**ZDR, PODFOND REAL ESTATE**

**JAHRESBERICHT**

**FÜR DAS JAHR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023**

**ERKLÄRUNG DES GESETZLICH VORGESEHENEN LEITUNGSORGANS FÜR DAS JAHR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023**

### ERKLÄRUNG DES GESETZLICH VORGESEHENEN LEITUNGSORGANS

Nach meinem besten Wissen vermittelt bei Anwendung sämtlicher angemessenen Sorgfalt der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Teilfonds der ZDR Investments SICAV a.s. mit der Bezeichnung ZDR, podfond Real Estate, für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023 sowie der Aussichten der voraussichtlichen Entwicklung, der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsergebnisses und es wurden darin keine Tatsachen ausgelassen, die den Sinn des vorliegenden Berichts verändern könnten.

Brno, den 30. April 2024



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

beauftragter Bevollmächtigter des einzigen Mitglieds des Verwaltungsrats der CODYA investiční společnost, a.s.



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

ZDR, podfond Real Estate der Gesellschaft ZDR Investments SICAV a.s.

für den geprüften Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum 31.12.2023

**Identifizierung der Gesellschaft**

Firma: **ZDR, podfond Real Estate der Gesellschaft ZDR Investments SICAV a.s.**

Ident.-Nr.: 064 21 091

Sitz: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Aktenzeichen: B 22826, Registergericht in Prag

**TPA Audit s.r.o.**

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79

Tel.: +420 222 826 311, E-Mail: [audit@tpa-group.cz,](mailto:audit@tpa-group.cz) [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz/)

Niederlassungen: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565

Ident.-Nr.: 60203480, Stadtgericht in Prag, Aktenzeichen C.25463

Zulassung Nr. 80 der Wirtschaftsprüferkammer der Tschechischen Republik

Albanien | Bulgarien | Montenegro | Tschechische Republik | Kroatien | Ungarn

Polen | Österreich | Rumänien | Slowakei | Slowenien | Serbien

**Der Bericht ist für die Aktionäre der Gesellschaft bestimmt**

**Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der ZDR, podfond Real Estate der Gesellschaft ZDR Investments SICAV a.s. (im Folgenden auch „Gesellschaft“), der nach den tschechischen Rechnungslegungsvorschriften aufstellt wurde und der aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Aufstellung der Veränderungen der Nettovermögenswerte, die den Inhabern von auszahlbaren Investmentanteilen zuzuordnen sind, und der Aufstellung der außerbilanziellen Posten für das Jahr bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang zu diesem Jahresabschluss mit der Beschreibung der wesentlichen angewandten Bilanzierungsmethoden und sonstigen Erläuterungen, besteht, geprüft. Angaben zur ZDR, podfond Real Estate der ZDR Investments SICAV a.s. sind in Ziff. 1 des Anhangs zu diesem Jahresabschluss aufgeführt.

**Nach unserer Auffassung vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den tschechischen Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft ZDR, podfond Real Estate der ZDR Investments SICAV a.s. zum 31.12.2023 sowie der Aufwendungen, Erträge und des Jahresergebnisses und der außerbilanziellen Posten für das Jahr bis zum 31.12.2023.**

**Grundlage für den Bestätigungsvermerk**

Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit dem tschechischen Gesetz über die Wirtschaftsprüfer und den Standards der Wirtschaftsprüferkammer der Tschechischen Republik für die Wirtschaftsprüfung, mit denen die International Standards on Auditing (ISA) durch einschlägige Anwendungsklauseln gegebenenfalls ergänzt und angepasst sind, durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften ist im Abschnitt Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses näher beschrieben. Gemäß dem Gesetz über Wirtschaftsprüfer und dem von der Wirtschaftsprüferkammer der Tschechischen Republik verabschiedeten Ethikkodex sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben weitere ethische Verpflichtungen erfüllt, die sich aus diesen Vorschriften ergeben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns zusammengetragenen Prüfungsnachweise eine ausreichende und geeignete Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

**Sonstige im Jahresbericht angeführten Informationen**

Unter sonstigen Informationen sind gemäß § 2 Lit. b) des Gesetzes über die Wirtschaftsprüfer die im Jahresbericht angeführten Informationen zu verstehen, die nicht im Jahresabschluss oder in unserem Bericht enthalten sind. Für die sonstigen Informationen ist der Verwaltungsrat der Gesellschaft zuständig.

Unser Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss bezieht sich auf die sonstigen Informationen nicht. Dennoch gehört es im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zu unseren Pflichten, sich mit den sonstigen Informationen vertraut zu machen und zu beurteilen, ob die sonstigen Informationen in einem wesentlichen (materiellen) Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu unserem bei der Prüfung gewonnenen Kenntnissen über die Gesellschaft stehen oder ob diese Informationen anderweitig als wesentlich (materiell) falsch dargestellt erscheinen. Wir beurteilen ferner, ob die sonstigen Informationen in allen wesentlichen (materiellen) Aspekten in Übereinstimmung mit den einschlägigen Rechtsvorschriften erstellt wurden. Diese Beurteilung bedeutet, ob die sonstigen Informationen die gesetzlichen Anforderungen an die formalen Erfordernisse und den Prozess der Erstellung der sonstigen Informationen im Zusammenhang mit der Wesentlichkeit (Materialität) erfüllen, d. h., ob eine eventuelle Nichteinhaltung der genannten Anforderungen die Beurteilung auf der Grundlage der sonstigen Informationen beeinflussen könnte.

Auf der Grundlage der durchgeführten Verfahren stellen wir, soweit wir dies beurteilen können, fest, dass

* die sonstigen Informationen, die die Tatsachen beschreiben, die auch im Jahresabschluss dargestellt werden, in allen wesentlichen (materiellen) Aspekten mit dem Jahresabschluss übereinstimmen; und
* die sonstigen Informationen in Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften erstellt wurden.

Wir sind darüber hinaus verpflichtet anzuführen, ob die sonstigen Informationen auf der Grundlage unserer Kenntnisse und unseres Verständnisses der Gesellschaft, die wir im Laufe unserer Prüfung erlangt haben, wesentliche (materielle) sachliche falsche Darstellungen enthalten. Im Rahmen dieses Vorgehens haben wir in den erhaltenen sonstigen Informationen keine wesentlichen (materiellen) sachlichen falschen Darstellungen festgestellt.

**Verantwortung des Verwaltungsrats der Gesellschaft für den Jahresabschluss**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit den tschechischen Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, sowie für ein solches internes Kontrollsystem, welches er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der keine wesentlichen (materiellen) falschen Darstellungen enthält, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sind, zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Verwaltungsrat der Gesellschaft verpflichtet, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen und, sofern einschlägig, im Anhang zum Jahresabschluss die mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zusammenhängenden Sachverhalte sowie die Anwendung der Annahme der Unternehmensfortführung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zu beschreiben, mit Ausnahme der Fälle, in denen der Verwaltungsrat die Auflösung der Gesellschaft oder die Beendigung ihrer Tätigkeit plant, bzw. in denen er keine andere reale Möglichkeit hat, als dies zu tun.

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes keine wesentliche (materielle) Falschdarstellung, die auf einen Betrug oder einen Fehler zurückzuführen ist, enthält, und einen Bericht des Wirtschaftsprüfers zu erteilen, der unseren Bestätigungsvermerk beinhaltet. Ein angemessener Grad an Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den oben genannten Vorschriften durchgeführte Wirtschaftsprüfung in allen Fällen eine eventuelle wesentliche (materielle) Falschdarstellung im Jahresabschluss aufdeckt. Falsche Darstellungen können auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sein und werden als wesentlich (materiell) angesehen, sofern real angenommen werden kann, dass sie einzeln oder in ihrer Gesamtheit die ökonomischen Entscheidungen der Nutzer beeinflussen könnten.

Bei der Durchführung der Prüfung in Übereinstimmung mit den oben genannten Vorschriften sind wir verpflichtet, während der gesamten Prüfung fachliche Beurteilung anzuwenden und berufliche Skepsis zu bewahren. Unsere Pflicht ist darüber hinaus:

* Risiken der durch Betrug oder Fehler beigeführten wesentlichen (materiellen) falschen Darstellung im Jahresabschluss zu identifizieren und zu beurteilen, Prüfungsverfahren, die auf solche Risiken reagieren, vorzuschlagen und durchzuführen, und ausreichende und geeignete Beweisinformationen zu gewinnen, damit wir auf deren Grundlage unseren Bestätigungsvermerk abgeben können. Das Risiko, dass wir eine wesentliche (materielle) falsche Darstellung, die auf einen Betrug zurückzuführen ist, nicht aufdecken, ist größer als das Risiko, dass eine wesentliche (materielle) falsche Darstellung, die auf einen Fehler zurückzuführen ist, nicht aufgedeckt wird, da Betrug geheime Absprachen (Kollusionen), Fälschungen, absichtliche Unterlassungen, unwahre Aussagen oder die Umgehung interner Kontrollen beinhalten kann.
* Sich mit dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem der Gesellschaft in einem solchen Umfang vertraut zu machen, um den Umständen angemessene Prüfungsverfahren vorschlagen zu können, nicht jedoch, um Stellungnahmen zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abgeben zu können.
* Die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsvorschriften, die Angemessenheit der vorgenommenen buchhalterischen Schätzungen und der Informationen, die der Verwaltungsrat der Gesellschaft in diesem Zusammenhang im Anhang zum Jahresabschluss angeführt hat, zu beurteilen.
* Die Angemessenheit der Anwendung der Annahme der Unternehmensfortführung durch den Verwaltungsrat bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche (materielle) Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können, zu beurteilen. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang zum Jahresabschluss aufmerksam zu machen, und falls diese Angaben unangemessen sind, unseren Bestätigungsvermerk zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
* Die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich des Anhangs, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass sie ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild ergeben, zu beurteilen.

Unsere Pflicht ist es, den Verwaltungsrat der Gesellschaft unter anderem über den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen, zu informieren.

|  |  |
| --- | --- |
| Prag, den 30.4.2024  .........................................................  Wirtschaftsprüfer:  Ing. David Mrozek  Zulassung Nr. 2309 Wirtschaftsprüferkammer der Tschechischen Republik | TPA Audit s.r.o.  Antala Staška 2027/79, Praha 4  Zulassung Nr. 080 Wirtschaftsprüferkammer der Tschechischen Republik |

### UNTERNEHMENSPROFIL

**Grundlegende Angaben zur Gesellschaft**

ZDR Investments SICAV a. s.

ZDR, podfond Real Estate (im Folgenden „**Podfond**“)

Ident.-Nr.: 06421091

Sitz: Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

eingetragen im Handelsregister des Stadtgerichts in Prag, Aktenzeichen B 22826   
(im Folgenden „**Gesellschaft**“)

Podfond wurde am 4.10.2017 durch den Beschluss des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans der Gesellschaft gegründet, das gleichzeitig seine Satzung erstellt hat.

Die Angaben zum Podfond wurden in die von der Tschechischen Nationalbank geführte Liste der Investmentfonds gemäß § 597 Lit. a) des Gesetzes Nr. 240/2013 GBl. über Investmentgesellschaften und Investmentfonds in der geltenden Fassung (im Folgenden „**InvG**“) am 9. Oktober 2017 eingetragen.

### LEI des Podfond

3157008GGWRIUHJP9Q16

### NID des Podfond

75160510

### USt-IdNr. des Podfond

CZ684285718

### Von Podfond ausgegebene Wertpapiere

|  |  |
| --- | --- |
| **Art des Wertpapiers** | Investmentanteile (alle Klassen) |
| **Form** | Auf den Namen lautende Aktien |
| **Gestalt** | verbrieft |
| **Anzahl der ausgegebenen Aktien zum 31.12.2023** | 3.364.892.565 |

**Beschränkung der Übertragbarkeit**

Die Übertragbarkeit der Aktien an Dritte unterliegt der Zustimmung des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans der Gesellschaft, die unter der Bedingung erteilt wird, dass der erwerbende Anleger ein qualifizierter Anleger im Sinne der Bestimmungen des § 272 InvG ist.

