížena zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a. s. nemovitost Main Point Karlin. Zástavní právo sloužilo jako zajištění bankovního úvěru poskytnutého investičnímu fondu Českou spořitelnou v rámci investičního financování budovy Main Point Karlin. Zároveň byly k zajištění tohoto úvěru zatíženy zástavním právem ve prospěch české spořitelny, a. s. pohledávky z nájemného za nájemníky budovy Main Point Karlin, stejně tak pohledávky z pojistného plnění a bankovních účtů vázících se k budově.

### VIII. vývoj hodnoty akcie investičního fondu v rozhodném období



### IX. Informace o majetku investičního fondu

**majetek investičního fondu k 31.12.2013 v tis. Kč, který přesahuje 1% hodnoty fondu**

Pohledávky za bankami	1 383 606
Pohledávky za klienty (úvěry)	140 044
Dlouhodobý hmotný majetek	2 806 526

#### skladba a změny majetku v portfoliu

Investiční fond je zaměřen především na investice do nemovitostí a nemovitostních společností. V roce 2013 tvořily nemovitosti převážnou část majetku fondu. Jde o dvě nemovitosti: kancelářskou budovu Maint Point Karlín, Pobřežní 655/23, Praha 8 Karlín v hodnotě 2 510 mil. Kč k 31.12.2013 a skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice, 664 42, v hodnotě 135 mil. Kč k 31.12.2013.

Skladba majetku k 31.12.2013 je uvedena v dalších částech této výroční zprávy.

#### X. Další informace požadované vyhláškou č. 194/2011 Sb.

##### **informace o všech vyplacených výnosech na jednu akcii**

Investiční fond v roce 2013 vyplatil zisk po přidělu do rezervního fondu. Na jednu akcii byl vyplacen výnos ve výši 22 761,35 Kč.

##### **počet emitovaných akcií**

V roce 2013 investiční fond neemitoval nové akcie. Celkový počet emitovaných akcií k 31.12.2013 byl 2 671 ks o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč.

##### **vlastní kapitál připadající na jednu akcii**

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii investičního fondu k 31.12.2013 činil 1 078 352,- Kč.

##### **úplata určená investiční společnosti za obhospodařování majetku investičního fondu**

V roce 2013 byla investiční společnosti zaplacená částka 10 000 tis. Kč jako obhospodařovatelský poplatek.

##### **úplata určená za výkon funkce depozitáře**

Depozitáři investičního fondu byla v roce 2013 vyplacena odměna 3 196 tis. Kč

**vlastní kapitál investičního fondu a vlastní kapitál připadající na jednu akcii za poslední tři uplynulá období v tis. Kč**

<i>datum</i>	<i>Vlastní kapitál investičního fondu</i>	<i>Vlastní kapitál na jednu akcii</i>
31.12.2011	1 207 659	880 218
31.12.2012	2 897 514	1 084 805
<b>31.12.2013</b>	<b>2 880 278</b>	<b>1 078 352</b>

##### **Soudní nebo rozhodčí spory**

V roce 2013 nebyl investiční fond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů.

##### **Údaje o významných skutečnostech nastalých po 31.12.2013.**

Po 31.12.2013 žádná významná skutečnost nenastala.

## *XI. Zpráva o podnikatelské činnosti fondu, o stavu jeho majetku a předpokládaném vývoji*

### ***Zpráva o podnikatelské činnosti fondu, o stavu jeho majetku***

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Investiční fond“) je nesamosprávným investičním fondem, jehož majetek je obhospodařován investiční společností REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. IČO: 27567117, se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 (dále jen „REICO investiční společnost“). REICO investiční společnost obhospodařuje majetek investičního fondu na základě smlouvy o obhospodařování majetku fondu uzavřené dne 15.9.2010.

V roce 2013 se investiční fond zabýval především obhospodařováním nemovitostních aktiv majetku fondu. Nemovitosti v majetku fondu tvoří kancelářská budova Main Point Karlin, Pobřežní 655/23, Praha 8 Karlin v hodnotě 2 510 mil. Kč k 31.12.2013 a skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice, 664 42, v hodnotě 135 mil. Kč k 31.12.2013. Jako doplňkové investice v rámci svého zaměření poskytuje fond úvěry, jejichž výše ke dni 31.12.2013 činila 140 044 tis. Kč. Podrobněji je skladba majetku patrná z účetní závěrky a její přílohy, která je součástí výroční zprávy.

Majetek investičního fondu k 31.12.2013 činil 4 352 246 tis. Kč a byl tvořen zejména pohledávkami za bankami ve výši 1 383 606 tis. Kč a dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 806 526 tis. Kč.

Investiční fond vykázal v roce 2013 zisk ve výši 60 798 tis. Kč po zdanění.

### ***Předpokládaný vývoj investičního fondu***

V následujících letech se bude investiční fond soustředit na obhospodařování nemovitostí v majetku fondu tak, aby udržel příjmy z nich plynoucí. Zároveň bude hledat další investiční příležitosti zejména v oblasti poskytování úvěrů v souladu se statutem fondu a případně akvizici dalších aktiv, na něž je fond zaměřen.

V roce 2014 musí fond rovněž dokončit proces přizpůsobení jeho vnitřních poměrů pravidlům nové legislativy zavedené zákonem o investičních společnostech a investičních fondech č. 240/2013 Sb. a navazujících předpisů.

V roce 2014 očekáváme další nárůst zisku investičního fondu v souladu s realizací připravovaných investičních záměrů.

---

**XII. Ostatní údaje**

---

Investiční fond nevyvíjí v současné době aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Investiční fond postupuje v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Investiční fond nemá organizační složku v zahraničí.

V Praze dne 24.4.2014

Ing. Jaroslav Suk  
předseda představenstva

  
Ing. Vít Rozsypal  
člen představenstva

  
Ing. Luděk Marek  
člen představenstva

## **Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce společnosti k 31.12.2013 a návrhu na rozdělení zisku.**

### **ZPRÁVA DOZORČÍ RADY**

společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00

IČ: 24725960

Dozorčí rada společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. v roce 2013 v souladu s právními předpisy a stanovami společnosti průběžně plnila jí svěřené úkoly. Jako kontrolní orgán společnosti dohlížela na výkon působnosti představenstva, uskutečňování podnikatelské činnosti a hospodaření společnosti.

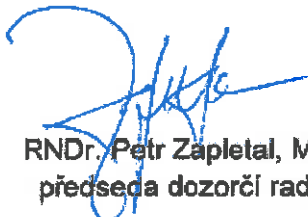
Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku společnosti za období končící dnem 31.12.2013 a dospěla k závěru, že účetní záznamy a účetní evidence byly vedeny průkazným způsobem v souladu s předpisy o účetnictví platnými v České republice. Účetní závěrka podle názoru dozorčí rady věrně a poctivě zobrazuje finanční situaci společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31. prosinci 2013.

Audit účetní závěrky provedla společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., která potvrdila, že účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31. prosinci 2013 a výsledky jejího hospodaření za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

Dozorčí rada, která v souladu s ustanovením § 44 odst. 6 zákona č. 93/2009 Sb., zákon o auditorech, plní ve společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. funkci výboru pro audit, doporučuje valné hromadě, aby auditorem, který provede ověření účetní závěrky společnosti za účetní období končící k 31.12.2014 byla určena auditorská společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, IČ: 496 19 187.

Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit účetní závěrku V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. a dále doporučuje schválit návrh na rozdělení zisku, který dozorčí radě předložilo představenstvo společnosti.

V Praze 23.4.2014



RNDr. Petr Zapletal, MBA  
předseda dozorčí rady

**Příloha č. 1.**

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za období od 1.1.2013 do 31.12.2013

**Příloha č. 2.**

Auditovaná účetní závěrka V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu a. s. za rok 2013

# ZPRÁVA

## ***představenstva společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013***

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

### I. Propojené osoby

#### **1. Ovládaná osoba**

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, 140 00, IČ: 24725960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B, vložka 16429.

#### **2. Ovládající osoba**

a) **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČ: 47116617, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1897.

b) **Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/23, PSČ 186 00, IČ: 63998530, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3433.

c) **Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group**, se sídlem náměstí Republiky 115, Pardubice, PSČ 530 02, IČ: 47452820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 855.

#### **3. Propojené osoby**

**AIS Servis, s.r.o.**, se sídlem Provazníkova 84, č.p. 1578, Brno, PSČ 613 00, IČ: 26264315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812.

**Benefita, a.s.**, se sídlem Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 27225038, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9832.

**ČPP Servis, s.r.o.**, se sídlem Budějovická 64/5, Praha 4, PSČ 140 21, IČ: 284 35 648, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 141311.

**GLOBAL ASSISTANCE a.s.**, se sídlem Dopraváků 749/3, Praha 8, PSČ 184 00, IČ: 27181898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 9573.

**Global Expert, s.r.o.**, se sídlem Zelené Předměstí, V Ráji č.p. 919,, Pardubice, PSČ 530 02, IČ: 27472850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

**KÁMEN OSTROMĚŘ s.r.o.**, se sídlem Nádražní 414, Ostroměř, PSČ 507 52, IČ: 62024663, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 6707.

**KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.**, se sídlem Rašínova 692/4, Brno, PSČ 602 00, IČ: 60751070, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604.

**KIP, a.s.**, se sídlem Templová 5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 49241788, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2174.



**SURPMO, a.s.**, se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 45274886, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1598.

**S – budovy, a.s.**, se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 018 08 036, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19208.

**S – správa nemovitostí, a.s.**, se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 018 07 935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19207.

**VIG RE zajišťovna, a.s.**, se sídlem Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 01, IČ: 28445589, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14 560.

**UNIGEO a.s.** se sídlem Místecká 329/258, Ostrava – Hrabová, PSČ 720 00, IČ: 45192260, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 386.

**VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.** se sídlem Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 24220809, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896.

