

VIGO Public Sicav

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

VIGO PUBLIC SICAV a.s.



PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti VIGO PUBLIC SICAV a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za účetní období, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 28. dubna 2025

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu VIGO PUBLIC SICAV a.s. k 31. 12. 2024

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Se sídlem: Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7

Identifikační číslo: 198 29 302

Hlavní předmět podnikání: Předmětem podnikání společnosti je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu VIGO PUBLIC SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za období 17. 10. 2023 – 31. 12. 2024, podrozvahy k 31. 12. 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období 17. 10. 2023 – 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu VIGO PUBLIC SICAV a.s. k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období končící 31. 12. 2024 a podrozvahy k 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost



stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem finančního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 28. 4. 2025

Auditorská společnost:
 PKF APOGEO Audit, s.r.o.
 Rohanské nábřeží 671/15
 Recepcie B
 CZ 186 00 Praha 8
 Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
 Ing. Jaromír Chaloupka
 Oprávnění č. 2239

VIGO PUBLIC SICAV a.s.



PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

VIGO PUBLIC SICAV a. s.

IČO: 19829302

Sídlo: Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28443

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 26. září 2023.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. října 2023. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 6. října 2023.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu. Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

LEI Společnosti

315700WAWKF3WFMU5D63

Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 10 000,- Kč

Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kusová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	10 000
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií není omezena.

Statutární orgán Společnosti

Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,
IČO: 068 76 897,
sídlo: Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Královo Pole, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. října 2023

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 17. října 2023
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 17. října 2023
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 17. října 2023

Výbor odborníků

Ing. Marek Pohl – vystudoval Fakultu stavební na ČVUT v Praze. Absolvoval několik školení v oblasti oceňování nemovitostí, od roku 2017 je členem Royal Institution of Chartered Surveyors, MRICS. V letech 2009 – 2016 působil ve společnosti EQUITA Consulting s.r.o., Znalecký ústav, na oddělení oceňování nemovitostí. Od roku 2016 působil ve společnosti BNP Paribas Real Estate. Od r. 2020 je ředitelem oddělení oceňování v Savills. Má praxi v oceňování všech typů nemovitostí, zejména komerčních, pro realitní fondy, developerské společnosti a financující banky. Jako znalec navázal spolupráci s několika významnými bankami a podílel se na celé řadě projektů.

Ing. Aleš Kadlečík – vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance a oceňování a Institut oceňování majetku (VŠE). Od roku 2011 působí ve společnosti Mazars. Má praxi v oceňování všech typů nemovitostí, zejména komerčních. Často se účastní odborných seminářů a zajímá se o oblast fúzí a akvizic.

Mgr. Pavel Krchňák MRICS - magisterské vzdělání získal na Masarykově univerzitě v Brně, obor Politický marketing. Poté vystudoval oceňování na Institutu oceňování nemovitostí při VŠE. Dále disponuje diplomem Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí z Ústavu oceňování majetku při Vysoké škole báňské Ostrava. Současně je členem v RICS s titulem MRICS. V letech 2006 až 2011 působil ve společnosti Cushman & Wakefield jako Seniorní odhadce. Od roku 2016 působí ve společnosti Oberbank AG jako Supervisor – Seniorní odhadce.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. podfondů Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Statutární orgán Společnosti pověřil výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu společnost VIGO Investments a.s., se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 02243920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 19427.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Základní údaje o Společnosti

VIGO PUBLIC SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 ZISIF a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. října 2023. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 6. října 2023.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost vytvořila podfond VIGO PUBLIC realitní I. Podfond.

Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do nemovitostí. Investičním cílem Společnosti v účetním období bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze ocenitelné věci od investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Hospodaření Společnosti v účetním období

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 17. října 2023 do 31. prosince 2024 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 10 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti jsou k 31.12.2024 ve výši 10 tis. Kč.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Výhled pro rok 2025

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2025 činnosti podfondu je popsán v jeho samostatné výroční zprávě.