### Gesetzlich vorgesehene Leitungsorgane der Gesellschaft

**Einziges Mitglied des Verwaltungsrats**der CODYA investiční společnost, a.s.,  
Ident.-Nr.: 068 76 897,

Sitz: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts in Brno, Aktenzeichen B 7923 (Tag der Entstehung der Funktion: 18. Januar 2021)

Beauftragter Bevollmächtigter: Ing. Robert Hlava (Tag der Entstehung der Funktion:   
18. Januar 2021)  
Bc. Martin Pšaidl (Tag der Entstehung der Funktion:   
30. August 2022)   
Ing. Michal Sedlák, MBA (Tag der Entstehung der Funktion: 30. August 2022)

### Beauftragung mit der Ausübung bestimmter Tätigkeiten

Das gesetzlich vorgesehene Gesellschaftsorgan hat mit der internen Wirtschaftsprüfung die Gesellschaft ASIG CONSULT, s.r.o., Ident.-Nr.: 05800668, mit Sitz in Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, eingetragen im Handelsregister des Stadtgerichts in Prag, unter dem Az. C 270999, beauftragt.

Anlagen in die Gesellschaft bzw. in Podfond werden auch über zur Ausübung dieser Tätigkeit befugten Personen angeboten.

Ferner wurde ein Vertrag über die Beauftragung eines anderen mit der Ausübung einer einzelnen Tätigkeit, zu der auch die Verwaltung des Investmentfonds gehört, mit Advisory 4 Funds s.r.o., Ident.-Nr.: 24220477, mit Sitz in Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, eingetragen im Handelsregister des Stadtgerichts in Prag, unter dem Aktenzeichen C 189899 und mit der Z/C/H Legal v.o.s., Anwaltskanzlei, Ident.-Nr.: 17877130, mit Sitz in Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1, eingetragen im Handelsregister des Stadtgerichts in Prag, unter dem Az. A 80113 (entstanden durch Spaltung, bei der ein Teil des Vermögens des übertragenden Rechtsträgers Z/C/H Legal v.o.s., Anwaltskanzlei, Ident.-Nr.: 272 22 861, mit Sitz in Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1, auf sie übertragen wurde) abgeschlossen.

### BERICHT ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DIE VERMÖGENSLAGE DER GESELLSCHAFT FÜR DAS JAHR 2023

**Grundlegende Angaben zur Gesellschaft**

ZDR, podfond Real Estate (im Folgenden „**Podfond**“) ist ein Teilfonds der ZDR Investments SICAV a.s. (im Folgenden „**Gesellschaft**“), einer juristischen Person mit Sitz in der Tschechischen Republik, die befugt ist, von mehreren qualifizierten Anlegern durch die Ausgabe von Beteiligungspapieren ihrer Teilfonds oder durch die Aufnahme von qualifizierten Anlegern als Anteilseigner Geldmittel oder geldwerte Gegenstände aufzunehmen und die aufgenommen Geldmittel oder geldwerte Gegenstände auf der Grundlage einer festgelegten Anlagestrategie, die im Allgemeinen auf dem Grundsatz der Risikostreuung beruht, gemeinsam zugunsten dieser qualifizierten Anleger anzulegen und diese Vermögenswerte weiter zu verwalten. Podfond wurde am 4.10.2017 durch den Beschluss des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans der Gesellschaft gegründet, das gleichzeitig seine Satzung erstellt hat. Die Angaben zum Podfond wurden in die von der Tschechischen Nationalbank geführte Liste der Investmentfonds gemäß § 597 Lit. a) InvG am 9. Oktober 2017 eingetragen.

Die Gesellschaft ist befugt, sich selbst zu leiten und ihre Verwaltung durch ihr individuelles gesetzlich vorgesehenes Leitungsorgan, das eine zur Leitung der Gesellschaft befugte juristische Person ist, durchzuführen. Der Verwalter der Gesellschaft ist CODYA investiční společnost, a.s. (im Folgenden „**Gesetzlich vorgesehenes Leitungsorgan**“).

Die Gesellschaft kann in Übereinstimmung mit ihrer Satzung Teilfonds auflegen. Die Gesellschaft hat den Teilfonds **ZDR Real Estate, podfond** aufgelegt.

### Tätigkeit des Podfond

Das Ziel von Podfond ist die Wertsteigerung der Anlegergelder durch Investitionen in renditestarke Immobiliengesellschaften. Das Anlageziel des Podfond im Jahr 2023 bestand darin, Geldmittel oder in Geld bewertbare Gegenstände von qualifizierten Anlegern aufzunehmen und diese gemäß der in der Satzung des Podfond festgelegten Anlagestrategie zu investieren.

### Verwaltung des Podfond im Jahr 2023

Ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Verwaltung von Podfond vermittelt der ordentliche Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 (im Folgenden „**Rechnungsperiode**“) und der Anhang zum Jahresabschluss, die der integrale Bestandteil dieses Jahresberichts sind.

Auswirkungen auf das Wirtschaftsergebnis ergaben sich durch Zinserträge und ähnliche Erträge in Höhe von insgesamt 104.687 Tsd. CZK sowie Zinsaufwendungen und ähnliche Kosten in Höhe von 42.027 Tsd. CZK, Kosten für Gebühren und Provisionen in Höhe von 250 Tsd. CZK, Verlust aus Finanzoperationen in Höhe von 381.173 Tsd. CZK, sonstige Betriebskosten in Höhe von 3.572 Tsd. CZK und Verwaltungskosten in Höhe von 165.227 Tsd. CZK.

### Stand des Vermögens von Podfond

Die Wirtschaftsergebnisse von Podfond wurden von der Wirtschaftsprüfergesellschaft TPA Audit s.r.o., Ident.-Nr. 602 03 480, mit Sitz in Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer ist bei der Wirtschaftsprüferkammer der Tschechischen Republik unter der Nr. 080 registriert.

### Aktiva

Die Gesellschaft wies zum 31. 12. 2023 Vermögenswerte in Höhe von insgesamt 6.313.312 Tsd. CZK aus. Die Aktiva bestehen aus Forderungen gegenüber Banken und Kreditgenossenschaften in Höhe von 580.779 Tsd. CZK, Forderungen gegenüber Nichtbanken in Höhe von 1.234.486 Tsd. CZK, Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss in Höhe von 4.459.639 Tsd. CZK, Sonstige Aktiva in Höhe von 37.942 Tsd. CZK und Aufwendungen und Einnahmen künftiger Perioden in Höhe von 466 Tsd. CZK.

### Passiva

Gesamtverbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von 6.313.312 Tsd. CZK bestehen aus Sonstigen Passiva in Höhe von 157.004 Tsd. CZK, Erträgen und Aufwendungen künftiger Perioden in Höhe von 225.728 Tsd. CZK, Nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von 474.672 Tsd. CZK und Nettovermögenswerten, die den Inhabern von Investmentanteilen zuzuordnen sind, in Höhe von 5.455.908 Tsd. CZK

### Überblick über das Portfolio

Die 10 wichtigsten Beteiligungen in Immobiliengesellschaften:

ZDR Retail Omikron d.o.o.

AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.

ZDR Retail Litoměřice s.r.o.

FMZ Voitsberg I GmbH

ZDR Retail PUSCH s.r.o.

FMZ Wolfsberg GmbH

ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.

Kunstdepot GmbH

ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.

ZDR Logistic Prešov s.r.o.

### Ausblick für das Jahr 2024

Im Einklang mit seinem Anlageziel wird Podfond im Jahr 2024 die Geldmittel der Anleger durch weitere Expansion und den Erwerb attraktiver Immobilien aufwerten und weiterhin Geldmittel oder in Geld bewertbare Gegenstände von qualifizierten Anlegern aufnehmen und diese gemäß der in der Satzung des Podfond festgelegten Anlagestrategie investieren.

Brno, den 30. April 2024



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

beauftragter Bevollmächtigter des einzigen Mitglieds des Verwaltungsrats der CODYA investiční společnost, a.s.

### BESONDERE BESTANDTEILE DES JAHRESBERICHTS

ZDR, podfond Real Estate (im Folgenden „**Podfond**“), ein Teilfonds der ZDR Investments SICAV, a.s. (im Folgenden „**Gesellschaft**“) gibt in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von § 291 Abs. 1 und 3, § 234 Abs. 1 Lit. a), b) und j) und § 234 Abs. 2, 6 und 8 des Gesetzes Nr. 240/2013 GBl. über Investmentgesellschaften und Investmentfonds in der geltenden Fassung (im Folgenden „**InvG**“), Artikel 103 bis 107 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission (im Folgenden „**Verordnung**“), der Verordnung Nr. 244/2013 GBl., zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds in der geltenden Fassung, und § 21 Abs. 2 des Gesetzes Nr. 563/1991 GBl. über die Rechnungslegung in der geltenden Fassung, die folgenden besonderen Anforderungen an den Jahresbericht an. Dieser Jahresbericht enthält ebenfalls den Jahresabschluss und den Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers. Dieser Bericht erläutert die Zusammensetzung des Portfolios des Podfond.

### Tätigkeit von Podfond im Jahr 2023

Im Verlauf des Jahres 2023 nahm Podfond Geldmittel von qualifizierten Anlegern auf und investierte sie in den Erwerb von Geschäftsanteilen an Immobiliengesellschaften und deren Finanzierung gemäß der Anlagestrategie von Podfond.

### Informationen über Ereignisse, die erst nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und für den Zweck des Jahresberichts von Bedeutung sind

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### Informationen über die voraussichtliche Entwicklung der Tätigkeit der Gesellschaft

Im Jahr 2024 wird Podfond im Einklang mit seinem Anlageziel die Geldmittel der Anleger aufwerten, und zwar insbesondere durch den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, und weiterhin Geldmittel oder in Geld bewertbare Gegenstände von qualifizierten Anlegern aufnehmen und diese gemäß der in der Satzung von Podfond festgelegten Anlagestrategie investieren. Podfond kam zu dem Schluss, dass die vorstehend angeführten Tatsachen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Annahme der Unternehmensfortführung haben dürften.

### Informationen über die Aktivitäten auf dem Gebiet der Forschung und der Entwicklung (§ 21 Abs. 2 Lit. c) des Gesetzes über die Rechnungslegung)

Podfond ist auf dem Gebiet der Forschung und Entwicklung nicht aktiv.

### Informationen über den Erwerb eigener Aktien oder eigener Anteile

Podfond hat keine eigenen Aktien oder Anteile erworben.

### Informationen über Aktivitäten im Bereich Umweltschutz und arbeitsrechtliche Beziehungen (§ 21 Abs. 2 Lit. f) des Gesetzes über die Rechnungslegung)

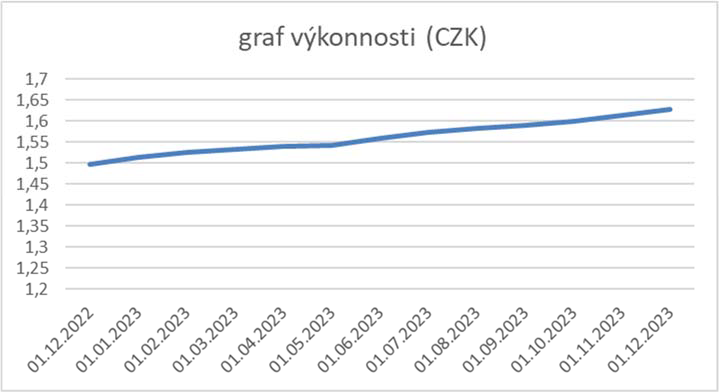
Podfond ist weder im Bereich des Umweltschutzes noch im Bereich der arbeitsrechtlichen Beziehungen aktiv.