#### **Ostatní Propojené osoby, které vlastnila ovládající osoba – Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group v průběhu roku 2013**

**Česká Kooperativa London, Ltd.**, se sídlem 201 Waterloo Gardens, 2 Milner Square, London – vlastněno do 30.9.2013.

**HOTELY SRNÍ, a.s.**, se sídlem Celetná 590, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00, IČ: 286 66 712, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16422 – vlastněno do 16.1.2013.

**Mělnická zdravotní, a.s.**, se sídlem Pražská 528/29, Mělník, PSČ 276 01, IČ: 279 58 639, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12344 – vlastněno do 2.12.2013.

**Sanatorium Astoria a.s.**, se sídlem Vřídelní čp. 92, Karlovy Vary, PSČ 360 01, IČ: 453 57 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 215 – vlastněno do 16.1.2013.

#### **4. Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládnání**

Společnost V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. jako ovládaná osoba je objektem přímého ovládnání a ovládající osoby ji ovládají přes rozhodnutí valné hromady.

## ***II. Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou***

---

### **1. Způsob ovládnání**

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 79,034 % základního kapitálu ovládané osoby.

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 10,483 % základního kapitálu ovládané osoby.

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 10,483 % základního kapitálu ovládané osoby. Všechny ovládající osoby jednájí ve shodě.

## 2. *Struktura propojení*

a) **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group** vlastní akcie propojených osob uvedených v čl. I. a její akciové podíly činí u osoby:

Benefita, a.s.	100,00%
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	100,00%
GLOBAL ASSISTANCE a.s.	100,00%
KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.	70,00%
KIP, a.s.	100,00%
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group	5,00%
SURPMO, a.s.	100,00%
S – budovy, a.s.	100,00%
S – správa nemovitostí, a.s.	100,00%
UNIGEO a.s.	100,00%
VIG RE zajišťovna, a.s.	10,00%
VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.	16,33% základního kapitálu.
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má obchodní podíly propojených osob uvedených v čl. I. ve výši u osoby:	
AIS Servis, s.r.o.	70,00%
Global Expert, s.r.o.	100,00%
KÁMEN OSTROMĚŘ s.r.o.	100,00% základního kapitálu.

b) **Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group** má obchodní podíly propojených osob uvedených v čl. I. a ve výši u osoby:

ČPP Servis, s.r.o.	100,00% základního kapitálu.
--------------------	------------------------------

## III. *Smlouvy mezi V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.a ovládajícími osobami platné a uzavřené v rozhodném období*

---

### 1. *Smlouvy se společností Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group:*

Smlouva o nájmu budovy MAIN POINT KARLIN včetně zastavěného pozemku a okolních pozemků ze dne 2.1.2012, ve znění dodatku č. 1. ze dne 29.6.2012, dodatku č. 2. ze dne 01.10.2012 a dodatku č.3 ze dne 30.8.2013. Smlouva je realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 1.1.2012 týkající se property managementu nemovitostí u budovy Main Point Karlin, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16.4.2012, dodatku č. 2 ze dne 11.12.2012, dodatku č. 3 ze dne 22.4.2013 a dodatku č. 4 ze dne 25.7.2013. Smlouva je uzavřená za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 16.12.2011 týkající se property managementu nemovitostí v areálu Modřice, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.4.2013. Smlouva je uzavřená za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o poskytnutí úvěru ze dne 25.6.2013. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou. Smlouva byla řádně splněna.

Smlouva o vyplňovacím právu směnečném ze dne 25.6.2013. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou. Smlouva byla řádně splněna.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.3-VIG-KOO-2011 ze dne 29.7.2011 o nájmu nebytových prostor realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.1-VIG-KOO-2011 ze dne 29.7.2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.10.2011, dodatku č. 2 ze dne 10.1.2012, dodatku č. 3 ze dne 5.10.2012, dodatku č. 4 ze dne 22.10.2012, dodatku č. 5 ze dne 31.12.2012 a dodatku č. 6 ze dne 15.3.2013. Smlouva je realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu reklamní plochy uzavřena mezi ovládající a ovládanou osobou ze dne 17.12.2012, účinná od 1.1.2013. Smlouva je uzavřena za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

## **2. Smlouvy se společností Česká podnikatelská pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group**

Pojistná smlouva č. 0013866303 ze dne 22.8.2011 ve znění dodatku č. 1. ze dne 22.8.2012, dodatku č. 2 ze dne 21.2.2013, dodatku č. 3 ze dne 21.2.2013 a dodatku č. 4 ze dne 14.8.2013. Smlouva byla realizována za obvyklých podmínek.

## **IV. Smlouvy mezi V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. a propojenými osobami**

Smlouva o zajištění správy areálu Brněnská 634, 664 42 Modřice uzavřená dne 29.6.2011 se společností SURPMO, a. s. ve znění dodatku č. 1 za dne 1.8.2011, dodatku č. 2 ze dne 1.11.2011 a dodatku č. 3 ze dne 19.12.2011, dodatku č. 4 ze dne 27.3.2012, dodatku č. 5 ze dne 15.12.2012. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.1-VIG-UNI-2011 ze dne 29.7.2011 ve znění dodatku č. 1 ze dne 10.1.2012, dodatku č. 2 ze dne 30.3.2012, dodatku č. 3 ze dne 15.10.2012, dodatku č. 4 ze dne 29.10.2012, dodatku č. 5 ze dne 31.12.2012 a dodatku č. 6 ze dne 29.3.2013 uzavřená se společností UNIGEO, a. s. a týkající se nájmu nebytových prostor za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o poskytnutí úvěru pro společnost KIP, a.s. ze dne 11.12.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.7.2013 a dodatku č.2 ze dne 4.11.2013. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 11.12.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 4.11.2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů HOTELY SRNÍ, a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům ze dne 11.12.2012. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů Sanatorium Astoria a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 24.1.2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů HOTELY SRNÍ, a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 24.1.2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů Sanatorium Astoria a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou

Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30.8.2013 uzavřená s Obecně prospěšnou společností Kooperativy. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

#### V. Jiná právní jednání mezi propojenými osobami

Ve sledovaném období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob.

#### VI. Opatření mezi propojenými osobami

Představenstvo společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. prohlašuje, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě.

#### VII. Závěr

Představenstvo společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. prohlašuje, že ze vztahů mezi ovládanou a ovládajícími osobami ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla společnosti újma. Představenstvo dále prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování této zprávy bylo postupováno v rozsahu informací a údajů, které má představenstvo k dispozici.

Tato zpráva byla zpracována představenstvem ovládané osoby společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. dne 31.3.2014. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2013 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31.3.2014

  
Ing. Jaroslav Suk

předseda představenstva

  
Ing. Vít Rozsypal

člen představenstva

  
Ing. Luděk Marek

člen představenstva



**V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.**

**Zpráva auditora a účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2013**

CONTENTS

Introduction

1. The Role of the Teacher

2. The Role of the Student

3. The Role of the Parent

4. The Role of the Society

5. The Role of the Government

6. The Role of the Church

7. The Role of the Media

8. The Role of the Family

9. The Role of the Community

10. The Role of the Nation

11. The Role of the World

12. The Role of the Universe

13. The Role of the Cosmos

14. The Role of the Earth

15. The Role of the Ocean

16. The Role of the Sky

17. The Role of the Sun

18. The Role of the Moon

19. The Role of the Stars

20. The Role of the Planets

21. The Role of the Galaxies

22. The Role of the Universe



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

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

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2013, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2013 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### *Odpovědnost auditora*

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

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

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



*Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 2. dubna 2014

*KPMG Česká republika Audit*

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

*Roger Gascoigne*

Roger Gascoigne  
Partner

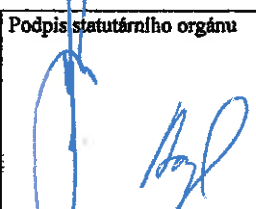
*Veronika Strolená*

Ing. Veronika Strolená  
Senior Manager  
Oprávnění číslo 2195



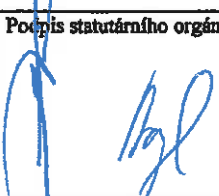


**ROZVAHA**  
k 31. 12. 2013

Ornací	TEXT	řad.	Běžné období	Mírné období
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	02	1 383 606	1 530 971
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	03	1 348 606	1 495 971
	v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	04	35 000	35 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	140 044	44 000
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	09	140 044	44 000
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	15	879	1 158
10	Dlouhodobý hmotný majetek	16	2 806 526	2 840 152
11	Ostatní aktiva	23	17 051	17 148
	d/ ostatní aktiva	27	17 051	17 148
13	Náklady a příjmy příštích období	30	4 140	3 301
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>4 352 246</b>	<b>4 436 730</b>
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	32	1 348 723	1 390 000
	bb/ půjčky od bank	34	1 348 723	1 390 000
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	35		5 000
	v tom: b/ ostatní závazky: bb/ půjčky/úvěry	37		5 000
4	Ostatní pasiva	38	109 396	128 170
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	41	3 528	3 946
	d/ ostatní pasiva	42	105 868	124 224
5	Výnosy a výdaje příštích období	43	13 849	16 046
8	Základní kapitál	46	2 671 000	2 671 000
	z toho: a/ splacený základní kapitál	47	2 671 000	2 671 000
9	Emisní ážio	48	91 732	91 732
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	49	5 003	1 803
	v tom: a/ povinné rezervní fondy a rizikové fondy	50	5 003	1 803
12	Kapitálové fondy	53	61 318	61 318
13	Oceňovací rozdíly	54	-9 572	7 666
	z toho: a/ z majetku a závazků	55	-9 572	7 666
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	60	60 797	63 995
	<b>PASIVA CELKEM</b>	61	<b>4 352 246</b>	<b>4 436 730</b>
	z toho: Vlastní kapitál	62	2 880 278	2 897 514
	<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>	63		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	64		23 500
2	Poskytnuté zástavy	65	1 348 723	1 390 000
9	Přijaté přísliby a záruky	76	60 293	50 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	77	140 044	40 205