V Brně dne 28. dubna 2025



VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

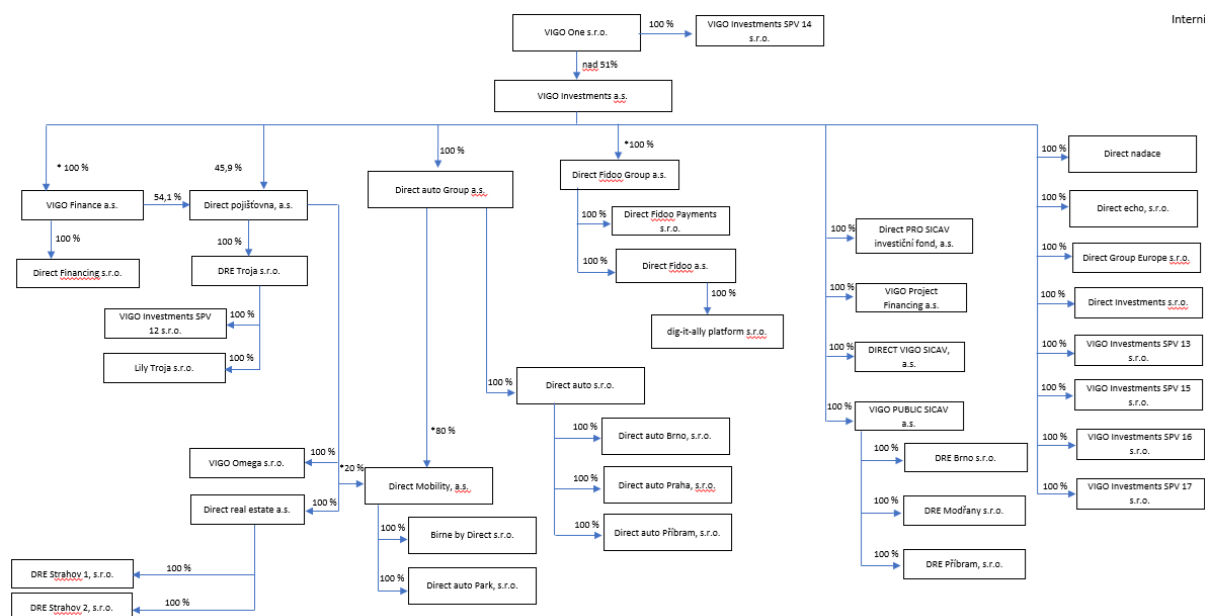
Údaje o ovládnání

VIGO PUBLIC SICAV a.s., IČO: 19829302, se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28443 (dále jen „**Společnost**“) není osobou ovládanou společností VIGO Investments a.s., IČO: 02243920, se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 19427 (dále jen „**Ovládající osoba**“). Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“). Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsala Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je činnost investičního fondu.

Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Kromě Společnosti nejsou žádné osoby ovládané Ovládajícími osobami.

Přehled jednání

V účetním období nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob taková jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnaní

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládajícími osobami, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami nevyplynají žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika. Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu orgánu, správní radě, jejíž jediný člen je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém. Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládajícími osobami a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 15. března 2025



VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

VIGO PUBLIC SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 234 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) a dalšími právními předpisy uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů, jakož i údaje vztahující se k investiční činnosti podfondů.

Činnost Společnosti v roce 2024

Společnost v průběhu roku 2024 shromažďovala peněžní prostředky od investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou přetrvávající invaze ruských vojsk na Ukrajinu, jejíž případné dopady do činnosti Společnosti, které nelze předvídat, bude Společnost monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2024 nadále vyvíjet žádnou činnost. Společnost dospěla k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve výroční zprávě podfondu.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Identifikační údaje každého depozitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO: 64948242
Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 14092 Praha 4 - Michle,
Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Společnost nevydává investiční akcie jinak než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Společnosti.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 17. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 28. dubna 2025



VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

IČO 19829302,

se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v
obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28443

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

Rozvaha k 31.12.2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období*
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	10
v tom a) splatné na požádání		10
Aktiva celkem		10

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období*
Vlastní kapitál		10
Základní kapitál	5	10
Pasiva celkem		10

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období*
Hodnoty předané k obhospodařování	6	10

* V rozvaze není uvedeno srovnatelné období, jelikož Fond vznikl 17.10.2023, tj. není žádné srovnatelné předchozí období. Zahajovací rozvaha je v nulových hodnotách.