### Angaben darüber, ob die Gesellschaft eine Zweigstelle oder einen anderen Teil einer Betriebsstätte im Ausland hat (§ 21 Abs. 2 Lit. f) des Gesetzes über die Rechnungslegung)

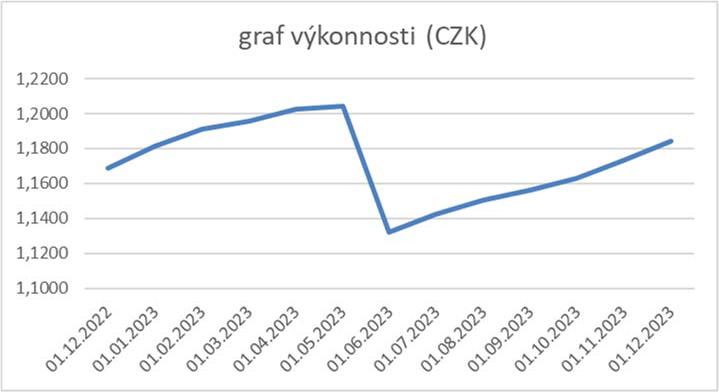
Podfond ist in Übereinstimmung mit der Bestimmung § 165 Abs. 1 InvG buchhalterisch und eigentumsrechtlich getrennter Teil des Vermögens der Gesellschaft und hat keine Organisationseinheit des Betriebs im Ausland.

### Entwicklung des Aktienwerts im Berichtszeitraum in grafischer Form (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit dem Anhang Nr. 2 Lit. f) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Klasse A



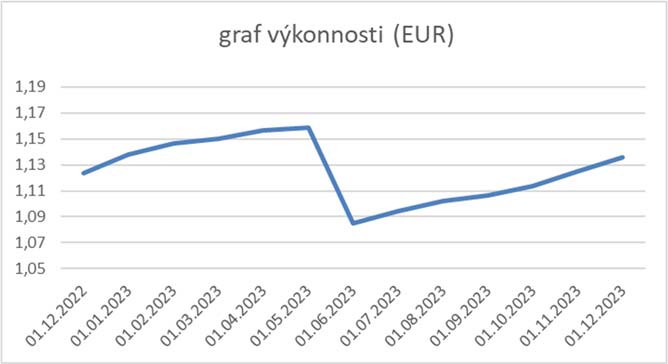
Klasse B



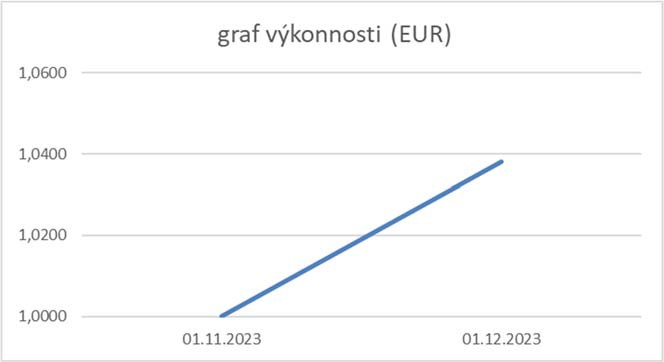
Klasse C



Klasse D



Klasse S



### Angaben zu der Tätigkeit des Verwalters des Podfond in Bezug auf das Vermögen des Podfond während der Rechnungsperiode (§ 291 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 234 Abs. 1 Lit. b) InvG und Artikel 105 der Verordnung)

Die Übersicht über die Tätigkeiten, das Portfolio, die Ergebnisse, die wesentlichen Änderungen der Angaben einschließlich der Überprüfung der Tätigkeiten und der Ergebnisse der Gesellschaft sowie der Beschreibung der Risiken und Anlage- oder wirtschaftlichen Unsicherheiten, denen Podfond ausgesetzt sein könnte, einschließlich der wichtigsten finanziellen sowie nicht finanziellen Kennzahlen der Ergebnisse in Bezug auf Podfond, und zwar in einem Umfang, der für das Verständnis der Anlageaktivitäten von Podfond oder deren Ergebnisse erforderlich ist, ist im Anhang zum Jahresbericht und im Bericht über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft für das Jahr 2023 aufgeführt.

### Identifikationsangaben jeder Person, die die Vermögensverwaltung (Vermögensverwalter) bzw. des externen Verwalters von Podfond während des Berichtszeitraums und zum Zeitraum, in dem sie diese Tätigkeit ausübte, einschließlich einer kurzen Beschreibung seiner Erfahrungen und Kenntnisse (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. a) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Vor- und Nachname: Ing. Michal Sedlák, MBA

Weitere Identifikationsangaben: geb. am 17. März 1968

Ausübung der Tätigkeit des Asset Managers für Podfond: ab dem 1. Oktober 2021 bis heute

Kenntnisse und Erfahrungen als Asset Manager: abgeschlossenes Hochschulstudium im Bereich der Wirtschaft. Ab dem 1.4.2019 ist er bei CODYA investiční společnost, a.s. tätig, zunächst als Leiter der Abteilung für Analysen im Referat Portfoliomanagement und ab dem 1.10.2021 als Direktor des Referats Portfoliomanagement und Vorstandsmitglied. In seinen früheren Positionen bei den Banken Komerční banka a.s., Raiffeisenbank a.s. und Československá obchodní banka a.s. war er langfristig für das Portfoliomanagement der Verwaltung des Vermögens der Bank, für Analysen und die Finanzierung verantwortlich.

### Identifikationsangaben zu jeder Verwahrstelle von Podfond während des Berichtszeitraums und zum Zeitraum, in dem er als Verwahrstelle tätig war (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. b) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Name: Česká spořitelna, a.s.

Ident.-Nr.: 45244782

Sitz: Olbrachtova 1929/62, PLZ 140 00, Praha 4

Ausübung der Tätigkeit der Verwahrstelle für Podfond: die gesamte Rechnungsperiode

### Identifikationsangaben jeder Person, die mit der Verwahrung oder Betreuung des Vermögens von Podfond beauftragt ist, sofern mehr als 1 % des Werts des Vermögens von Podfond bei dieser Person hinterlegt ist (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. c) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Während der Rechnungsperiode wurde von der Verwahrstelle keine solche Person beauftragt.

### Identifikationsdaten jeder zur Erbringung von Investitionsdienstleistungen befugten Person, die während des Berichtszeitraums die Tätigkeit des Hauptunterstützers in Bezug auf das Vermögen der Gesellschaft ausgeübt hat, und Angabe zum Zeitraum, in dem sie diese Tätigkeit ausgeübt hat (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit dem Anhang Nr. 2 Lit. d) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Während der Rechnungsperiode nahm Podfond die Dienste des Hauptunterstützers nicht in Anspruch.

### Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die das Vermögen oder die Ansprüche von Inhabern von Wertpapieren oder eingebuchten Wertpapieren, die vom Podfond ausgegeben werden, betreffen, wenn der Wert des Streitgegenstandes 5 % des Werts des Vermögens von Podfond im Berichtszeitraum übersteigt, einschließlich der Angaben zu allen etwaigen staatlichen, gerichtlichen oder schiedsgerichtlichen Verfahren während der Rechnungsperiode, die sich auf die Finanzlage oder die Gewinnfähigkeit des Podfond oder seiner Gruppe auswirken könnten oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben, oder eine Erklärung, dass keine derartigen Verfahren bestehen (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. g) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Während der Rechnungsperiode war Podfond an keinen Rechtsstreitigkeiten oder Schiedsverfahren beteiligt, die das Vermögen oder Ansprüche von Inhabern der von Podfond ausgegebenen Wertpapiere oder eingebuchte Wertpapiere betreffen würden, bei denen der Wert des Streitgegenstandes 5 % des Wertes des Vermögens von Podfond während der Rechnungsperiode übersteigen würde.

Während der Rechnungsperiode war Podfond an keinem Verwaltungs-, Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, das sich auf die Finanzlage oder die Gewinnfähigkeit von Podfond auswirken könnte oder in der Vergangenheit ausgewirkt hat.

### Identifizierung der Vermögenswerte, sofern deren Wert 1 % des Werts des Vermögens des Podfond zum Tag, an dem die für die Zwecke dieses Berichts verwendete Bewertung durchgeführt wurde, übersteigt, unter Angabe des Anschaffungspreises und des beizulegenden Zeitwerts am Ende des Berichtszeitraums (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. e) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ISIN** | **Name** | **Anschaffungspreis**  **in Tsd. CZK** | **Beizulegender Zeitwert/ Bewertung in Tsd. CZK** |
| SPV | FMZ Voitsberg GmbH (SPV) | 179.916 | 293.351 |
| SPV | FMZ Voitsberg II GmbH (SPV) | 16.882 | 29.545 |
| SPV | FMZ Voitsberg III GmbH (SPV) | 58.423 | 73.208 |
| SPV | FMZ Wolfsberg GmbH (SPV) | 134.660 | 229.710 |
| SPV | ZDR AM PS Lambda – Rijeka (SPV) | 234.422 | 249.377 |
| SPV | ZDR HoldCo Prešov s.r.o. einschließlich Anteil von 100 % an der ZDR Logistic Prešov s.r.o. (SPV) | 101.146 | 133.946 |
| SPV | ZDR Investments Solar s.r.o. (SPV) | 4.879 | 3.653 |
| SPV | ZDR Maso Běchovice s.r.o. (SPV) | 64.022 | 7.759 |
| SPV | ZDR Retail Beta d.o.o. + ZDR Retail Omikron d.o.o. (SPV) | 645.757 | 882.189 |
| SPV | ZDR Retail Bílovec s.r.o. (SPV) | 26.029 | 28.499 |
| SPV | ZDR Retail Frýdek-Místek a.s. (SPV) | 36.528 | 102.505 |
| SPV | ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o. (SPV) | 15.375 | 18.236 |
| SPV | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. (SPV) | 152.703 | 168.677 |
| SPV | ZDR Retail Jičín II s.r.o. (SPV) | 55.031 | 77.869 |
| SPV | ZDR Retail Jičín s.r.o. (SPV) | 19.265 | 17.718 |
| SPV | ZDR Retail Kaznějov s.r.o. (SPV) | 7.773 | 12.217 |
| SPV | ZDR Retail Komárno s.r.o. (SPV) | 96.787 | 118.883 |
| SPV | ZDR Retail Litoměřice s.r.o. (SPV) | 268.755 | 318.693 |
| SPV | ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. (SPV) | 10.521 | 12.720 |
| SPV | ZDR Retail Most s.r.o. (SPV) | 98.404 | 128.187 |
| SPV | ZDR Retail Nové Zámky s.r.o. (SPV) | 20.900 | 29.047 |
| SPV | ZDR Retail Nýřany s.r.o. (SPV) | 15.790 | 20.564 |
| SPV | ZDR Retail Opava s.r.o. (SPV) | 67.183 | 60.791 |
| SPV | ZDR Retail Ostrava Dubina a.s. (SPV) | 70.146 | 110.648 |
| SPV | ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o. (SPV) | 128.924 | 150.027 |
| SPV | ZDR Retail PUSCH s.r.o. (SPV) | 159.728 | 241.313 |
| SPV | ZDR Retail Pardubice s.r.o. (SPV) | 19.924 | 27.533 |
| SPV | ZDR Retail Rakovník I s.r.o. (SPV) | 17.660 | 18.461 |
| SPV | ZDR Retail Rakovník II s.r.o. (SPV) | 4.073 | - 1.578 |
| SPV | ZDR Retail Schwörstadt GmbH (SPV) | 1.645 | 19.691 |
| Darlehen | ZDR Retail Bílovec s.r.o. | 20.088 | 22.800 |
| Darlehen | ZDR Retail Beta d.o.o. | 10.879 | 11.122 |
| Darlehen | ZDR Logistic Prešov s.r.o. | 46.978 | 48.630 |
| Darlehen | ZDR Investments Solar s.r.o. | 3.000 | 3.021 |
| Darlehen | ZDR HoldCo Prešov s.r.o. | 500 | 567 |
| Darlehen | ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o. | 7.200 | 8.163 |
| Darlehen | Kunstdepot GmbH | 2.473 | 2.952 |
| Darlehen | FMZ Wolfsberg GmbH | 22.872 | 23.953 |
| Darlehen | FMZ Voitsberg III GmbH | 30.865 | 32.762 |
| Darlehen | FMZ Voitsberg II GmbH | 37.218 | 53.048 |
| Darlehen | FMZ Voitsberg I GmbH | 3.214 | 3.276 |
| Darlehen | AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o. | 264.558 | 266.343 |
| SPV | ZDR Retail Stříbro s.r.o. (SPV) | 35.011 | 34.484 |
| SPV | ZDR Retail Teplice s.r.o. (SPV) | 62.286 | 102.320 |
| SPV | ZDR Retail VoTa s.r.o. (SPV) | 45.033 | 77.988 |
| SPV | ZDR Retail W1 GmbH (SPV) | 993 | 32.444 |
| Darlehen | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. | 99.689 | 108.298 |
| SPV | kunstdepot gmbh (SPV) | 96.262 | 144.780 |
| Darlehen | ZDR Retail W1 GmbH | 191.619 | 216.165 |
| Darlehen | ZDR Retail Teplice s.r.o. | 59.998 | 65.009 |
| Darlehen | ZDR Retail Stříbro s.r.o. | 61.000 | 67.712 |
| Darlehen | ZDR Retail Schwörstadt GmbH | 120.275 | 139.056 |
| Darlehen | ZDR Retail Rakovník II s.r.o. | 36.308 | 45.215 |
| Darlehen | ZDR Retail Pardubice s.r.o. | 39.500 | 39.639 |
| Darlehen | ZDR Retail PUSCH s.r.o. | 80.300 | 86.630 |
| Darlehen | ZDR Retail Jičín s.r.o. | 12.239 | 12.282 |
| Darlehen | ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o. | 76.465 | 82.200 |
| Darlehen | ZDR Retail Ostrava Dubina a.s. | 9.223 | 13.036 |
| Darlehen | ZDR Retail Opava s.r.o. | 56.530 | 59.342 |
| Darlehen | ZDR Retail Omikron d.o.o. | 162.567 | 166.203 |
| Darlehen | ZDR Retail Nýřany s.r.o. | 10.000 | 11.337 |
| Darlehen | ZDR Retail Most s.r.o. | 59.081 | 63.669 |
| Darlehen | ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. | 17.500 | 19.840 |
| Darlehen | ZDR Retail Kaznějov s.r.o. | 18.598 | 25.748 |