Sestaveno dne:  2.4.2014	Podpis statutárního orgánu 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Jana Potočková  P.V.	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Bc. Markéta Rzymanová  Bc.
--------------------------------	---	---	--

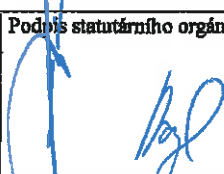


## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za rok končící 31. 12. 2013

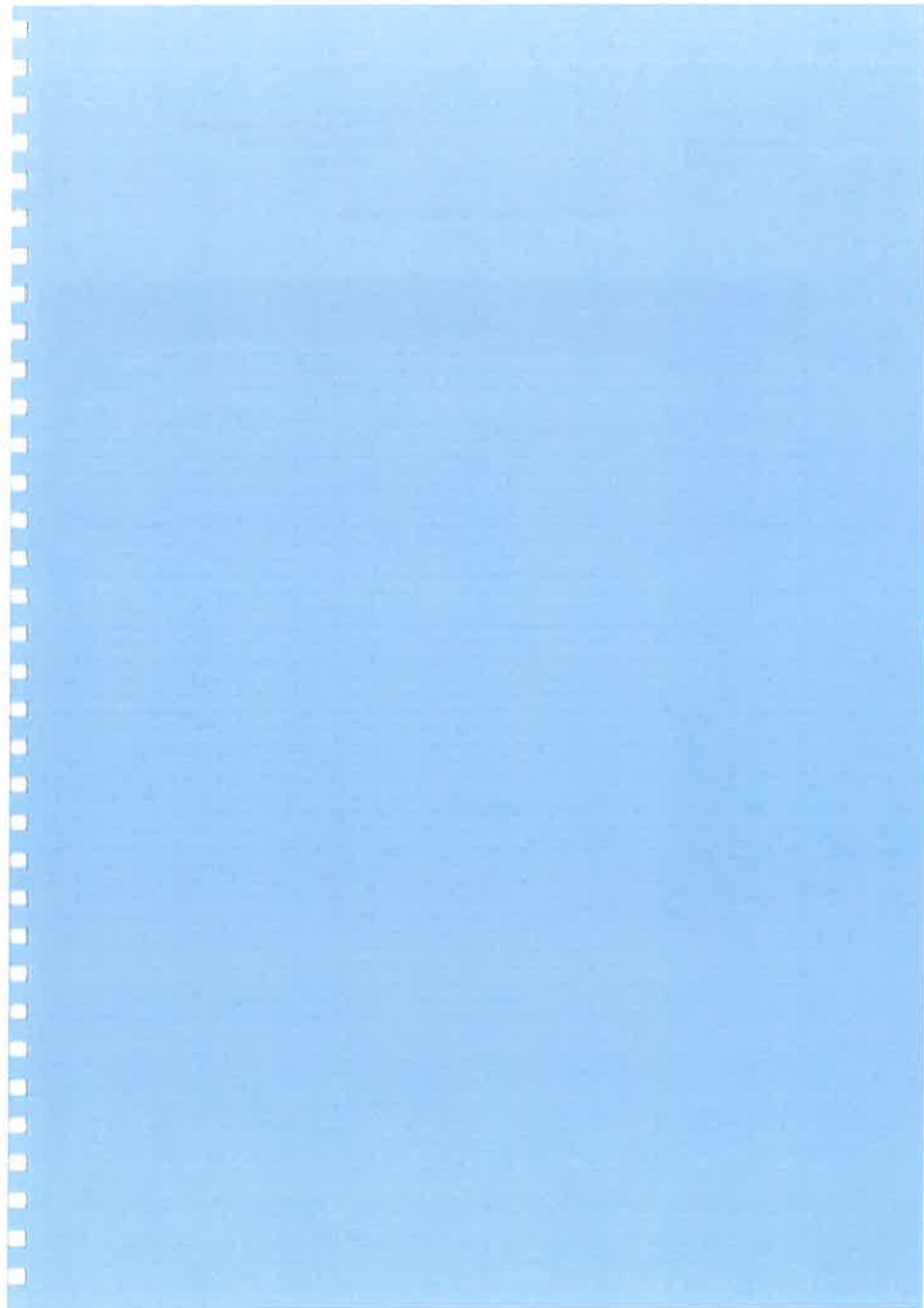
Označení	TEXT	Cílová sa-dla	Skutečné výsledky za účetní období	
			2013	2012
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	4 654	1 563
2	Náklady na úroky a podobné náklady	05	40 273	17 926
5	Náklady na poplatky a provize	08	13 882	6 331
	b/ obhospodařovatelský poplatek	10	10 000	4 884
	c/ depozitářský poplatek	11	3 196	1 264
	d/ ostatní finanční náklady	12	686	183
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	-22 209	
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	15	1	
	d/ ztráta z ocenění neprovozního dl.hmotného a nehmotného majetku -znehodnocení	17	22 210	
7	Ostatní provozní výnosy	18	163 036	92 465
8	Ostatní provozní náklady	19	1 014	71
9	Správní náklady	20	26 447	7 382
	v tom: a/ náklady na zaměstnance	21	624	362
	z toho: aa/ mzdy a platy	22	465	270
	ab/ sociální a zdravotní pojištění	23	159	92
	b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	24	300	457
	bb/ ostatní správní náklady	25	25 523	6 563
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	26		5 069
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	27		436
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	30	63 865	67 823
23	Daň z příjmů	34	3 068	3 828
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	35	60 797	63 995

Sestaveno dne:  2.4.2014	Podpis statutárního orgánu 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Jana Potočková  	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Bc. Markéta Rzymanová  
--------------------------------	---	--	--

**Přehled o změnách vlastního kapitálu  
za rok 2013**

Číslo	Opis	Řádek	Běžné období	Minulý období
1	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1		
	počáteční zůstatek	2		
	zvýšení	3	2 671 000	1 372 000
	snížení	4		1 299 000
	konečný zůstatek	5	2 671 000	2 671 000
2	Základní kapitál nezapsaný v obchodního rejstříku	6		
	počáteční zůstatek	7		
	zvýšení	8		
	snížení	9		
	konečný zůstatek	10		
3	Základní kapitál	11	2 671 000	2 671 000
4	Emisní úžio	12		
	počáteční zůstatek	13		
	zvýšení	14	91 732	
	snížení	15		91 732
	konečný zůstatek	16	91 732	91 732
5	Rezervní fondy	17		
	počáteční zůstatek	18	1 803	1 003
	zvýšení	19	3 200	800
	snížení	20		
	konečný zůstatek	21	5 003	1 803
6	Kapitálové fondy	22		
	počáteční zůstatek	23	61 318	62 118
	ostatní změny	24		-800
	konečný zůstatek	25	61 318	61 318
7	Oceňovací rozdíly	26		
	počáteční zůstatek	27	7 666	7 666
	kurzové rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	28	-17 238	
	konečný zůstatek	29	-9 572	7 666
8	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	30		
	počáteční zůstatek	31		
	ostatní změny, dividendy	32		
	konečný zůstatek	33		
9	Zisk/ztráta za úč.období po zdanění	34		
	počáteční zůstatek	35	63 995	
	zisk/ztráta	36	60 797	63 995
	převody do fondů	37	-3 200	
	dividendy	38	-60 795	
	konečný zůstatek	39	60 797	63 995
10	Celkem	40	2 880 278	2 897 514

Sestaveno dne: 2.4.2014	Podpis statutárního orgánu 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Jana Potočková 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Bc. Markéta Rzymanová 
----------------------------	---	--	--



**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**za rok končící 31.12.2013**

**Obchodní firma:** V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s  
**Sídlo:** Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4  
**Rozvahový den:** 31.12.2013  
**Datum sestavení účetní závěrky:** 2.4.2014

## PŘÍLOHA k účetní závěrce za rok 2013

### OBSAH

1.	CHARAKTERISTIKA a HLAVNÍ AKTIVITY .....	3
2.	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	15
3.	Uplatněné účetní metody.....	17
4.	Doplňující informace k účetní závěrce.....	19
4.1.	Pohledávky za bankami.....	19
4.2.	Pohledávky za nebankovními subjekty .....	19
4.3.	Dlouhodobý majetek .....	19
4.3.1.	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek neprovozní.....</i>	<i>19</i>
4.3.2.	<i>Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní.....</i>	<i>20</i>
4.4.	Ostatní aktiva.....	20
4.5.	Náklady a příjmy příštích období .....	20
4.6.	Závazky vůči bankám.....	20
4.7.	Závazky vůči nebankovním subjektům .....	20
4.8.	Ostatní pasiva .....	21
4.9.	Výnosy a výdaje příštích období .....	21
4.10.	Základní kapitál.....	21
4.11.	Přehled změn základního kapitálu.....	22
4.12.	Oceňovací rozdíly .....	22
4.13.	Výnosy z úroků .....	22
4.14.	Náklady na úroky a podobné náklady .....	22
4.15.	Náklady na poplatky a provize .....	22
4.16.	Ostatní provozní výnosy.....	23
4.17.	Ostatní provozní náklady.....	23
4.18.	Správní náklady.....	23
4.19.	Daň z příjmů.....	24
4.20.	Daň splatná – daňová analýza .....	24
4.21.	Odložená daňová pohledávka / závazek.....	24
4.22.	Likvidita .....	25
4.23.	Úroková citlivost a měnová pozice .....	25
4.23.1.	<i>Úroková citlivost.....</i>	<i>25</i>
4.23.2.	<i>Měnová pozice.....</i>	<i>25</i>
4.24.	Majetek a závazky vykázané v podrozvaze.....	26
4.25.	Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze.....	26
4.26.	Události po datu účetní závěrky .....	26

# V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

---

## 1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

### *Založení a charakteristika společnosti*

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“; „investiční fond“) je účetní jednotka s právní subjektivitou, obhospodařovaná REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech s účinností od 19.8.2013 (dále jen „Zákon“).