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období*
Náklady na poplatky a provize		0
Ostatní provozní výnosy		0
Správní náklady		0
v tom náklady na zaměstnance		
a) mzdy		0
b) sociální a zdravotní pojištění		0
ostatní správní náklady		0
Náklady celkem		0
Výnosy celkem		0
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		0
Daň z příjmů	7	0
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění		0

* Ve výkazu zisku a ztráty není uvedeno srovnatelné období, jelikož Fond vznikl 17.10.2023, tj. není žádné srovnatelné předchozí období.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

	Základní kapitál	Kapitálové Fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 17.10.2023	10				10
Čistý zisk/ztráta za účetní období					
Převod do nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát					
Příplatek mimo základní kapitál					
Ostatní změny					
Zůstatek k 31.12.2024	10				10

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika Fondu

VIGO PUBLIC SICAV a.s., IČO 198 29 302, se sídlem Pod dráhou 1636/1, 170 00 Praha 7-Holešovice vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28443 dne 17. října 2023.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 ZISIF, který není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Fond v roce 2023 vytvořil podfond s názvem VIGO PUBLIC realitní I. Podfond, (dále jen „**Podfond**“). Podfond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 10 000,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu.

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 3608 (dále jen „Depozitář“). Depozitář bude funkci depozitáře i pro podfondy, pokud budou vytvořeny. Depozitář je členem konsolidačního celku UNICREDIT S.p.A.

Investiční strategií Fondu, resp. jeho jednotlivých podfondů je investovat zejména do obchodních společností, jejichž aktiva spočívají převážně v nemovitých věcech a poskytování finančních prostředků formou poskytování úvěrů, zápůjček nebo nabýváním dluhopisů.

Fond jako takový neprovádí investiční činnost, ta je prováděna v rámci Podfondu, který má vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu Podfondu.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“)

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 17.10.2023 – 31.12.2024. Srovnatelné minulé období vzhledem k datu vzniku Podfondu není vykazováno.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Fond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

(c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazování oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Základní kapitál Fondu

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v listinné formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladateli Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.

Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemůžou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří odpovídají za jejich úschovu.

(e) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023 a 2024 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

(f) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**
 - i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

(g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(h) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(i) Náklady

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

(j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Fondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Fond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Fond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

V tis. Kč	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	10
Celkem	10

Položka "Pohledávky za bankami a družstevními záložkami" obsahuje zejména běžné účty.

5 Základní kapitál

V tis. Kč		31. prosince 2024
<i>(Listinné na jméno)</i>	Ks	Celkem
Zakladatelské akcie	10 000	10
Celkem		10

Fond má základní kapitál ve výši 10 000 Kč, za které byl vydán počet 10 000 kusů kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie).

6 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 10 000 Kč k 31. prosinci 2024 obhospodařuje Společnost.

7 Daň z příjmů a odložená daň:

Fond v účetním období neúčtoval o splatné ani odložené dani.

8 Reálná hodnota aktiv a závazků

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

V tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva					
Ostatní aktiva a pohledávky	10	10	0	0	10

V účetním období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

9 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s aktivy Fondu.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii podfondu. Fond

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

podléhá následujícím rizikům. Rizika spojená s investováním podfondu jsou uvedena v účetní závěrce podfondu.

(a) Měnové riziko

Fond v účetním období neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům.

Fond k 31. 12.2024 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

10 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Fondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



VIGO PUBLIC SICAV a.s. Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

28. dubna 2025

VIGO Public Sicav

VIGO PUBLIC SICAV A.S.
VIGO PUBLIC REALITNÍ I. PODFOND

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti VIGO PUBLIC SICAV a.s. označeném VIGO PUBLIC realitní I. Podfond a jeho finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za účetní období, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 28. dubna 2025



VIGO PUBLIC SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu VIGO PUBLIC realitní I. Podfond k 31. 12. 2024

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Se sídlem: Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, Česká republika

Identifikační číslo: 75164400

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu VIGO PUBLIC realitní I. Podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za 23. 10. 2023 – 31. 12. 2024, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za 23. 10. 2023 – 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Podfondu odpovídá správní rada.

Odpovědnost správní rady Podfondu za účetní závěrku

Správní rada Podfondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Podfondu povinna posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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



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

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

V Praze dne 28. 4. 2025



Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond, IČO: 751 64 400, se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7 (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

IČO: 198 29 302

Sídlo: Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28443
(dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen rozhodnutím obhospodařovatele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 23. října 2023.