**Wert aller ausgezahlten Gewinnanteile pro Investmentanteil (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. h) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)**

Die Gewinnanteile des Teilfonds wurden bisher nicht ausgezahlt. Es wurde lediglich der Anteil an anderen Eigenmitteln ausgezahlt.

### Angaben über das an den Verwalter für die Verwaltung des Podfond tatsächlich gezahlte Entgelt, wobei zwischen Angaben zum Entgelt für die Ausübung der Tätigkeit der Verwahrstelle, des Administrators, des Hauptunterstützers und des Wirtschaftsprüfers, und Angaben zu weiteren Aufwendungen oder Steuern zu unterscheiden ist (§ 291 Abs. 3 InvG in Verbindung mit Anhang Nr. 2 Lit. i) des Gesetzes zur näheren Regelung bestimmter Vorschriften des Gesetzes über Investmentgesellschaften und Investmentfonds)

Entgelt für den Verwalter für die Verwaltung und Administration 85.015 Tsd. CZK

Entgelt für die Verwahrstelle für Dienstleistungen und Verwaltung von Wertpapieren 2.299 Tsd. CZK

Angaben zu weiteren Aufwendungen oder Steuern 5.962 Tsd. CZK

### Angaben bezüglich der Durchsetzung ökologischer oder sozialer Eigenschaften und nachhaltiger Investitionen gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates und Angaben gemäß den Artikeln 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates (§ 291 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 234 Abs. 1 Lit. j) InvG)

Die zugrunde liegenden Anlagen von Podfond berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten.

### Angaben zu wesentlichen Änderungen der in der Satzung des Podfond enthaltenen Daten, die während der Rechnungsperiode eingetreten sind (§ 291 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 234 Abs. 2 Lit. a) InvG und Artikel 106 der Verordnung)

Im Verlauf der Rechnungsperiode sind keine wesentlichen Änderungen der Satzung von Podfond eingetreten.

### Angaben zu den Gehältern, Entgelten und ähnlichen Einkünften von Mitarbeitern und Führungskräften, die als Vergütung angesehen werden können, die der Verwalter von Podfond während der Rechnungsperiode an seine Mitarbeiter oder Führungskräfte zahlt, aufgeteilt in den festen und variablen Lohnanteil, Angaben zur Anzahl der Mitarbeiter und Führungskräfte des Verwalters von Podfond und Angaben zu etwaigen vom Podfond oder seinem Verwalter gezahlten Vergütungen für die Kapitalwertsteigerung (§ 291 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 234 Abs. 2 Lit. b) InvG und Artikel 107 der Verordnung)

Die Mitarbeiter des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans der Gesellschaft (einschließlich des Portfolioverwalters) sowie die Bevollmächtigten des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans werden vom Mitglied des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans gemäß seiner internen Vergütungspolitik, die im Hinblick auf die Anforderungen der AIFMR-Richtlinie erstellt wurde, vergütet. Diese Personen werden nicht von der Gesellschaft vergütet.

Das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan der Gesellschaft hat ein System für die Vergütung ihrer Mitarbeiter, einschließlich aller Führungskräfte, eingeführt, das aus einem anspruchsberechtigten Bestandteil (Gehalt) und einem nicht anspruchsberechtigten Bestandteil (leistungsbezogene Vergütung) besteht. Der anspruchsberechtigte Bestandteil der Vergütung wird bei Erfüllung der im Voraus festgelegten Bedingungen gezahlt, die in der Regel auf dem Wirtschaftsergebnis des gesetzlich vorgesehenen Leitungsorgans der Gesellschaft und der Leistungsbewertung des einzelnen Mitarbeiters beruht.

Das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan der Gesellschaft ist verpflichtet, Informationen über die Vergütung seiner Mitarbeiter offen zu legen. Da das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan der Gesellschaft mehr als einen Investmentfonds verwaltet, sind die nachstehenden Zahlen ein anteiliger Teil der Gesamtvergütung, die das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan der Gesellschaft an seine Mitarbeiter zahlt.

Fester Anteil der Vergütungen 14.255.208,06 CZK

Variabler Anteil der Vergütung 3.965.951,72 CZK

Vergütung für Kapitalwertsteigerung 0 CZK

|  |  |
| --- | --- |
| Anzahl der vergüteten Mitarbeiter | 36 |
| Anzahl der vergüteten Mitglieder des Vorstands | 5 |
| Anzahl der vergüteten Mitglieder des Aufsichtsrats | 2 |

### Angaben zu den Gehältern, Entgelten und ähnlichen Einkünften von Mitarbeitern oder Führungskräften, die als Vergütung angesehen werden können, die der Verwalter des Podfond an diejenigen seiner Mitarbeiter oder Führungskräften zahlt, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil von Podfond auswirkt (§ 291 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 234 Abs. 2 Lit. c) InvG und Artikel 107 der Verordnung)

Das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan der Gesellschaft wendet spezielle Vergütungsrichtlinien und -verfahren für Mitarbeiter an, die einen wesentlichen Einfluss auf die Risiken haben, denen das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan der Gesellschaft oder die Gesellschaft selbst ausgesetzt sein können. Diese Vergütungspolitik und -praxis fördert ein ordnungsgemäßes und wirksames Risikomanagement und vermeidet Interessenkonflikte.

Mitarbeiter und Führungskräfte, die bei der Ausübung ihrer Tätigkeit oder ihrer Funktion einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil des Fonds haben, sind: Vorstand und Aufsichtsrat.

Einzelheiten zu den Gehältern, Entgelten und ähnlichen Einkünften dieser Personen sind im vorstehenden Absatz enthalten.

Brno, den 30. April 2024



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

beauftragter Bevollmächtigter des einzigen Mitglieds des Verwaltungsrats der CODYA investiční společnost, a.s.

# ZDR INVESTMENTS SICAV A.S.

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. 12. 2023

**Inhalt**

[1. BILANZ 4](#_Toc167789619)

[2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM BIS ZUM 31. 12. 2023 5](#_Toc167789620)

[3. AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DER NETTOVERMÖGENSWERTE, DIE DEN INHABERN VON AUSZAHLBAREN INVESTMENTANTEILEN ZUZUORDNEN SIND FÜR DEN ZEITRAUM BIS ZUM 31. 12. 2023 6](#_Toc167789621)

[4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN 8](#_Toc167789622)

[4. 1. GRÜNDUNG UND CHARAKTERISTIK DES PODFOND 8](#_Toc167789623)

[4. 2. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 9](#_Toc167789624)

[5. ANGEWANDTE RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN 10](#_Toc167789625)

[5. 1. BUCHUNGSTAG EINES BUCHUNGSFALLS 10](#_Toc167789626)

[5. 2. FREMDWÄHRUNG 10](#_Toc167789627)

[5. 3. FINANZINSTRUMENTE 10](#_Toc167789628)

[5. 4. EINKOMMENSTEUER UND LATENTE STEUERN 15](#_Toc167789629)

[5. 5. VERBUNDENE UNTERNEHMEN 15](#_Toc167789630)

[5. 6. EMITTIERTE INVESTMENTANTEILE 15](#_Toc167789631)

[5. 7. VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN 17](#_Toc167789632)

[5. 8. ZINSERTRÄGE UND ÄHNLICHE ERTRÄGE 17](#_Toc167789633)

[5. 9. ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN FÜR GEBÜHREN UND PROVISIONEN 17](#_Toc167789634)

[5. 10. GEWINN/VERLUST AUS FINANZGESCHÄFTEN 17](#_Toc167789635)

[5. 11. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN 17](#_Toc167789636)

[5. 12. VERWALTUNGSKOSTEN 17](#_Toc167789637)

[5. 13. AUSSERBILANZIELLE POSTEN 17](#_Toc167789638)

[5. 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG 18](#_Toc167789639)

[5. 15. WESENTLICHE SCHLUSSFOLGERUNGEN, ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN BEI DER RECHNUNGSLEGUNG 18](#_Toc167789640)

[6. ZAHLENANGABEN FÜR DIE POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 22](#_Toc167789641)

[6. 1. FORDERUNGEN GEGENÜBER BANKEN UND KREDITGENOSSENSCHAFTEN 22](#_Toc167789642)

[6. 2. FORDERUNGEN GEGENÜBER NICHTBANKEN 22](#_Toc167789643)

[6. 3. BETEILIGUNGEN MIT MASSGEBLICHEM EINFLUSS 24](#_Toc167789644)

[6. 4. SONSTIGE AKTIVA 27](#_Toc167789645)

[6. 5. AUFWENDUNGEN IN KOMMENDEN PERIODEN 27](#_Toc167789646)

[6. 6. SONSTIGE PASSIVA 28](#_Toc167789647)

[6. 7. ERTRÄGE UND AUSGABEN IN KOMMENDEN PERIODEN 28](#_Toc167789648)

[6. 8. NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN 28](#_Toc167789649)

[6. 9. DEN INHABERN VON INVESTMENTANTEILEN ZUZURECHNENDE NETTOVERMÖGENSWERTE 29](#_Toc167789650)