Na základě žádosti Fondu Česká národní banka udělila povolení k činnosti, datum vydání 2.8.2010, čj. 2010/6882/570 Sp/2010/447/571 a rozhodnutí nabylo právní moci dne 3.8.2010, jímž došlo současně ke schválení tohoto statutu, stanov a depozitáře Fondu.

Fond zahájil činnost dne 20.8.2010 dnem zápisu do Obchodního rejstříku. Investiční fond byl založen jednorázově bez veřejné nabídky akcií s upsaným základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč.

Fond je vytvořen na dobu neurčitou.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s.

Investiční fond patří do konsolidačního celku Vienna Insurance Group (dále jen „skupina VIG“).

Ve Fondu má přímou kvalifikovanou účast Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 79%, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 10,5% a Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 10,5%.

Fond je spravován REICO investiční společností České spořitelny, a.s. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Investiční fond je speciálním fondem kvalifikovaných investorů se zaměřením na přímé nebo nepřímé investice do nemovitostních aktiv a investice do subjektů působících na pojišťovacím trhu (finančních institucí) (viz statut).

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 30.10.2012 proběhlo dne 10.12.2012 dne navýšení základního kapitálu o 1 299 000 tis. Kč na konečnou výši 2 671 000 tis. Kč.

### *Sídlo společnosti*

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.  
Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4  
IČ: 24725960

***Členové představenstva k 31.12.2013***

předseda představenstva:	Ing. Jaroslav Suk, Louny
člen představenstva:	Ing. Vít Rozsypal, Divišov
člen představenstva:	Ing. Luděk Marek, Praha

***Členové dozorčí rady k 31.12.2013***

předseda dozorčí rady	RNDr. Petr Zapletal, MBA, Praha
člen dozorčí rady:	Ing. Jaroslav Besperát, Praha
člen dozorčí rady:	Mag. Gerhard Lahner, Mistelbach, Rakouská republika

***Zaměření Fondu***

Cílem investiční politiky Fondu je především investování do aktiv z oblasti nemovitostního trhu a dále na investice v oblasti poskytování pojišťovacích služeb, tedy na trhu pojišťovacích produktů.

V oblasti nemovitostí má investiční fond za cíl zejména pořizování, zcizování a správu aktiv z oblasti nemovitostního trhu, a to v rozsahu od menších nemovitostí (od 20 mil. Kč) až po nemovitosti v segmentu large (od 1 mld. Kč celkových nákladů na akvizici), a to jak formou přímé akvizice nemovitostí, tak i nabývání podílů v nemovitostních společnostech včetně společností ovládajících nemovitostní společnosti (viz níže). Nemovitostní portfolio investičního fondu je smíšené, neboť je zaměřeno jak na dlouhodobou držbu a správu kancelářských budov v nejvyšší kvalitě provedení, s kvalitními nájemníky a lokalitou, tak na spekulativní investice do nemovitostních aktiv, včetně developmentu.

Zisky z vlastnictví, pronájmu a provozu nemovitostních aktiv fondu jsou těžištěm trvalého výnosu investičního fondu. Mimořádné příjmy pak tvoří příjmy z realizace prodeje spekulativní akvizice nemovitostního aktiva či úspěšně ukončeného developmentu.

V oblasti poskytování pojišťovacích služeb je cílem investičního fondu zejména pořizování, zcizování a správa majetkových účastí ve finančních institucích. Účasti fondu ve finančních institucích by měly být především majoritního charakteru, cílem fondu je tedy tyto subjekty ovládat. Zisky z činnosti těchto finančních institucí pak budou tvořit další zdroj příjmů investičního fondu.

***Podrobnější označení fondu kolektivního investování***

Podle klasifikace závazné pro členy AKAT ČR ke dni schválení tohoto statutu, je investiční fond podle rizika trhu (typu rizika příslušných aktiv) speciálním fondem kvalifikovaných investorů.

***Vymezení aktiv, do kterých má fond investovat***

Investiční fond investuje primárně do:

- i. nemovitostí vč. jejich příslušenství
- ii. nemovitostních společností
- iii. podílových listů nebo akcií nemovitostních fondů nikoli výhradně ve smyslu zákona o kolektivním investování, ale v obecném slova smyslu (tj. včetně fondů kvalifikovaných investorů či zahraničních hedgových fondů specializovaných na



nemovitostní aktiva apod.)

iv. účastí ve finančních institucích.

Nemovitostní aktiva pořizovaná do majetku investičního fondu mají charakter zejména nemovitostí stavebně dokončených, které aktuálně jsou nebo mohou být v budoucnu využity k pronájmu. Alternativně mohou být nemovitostní aktiva pořízena ve stádiu rozestavěnosti s cílem budoucího využití k pronájmu. V tomto případě musí splňovat zejména následující kritéria:

- aktiva mají dlouhodobý výnosový potenciál realizovatelný v průběhu plánované doby vlastnictví
- v případě pořízení nemovitostí ve stádiu rozestavěnosti musí být zajištěn proces jejich dokončení a následného pronájmu
- nájemní podmínky jsou, nebo budou, uzavřeny na principu tržních podmínek obvyklých v místě a čase
- nájemní podmínky musí vykazovat prvky institucionálního charakteru (konzervativní hodnoty, nízká míra volatility tržních parametrů, dlouhodobá udržitelnost nastavených parametrů)
- stavebně technický stav nemovitostí odpovídá jejich stáří s ohledem na konkrétní využití a tvoří nedílnou součást tvorby ceny každé nemovitosti v daném místě a čase
- nemovitosti vykazují srovnatelné tržní parametry jako nemovitosti shodné svým charakterem, využitím a lokalitou.

Investiční fond může provádět i spekulativní investice do nemovitostí včetně samostatných pozemků v rámci povolených limitů. Spekulativní investice se vyznačují zejména potenciálem zhodnocení vložených peněžních prostředků při následném prodeji v krátkém až střednědobém časovém horizontu. Spekulativní investice mohou, ale nemusejí mít potenciál příjmu z pronájmu. V těchto případech musí aktiva především splňovat dostatečné předpoklady pro úspěšnost uvedené spekulativní investice včetně následujících kritérií:

- spekulativní investice musí být podloženy objektivními analýzami, které odůvodní investiční záměr
- analýza rizikovosti a citlivosti ekonomické výhodnosti dle různých scénářů reálného vývoje musí vykazovat uspokojivé výsledky
- v případě, že je spekulativní záměr postaven na rozvoji určitého odvětví, vyžaduje se odvětvová analýza.

V rámci povolených limitů může fond vstoupit již do projektu výstavby nemovitosti v různém stádiu výstavby, a to jak přímou majetkovou účastí, tak financováním výstavby nemovitostí za předpokladu jejího nabytí po dokončení (jak formou úvěru, tak tzv. forward purchase – tedy na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní).

Způsob financování nemovitostních projektů a zejména developerská činnost je realizována v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Nabyvání nemovitostí koupí či jejich výstavba je financována zpravidla z vlastních zdrojů investičního fondu. Investiční fond v rámci povolených limitů může financovat nákup či výstavbu nemovitostí úvěrem, a to za předpokladu, že takové financování zvýší

ekonomický efekt celé transakce. Samotná výstavba nemovitostí je realizována renomovanými stavebními společnostmi (ať již nemovitostními společnostmi či jinými stavebními společnostmi).

Před zahájením výstavby je požadováno ocenění projektu podle očekávaného stavu v okamžiku dokončení (prodejní cena za m<sup>2</sup>, cena za pronájem za m<sup>2</sup> apod.). V průběhu výstavby pak dochází k postupnému zpětnému uvolňování finančních prostředků, a to v souladu se smlouvou s dodavatelem stavby, na základě předložené faktury specifikující prostavěnou část a za podmínky odsouhlasení faktického stavu stavby nezávislým stavebním dozorem. Stavební dozor rovněž provede kontrolu fakturovaných položek a jejich skutečné realizace.

Nemovitostní společnost v majetku investičního fondu může zaniknout fúzí s investičním fondem, pokud bude zajištěna ochrana akcionářů investičního fondu a pokud obdrží investiční fond povolení ČNB v souladu s § 365 zákona č. 240/2013 Sb.

Účastí ve finančních institucích, tedy institucích působících na pojišťovacím trhu, investiční fond nabývá za účelem dosahování trvalého příjmu ze zisku z činnosti těchto subjektů. Investiční fond bude nabývat ve finančních institucích majoritní podíl. Investiční fond bude účastí ve finančních institucích nakupovat primárně z vlastních zdrojů, nicméně pro zvýšení ekonomického efektu transakce může použít i financování úvěrem.

Pro účely zhodnocování volných peněžních prostředků, které nejsou vázané v nemovitostních aktivech a účastech ve finančních institucích, investuje investiční fond do následujících likvidních aktiv:

- i. investičních cenných papírů
- ii. cenných papírů fondů investičních fondů
- iii. nástrojů peněžního trhu
- iv. pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtů

a do minoritních účastí v obchodních společnostech.

Investiční cenné papíry, mimo dluhopisy, a nástroje peněžního trhu musí splňovat podmínku ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtů musí splňovat podmínku ve smyslu § 15 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. U cenných papírů fondu kolektivního investování je nutno dodržet přiměřeně podmínku ve smyslu § 47 odst. 1 nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Investiční fond může za účelem zhodnocení volných peněžních prostředků investovat i do minoritních účastí v obchodních společnostech v ČR i v zahraničí, a to primárně v regionu, kde je zastoupena skupina VIG. Investice musí být podloženy objektivními analýzami, které odůvodní investiční záměr.

### ***Vymezení technik a nástrojů, které má fond používat k obhospodařování svého majetku***

K efektivnímu obhospodařování může investiční fond používat derivátové nástroje. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro

investiční fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem v investičním fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

Investiční fond využívá především měnové a úrokové zajišťovací deriváty.

### *Limity pro omezení a rozložení rizika*

Fond stanovuje pro zajištění diverzifikace rizik limity pro investice do jednotlivých druhů aktiv v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb. §93 odst. 4,

Celkovými aktivy investičního fondu jakožto uzavřeného investičního fondu kvalifikovaných investorů se nestanovují minimální limity pro jednotlivé druhy aktiv v investičním fondu.