LEI Fondu

3157006E5XF4LDB3L834

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	224 954 322

Cenné papíry vydané a odkoupené za období od 23. října 2023 do 31. prosince 2024

třída A	
Vydané investiční akcie	130 958 537
Odkoupené investiční akcie	-16 459 465
Celkem	114 499 072
třída Z	
Vydané investiční akcie	115 030 000
Odkoupené investiční akcie	-14 574 750
Celkem	100 455 250

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Údaje o fondovém kapitálu na jednu akcii k 31. prosinci 2024

třída A	1,0900
třída Z	1,0900

Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu akcii za 3 uplynulá účetní období nelze poskytnout, neboť Podfond vznikl v rámci tohoto účetní období. Nejsou tedy k dispozici srovnávané hodnoty.

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií není omezena.

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. října 2023

Pověřený zmocněnec

Ing. Robert Hlava

Den vzniku funkce: 17. října 2023

Bc. Martin Pšaidl

Den vzniku funkce: 17. října 2023

Ing. Michal Sedlák, MBA

Den vzniku funkce: 17. října 2023

Výbor odborníků

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává CODYA investiční společnost, a.s. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý, důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Ing. Marek Pohl – vystudoval Fakultu stavební na ČVUT v Praze. Absolvoval několik školení v oblasti oceňování nemovitostí, od roku 2017 je členem Royal Institution of Chartered Surveyors, MRICS. V letech 2009 – 2016 působil ve společnosti EQUITA Consulting s.r.o., Znalecký ústav, na oddělení oceňování nemovitostí. Od roku 2016 působil ve společnosti BNP Paribas Real Estate. Od r. 2020 je ředitelem oddělení oceňování v Savills. Má praxi v oceňování všech typů nemovitostí, zejména komerčních, pro realitní fondy, developerské společnosti a financující banky. Jako znalec navázal spolupráci s několika významnými bankami a podílel se na celé řadě projektů.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Ing. Aleš Kadlečík – vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance a oceňování a Institut oceňování majetku (VŠE). Od roku 2011 působí ve společnosti Mazars. Má praxi v oceňování všech typů nemovitostí, zejména komerčních. Často se účastní odborných seminářů a zajímá se o oblast fúzí a akvizic.

Mgr. Pavel Krchňák MRICS - magisterské vzdělání získal na Masarykově univerzitě v Brně, obor Politický marketing. Poté vystudoval oceňování na Institutu oceňování nemovitostí při VŠE. Dále disponuje diplomem Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí z Ústavu oceňování majetku při Vysoké škole báňské Ostrava. Současně je členem v RICS s titulem MRICS. V letech 2006 až 2011 působil ve společnosti Cushman & Wakefield jako Seniorní odhadce. Od roku 2016 působí ve společnosti Oberbank AG jako Supervisor – Seniorní odhadce.

Znalecká kancelář

Equity Solutions Appraisals s.r.o.

IČO: 289 33 362

se sídlem Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154031

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti, resp. Podfondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Statutární orgán Společnosti pověřil výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu společnost VIGO Investments a.s., se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 02243920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 19427.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

Základní údaje o Společnosti

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem VIGO PUBLIC SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je speciálním fondem nemovitostí. Podfond byl vytvořen dne rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 23. října 2023.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy. Společnost vytvořila podfond VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Činnost Podfondech

Cílem Podfondech v roce 2024 bylo investovat v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu především do účasti přímých a nepřímých investic zejména do nemovitostí. Investičním cílem Podfondech v roce 2024 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií.

Hospodaření Podfondech v roce 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 23. října 2023 do 31. prosince 2024 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 2 817 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 49 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 23 tis. Kč a správní náklady ve výši 6 235 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní Závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 250 892 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 71 056 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 179 586 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 250 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 250 892 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 16 432 tis. Kč, výdaji příštích období ve výši 158 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 234 302 tis. Kč,

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu ve výši 3 490 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 2 817 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 49 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 23 tis. Kč a správní náklady ve výši 6 235 tis. Kč.

Výhled pro rok 2025

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem investovat do nemovitostních obchodních společností. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfondu, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 28. dubna 2025



VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

VIGO PUBLIC realitní I. podfond (dále jen „**Podfond**“) v souladu s ust. § 234 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfonde.