[6. 10. ZUR VERWALTUNG ÜBERGEGEBENE VERMÖGENSWERTE 31](#_Toc167789651)

[6. 11. ZINSERTRÄGE UND ÄHNLICHE ERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN 31](#_Toc167789652)

[6. 12. ERTRÄGE AUS GEBÜHREN UND PROVISIONEN UND AUFWENDUNGEN FÜR GEBÜHREN UND PROVISIONEN 31](#_Toc167789653)

[6. 13. GEWINN ODER VERLUST AUS FINANZGESCHÄFTEN 31](#_Toc167789654)

[6. 14. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN 32](#_Toc167789655)

[6. 15. VERWALTUNGSKOSTEN 32](#_Toc167789656)

[6. 16. EINKOMMENSTEUER 33](#_Toc167789657)

[6. 17. FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN AUS FESTEN TERMINGESCHÄFTEN 33](#_Toc167789658)

[7. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN 33](#_Toc167789659)

[8. BEIZULEGENDER ZEITWERT DER AKTIVA UND PASSIVA 34](#_Toc167789660)

[8. 1. BEWERTUNGVERFAHREN UND INPUTVARIABLEN BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSVERFAHRENS UND DER INPUTVARIABLEN DER STUFE 2 UND 3 35](#_Toc167789661)

[9. ÜBERSICHT ÜBER DIE FINANZINSTRUMENTE ZUM 31.12.2023: 37](#_Toc167789662)

[10. ÜBERSICHT DER NETTOBETRÄGE VON ERTRÄGEN/AUFWENDUNGEN AUS DER NEUBEWERTUNG AUF DEN BEIZULEGENDEN ZEITWERT 38](#_Toc167789663)

[11. RISIKEN 38](#_Toc167789664)

[11. 1. MARKTRISIKO 38](#_Toc167789665)

[11. 2. SENSITIVITÄTSANALYSE 39](#_Toc167789666)

[11. 3. KREDITRISIKO 40](#_Toc167789667)

[11. 4. WÄHRUNGSRISIKO 41](#_Toc167789668)

[11. 5. LIQUIDITÄTSRISIKO 42](#_Toc167789669)

[12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG 43](#_Toc167789670)

## BILANZ

**In Tsd. CZK**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Aktiva** | **Anmerkung** | **Laufende Rechnungsperiode** | **Vorherige Rechnungsperiode** |
| 3 | **Forderungen gegenüber Banken und Kreditgenossenschaften** | 6.1 | **580.779** | **177.645** |
|  | davon a) zahlbar auf Verlangen |  | 66.500 | 100.845 |
|  | b) sonstige Forderungen |  | 514.279 | 76.800 |
| 4 | **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 6.2 | **1.234.486** | **1.440.203** |
|  | davon b) sonstige Forderungen |  | 1.234.486 | 1.440.203 |
| 8 | **Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss** | 6.3 | **4.459.639** | **3.540.608** |
| 11 | **Sonstige Aktiva** | 6.4 | **37.942** | **42.715** |
| 13 | **Aufwendungen und Erträge in kommenden Perioden** | 6.5 | **466** | **3.350** |
|  | ***Aktiva Summe*** |  | ***6.313.312*** | ***5.204.522*** |
|  |  |  |  |  |
|  | **Passiva** | **Anmerkung** | **Laufende Rechnungsperiode** | **Vorherige Rechnungsperiode** |
| 4 | **Sonstige Passiva** | 6.6 | **157.004** | **237.132** |
|  | Davon a) Verbindlichkeiten – nicht ausgegebene Aktien |  | 33.911 | 62.812 |
|  | b) sonstige Passiva |  | 123.093 | 174.320 |
| 5 | **Erträge und Ausgaben in kommenden Perioden** | 6.7 | **225.728** | **432** |
| 7 | **Nachrangige Verbindlichkeiten** | 6.8 | **474.672** | **480.000** |
|  | Davon a) nachrangige emittierte Schuldverschreibungen |  | 474.672 | 480.000 |
| 8 | **Den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnende Nettovermögenswerte** | 6.9 | **5.455.908** | **4.486.958** |
|  | davon a) Kapitalfondsäquivalent |  | 4.337.234 | 3.791.699 |
|  | davon b) sonstiges Gesamtergebnis |  | 1.482.763 | 616.009 |
|  | davon: Bewertungsdifferenzen |  | 1.482.763 | 616.009 |
|  | davon c) Gewinn- oder Verlustvortrag |  | 121.176 | 86.918 |
|  | davon d) Gewinn/Verlust in der laufenden Periode |  | - 485.265 | -7.668 |
|  | ***Passiva Summe*** |  | ***6.313.312*** | ***5.204.522*** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Außerbilanzielle Posten** | **Anmerkung** | **Laufende Rechnungsperiode** | **Vorherige Rechnungsperiode** |
|  | **Außerbilanzielle Aktiva** |  |  |  |
| 4 | Forderungen aus festen Terminoperationen | 6.17 | 2.779.065 | 2.554.682 |
| 8 | Zur Verwaltung übergegebene Vermögenswerte | 6.10 | 6.313.312 | 5.204.522 |
|  | **Außerbilanzielle Passiva** |  |  |  |
| 12 | Verbindlichkeiten aus fixen Termingeschäften | 6.17 | 2.791.039 | 2.440.206 |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM BIS ZUM 31. 12. 2023

**In Tsd. CZK**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Gewinn oder Verlust in der Rechnungsperiode** | **Anmer-kung** | **Laufende Rechnungsperiode** | **Vorherige Rechnungsperiode** |
|  | Zinserträge und ähnliche Erträge und Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen | 6.11 | **62.660** | **58.299** |
| 1 | Zinserträge und ähnliche Erträge |  | 104.687 | 94.224 |
| 2 | Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen |  | -42.027 | -35.925 |
|  | Erträge aus Gebühren und Provisionen und Aufwendungen für Gebühren und Provisionen | 6.12 | **-250** | **-560** |
| 4 | Erträge aus Gebühren und Provisionen |  | 1 | 866 |
| 5 | Aufwendungen für Gebühren und Provisionen |  | -251 | -1.426 |
| 6 | Gewinn oder Verlust aus Finanzgeschäften | 6.13 | **-381.173** | **98.415** |
|  | davon a) Erträge aus Finanzgeschäften |  | 241.056 | 208.935 |
|  | davon b) sonstige Finanzaufwendungen |  | -622.229 | -110.520 |
|  | Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen | 6.14 | **-3.572** | **-490** |
| 7 | Sonstige betriebliche Erträge |  | 18 | 0 |
| 8 | Sonstige betriebliche Aufwendungen |  | -3.590 | -490 |
| 9 | Verwaltungskosten | 6.15 | **-165.227** | **-163.482** |
|  | Davon b) sonstige Verwaltungskosten |  | -165.227 | -163.482 |
|  | *Erträge insgesamt* |  | **345.762** | **304.025** |
|  | *Aufwendungen insgesamt* |  | **-833.323** | **-311.843** |
| 19 | *Verlust aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern* |  | **- 487.561** | **-7.818** |
| 23 | *Einkommensteuer* | 6.16 | 2.296 | 150 |
| 24 | *Verlust in der Rechnungsperiode nach Steuern* |  | ***-485.265*** | ***-7.668*** |

## AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN DER NETTOVERMÖGENSWERTE, DIE DEN INHABERN VON AUSZAHLBAREN INVESTMENTANTEILEN ZUZUORDNEN SIND FÜR DEN ZEITRAUM BIS ZUM 31. 12. 2023

**In Tsd. CZK**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Laufende Rechnungsperiode** | **Vorherige Rechnungsperiode** |
| **Saldo zum 01.01.2023** | **4.486.958** | **3.232.852** |
| **Änderung der Nettovermögenswerte, die den Inhabern von auszahlbaren Investmentanteilen zuzuordnen sind** | **968.950** | **1.254.106** |
| **davon:** |  |  |
| **Ausgabe von Investmentanteilen** | 776.122 | 985.263 |
| **Rücknahme von Investmentanteilen** | -230.587 | -99.540 |
| **Bewertungsdifferenzen** | 866.754 | 376.085 |
| **Änderung der Nettovermögenswerte im Zusammenhang mit der Änderung des Anlageportfolios** | 41.926 | -34 |
| **Jahresüberschuss/-fehlbetrag netto in der Rechnungsperiode, der den Inhabern von auszahlbaren Investmentanteilen zufallen** | -485.265 | -7.668 |
| **Saldo zum 31.12.2023** | **5.455.908** | **4.486.958** |
| **Anzahl der Investmentanteile Klasse A (in Stk.)** | 2.651.437.072 | 2.462.187.568 |
| **Anzahl der Investmentanteile Klasse B (in Stk.)** | 704.622.040 | 541.702.064 |
| **Anzahl der Investmentanteile Klasse C (in Stk.)** | 7.713.832 | 4.628.772 |
| **Anzahl der Investmentanteile Klasse D (in Stk.)** | 829.621 | 676.038 |
| **Anzahl der Investmentanteile Klasse S (in Stk.)** | 290.000 | 0 |

In Folge der Berichtigung eines Fehlers wurde die Aufstellung der Änderungen der Nettovermögenswerte, die den Inhabern von auszahlbaren Investmentanteilen zuzuordnen sind, für den Vergleichszeitraum angepasst. Es wurde in Übereinstimmung mit der Interpretation Nr. I 29 des Nationalen Rechnungslegungsrates über die Berichtigung von Fehlern, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und der Interpretation Nr. I 30 über die Vergleichbarkeit von Informationen aus den laufenden und früheren Perioden im individuellen Jahresabschluss eines Unternehmers vorgegangen.

Die Änderung des Werts erfolgte bei der Erfassung der Vorperiode in der Zeile Bewertungsdifferenzen, wo ursprünglich der Betrag 322.666 Tsd. CZK ausgewiesen wurde und beträgt nun 376.085 Tsd. CZK.

Darüber hinaus wurde die Zeile mit dem ursprünglichen Titel Gewinnvortrag oder Verlustvortrag in Änderung der Nettovermögenswerte in Zusammenhang mit den Änderungen des Anlageportfolios umbenannt, wobei der ursprünglich angeführte Wert 53.384 Tsd. CZK betrug und beläuft sich nun auf – 34 Tsd. CZK.

Die Berichtigung wurde vorgenommen, um die angeführten Posten korrekt zu erfassen und mit dem Vorjahr vergleichen zu können.

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS JAHR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

#### GRÜNDUNG UND CHARAKTERISTIK DES PODFOND

ZDR Investments SICAV a.s. wurde gemäß der Gründungsurkunde in Übereinstimmung mit dem Gesetz Nr. 90/2012 GBl. über Handelsgesellschaften und Genossenschaften und dem Gesetz Nr. 240/2013 GBl. über Investmentgesellschaften und Investmentfonds gegründet. Der Fonds wurde am 12. 9. 2017 durch die Eintragung in das vom Stadtgericht in Prag unter dem Az. B 22826 geführte Handelsregister gegründet.

Der Fonds unterliegt den Regulierungsanforderungen des Gesetzes Nr. 240/2013 GBl. über Investmentgesellschaften und Investmentfonds in der geltenden Fassung (im Folgenden „InvG“).

Die Tätigkeit des Fonds erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Tschechischen Nationalbank Gz. 2017/102432/CNB/570 vom 21. 7. 2017.

Der Fonds ist ein qualifizierter Anlegerfonds, der im Sinne von § 95 Abs. 1 InvG von mehreren qualifizierten Anlegern durch die Ausgabe von Beteiligungspapieren Geldmittel oder geldwerte Gegenstände aufnimmt und die aufgenommenen Geldmittel oder geldwerte Gegenstände auf der Grundlage einer festgelegten Anlagestrategie zugunsten dieser qualifizierten Anleger gemeinsam investiert und diese Vermögenswerte weiter verwaltet.