S ohledem na charakter investičního fondu jakožto uzavřeného investičního fondu kvalifikovaných investorů se nestanovují minimální limity pro jednotlivé druhy aktiv v investičním fondu.

Nemovitosti - maximální limit až 100% z celkových aktiv investičního fondu.

Nemovitostní společnosti - maximální limit až 100% z celkových aktiv investičního fondu.

Developerské projekty - maximální limit 100% z celkových aktiv investičního fondu.

Spekulativní nemovitosti, včetně pozemků – maximální limit 100% z celkových aktiv investičního fondu.

Finanční instituce – maximální limit 100% z celkových aktiv investičního fondu.

Při diverzifikaci portfolia, zejména ve smyslu váhy jednoho aktiva vůči celkovým aktivům investičního fondu je postupováno s odbornou péčí tak, aby byla případná rizika související s konkrétním aktivem a citlivost celkového portfolia investičního fondu na toto nesystematické riziko minimalizována.

Maximální limit jedné nemovitosti (včetně nemovitosti vlastněné nemovitostní společností) anebo podílu na jedné nemovitostní společnosti činí 70% z celkových aktiv investičního fondu, přičemž po dobu tří let od vytvoření investičního fondu činí tento limit až 80% celkových aktiv investičního fondu.

Podíl na nemovitostní společnosti nemusí investičnímu fondu zajišťovat postavení ovládající osoby.

Nemovitosti tvořící jeden funkční celek jsou považovány z hlediska stanovených limitů za jednu nemovitost.

Maximální limit účasti v jedné finanční instituci činí 50% celkových aktiv investičního fondu, po dobu 3 let od vzniku investičního fondu je tento limit zvýšen až na 80% celkových aktiv investičního fondu.

Likvidní doplňková aktiva – minimální limit ve výši ročních provozních nákladů investičního fondu za předchozí kalendářní rok, minimálně 1 mil. Kč.

Jiná doplňková aktiva (účasti v obchodních společnostech) - maximální limit 49% z celkových aktiv investičního fondu.

Vzhledem k faktu, že jde o investiční fond, odpovídají limity pro omezení a rozložení rizika specifiku uzavřených fondů. Zejména se jedná o minimální potřebu likvidity, resp. se limit pro minimální výše objemu likvidních doplňkových aktiv se stanovuje ve vazbě na provozní náklady tak, aby mohl investiční fond vždy dostát svým platebním závazkům.

Rozložení rizik je u nemovitostí zajištěno s ohledem na charakter nemovitosti, a to

diverzifikací příjmu z pronájmu nemovitosti, dostatečným zajištěním proti výpadku příjmu z pronájmu, vysokou bonitou nájemníka či jinými adekvátními nástroji. Další prostředky uplatňované standardně v rámci odborné péče při správě nemovitostního majetku tímto nejsou dotčeny.

V případě, že fond přestane splňovat kritéria dle §93 odst. 4. Nařízení vlády č. 243/2013 Sb. je povinen bez zbytečného odkladu provést změnu statutu fondu a uvést jej do souladu s platnými právními předpisy.

***Podrobnější údaje o způsobu investování, podle kterého bude fond koncentrovat své investice v určitém hospodářském odvětví, státě či regionu, jiné části trhu nebo určitém druhu aktiv***

Investiční fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí, nemovitostních společností a finančních institucí, které mohou tvořit až 100% celkových aktiv investičního fondu. Regionálně budou investice do těchto aktiv lokalizovány na území České republiky, na územích členských států OECD a na území států, kde je zastoupena skupina VIG. Členské státy OECD a státy, kde je zastoupena skupina VIG jsou nadále společně označeny jako „jiné státy“.

Tímto se upozorňuje, že takové investování může přinést zvýšené riziko, ačkoliv fond investuje v souladu s principy stanovenými statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu fondu.

***Podrobnější údaje o zajištění v případě, že návratnost investice, její části nebo výnos z této investice mají být zajištěny (zajištěné fondy), a uvedení způsobu, jakým bude dosaženo***

Investiční fond není tzv. zajištěným fondem

***Pravidla pro poskytování a přijímání úvěrů a půjček***

Investiční fond může přijmout úvěr nebo půjčku se splatností odpovídající investičnímu záměru, ke kterému je financování určeno, a to za standardních podmínek. Úvěr nebo půjčku může investiční fond přijmout za účelem pořízení nebo výstavby nemovitosti do majetku fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Úvěry nebo půjčky přijaté investičním fondem, nesmí přesáhnout 90% hodnoty nemovitostí či nemovitostní společnosti v případě jejich pořízení, 90% investičních nákladů v případě výstavby nemovitosti a až 100% ceny nemovitosti v případě udržení či zlepšení stavu nemovitosti.

Investiční fond může přijmout úvěr na nákup investičních nástrojů, a to až do výše 70% jejich hodnoty. Investiční fond může přijmout úvěr za účelem nákupu účasti v obchodní společnosti či finanční instituci, a to až do 90% její hodnoty.

Investiční fond může přijmout zajištění přijatého úvěru nebo půjčky třetí osobou, a to až do výše 100% zajišťovaného úvěru nebo půjčky.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr nebo půjčku nemovitostní společnosti, ve které má účast nebo tuto účast hodlá nabýt. Výhradním účelem takového

## **V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.**

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

---

úvěru nebo půjčky je akvizice, výstavba nebo technické zhodnocení nemovitostí přímo či nepřímo vlastněných investičním fondem. Úvěr nebo půjčka musí být poskytnuta za standardních podmínek. Úvěr musí být zajištěn, je-li to s ohledem na okolnosti poskytnutí úvěru nebo půjčky obvyklé. V případě pozbytí účasti fondu v nemovitostní společnosti musí být zajištěno jeho splacení v přiměřené době po pozbytí této účasti.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr nebo půjčku finanční instituci, ve které má účast nebo tuto účast hodlá nabyt. Úvěr nebo půjčka musí být poskytnuta za obvyklých podmínek a musí být zajištěna, je-li to s ohledem na okolnosti poskytnutí úvěru nebo půjčky obvyklé. V případě pozbytí účasti fondu ve finanční instituci musí být zajištěno splacení úvěru nebo půjčky v přiměřené době po pozbytí této účasti.

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku investičního fondu nemovitostním společnostem a finančním institucím nesmí překročit 100% celkových aktiv investičního fondu.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr subjektům ze skupiny VIG, a to až do výše 95% celkových aktiv investičního fondu.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr třetí osobě, který je určen k financování nabytí nemovitostního aktiva, investičními financování nemovitostního aktiva, financování finanční instituce nebo jinému účelu. Takový úvěr musí být zajištěn standardními zajišťovacími prostředky. Součet všech takových úvěrů třetí osobě nesmí přesáhnout 49% celkových aktiv investičního fondu.

Krátkodobý úvěr nebo půjčku se splatností do 1 roku může investiční fond přijmout do maximální výše 40% celkových aktiv investičního fondu, a to především v případě krátkodobého nedostatku likvidity.

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištění úvěrů či půjček přijatých nemovitostními společnostmi či finančními institucemi, na kterých má fond účast, za podmínky, že má poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad na fond. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií investičního fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia investičního fondu.

Aktivum v majetku fondu lze zatížit zástavním právem za účelem zajištění závazku fondu nebo zajištění závazku nemovitostní společnosti či finanční instituce v majetku fondu.

Nemovitost v majetku fondu lze zatížit věcným břemenem nebo předkupním právem jako právem věcným či užívacím právem třetí osoby (s výjimkou nájmu), je-li to obvyklé v rámci obhospodařování tohoto majetku a je-li to v zájmu fondu a jeho akcionářů.

Investiční fond nebude provádět nekryté prodeje investičních nástrojů.

### ***Podrobná pravidla pro nakládání s majetkem fondu***

Majetek investičního fondu na základě smlouvy o obhospodařování dle §17 zákona obhospodařuje investiční společnost. Veškeré dispozice s majetkem fondu provádí investiční společnost.

Investiční společnost při nakládání s majetkem fondu dodržuje pravidla odborné péče a standardy nabývání a pozbyvání příslušných aktiv institucionálními subjekty na příslušném trhu.

Při nabývání a zcizování nemovitostních aktiv investiční společnost předkládá investičnímu fondu záměr ke konzultaci. Stanovisko investičního fondu není pro investiční společnost závazné.

Při nabývání a zcizování účasti ve finančních institucích předkládá investiční společnost záměr výboru pro investice v pojišťovnictví, který je dvoučlenným poradním orgánem investiční společnosti, jehož členové jsou jmenováni generálním ředitelem investiční společnosti. Výbor pro investice v pojišťovnictví vydává doporučení, které není závazné.

Vzhledem k vyloučení činnosti depozitáře fondu dle §21 odst. 1. písm. h) zákona depozitář nekontroluje, zda je majetek fondu nabýván či zcizován v souladu se zákonem a statutem investičního fondu. Depozitář investičního fondu nicméně eviduje a kontroluje pohyb peněžních prostředků fondu kolektivního investování.

***Druhy dluhopisů podle kategorie jejich emitenta (státní dluhopisy, komunální dluhopisy, dluhopisy emitované obchodními společnostmi apod.) modifikované durace dluhopisového portfolia a požadavky na hodnocení kvality dluhopisů (rating)***

Investiční fond může investovat do všech kategorií dluhopisů, pokud byly přijaty k obchodování na trzích ve smyslu §26 odst. 1 písm. a) zákona. Rating těchto dluhopisů udělený ratingovou agenturou musí být alespoň v investičním stupni. Zbytková doba splatnosti těchto dluhopisů a modifikovaná durace dluhopisového portfolia není omezena.