Činnost Podfonde v roce 2024

Podfond v průběhu roku 2024 shromažďoval peněžní prostředky od investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde zejména do kapitálových obchodních společností a pohledávek a úvěru a zápůjček poskytovaných v souvislosti s investicemi do účastí v kapitálových společnostech.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou přetrvávající invaze ruských vojsk na Ukrajinu, jejíž případné dopady do činnosti Podfonde, které nelze předvídat, bude Podfond monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

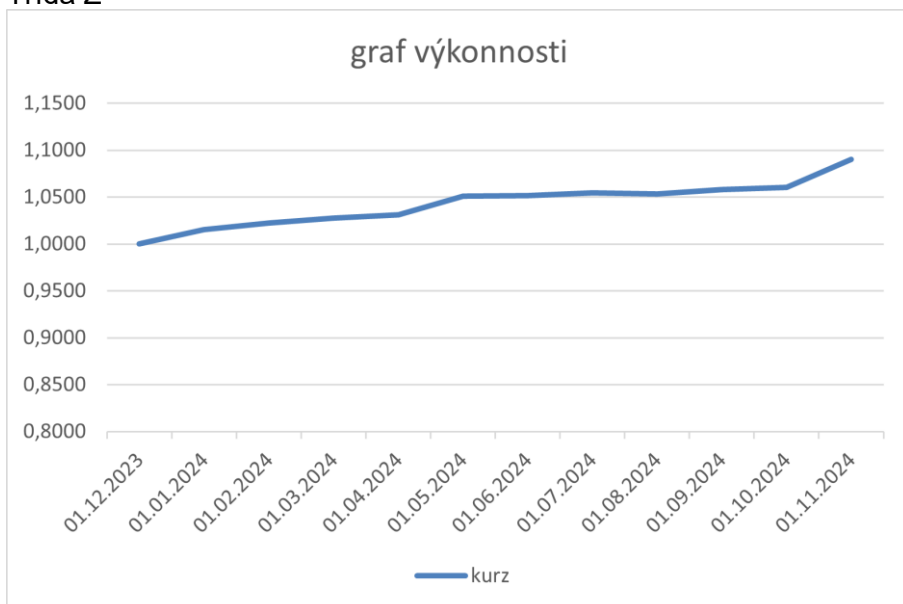
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Třída A



Třída Z



VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku. V účetním období obhospodařovatel ve vztahu k majetku Podfondu mj. vyhodnocoval investiční příležitosti, oceňoval nemovitostní společnosti prostřednictvím výboru odborníků. V průběhu účetního období do majetku Podfondu přibýly 3 nové nemovitostní společnosti.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro obhospodařovatele: od 1. října 2021 do současnosti
Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IČO: 649 48 242

Sídlo: Želetavská 1525/1, PSČ 14092 Praha 4 – Michle

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyžíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

ISIN	NÁZEV	Pořizovací cena	Reálná hodnota	%
SPV	DRE Brno s.r.o.	71 000 000,00 Kč	82 720 000,00 Kč	35,3
SPV	DRE Modřany s.r.o.	50 755 000,00 Kč	55 170 000,00 Kč	23,5
SPV	DRE Příbram s.r.o.	36 175 450,00 Kč	41 696 000,00 Kč	17,8

Údaje o nabytí nemovitosti do Podfondu za cenu, která je vyšší než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	4 505 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	363 tis. Kč
Úplata auditora	226 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	1 141 tis. Kč

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	500 080,10 Kč
Pohyblivá složka odměn	172 547,89 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměňovaných zaměstnanců	39
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

Údaje o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu (§ 234 odst. 1 písm. f) ZISIF)

V průběhu účetního období do majetku Podfondu přibýly 3 nové nemovitostní společnosti. Ostatní majetek Podfondu tvoří zůstatky na běžných účtech Podfondu.

Údaje o vývoji aktiv Podfondu (§ 234 odst. 1 písm. g) ZISIF)

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Aktiva Podfondu na konci účetního období činila na 250 892 tis. Kč a jsou tvořena především úpisy investičních akcií, poskytnutými úvěry a majetkovými účastmi v nemovitostních společnostech.