Der Fonds ist kein leitender oder nachgeordneter Fonds und wird auf unbestimmte Zeit eingerichtet. In Übereinstimmung mit der Satzung legt der Fonds Teilfonds auf. Zum Tag seiner Entstehung legte der Fonds einen Teilfonds mit dem Namen ZDR, podfond Real Estate (im Folgenden „**Podfond**“) auf. Podfond ist ein Fonds qualifizierter Anleger im Sinne von § 95 Abs. 1 InvG.

Die Höhe des eingezahlten gezeichneten Grundkapitals des Fonds beträgt 60,- CZK. Die Höhe des gezeichneten Grundkapitals entspricht der Höhe der gezeichneten Gründeraktien des Fonds. Das Grundkapital des Podfond entspricht seinem Fondskapital.

Die Tätigkeit des Podfond besteht im Investieren in Prämien-Ertragsimmobilien, insbesondere in Retailimmobilien. Die vom Podfond erworbenen Projekte befinden sich überwiegend in der Tschechischen Republik, sind von Mietern bewohnt und Podfond erwirbt in ihnen jeweils eine 100%ige Kontrolle. Am Ende der Rechnungsperiode 2023 besaß Podfond über seine Tochtergesellschaften 38 Immobilien im Wert von 10,1 Mrd. CZK mit einer Gesamtmietfläche von 222.462 m2, die zu 99,8 % vermietet war.

Das gesetzlich vorgesehene Leitungsorgan des Fonds zum 31. 12. 2023 ist:

CODYA investiční společnost, a.s., Ident.-Nr. 068 76 897, mit Sitz in Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, die bei der Ausübung ihrer Funktion von Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl, Ing. Michal Sedlák, MBA vertreten ist.

Die Gesellschaft wird jeweils vom einzigen Mitglied des Verwaltungsrats über seinen beauftragten Bevollmächtigten oder mehrere beauftragte Bevollmächtigte vertreten. Sofern mehrere Bevollmächtigte beauftragt werden können, ist jeder von ihnen einzelbefugt.

Der Fonds hat keine Angestellten. Die Verwaltung des Vermögensportfolios des Fonds wird vom Verwalter des Fonds, der Gesellschaft CODYA investiční společnost, a.s. (im Folgenden „**Gesellschaft**“) durchgeführt.

Die Gesellschaft verbucht den Stand und die Entwicklung des Vermögens des Podfond getrennt von ihrem Vermögen und dem Vermögen in sonstigen verwalteten Fonds.

Informationen über die Verwahrstelle

Auf der Grundlage des Vertrags über die Verwahrstelle übt für den Fonds die Česká spořitelna, a.s., Ident.-Nr.: 452 44 782, mit Sitz in Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PLZ 140 00, eingetragen im Handelsregister des Stadtgerichts in Prag, Aktenzeichen B 1171 (im Folgenden „Verwahrstelle“) die Funktion der Verwahrstelle aus. Die Verwahrstelle übt die Funktion der Verwahrstelle auch für die Teilfonds aus.

Das Vermögen des Fonds wird über Podfond in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik in die in der Strategie von Podfond erläuterten Arten von Vermögenswerten investiert.

#### GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Jahresabschluss des Podfond wird in Übereinstimmung mit dem Gesetz Nr. 563/1991 GBl. über die Rechnungslegung in der geltenden Fassung und der Verordnung Nr. 501/2002 GBl. zur Durchführung einiger Bestimmungen des Gesetzes Nr. 563/1991 GBl. über die Rechnungslegung in der geltenden Fassung für Gesellschaften, die Banken und andere Finanzinstitute sind (im Folgenden „Verordnung“), erstellt.

Gemäß § 4a Abs. 1 der Verordnung erfasst, bewertet und veröffentlicht Podfond im Anhang zum Jahresabschluss Informationen über Finanzinstrumente gemäß den internationalen Rechnungslegungsstandards, wie sie durch die direkt anwendbaren Vorgaben der Europäischen Union über die Anwendung der internationalen Rechnungslegungsstandards (im Folgenden

„internationale Rechnungslegungsstandards“) geregelt sind.

Der Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Aufstellung der Änderungen der Nettovermögenswerte, die den Inhabern von auszahlbaren Investmentanteilen zuzuordnen sind, und dem dazugehörigen Anhang, wird gemäß dem tschechischen Rechnungslegungsgesetz, den vom Finanzministerium der Tschechischen Republik erlassenen Verordnungen sowie den tschechischen Rechnungslegungsstandards für Finanzinstitute aufgestellt. Er wird auf dem Grundsatz der historischen Anschaffungskosten aufgestellt, der durch die Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert modifiziert wird.

Der Jahresabschluss beachtet die allgemeinen Grundsätze der Rechnungslegung, insbesondere den Grundsatz der Rechnungslegung in zeitlichen und sachlichen Zusammenhängen, den Vorsichtsprinzip und die Annahme der Unternehmensfortführung.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfordert, dass Podfond Schätzungen vornimmt, die sich auf die ausgewiesenen Werte der Aktiva und Passiva sowie der bedingten Aktiva und Passiva zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie der Aufwendungen und Erträge während der betreffenden Rechnungsperiode auswirken. Diese Schätzungen beruhen auf den zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses verfügbaren Informationen und können von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

Die Beträge im Jahresabschluss sind auf Tausende tschechische Kronen (CZK) gerundet, sofern nicht anders angegeben, und der Jahresabschluss ist nicht konsolidiert.

Der Jahresabschluss des Podfond wird für die Rechnungsperiode vom 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023 aufgestellt. Der Jahresabschluss des Podfond ist gemäß § 187 InvG von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.

## ANGEWANDTE RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

#### BUCHUNGSTAG EINES BUCHUNGSFALLS

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erfasst, wenn der Podfond zum Vertragspartner der Transaktion wird. Ein finanzieller Vermögenswert oder ein Teil davon wird vom Podfond aus der Bilanz ausgebucht, falls Podfond die Kontrolle über die vertraglichen Rechte an diesem finanziellen Vermögenswert oder einem Teil davon verliert. Podfond verliert diese Kontrolle, wenn er Rechte auf die im Vertrag definierten Vorteile geltend macht, wenn diese Rechte verfallen oder wenn er auf diese Rechte verzichtet.

Eine finanzielle Verbindlichkeit oder ein Teil davon ist getilgt, wenn die vertraglich festgelegte Pflicht erfüllt ist oder aufgehoben wird oder wenn deren Gültigkeit beendet ist und die Gesellschaft die finanzielle Verbindlichkeit oder einen Teil davon nicht mehr in der Bilanz ausweisen wird. Die Differenz zwischen dem Buchwert einer getilgten oder auf ein anderes Subjekt übertragenen Verbindlichkeit oder eines Teils davon und dem für diese Verbindlichkeit gezahlten Betrag wird als Aufwand oder Ertrag verbucht.

#### FREMDWÄHRUNG

Der Jahresabschluss wird in der Währung der Tschechischen Republik (CZK), dem primären wirtschaftlichen Umfeld, in dem Podfond tätig ist, präsentiert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden zu dem von der Tschechischen Nationalbank veröffentlichten Devisenkurs zum Bilanzstichtag in tschechische Kronen umgerechnet. Alle Fremdwährungsgewinne und -verluste aus monetären Posten werden im Ergebnis aus Finanzgeschäften erfasst.

Alle Transaktionen in Fremdwährungen werden zu dem von der Tschechischen Nationalbank veröffentlichten aktuellen Devisenkurs in tschechische Kronen umgerechnet.

#### FINANZINSTRUMENTE

Gemäß § 4a der Verordnung unterliegen ab dem 1. Januar 2021 alle Finanzinstrumente den Vorschriften IFRS 9 Finanzinstrumente (im Folgenden „IFRS 9“).

Podfond teilt die Finanzinstrumente in zwei Kategorien ein:

* erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (FVTPL),
* Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert in das sonstige Gesamtergebnis (FVTOCI) bewertet werden,

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte von Podfond basiert auf

* den Grundsätzen des Geschäftsmodells, auf dessen Grundlage die Finanzaktiva verwaltet werden,
* dem Charakter der vertraglichen Zahlungsströme, die sich aus dem finanziellen Vermögenswert ergeben (SPPI; aus dem Englischen Solely payments of principal and interest on the principal outstanding, im Folgenden „SPPI-Test“)

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zu dem Zeitpunkt ausgewiesen, zu dem der Podfond Vertragspartei der Bestimmungen der Finanzinstrumente wird.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ausweisen zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden, ist um die Transaktionskosten zu bereinigen, die direkt mit dem Erwerb oder der Emission des Finanzinstruments zusammenhängen. Podfond weist in der Bilanz die folgenden Posten aus:

* Forderungen gegenüber Banken und Kreditgenossenschaften (FVPL)
* Forderungen gegenüber Nichtbanken (FVPL)
* Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss (FVOCI)
* Sonstige Aktiva (FVPL)
* Verbindlichkeiten aus Schuldpapieren (FVPL)
* Sonstige Passiva (FVPL)
* Ausgaben in kommenden Perioden (FVPL)

Geschäftsmodelle beurteilen die Absicht einer Gesellschaft in Bezug auf die Verwertung eines finanziellen Vermögenswerts, d. h. ob es sich um ein Inkasso der vertraglichen Zahlungsströme, den Verkauf von finanziellen Vermögenswerten oder beides, bzw. ein anderes Geschäftsmodell handelt. Die einzelnen Geschäftsmodelle des Podfond können die Folgenden sein:

* „Management auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts“ – Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (FVTPL), bezieht sich auf finanzielle Vermögenswerte, die Teil eines Portfolios sind, das auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts verwaltet und dessen Wertentwicklung beurteilt wird; dazu gehören Finanzinstrumente, die zu Handelszwecken erworben wurden, Kapitalinstrumente, bei denen die Gesellschaft beschlossen hat, sie nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte oder Derivate zu kategorisieren,
* „Halten, inkassieren und verkaufen“ – Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert in das sonstige Gesamtergebnis (FVOCI) bewertet werden,
  + Schuldinstrumente, die den SPPI-Test im Rahmen des Geschäftsmodells „Halten, inkassieren und verkaufen“ erfüllen, werden zum beizulegenden Zeitwert in das sonstige Gesamtergebnis bewertet. Wenn ein finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die bis zu diesem Zeitpunkt in der Bilanzposition „Bewertungsdifferenzen“ erfassten kumulierten Gewinne/Verluste vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Erwartete Kreditverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in gleicher Weise erfasst wie Umrechnungsdifferenzen aus der Neubewertung von finanziellen Vermögenswerten in Fremdwährung. Zinserträge werden unter Anwendung des Effektivzinssatzes berechnet und unter „Zinserträge und ähnliche Erträge“ ausgewiesen.
  + Kapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen die Gesellschaft zum Zeitpunkt ihres Erwerbs beschließt, sie in die Kategorie der zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in sonstiges Wirtschaftsergebnis einzustufen, werden über sonstiges Wirtschaftsergebnis neu bewertet, einschließlich der Wechselkursdifferenzen aus der Neubewertung,
* „Halten und inkassieren“ – Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden (AC).

### Finanzielle Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert in das sonstige Gesamtergebnis bewertet werden

* Kapitalbeteiligungen

Podfond hat sich dafür entschieden, von der Option Gebrauch zu machen, alle finanziellen Vermögenswerte mit Kapitalcharakter im sonstigen Gesamtergebnis zu erfassen, und weist daher nicht zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Gesamtergebnis („FVOCI“) aus. Der Grund für die Klassifizierung ist die Entscheidung der Gesellschaft auf der Basis der einzelnen Instrumente bei der erstmaligen Verbuchung, wobei die Tatsache berücksichtigt wird, dass die finanziellen Vermögenswerte mit Eigenkapitalcharakter nicht zu Handelszwecken gehalten werden und die Gesellschaft beabsichtigt, sie zu halten, zu inkassieren und zu verkaufen.