### ***Rizikový profil***

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže investiční fond zaručit dosažení stanovených cílů. Investiční fond upozorňuje investory, že předchozí výkonnost investičního fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota akcie je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v investičním fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do investičního fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

V závislosti na zvoleném investičním cíli a způsobu investování investičního fondu popis všech podstatných rizik, se kterými se investor může setkat v souvislosti se svou investicí do investičního fondu, zejména:

#### ***1. úvěrového rizika spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek***

Riziko úvěrové může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči investičnímu fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů, dlužníci z úvěrového vztahu apod.) nedodrží svůj závazek. Tato rizika se minimalizují zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, diverzifikací mezi jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

*2. rizika nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum fondu kolektivního investování nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že fond kolektivního investování z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování*

Investiční fond neodkupuje akcie, toto riziko se tedy na investiční fond neuplatní. Je však nutno konstatovat, že investiční fond drží převážnou část majetku v nemovitostních aktivech a účastech ve finančních institucích (až 100% celkových aktiv investičního fondu). Likvidita těchto aktiv je poměrně nízká. Likvidní část majetku v investičním fondu je udržována na zcela minimální úrovni.

*3. rizika vypořádání spojená s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě*

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních (bonitních) protistran, vypořádáním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy, účastmi ve finančních institucích či obchodních společnostech ošetřením kvalitními právními instituty.

*4. tržního rizika vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových druhů hodnot v majetku fondu kolektivního investování*

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v investičním fondu vůči těmto rizikům (např. platba kupní ceny v Eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

S ohledem na skutečnost, že majetek v investičním fondu je tvořen z převážné části nemovitostními aktivy, musí si být akcionář vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku v investičním fondu v případě kolísání realitního trhu může dojít i ke kolísání hodnoty akcie investičního fondu.

Současně zejména v počátku existence investičního fondu budou jednotlivá nemovitostní aktiva představovat značný podíl (váhu) na celkovém majetku ve fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva, může mít významný dopad na vývoj ceny akcie investičního fondu.

Konkrétně pro první tři roky existence investičního fondu může jedno nemovitostní aktivum představovat až 80 % celkových aktiv investičního fondu a v takovém případě bude hodnota akcie vysoce závislá na vývoji ceny tohoto aktiva. I v následujícím období může být váha jednotlivých nemovitostních aktiv značná (až 70%), a je tak relevantní riziko, že nevhodné investiční rozhodnutí ohledně jednoho nemovitostního aktiva může výrazně ovlivnit hodnotu akcie.

Obdobné riziko existuje i ve vztahu k dalšímu hlavnímu investičnímu zaměření investičního fondu, a to zaměření na investice do majoritních účastí ve finančních institucích (jak jsou definovány v tomto statutu). V případě negativního vývoje

v sektoru poskytování pojišťovacích služeb může dojít k poklesu hodnoty investice fondu ve finanční instituci. Obdobně jako u nemovitostního aktiva může hodnota účasti investičního fondu ve finanční instituci dosahovat v prvních 3 letech až 80% celkových aktiv investičního fondu a v následujících letech až 70% celkových aktiv investičního fondu. V případě nevhodného investičního rozhodnutí ohledně účasti ve finanční instituci může dojít k výraznému ovlivnění hodnoty akcie investičního fondu.

*5. operačního, spočívajícího ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetku fondu nebo cenné papíry vydávané fondem*

Operační rizika jsou eminentní součástí každého podnikání tedy i kolektivního investování. Investiční společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře fondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. I přes tato opatření může dojít k selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí, které způsobí ztrátu na majetku fondu.

Majetek v podílovém fondu je svěřen do úschovy depozitáři, kterým je renomovaná banka. Pokud to povaha věcí vylučuje, provádí depozitář kontrolu stavu tohoto majetku. Přesto může existovat riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby může dojít ke ztrátě tohoto majetku. Přiměřeně obdobné se týká vedení evidence investičních nástrojů (podílových listů) Administrátorem.

*6. souvisejícího s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv*

Investiční zaměření investičního fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia investičního fondu. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic. Je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu nemovitostí a pojišťovacímu trhu, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření investičního fondu se týká právě trhu nemovitostního a pojišťovacího trhu (koncentrace rizik spojených s výkyvy nemovitostního trhu, případně trhu s pojistnými službami).

Součástí investičních cílů investičního fondu je i developerská činnost. S touto aktivitou jsou spojena zvýšená operační rizika a potřeba specifického financování.

V souvislosti s investicemi do finančních institucí, které mohou tvořit až 100% celkových aktiv investičního fondu je třeba upozornit na riziko způsobené výkyvy ve škodním průběhu způsobené změnou výskytu katastrofických situací. Opět zde je riziko snižováno diverzifikací, tj. rozložením investic, a to především regionálně.

*7. rizika zrušení fondu ze zákonem stanovených důvodů*

Fond může být zrušen, například z důvodu rozhodnutí valné hromady o zrušení investičního fondu s likvidací, nebo z důvodu jeho přeměny, vlastního kapitálu nižšího než 50 mil. Kč, žádosti o odnětí povolení, rozhodnutí soudu.

ČNB odejme investičnímu fondu povolení k činnosti, jestliže investiční fond nemá déle než 3 měsíce depozitáře. ČNB odejme povolení k činnosti investičního fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o úpadku investičního fondu, nebo byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek investičního fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.



ČNB může odejmout povolení k činnosti investičního fondu, jestliže

- a) opatření k nápravě nebo sankce nevedla k nápravě,
- b) je to nezbytné v zájmu ochrany investorů,
- c) dalším trváním nucené správy investičního fondu nelze dosáhnout jejího účelu,
- d) povolení k činnosti investičního fondu bylo vydáno na základě nepravdivých nebo neúplných informací,
- e) došlo k závažným změnám ve skutečnostech rozhodných pro vydání povolení k činnosti investičního fondu,
- f) investiční fond nedodrží ustanovení o kapitálové přiměřenosti,
- g) investiční fond nezačne shromažďování peněžních prostředků do 12 měsíců ode dne udělení povolení k činnosti investiční společnosti nebo povolení k činnosti investičního fondu,
- h) investiční fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře
- i) do 1 roku ode dne udělení povolení k činnosti investičního fondu vlastní kapitál investičního fondu nedosáhl výše 50 000 000. Kč,
- j) investiční fond nevykonává kolektivní investování déle než 6 měsíců,
- k) investiční fond nesplní povinnosti stanovené v § 64 odst. 4 zákona,
- l) investiční fond poruší ustanovení o povoleném počtu akcionářů dle § 56 odst. 3 zákona.

Statut tímto explicitně upozorňuje na možnost a s tím související riziko, že investiční fond je možno zrušit například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů fondu), což může mít za následek nesetrvání akcionáře v investičním fondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto explicitně varuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka ve smyslu výše uvedeném ohledně setrvání (či možnosti setrvání) akcionáře (investora) v investičním fondu.

### *8. související s omezením kontrolní činnosti depozitáře fondu*

Vyloučením kontroly depozitáře v bodech uvedených v části IX. odst. 2. statutu se zvyšuje riziko nedodržení postupu určeného zákonem a statutem fondu ze strany investičního fondu resp. obhospodařující investiční společnosti při použití výnosu z majetku fondu, pořizování a zcizování majetku fondu, oceňování majetku fondu a provádění pokynů, a to z důvodu vyloučení kontroly těchto činností depozitářem jako nezávislým subjektem. Činnosti vyloučené z kontroly depozitáře bude provádět investiční společnost.

### *Investoři investičního fondu*

Investorem investičního fondu mohou být pouze subjekty spadající do konsolidačního celku VIG anebo jiný investor, který bude schválen valnou hromadou fondu.

Nejvyšší přípustný počet kvalifikovaných investorů činí 100 akcionářů, čímž není dotčena zákonná možnost žádat o povolení výjimky pro překročení uvedeného počtu dle zákona.

Výše minimální vstupní investice jednoho investora do akcií investičního fondu činí 1 mil. Kč.

***Převoditelnost akcií***

Převoditelnost akcií investičního fondu je omezena souhlasem investičního fondu, tj. valnou hromadou investičního fondu. Podmínky pro udělení souhlasu jsou:

- i. prokázání splnění podmínek ve vymezení § 56 odst. 1 zákona o kolektivním investování podmínek na straně investora
- ii. doložení kvalifikace a zkušeností investora v oblasti nemovitostního a pojišťovacího trhu, tedy hlavního zaměření fondu
- iii. důvěryhodnost a vhodnost investora z pohledu zdravého vedení investičního fondu.

## **2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, podrozvahu, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena od 1.1.2013 do 31.12.2013.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty akcie fondu kolektivního investování stanoví prováděcí právní předpis k ZKI (kterým je Vyhláška č.194/2011 Sb. o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování).

Investiční fond vede samostatné účetnictví, kde účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v investičním fondu.

Účetní závěrka investičního fondu musí být ověřena auditorem.

Hodnota nemovitostí v majetku investičního fondu a hodnota účasti investičního fondu v nemovitostní společnosti je stanovována alespoň jednou ročně. V případě významných cenotvorných událostí na nemovitostním trhu je provedeno mimořádné ocenění. Ocenění nemovitostí v majetku investičního fondu provádí osoba disponující znaleckým oprávněním, a to ve smyslu právních předpisů ČR nebo evropských

## **V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.**

**Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013**

---

právních předpisů, resp. právních předpisů členských států, či ekvivalentních právních předpisů třetích zemí.

Hodnota účastí ve finančních institucích je stanovena alespoň jednou ročně. V případě významných cenotvorných událostí na pojišťovacím trhu je provedeno mimořádné ocenění. Hodnotu stanoví kvalifikovaným odhadem v souladu s právními předpisy investiční společnost.

Hodnota účastí v obchodních společnostech je stanovena alespoň jednou ročně. Hodnotu stanoví kvalifikovaným odhadem v souladu s právními předpisy investiční společnost.

Stanovení hodnoty majetku v investičním fondu je prováděno měsíčně, stanovení aktuální hodnoty akcie je prováděno jedenkrát měsíčně k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy.

**3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY*****Okamžik uskutečnění účetního případu***

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly.