Údaje o výsledném objemu závazků k 31. prosinci 2024 s rozlišením, zda se jedná o repo obchody či deriváty (§ 234 odst. 1 písm. i) ZISIF)

Podfond v účetním období nepoužil k obhospodařování Podfondu techniky (repo operace ani deriváty), z nichž by Podfond vyplývaly závazky.

Údaje o nemovitosti uvedené v § 267 odst. 2 písm. a) a c) až g) ZISIF

DRE Modřany s.r.o.

Podfond má v majetku 100% podíl v nemovitostní společnosti DRE Modřany s.r.o., IČO: 107 29 500, se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7 (dále jen „DREM“). 100% podíl v DREM představuje základní kapitál ve výši 1.000.000, - Kč.

Nemovité věci představují jinou stavbu č. p. 2220 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3602/4, včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 3602/2. Uvedené nemovité věci tvoří jednotný funkční celek a jsou zapsány na LV č. 554 k. ú. Modřany. Předmětné nemovitosti se nachází v pražské čtvrti Modřany.

Nemovitosti jsou pronajímány jednomu nájemci Direct auto Modřany, s.r.o., IČO: 649 39 464, se sídlem Vzpoury 2220/3, Modřany, 143 00 Praha 4.

100% obchodní podíl v DREM nabyl Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 27.11.2023. Nákup DREM byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

DRE Brno s.r.o.

Podfond má v majetku 100% podíl v nemovitostní společnosti DRE Brno s.r.o., IČO: 117 85 667, se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7 (dále jen „DREB“). 100% podíl v DREB představuje základní kapitál ve výši 1.000.000, - Kč.

Nemovité věci představují nemovité věci zapsané na LV č. 5560 k. ú. Židenice, kterými jsou stavba pro obchod č. p. 4308 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 7974/1, včetně tohoto pozemku, jiná stavba č. p. 4327 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 7974/60, 7974/67, 7974/83, 7974/84, včetně těchto pozemků, stavba pro výrobu a skladování č. ev. 868 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 7986/5 a 7986/16, včetně těchto pozemků, pozemky ostatní plochy parc. č. 7974/9, 7974/10, 7974/11, 7974/12, 7974/13, 7974/15, 7974/16, 7974/17, 7974/18, 7974/19, 7974/43, 7974/58, 7974/64, 7974/66, 7974/79, 7974/80, 7974/82, 7986/1, 7986/3, 7986/4, 7986/9, 7986/13, 7986/14, 7986/19, 7988/8, 7988/63 a pozemky orné půdy 7974/20, 7974/21, 7974/24,

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

7974/25, 7974/27, 7974/44, 7974/46, 7974/47. Uvedené nemovité věci se nachází v Brně v Jihomoravském kraji.

Nemovitosti jsou pronajímány jednomu nájemci Direct auto Brno, s.r.o., IČO: 499 69 641, se sídlem Žarošická 4308/21, Židenice, 628 00 Brno.

100% obchodní podíl v DREB nabyt Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 27.11.2023. Nákup DREB byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

DRE Příbram, s.r.o.

Podfond má v majetku 100% podíl v nemovitostní společnosti DRE Příbram, s.r.o., IČO: 177 75 299, se sídlem Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7 (dále jen „DREP“). 100% podíl v DREP představuje základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč.

Nemovité věci představují jinou stavbu č. p. 121 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 463/8, jiné stavby bez č. p./ č. ev. umístěné na pozemcích parc. č. 463/19, 463/20, 463/27, 463/36, 463/36 a 463/37, pozemky ostatní plochy parc. č. 82/11, 460/6, 461/4, 463/3, 463/14, 463/45, 466/7, 466/16, 466/23 a 466/24 a pozemky orné půdy parc. č. 461/15 a 463/29. Uvedené nemovité věci tvoří jednotný funkční celek a jsou zapsány na LV č. 390 k. ú. Dubno. Předmětné nemovitosti se nachází v obci Dubno, okres Příbram.

Nemovitosti jsou pronajímány jednomu nájemci Direct auto Příbram, s.r.o., IČO: 475 40 761, se sídlem Příbram – Dubno 121.