Bei finanziellen Vermögenswerten, die mit dem beizulegenden Zeitwert zum FVOCI bewertet werden, werden nachfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in der Bilanz als Bewertungsdifferenzen verbucht, und die Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts erhöht oder verringert die nicht aufgeteilten Ergebnisse in der Bilanz.

### Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte von Podfond stellen sich wie folgt dar:

* Forderungen gegenüber Banken und Kreditgenossenschaften
* Sonstige Aktiva

Forderungen gegenüber Nichtbanken Podfond klassifiziert seine Investitionen in finanzielle Vermögenswerte auf der Grundlage des Geschäftsmodells für die Verwaltung dieser finanziellen Vermögenswerte und auf Grundlage der Charakteristik der vertraglichen Zahlungsströme dieser finanziellen Vermögenswerte. Das Portfolio der Finanzanlagen wird verwaltet, und die Wertentwicklung wird auf der Grundlage der beizulegenden Zeitwerte bewertet. Podfond konzentriert sich insbesondere auf Informationen zum beizulegenden Zeitwert und nutzt diese Informationen, um die Wertentwicklung der Vermögenswerte zu beurteilen und Entscheidungen zu treffen.

Die vertraglichen Zahlungsströme aus den Schuldtiteln von Podfond bestehen in der Regel nur aus Kapital und Zinsen, dennoch werden diese Wertpapiere nicht als zum Inkasso der vertraglichen Zahlungsströme oder als zum Inkasso von Zahlungsströmen und zur Veräußerung gehaltene Wertpapiere eingestuft. Infolgedessen stuft Podfond alle Anlagen in Schuldtitel als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (im Folgenden auch „FVTPL“) ein. Die Grundsätze von Podfond sehen vor, dass die Investmentgesellschaft Informationen über diese finanziellen Vermögenswerte auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts zusammen mit anderen damit verbundenen Finanzinformationen bewertet.

Bei der erstmaligen Erfassung werden Kredite und Darlehen zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die anschließenden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts und die Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswerts werden im Jahresergebnis des jeweiligen Geschäftsjahres verbucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Gewinne oder Verluste aus Finanzgeschäften“ erfasst, mit Ausnahme von angelaufenen Zinsen, die im Jahresergebnis verbucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Zinserträge und ähnliche Erträge“ erfasst werden.

Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVPL). Finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden, und finanzielle Vermögenswerte, die auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, werden zu FVTPL bewertet, da die finanziellen Vermögenswerte nicht gehalten werden, um vertragliche Zahlungsströme zu erzielen, oder um ein Ziel zu erreichen, entweder durch das Inkasso der vertraglichen Zahlungsströme oder durch den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert in den Gewinn oder Verlust (FVPL) bewertet. Finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden, und finanzielle Vermögenswerte, die auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, werden zu FVTPL bewertet, da die finanziellen Vermögenswerte nicht gehalten werden, um vertragliche Zahlungsströme zu erzielen, oder um ein Ziel zu erreichen, entweder durch das Inkasso der vertraglichen Zahlungsströme oder durch den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte.

Kurzfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden zu ihrem Nennwert bewertet, bei dem die Voraussetzung besteht, dass er mit dem beizulegenden Zeitwert vergleichbar ist.

Derivate werden zunächst zum Zeitpunkt des Abschlusses des Finanzderivatvertrags zum beizulegenden Zeitwert bewertet und anschließend jeweils zum Abschlussstichtag neu zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der sich daraus ergebende Gewinn oder Verlust wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, das Derivat ist als Sicherungsinstrument bestimmt oder ausgewiesen. Ein Derivat mit einem positiven beizulegenden Zeitwert wird als finanzieller Vermögenswert, während ein Derivat mit einem negativen beizulegenden Zeitwert als finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen. Derivate werden im Jahresabschluss nicht saldiert, sofern Podfond kein durchsetzbares Recht auf Saldierung hat und gleichzeitig beabsichtigt, dieses Recht auszuüben. Ein Derivat wird als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die Restlaufzeit des Instruments mehr als 12 Monate beträgt und das Instrument nicht innerhalb von 12 Monaten realisiert oder verrechnet wird. Sonstige Derivate werden als kurzfristige Vermögenswerte oder kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Verbindlichkeiten von Podfond stellen sich wie folgt dar:

* Verbindlichkeiten aus Schuldpapieren
* Sonstige Passiva
* Ausgaben in kommenden Perioden

Podfond klassifiziert seine finanziellen Verbindlichkeiten als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, da sie zu einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gehören, die als ein Ganzes verwaltet werden und deren Wertentwicklung auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts beurteilt wird.

Podfond bewertet finanzielle Verbindlichkeiten beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert. Die anschließenden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts, anfallende Nebenaufwendungen und die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten werden im Jahresergebnis des jeweiligen Geschäftsjahres verbucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Gewinne oder Verluste aus Finanzgeschäften“ ausgewiesen.

Kurzfristige Vermögenswerte mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden zu ihrem Nennwert bewertet, bei dem die Voraussetzung besteht, dass er mit dem beizulegenden Zeitwert vergleichbar ist.

### Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Der International Financial Reporting Standard IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, zu dem in einer gängigen Transaktion zwischen Marktteilnehmern zu einem bestimmten Zeitpunkt ein Vermögenswert verkauft oder eine Verbindlichkeit übertragen werden könnte.

In der Praxis wird zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts einer oder eine Kombination von drei Bewertungsansätzen verwendet:

* Marktansatz = verwendet Preise und andere relevante Informationen, die durch Markttransaktionen mit identischen oder vergleichbaren (d. h. ähnlichen) Vermögenswerten, Verbindlichkeiten oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wie einem Unternehmen gewonnen werden.
* Einkommensbasierter Ansatz = wandelt künftige Beträge (z. B. Zahlungsströme oder Erträge und Aufwendungen) in den aktuellen (abgezinsten) Wert um. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt auf der Grundlage des Werts, auf den gegenwärtige Markterwartungen hinsichtlich dieser künftigen Beträge hindeuten.
* Kostenbasierter Ansatz = berücksichtigt den Betrag, der gegenwärtig erforderlich wäre, um die Dienstleistungskapazität eines Vermögenswerts zu ersetzen (häufig auch als aktuelle Wiederbeschaffungskosten bezeichnet).

Die Hierarchie des beizulegenden Zeitwerts, die zur Bewertung der finanziellen Vermögenswerte von Podfond verwendet wird:

Für die Bewertung der Finanzinstrumente von Podfond werden nur Inputfaktoren der Stufen 2 und 3 verwendet.

Inputfaktoren der Stufe 1 = unangepasste notierte Preise auf aktiven Märkten für identische oder gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten

* Der auf einem aktiven Markt notierte Preis ist der zuverlässigste Nachweis für den beizulegenden Zeitwert und wird ohne Anpassung zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendet

Inputfaktoren der Stufe 2 = andere Inputfaktoren als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit direkt oder indirekt beobachtbar sind

* Wenn der Vermögenswert oder die Verbindlichkeit eine bestimmte (vertragliche) Laufzeit hat, muss der Input der Stufe 2 für die gesamte Laufzeit des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit beobachtbar sein. Zu den Inputfaktoren der Stufe 2 gehören:
* notierte Preise für ähnliche Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf aktiven Märkten;
* notierte Preise für identische oder ähnliche Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf nicht aktiven Märkten;
* Inputsgrößen, die keine notierten Preise sind und für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit beobachtbar sind, wie z. B. Zinssätze und Ertragskurven, die in üblicherweise notierten Intervallen beobachtet werden können; vorausgesetzte Werte der Volatilität und Kreditmargen;
* marktgestützte Inputfaktoren.

Inputfaktoren der Stufe 3 – Inputfaktoren der Stufe 3 sind auf einem geregelten Markt nicht beobachtbare Inputsgrößen. Diese Stufe umfasst alle Instrumente, deren Bewertungsmethoden nicht beobachtbare Inputfaktoren enthalten und bei denen nicht beobachtbare Inputfaktoren einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Instruments haben. Zu dieser Stufe gehören Instrumente, die auf der Grundlage von notierten Preisen für ähnliche Instrumente bewertet werden.

#### EINKOMMENSTEUER UND LATENTE STEUERN

Die Einkommensteuer wird gemäß den Bestimmungen des einschlägigen tschechischen Gesetzes auf der Grundlage des in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Gewinns berechnet, die nach den tschechischen Rechnungslegungsstandards erstellt wurde. Nach den geltenden Steuervorschriften beträgt der für das Jahr 2023 geltende Körperschaftsteuersatz für Investmentfonds, die die Definition eines Basis-Investmentfonds gemäß den Bestimmungen von § 17b des Gesetzes Nr. 586/1992 GBl. über die Einkommensteuer, in der geltenden Fassung, 5 %.

Latente Steuern werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Restbuchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Bilanz und dem Steuerwert nach der Full-Liability-Methode erfasst. Die latente Steuerforderung wird in Höhe des Betrags erfasst, der mit hoher Wahrscheinlichkeit durch erwartete zukünftige steuerliche Gewinne realisiert werden kann.

Zur Berechnung der latenten Steuer wird der genehmigte Steuersatz für den Zeitraum verwendet, in dem Podfond die Realisierung der latenten Steuer erwartet.

#### VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Verbundene Unternehmen werden in Übereinstimmung mit der Veröffentlichung verbundener Unternehmen wie folgt definiert:

* 1. Eine Person oder ein nahestehendes Familienmitglied dieser Person, sofern diese Person:
     1. die Gesellschaft beherrscht oder sie gemeinsam mit einem anderen Unternehmen beherrscht; oder
     2. direkt oder indirekt einen wesentlichen Anteil oder Einfluss hat; oder
     3. ein Mitglied der Hauptgeschäftsleitung der Gesellschaft oder ihrer Muttergesellschaft ist
  2. Die Gesellschaft ist mit einer berichtenden Gesellschaft verbunden, wenn eine der folgenden Bedingungen zutrifft:
     1. Die Gesellschaft und die berichtende Gesellschaft sind Mitglieder desselben Konzerns, ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eines anderen Unternehmens oder ein Gemeinschaftsunternehmen eines Konzerns
     2. Beide berichtende Gesellschaften sind Gemeinschaftsunternehmen ein und desselben Dritten.
     3. Eine berichtende Gesellschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen eines dritten Unternehmens und die zweite berichtende Gesellschaft ist ein assoziiertes Unternehmen des dritten Unternehmens.
     4. Die berichtende Gesellschaft wird von einer unter a) genannten Person beherrscht oder gemeinschaftlich beherrscht, oder eine solche Person übt einen maßgeblichen Einfluss auf die berichtende Gesellschaft aus oder ist Mitglied der Hauptgeschäftsführung der Gesellschaft.

Bedeutende Transaktionen, Salden und Preisbildungsmethoden für Transaktionen mit verbundenen Unternehmen sind in den Tabellen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführt.

#### EMITTIERTE INVESTMENTANTEILE

In Übereinstimmung mit IAS 32 weist Podfond die ausgegebenen Investmentanteile als „Nachrangige Verbindlichkeit – den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnende Nettovermögenswerte“ aus. Die Ausgabe und die Rücknahme von Investmentanteilen erfolgt auf der Grundlage des Rechts des Inhabers, den beizulegenden Zeitwert der auf die Investmentanteile jeder Klasse zufallenden Nettovermögenswerte von Podfond zu verrechnen. Der Wert der auf einen Investmentanteil zufallenden Nettovermögenswerte von Podfond wird berechnet, indem die auf den Inhaber jeder Klasse von Investmentanteilen zufallende Nettovermögenswerte durch die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen rückzahlbaren Investmentanteile dieser Klasse geteilt wird. Investmentanteile werden auf der Grundlage eines vierteljährlich festgesetzten Verkaufspreises an die Anleger ausgegeben.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, einen Investmentanteil des Podfond zu einem Betrag abzukaufen, der seinem aktuellen Wert entspricht, der am letzten Tag des Kalendermonats bekannt gegeben wurde, in dem die Gesellschaft den Antrag auf Abkauf des Investmentanteils erhalten hat. Die Einlagen der Aktionäre werden als Erhöhung der Verbindlichkeit gegenüber den Inhabern von Investmentanteilen erfasst.