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazku z této smlouvy není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- i. okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva
- ii. okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu
- iii. okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

***Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek***

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého majetku jako neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný i nehmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

Druh majetku	Límit v Kč	Účení odpisy, doba odepisování
Hmotný majetek neprovozní	přes 1 000	neodepisuje se
Nehmotný majetek neprovozní	přes 2 000	neodepisuje se

***Ostatní pohledávky***

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách. Pohledávky jsou účtovány v nominálně hodnotě snížené o opravné položky.

***Úvěry a půjčky a úrokové výnosy***

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

***Ostatní závazky***

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

### ***Daň z příjmů***

#### ***Splatná daň***

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2013 činí 5 %. Za rok 2013 Fond vykázal daňový zisk.

#### ***Odložená daň***

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy, o odložené daňové pohledávce je účtováno pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů, vůči nimž lze odloženou daňovou pohledávku uplatnit. V případě, že není pravděpodobné, že daňová pohledávka bude realizována, je její výše odpovídajícím způsobem snížena.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

#### ***Přepočty cizích měn***

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

#### ***Vlastní kapitál Fondu***

Prodejní cena akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu akcií.

#### ***Emisní ážio***

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech akcií a jejich tržní hodnotou.

# V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

## 4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2013	31.12.2012
Běžné účty	1 348 606	1 495 971
Vázaný účet (termínovaný vklad)	35 000	35 000
<b>Celkem</b>	<b>1 383 606</b>	<b>1 530 971</b>

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Vázaný účet (termínovaný vklad) číslo 4785992 je periodický vklad u České spořitelny a.s. a jeho délka činí šest měsíců. Tento vázaný účet byl založen 19.7.2012.

### 4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Půjčky/úvěry		31.12.2013	31.12.2012
Společnost	Úroková sazba	Částka	Částka
KIP a.s.	4,05 %	44 000	44 000
- částečná splátka půjčky		-6 601	-
- nesplacený úrok z půjčky		-	-
KIP a.s.	4,05 %	23 500	-
- částečná splátka půjčky		-965	-
- nesplacený úrok z půjčky		-	-
Global Collect, s.r.o.	4,50 %	80 000	-
- částečná splátka půjčky		-	-
- nesplacený úrok z půjčky		110	-
<b>Celkem</b>		<b>140 044</b>	<b>44 000</b>

K 31.12.2013 pohledávky vůči nebankovním subjektům představují úvěry poskytnuté společností KIP a.s. a Global Collect, s.r.o.

Úroky od 1.1. do 31.12. daného roku jsou hrazeny nejpozději k 31.12. daného roku, výjimkou je půjčka poskytnutá společnosti Global Collect s.r.o., která byla poskytnuta dne 20.12.2013, a proto má první splátku úroků v 1. čtvrtletí roku 2014.

### 4.3. Dlouhodobý majetek

#### 4.3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek neprovozní

Dlouhodobý nehmotný majetek neprovozní	Účetní zůstatková hodnota		Oceňovací rozdíl		Reálná hodnota majetku	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Věcná břemena (Praha)	608	609	-152	-51	456	558
Software Adtraction = prezentační	62	720	-9	-120	53	600
Software pro videokonference	130	-	-31	-	99	-
SW ALVIS – 2 licence (Brno)	336	-	-65	-	271	-
<b>Celkem</b>	<b>1 136</b>	<b>1 329</b>	<b>-257</b>	<b>-171</b>	<b>879</b>	<b>1 158</b>

V roce 2012 byla Katastrálním úřadem zapsaná věcná břemena na pozemku Main Point Karlín (Praha) k plynové přípojce, vodovodní a kanalizační přípojce a na veřejných komunikačních sítích.

Reálná hodnota nehmotného majetku byla stanovena na základě rozhodnutí představenstva fondu.

# V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

## 4.3.2. Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní

Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	Účetní zůstatková hodnota		Oceňovací rozdíl		Reálná hodnota majetku	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Hmotný majetek (Brno)	353	314	-29	-	324	314
Pozemek, budova (Brno)	122 827	121 363	12 173	14 637	135 000	136 000
Hmotný majetek (Praha)	186 306	181 620	-25 104	-7 782	161 202	173 838
Pozemek, budova (Praha)	1 637 656	1 637 372	872 344	892 628	2 510 000	2 530 000
<b>Celkem</b>	<b>1 947 142</b>	<b>1 940 669</b>	<b>859 384</b>	<b>899 483</b>	<b>2 806 526</b>	<b>2 840 152</b>

Majetek je přeceňován na reálnou hodnotu.

## 4.4. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31.12.2013	31.12.2012
Zúčtování se státním rozpočtem	-	-
Pohledávky za nájemníky	17 051	17 118
Placené zálohy	-	30
Ostatní	-	-
<b>Celkem</b>	<b>17 051</b>	<b>17 148</b>

## 4.5. Náklady a příjmy příštích období

Náklady a příjmy příštích období	31.12.2013	31.12.2012
Pojistné nebytových prostor (Brno)	59	59
Pojistné nebytových prostor (Praha)	2 529	2 259
Servisní podpora	596	972
Ostatní	956	11
<b>Celkem</b>	<b>4 140</b>	<b>3 301</b>

## 4.6. Závazky vůči bankám

Úvěry		31.12.2013	31.12.2012
Banka	Úroková sazba	Částka	Částka
Česká spořitelna, a.s.	1M PRIBOR + marže	-	1 390 000
Česká spořitelna, a.s.	3,095 %	1 348 723	-
<b>Celkem</b>		<b>1 348 723</b>	<b>1 390 000</b>

V únoru 2013 došlo ke splacení původního investičního úvěru od České spořitelny a.s. a zároveň k načerpání nového úvěru s upravenými podmínkami.

Splatnost nového investičního úvěru je 31.12.2017. Úvěr je zajištěn zástavou nemovitosti.

## 4.7. Závazky vůči nebankovním subjektům

Úvěry		31.12.2013	31.12.2012
Společnost	Úroková sazba	Částka	Částka
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	4 %	-	5 000
<b>Celkem</b>		<b>-</b>	<b>5 000</b>

K 31.12.2013 byl splacen úvěr společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 5 000 tis. Kč.



## V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

### 4.8. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2013	31.12.2012
Daň z příjmu	910	1 491
Daň z příjmu ze závislé činnosti	9	6
Daň z přidané hodnoty	2 609	2 449
Závazky z obchodování – nákup účasti*	20 000	30 000
Dohadné účty pasivní	218	276
Odložený daňový závazek	48 227	47 541
Ostatní závazky	928	166
Závazky z obchodních vztahů – do splatnosti	790	260
Závazky z obchodních stavů – po splatnosti do 60 dnů	-	261
Závazky z obchodních vztahů - pozastávky	427	10 720
Závazky ze složených kaucí, záruk z nájemného	35 278	35 000
<b>Celkem</b>	<b>109 396</b>	<b>128 170</b>

\*nákup účasti na nemovitostní společnosti Main Point Karlin, a.s. ve výši 20 000 tis. Kč. Nevypořádaná kupní cena představuje závazek vůči prodávajícím, peněžní prostředky jsou uloženy na vázaném účtu dle podmínek kupní smlouvy.

### 4.9. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy příštích období	31.12.2013	31.12.2012
Nájemné (Praha)	12 490	12 083
<b>Výdaje příštích období</b>		
Depozitářský poplatek	264	266
Obhospodařovatelský poplatek	833	966
Pořízení dl. neprovoz. majetku (Praha)	33	2 579
Služby - Property Management	146	149
Znalecké posudky	80	-
Úschova cenných papírů	3	3
<b>Celkem</b>	<b>13 849</b>	<b>16 046</b>

### 4.10. Základní kapitál

Jmenovitá hodnota akcie je 1 000 tis. Kč. Celková jmenovitá hodnota všech akcií je zachycena na účtu Základní kapitál.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou akcií je vykazováno samostatně.

Investiční fond vydává akcie, které nejsou registrované na oficiálním trhu, ani nejsou kótované či přijaté k obchodování na volném trhu.

Akcie investičního fondu jsou cennými papíry na jméno, které jsou v zaknihované podobě tj. nikoli v listinné podobě.

Prodejní cena akcie je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných akcií.

Hodnota akcie k poslednímu obchodnímu dni roku 2013 činila 1 078 tis. Kč (k 31.12.2012: 1 085 tis. Kč). Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu akcie za rok 2013.

Zisk roku 2012 ve výši 63 995 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady

## V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

rozdělen následovně: částka 3 200 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu, částka ve výši 60 795 tis. Kč byla použita na výplatu dividend.

K datu sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za účetní období ve výši 60 797 tis. Kč.

### 4.11. Přehled změn základního kapitálu

Přehled změn základního kapitálu	Počet akcií v ks	Jmenovitá hodnota akcií	Základní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2012	2 671	2 671 000	2 671 000
Emitované akcie	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2013	2 671	2 671 000	2 671 000

### 4.12. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	Oceňovací rozdíly		Oceňovací rozdíly	
	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
Pozemek, budova (Brno)	-11 705	584	-9 241	462
Hmotný, nehmotný majetek (Brno)	-29	-	-	-
Pozemek, budova (Praha)	4 979	-250	25 263	-1 264
Hmotný, nehmotný majetek (Praha)	-3 151	-	-7 952	398
<b>Celkem</b>	<b>-9 906</b>	<b>334</b>	<b>8 070</b>	<b>-404</b>

Oceňovací rozdíly z přepočtu majetku a závazků představuje rozdíl mezi zůstatkovou cenou neprovozního dlouhodobého majetku a poslední cenou stanovenou znaleckým posudkem ke dni 31.12., po zohlednění odloženého daňového závazku.