100% obchodní podíl v DREP nabyt Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.6.2024. Nákup DREP byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu

Podfond v účetním období nepoužil k obhospodařování Podfondu žádné techniky.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držním nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

VIGO PUBLIC SICAV a.s.
VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2023 DO 31. PROSINCE 2024

Podfond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s účastmi v nemovitostních společnostech nebo s držením nemovitostí.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

Údaje o záměru změnit investiční strategii

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

Popis důvodů nedodržení investičních limitů, došli-li k němu v rozhodném účetním období

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

V Brně dne 28. dubna 2025



VIGO PUBLIC SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

VIGO PUBLIC SICAV a.s.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

IČO 19829302,

se sídlem Pod dráhou 1636/1, 170 00 Praha 7 - Holešovice, zapsaná v
obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B28443

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných
investičních akcií**

Příloha účetní závěrky

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond
Rozvaha k 31.12.2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období*
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	71 056
v tom a) splatné na požádání		71 056
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	5	179 586
Účasti s rozhodujícím vlivem		179 586
Ostatní aktiva	6	250
<i>Aktiva celkem</i>		<i>250 892</i>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období*
Ostatní pasiva	7	16 432
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		15 633
Výnosy a výdaje příštích období		158
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	8	234 302
v tom a) obdoba kapitálových fondů		216 135
v tom b) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		0
c) v tom oceňovací rozdíly		21 656
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		-3 490
<i>Pasiva celkem</i>		<i>250 892</i>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období*
Hodnoty předané k obhospodařování	9	250 892

* V rozvaze není uvedeno srovnatelné období, jelikož Podfond vznikl 23.10.2023, tj. není žádné srovnatelné předchozí období. Zahajovací rozvaha je v nulových hodnotách.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období*
Výnosy z úroků a podobné výnosy	10	2 817
Náklady na úroky a podobné náklady		
Náklady na poplatky a provize	11	-49
Zisk/ztráta z finančních operací		
Ostatní provozní výnosy		
Ostatní provozní náklady	12	-23
Správní náklady	13	-6 235
Ostatní správní náklady		
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		-3 490
Daň z příjmů splatná		
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění		-3 490

* Ve výkazu zisku a ztráty není uvedeno srovnatelné období, jelikož Podfond vznikl 23.10.2023, tj. není žádné srovnatelné předchozí období.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 31.12.2024**

V tis. Kč

	Běžné účetní období
Zůstatek k 23.10.2023	0
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	234 302
v tom:	
Emise investičních akcií	248 803
Odkup investičních akcií	-32 667
Oceňovací rozdíly	21 656
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-3 490
Ostatní změny	0
Zůstatek k 31.12.2024	234 302
Počet investičních akcií třída A (v ks)	114 499 072
Počet investičních akcií třída Z (v ks)	100 455 250

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond, NID 75164400, se sídlem Pod dráhou 1636/1, 170 00 Praha 7 – Holešovice, (dále také jen „Podfond“) byl vytvořen investičním fondem VIGO PUBLIC SICAV a.s., IČO 198 29 302, se sídlem Pod dráhou 1636/1, 170 00 Praha 7 – Holešovice (dále také jen „Fond“), který je speciálním fondem nemovitostí, do jehož podfondu/ů jsou shromažďovány peněžní prostředky od investorů.

Fond i Podfond podléhají regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Podfond je v souladu s tímto zákonem účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o Podfondu byly k datu 23. října 2023 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Do majetku Podfondu lze:

- nabývat majetkové účasti v Nemovitostních společnostech,
- poskytovat zápůjčky a úvěry těmto Nemovitostním společnostem,
- nabývat Nemovitosti (vč. příslušenství),

v rozsahu potřebného zajištění likvidity Podfondu pak investovat do finančních aktiv

Statutární orgán Fondu je k 31.12.2024:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond funkci depozitáře UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 3608 (dále jen „Depozitář“).

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“)

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 23.10.2023 – 31.12.2024. Srovnatelné minulé období vzhledem k datu vzniku Podfondu není vykazováno.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

(b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

(c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“). Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě, kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Účasti s rozhodujícím vlivem

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

(d) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023 a 2024 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:

- i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

(f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(g) Emitované investiční akcie

Podfond vykazuje emitované finanční nástroje jako kapitálový nástroj, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16D). V případě nesplnění základních podmínek dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, jsou finanční nástroje klasifikovány jako finanční závazek.

(h) Prostředky investované do Podfondu

Podfond vykazuje prostředky získané vydáním investičních akcií v rámci položky "Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií". Podfond je povinen odkoupit investiční akcii za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie.

(i) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Podfond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v méně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(j) Náklady

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

(k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	71 056
Celkem	71 056

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje peněžní prostředky na běžných účtech.

5 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	179 586
Celkem	179 586

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
DRE Modřany s.r.o.	Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000 000	CZK	100%	100%	55 170
DRE Brno s.r.o.	Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1 000 000	CZK	100%	100%	82 720
DRE Příbram, s.r.o.	Pod dráhou 1636/1, Holešovice, 170 00 Praha 7	Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	1 000 000	CZK	100%	100%	41 696
Celkem							179 586

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem činí k 31. 12. 2024 dle znaleckého posudku 179 586 tis Kč. K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností.

6 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2024
Poskytnuté zálohy na správu fondů	250
Celkem	250

Ostatní aktiva tvoří pohledávka z uhrazené zálohy na obhospodařování a administraci.

7 Ostatní pasiva, výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2024
Dohadné účty pasivní	305
Dodavatelé	493
Závazky z neemitovaných investičních akcií	15 633
Výnosy a výdaje příštích období	158
Ostatní závazky	0
Celkem	16 590

8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2024
Investiční akcie	216 135
Oceňovací rozdíly	21 656
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	0
Zisk / ztráta běžného období	-3 490
Celkem	234 302

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu, není s nimi spojeno hlasovací právo, nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účastí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2024.

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2024
Třída A	114 499 072	1,0900	124 803 988,48
Třída Z	100 455 250	1,0900	109 496 742,65
Celkem			234 300 371,48

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akci této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 23.10.2023 třída A	0	0
Nakoupené investiční akcie	130 958 537	142 471
Prodané investiční akcie	-16 459 465	-17 667
Celkem	114 499 072	124 804
Začátek období k 23.10. 2023 třída Z	0	0
Nakoupené investiční akcie	115 030 000	124 497
Prodané investiční akcie	-14 574 750	-15 000
	100 455 250	109 497
Celkem k 31.12.2024	214 954 322	234 302

9 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 250 892 tis. Kč k 31. prosinci 2024 obhospodařuje Společnost.

10 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2024
Úroky z běžných vkladů	2 817
Celkem	2 817

11 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2024
Poplatek za správu účtů	30
Ostatní poplatky	19
Celkem	49

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky inkasované bankou v průběhu účetního období za vedení účtů Podfondu.

12 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024
Ostatní náklady	23
Celkem	23

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

13 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024
Audit	226
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	4 505
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	363
Náklady ostatní	1 141
Celkem	6 235

Podfond je obhospodařován investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

Odložená daň:

V účetním období nebylo o odložené dani účtováno.

14 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky za spřízněnými osobami	2024
CODYA investiční společnost a.s.	250
Celkem	250

Závazky ke spřízněným osobám	2024
CODYA investiční společnost, a.s.	306
Celkem	306

Náklady účtované Podfondu od spřízněných osob	2024
CODYA investiční společnost, a.s.	2 780
Celkem	2 780

Jedná se o náklady na obhospodařování Podfondu.

15 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	71 056	0	71 056
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	179 586	179 586
Ostatní aktiva	250	0	0	250
Celkem	250	71 056	179 586	250 892

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Ostatní pasiva	16 590	0	0	16 590
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	234 302	234 302
Celkem	16 590	0	234 302	250 892

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

16 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých Podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Podfondu.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic, z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

Členění podle zeměpisných segmentů – aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	71 056	0	0	71 056
Účasti s rozhodujícím vlivem	179 586	0	0	179 586
Zůstatek k 31.12.2024	250 642	0	0	250 642

Analýza citlivosti

Citlivostní analýza

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	179 586 * 15 %	0	26 938

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

(b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	71 056	0	0	0	0	71 056
Zůstatek k 31.12.2024	71 056	0	0	0	0	71 056

(c) Měnové riziko

Podfond v účetním období neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostat svým splatným závazkům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	16 432	0	0	0	0	16 432
Zůstatek k 31.12.2024	16 432	0	0	0	0	16 432

17 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

VIGO PUBLIC realitní I. Podfond

Účetní závěrka k 31.12.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Podfondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Podfondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



VIGO PUBLIC SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady CODYA
investiční společnost, a.s.

28. dubna 2025