### 4.13. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků	31.12.2013	31.12.2012
Úroky z vkladů u bank	1 598	1 563
Úroky z poskytnutého úvěru	3 056	-
<b>Celkem</b>	<b>4 654</b>	<b>1 563</b>

### 4.14. Náklady na úroky a podobné náklady

Náklady na úroky	31.12.2013	31.12.2012
Úroky z úvěru u bank	40 073	17 323
Úroky z úvěru od nebank. subjektů	200	603
<b>Celkem</b>	<b>40 273</b>	<b>17 926</b>

### 4.15. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize	31.12.2013	31.12.2012
Obhospodařovatelský poplatek	10 000	4 884
Depozitářský poplatek	3 196	1 264
Ostatní poplatky – odměna notáři	-	55
Ostatní poplatky	686	128
<b>Celkem</b>	<b>13 882</b>	<b>6 331</b>

Investiční společnosti náleží za činnost dle smlouvy odměna ve výši 0,4% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu za kalendářní rok, minimálně však 1 000 tis. Kč a maximálně 10 000 tis. Kč.

# V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

Úplata za činnost depozitáře činí 0,11% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, avšak minimálně 300 tis. Kč ročně.

Za období kratší než jeden rok náleží alikvotní část odměny. K odměně je připočtena DPH v zákonné výši.

## 4.16. Ostatní provozní výnosy

Náklady na poplatky a provize	31.12.2013	31.12.2012
Výnosy z nájmu (Brno)	11 877	8 910
Výnosy z nájmu (Praha)	150 843	83 417
Ostatní provozní výnosy	316	4
Výnosy z prodeje dlouhodobého neprovozního majetku	-	134
<b>Celkem</b>	<b>163 036</b>	<b>92 465</b>

## 4.17. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	31.12.2013	31.12.2012
Ostatní provozní náklady	33	5
Vyřazení dlouh. neprovoz. hm. majetku	981	-
Zůstatková cena prodaného dl. neprovoz. majetku	-	66
<b>Celkem</b>	<b>1 014</b>	<b>71</b>

## 4.18. Správní náklady

Správní náklady	31.12.2013	31.12.2012
Náklady na členy statutárních orgánů	624	362
Náklady na audit	300	457
<b>Ostatní správní náklady</b>		
Daň z nemovitostí (Brno, Praha)	432	338
Právní poradenství	921	231
Vedení účetnictví	-	24
Náklady na pojištění nebyt. prostor (Brno)	120	94
Náklady na pojištění nebyt. prostor (Praha)	3 900	2 064
Dary	-	7
Spotřeba pohonných hmot	29	-
Servis a opravy (Brno)	2 066	1 508
Servis a opravy (Praha)	2 688	39
Ostatní služby	1 792	383
Spotřeba materiálu	4 981	405
Odměna za služby Property Management	1 746	916
Spotřeba režijního materiálu	534	12
Náklady na reklamu	13	14
Odměna za stravovací služby	992	425
Spotřeba dl. nehmotného neprov. majetku	32	103
Spotřeba drobného majetku	5 277	-
<b>Celkem</b>	<b>26 447</b>	<b>7 382</b>

# V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

## 4.19. Daň z příjmů

Daň z příjmů	31.12.2013	31.12.2012
Daň z příjmu – splatná	1 972	1 921
Daň z příjmu – odložená	1 424	1 907
Daň z příjmů – snížení daně za období 1.4.-31.12.2012	-328	-
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>3 068</b>	<b>3 828</b>

## 4.20. Daň splatná – daňová analýza

Daň splatná – daňová analýza	31.12.2013	31.12.2012
Hospodářský výsledek před zdaněním	63 865	67 823
Přičitatelné položky	27 486	12
Odečitatelné položky	51 915	28 353
Základ daně	39 436	39 482
Odečet ztráty	0	1 072
Základ daně po úpravě	39 436	38 410
Daň ze základu daně (5%)	1 972	1 921
<b>Daň celkem</b>	<b>1 972</b>	<b>1 921</b>

## 4.21. Odložená daňová pohledávka / závazek

tis. Kč	31.12.2013 Odložená daňová pohledávka (+)/ závazek(-)	31.12.2012 Odložená daňová pohledávka (+)/ závazek(-)	Změna
Hmotný a nehmotný majetek	-3 998	-1 907	-2,091
Ostatní	667	-	667
<b>Čistý odložený daňový závazek/pohledávka vykázány ve výkazu zisku a ztráty</b>	<b>-3 331</b>	<b>-1 907</b>	<b>-1,424</b>
Oceňovací rozdíly z hmotného a nehmotného majetku	-44 229	-45 634	1,405
Ostatní	-667	-	-667
<b>Čistý odložený daňový závazek/pohledávka vykázány ve vlastním kapitálu</b>	<b>-44 896</b>	<b>-45 634</b>	<b>738</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>-48 227</b>	<b>-47 541</b>	

V Kapitálových fondech společnosti je vykázán odložený daňový závazek ve výši 45 230 tis. Kč.

## V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

### 4.22. Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv členěných podle nejdůležitějších druhů.

31.12.2013	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 348 606	35 000	-	-	-	1 383 606
Pohledávky za klienty	-	-	-	140 044	-	140 044
Ostatní položky aktiv	21 191	-	-	-	2 807 405	2 828 596
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 369 797</b>	<b>35 000</b>	<b>-</b>	<b>140 044</b>	<b>2 807 405</b>	<b>4 352 246</b>
Závazky vůči bank. subjektům	-11 200	-33 600	-1 303 923	-	-	-1 348 723
Ostatní položky závazků	-14 555	-910	-427	-35 278	-58 226	-109 396
Výnosy a výdaje příštích období	-13 849	-	-	-	-	-13 849
<b>Závazky celkem</b>	<b>-39 604</b>	<b>-34 510</b>	<b>-1 304 350</b>	<b>-35 278</b>	<b>-58 226</b>	<b>-1 471 968</b>
<b>Cistá výše aktiv</b>	<b>1 330 193</b>	<b>490</b>	<b>-1 304 350</b>	<b>104 766</b>	<b>2 749 179</b>	<b>2 880 278</b>

31.12.2012	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 495 971	35 000	-	-	-	1 530 971
Pohledávky za klienty	-	-	-	44 000	-	44 000
Ostatní položky aktiv	20 449	-	-	-	2 841 310	2 861 759
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 516 420</b>	<b>35 000</b>	<b>-</b>	<b>44 000</b>	<b>2 841 310</b>	<b>4 436 730</b>
Závazky vůči bank. subjektům	-1 390 000	-	-	-	-	-1 390 000
Závazky vůči nebank. subjektům	-	-5 000	-	-	-	-5 000
Ostatní položky závazků	-3 391	-1 497	-10 720	-35 000	-77 562	-128 170
Výnosy a výdaje příštích období	-16 046	-	-	-	-	-16 046
<b>Závazky celkem</b>	<b>-1 409 437</b>	<b>-6 497</b>	<b>-10 720</b>	<b>-35 000</b>	<b>-77 562</b>	<b>-1 539 216</b>
<b>Cistá výše aktiv</b>	<b>106 983</b>	<b>28 503</b>	<b>-10 720</b>	<b>9 000</b>	<b>2 763 748</b>	<b>2 897 514</b>

### 4.23. Úroková citlivost a měnová pozice

#### 4.23.1. Úroková citlivost

31.12.2013	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 383 606	-	-	-	-	1 383 606
Pohledávky za klienty	-	-	-	140 044	-	140 044
Závazky vůči bank. subjektům	-1 348 723	-	-	-	-	-1 348 723

31.12.2012	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 530 971	-	-	-	-	1 530 971
Pohledávky za klienty	-	-	-	44 000	-	44 000
Závazky vůči bank. subjektům	-1 390 000	-	-	-	-	-1 390 000
Závazky vůči nebank. subjektům	-	-5 000	-	-	-	-5 000

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a závazky a není proto totožný s hodnotami uvedenými v rozvaze společnosti.

#### 4.23.2. Měnová pozice

K 31.12.2013 v majetku fondu činí zůstatek na cizoměnovém účtu 0,5 tis. EUR (k 31.12.2012: 0,5 tis. EUR).

## V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31.12.2013

### 4.24. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze k 31.12.2013 vykázány tyto položky:

- poskytnuté zástavy ve výši 1 348 723 tis. Kč – na nemovitosti Main Point Karlin - zástava z důvodu přijatého úvěru od České spořitelny a.s.
- přijaté přísliby a záruky ve výši 60 293 tis. Kč – poskytnuté záruky dodavatele PSJ a.s. po dobu záruční lhůty výstavby budovy Main Point Karlin. Záruka ve výši 50 000 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 22.8.2016. Záruka ve výši 10 293 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 14.5.2017.
- přijaté zástavy a zajištění v celkové výši 140 044 tis. Kč, které se skládají z
  - částky 59 934 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 44 000 tis. Kč a 23 500 tis. Kč firmě KIP a.s. ve formě zástav cenných papírů
  - částky 80 110 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 80 000 tis. Kč a úroků firmě Global Collect s.r.o. ve formě zástavního práva k pohledávkám

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze k 31.12.2012 vykázány tyto položky:



- poskytnuté přísliby a záruky ve výši 23 500 tis. Kč – firmě KIP a.s. poskytnut příslib na dočerpání půjčky, půjčka se má dočerpat do 30.6.2013
- poskytnuté zástavy ve výši 1 390 000 tis. Kč – na bankovním účtu číslo 4103752 zástava z důvodu přijatého úvěru od České spořitelny a.s.
- přijaté přísliby a záruky ve výši 50 000 tis. Kč – poskytnutá záruka dodavatele PSJ a.s. po dobu záruční lhůty výstavby budovy Main Point Karlin. Záruka je složena u Raiffeisenbank a.s. do 22.8.2016.
- přijaté zástavy a zajištění ve výši 40 205 tis. Kč – zajištění poskytnutého úvěru ve výši 44 000 tis. Kč firmě KIP a.s. ve formě zástav cenných papírů

### 4.25. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

### 4.26. Události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, která by vyžadovaly úpravu účetní závěrky.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
2.4.2014	
	Ing. Jaroslav Suk
	
	Ing. Vít Rozsypal