Zum 31.12.2023 gibt Podfond fünf Klassen von Investmentanteilen aus, die auf Antrag des Inhabers abgekauft werden können und mit unterschiedlichen Rechten verbunden sind. Die Investmentanteile werden als Stückaktien, d. h. ohne Nennbetrag, ausgegeben und lauten auf die gleiche Währung CZK (2 Anlageklassen) und EUR (3 Anlageklassen). Der Erwerber von Investmentanteilen von Podfond kann ein qualifizierter Anleger sein. Alle Klassen von Investmentanteilen sind mit unterschiedlichen Rechten verbunden, die in der Satzung von Podfond festgelegt sind. Diese Investmentanteile werden gemäß IAS 32 Abs. 11 als finanzielle Verbindlichkeiten eingestuft, einschließlich der geltenden Ausnahmen von der Definition einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 Abs. 16. Podfond hat ausgewertet, dass die ausgegebenen Wertpapiere die im Standard IAS 32 festgelegten Ausnahmen für ihre Klassifizierung als Eigenkapital nicht erfüllen. Damit ein Finanzinstrument als Eigenkapital eingestuft werden kann, müssen alle Ausnahmen in IAS 32, 16A und 16B erfüllt sein. Das Finanzinstrument erfüllt jedoch nicht 16A, c) so dass die gleichen Merkmale nicht mit den Finanzinstrumenten der Klasse verbunden sind.

Aufgrund der obigen Ausführungen erfüllen die vom Podfond ausgegebenen Investmentanteile die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32. Aus diesem Grund werden die den Aktionären zurechenbaren Werte, d. h. das Fondskapital des Podfond, in der Bilanz unter dem Posten „7. Nachrangige Verbindlichkeiten“ als „Den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnende Nettovermögenswerte“ dargestellt. Das Fondskapital wird zum Rücknahmewert bewertet, der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung „Erhöhung oder Minderung der den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnenden Nettovermögenswerte aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach Steuern“ stellt die Änderung des Werts des Fondskapitals von Podfond für die Rechnungsperiode aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit dar.

Das Erfassen des Fondskapitals des Podfond unter der Bilanzposition „Den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnende Nettovermögenswerte“ bzw. seine Bewertung in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Erhöhung oder Minderung der den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnenden Nettovermögenswerte aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach Steuern“ entspricht den Anforderungen der IFRS und stellt eine Abweichung von der in der Durchführungsverordnung (Anhang 1 der Verordnung Nr. 501/2002 GBl.) festgelegten Gliederung und Kennzeichnung der Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnungsposten dar, die erforderlich ist, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Gegenstandes der Rechnungslegung zu vermitteln.

Die Rücknahme von Investmentanteilen erfolgt auf der Grundlage eines vom Anleger gestellten Antrags auf die Rücknahme. Podfond ist zur Rücknahme von Investmentanteilen zu den in der Satzung von Podfond festgelegten Bedingungen verpflichtet. Investmentanteile werden zu dem für die Investmentanteile gezahlten Betrag ausgewiesen, der am Bilanzstichtag zu zahlen ist, wenn der Inhaber das Recht auf Rücknahme der Investmentanteile für Rechnung des Podfond ausübt. Die Ausgabe und die Rücknahme von Investmentanteilen erfolgt auf der Grundlage des Rechts des Inhabers, den beizulegenden Zeitwert der auf die Investmentanteile jeder Klasse zufallenden Nettovermögenswerte von Podfond zu verrechnen. Der Wert der auf einen Investmentanteil zufallenden Nettovermögenswerte von Podfond wird berechnet, indem die auf den Inhaber jeder Klasse von Investmentanteilen zufallende Nettovermögenswerte durch die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen rückzahlbaren Investmentanteile dieser Klasse geteilt wird.

Gemäß der Satzung von Podfond werden die Anlagepositionen jährlich zum letzten Tag der Rechnungsperiode zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet, um den Wert der Nettovermögenswerte pro Investmentanteil für die Zeichnung und die Rücknahme zu ermitteln. Im Posten Nettovermögenswerte wird die Zeitabgrenzung der laufenden Kosten berücksichtigt, insbesondere die in der Satzung angeführten Gebühren, wie z. B. Vergütung für die Verwaltung und Administration. Die für die Investmentanteile erhaltenen Anzahlungen werden in der Zeile Sonstige Passiva ausgewiesen und zum Anschaffungspreis bewertet, der um den Schätzungsposten, der den Gewinn oder Verlust darstellt, der den Inhabern der noch nicht ausgegebenen Wertpapiere zuzurechnen ist, bereinigt ist.

#### VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfordert die Verwendung von Schätzungen, die sich auf die ausgewiesenen Werte der Aktiva und Passiva sowie der bedingten Aktiva und Passiva zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie der Aufwendungen und Erträge während der betreffenden Rechnungsperiode auswirken. Diese Schätzungen beruhen auf den zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses verfügbaren Informationen und können von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

#### ZINSERTRÄGE UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Zinserträge und -aufwendungen werden zu Nominalbeträgen erfasst.

#### ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN FÜR GEBÜHREN UND PROVISIONEN

Einmalige Gebühren, mit Ausnahme derjenigen, die in direktem Zusammenhang mit dem Kauf von Wertpapieren stehen, werden direkt als Aufwand verbucht.

Sonstige Ertragsgebühren und Ertragsprovisionen werden in dem Zeitraum erfasst, in dem Podfond gemäß den Vertragsbedingungen einen Anspruch darauf erwirbt.

#### GEWINN/VERLUST AUS FINANZGESCHÄFTEN

Die Neubewertung von finanziellen Vermögenswerten und Derivaten zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL), einschließlich Wechselkursgewinnen und -verlusten, wird im Gewinn/Verlust aus Finanzgeschäften ausgewiesen.

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE/AUFWENDUNGEN

Sonstige Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit dem Betrieb des Podfond, die nicht unter anderen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden können.

#### VERWALTUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Administration, die Verwaltung, die Fach- und Steuerberatung, die Dienste der Verwahrstelle und die Wirtschaftsprüfung werden unter den Verwaltungskosten von Podfond verbucht.

#### AUSSERBILANZIELLE POSTEN

Außerbilanzielle Posten dienen der Erfassung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Derivatkontrakten.

#### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Auswirkungen von Ereignissen, die zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses eingetreten sind, werden im Jahresabschluss erfasst, sofern diese Ereignisse ergänzende Nachweise über Bedingungen liefern, die zum Bilanzstichtag bestanden.

Falls zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses wesentliche Ereignisse, die Bedingungen nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, eingetreten sind, werden die Auswirkungen dieser Ereignisse im Anhang beschrieben, nicht jedoch im Jahresabschluss erfasst.

#### WESENTLICHE SCHLUSSFOLGERUNGEN, ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN BEI DER RECHNUNGSLEGUNG

Nachstehend folgt eine Übersicht über die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen und andere wichtige Gründe für die Unsicherheit bei den Schätzungen in der Rechnungsperiode, bei denen ein erhebliches Risiko bestehen kann, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Aktiva und Passiva in der kommenden Rechnungsperiode führen. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die folgenden wesentlichsten Schlussfolgerungen, Schätzungen und Annahmen zugrunde gelegt:

### Klassifizierung von Finanzinstrumenten

Die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt von den Ergebnissen des Tests der Charakteristik der vertraglichen Zahlungsströme (ob sie ausschließlich aus Kapital- und Zinszahlungen bestehen, sog „SPPI-Test“) und der Auswertung des Geschäftsmodells ab, welches definiert, wie Podfond finanzielle Vermögenswerte verwaltet, um Zahlungsströme zu generieren. Podfond wertet aus, wie die Finanzanlagen verwaltet werden, um die festgesetzten Ziele zu erreichen.

### Bewertung der Beteiligungen mit dem beizulegenden Zeitwert und der Prozess der Bewertung

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Podfond werden zu Rechnungslegungszwecken zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit verwendet Podfond, sofern verfügbar, beobachtbare Marktdaten. Wenn keine Inputfaktoren der Stufe 1 verfügbar sind, beauftragt Podfond externe qualifizierte Gutachter mit der Bewertung. Der beizulegende Zeitwert wird nach dem einkommensbasierten Ansatz ermittelt. Der einkommensbasierte Ansatz basiert auf der erzielten Jahresmiete abzüglich der mit dem Besitz der Immobilie verbundenen jährlichen Kosten, wobei ein Kapitalisierungssatz verwendet wird.

### Erhaltene und gewährte Verpfändungen

Informationen über die eventuelle Verpfändung von Geschäftsanteilen sind in öffentlichen Registern enthalten, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Siehe auch die nachstehende Tabelle.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| SPV | **Kapital Saldo in Tsd. CZK** | **Verpfändung des Anteils an SPV in Tsd. CZK** | **Nachrangig** |
| **BANK/FKI** |
| **AM PS BETA NEKRETNINE d.o.o.** | **215.068** | 145.457 |  |
| BKS | 204.189 |  |  |
| FKI | 10.879 |  | JA |
| **AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o.** | **770.190** | 736.732 |  |
| BKS | 607.623 |  |  |
| FKI | 162.567 |  | JA |
| **FMZ Voitsberg I Gmbh** | **204.445** | 293.351 |  |
| UniCredit AT | 201.231 |  |  |
| FKI | 3.214 |  | JA |
| **FMZ Wolfsberg GmbH** | **193.638** | 229.710 |  |
| FKI | 22.821 |  | JA |
| Raiffeisenbank AT | 170.817 |  |  |
| **Kunstdepot GmbH** | **149.589** | 144.780 |  |
| FKI | 2.473 |  | JA |
| Raiffeisenbank AT | 149.127 |  |  |
| **ZDR HoldCo Prešov s.r.o.** | **197.618** | 133.946 |  |
| FIO banka | 150.641 |  |  |
| FKI | 46.977 |  | JA |
| **ZDR Retail Frýdek- Místek a.s.** | **79.689** | 102.505 |  |
| Raiffeisenbank | 79.689 |  | JA |
| **ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.** | **24.655** | 18.236 |  |
| Raiffeisenbank | 17.455 |  |  |
| FKI | 7.200 |  | JA |
| **ZDR Retail Jičín II s.r.o.** | **0** | 77.869 |  |
| UniCredit | 0 |  |  |
| **ZDR Retail Jičín s.r.o.** | **46.120** | 17.718 |  |
| FKI | 12.239 |  | JA |
| Komerční banka | 33.881 |  |  |
| **ZDR Retail Kaznějov s.r.o.** | **18.598** | 12.217 |  |
| FKI | 18.598 |  | JA |
| **ZDR Retail Komárno s.r.o.** | **103.862** | 118.883 |  |
| VÚB | 103.862 |  |  |
| **ZDR Retail Litoměřice s.r.o.** | **259.613** | 318.693 |  |
| UniCredit CZ | 259.613 |  |  |
| **ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.** | **38.948** | 12.720 |  |
| ČSOB | 21.448 |  |  |
| FKI | 17.500 |  | JA |
| **ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.** | **6.156** | 29.047 |  |
| VÚB | 6.156 |  |  |
| **ZDR Retail Nýřany s.r.o.** | **29.448** | 20.564 |  |
| ČSOB | 19.448 |  |  |
| FKI | 10.000 |  | JA |
| **ZDR Retail Opava s.r.o.** | **179.339** | 60.791 |  |
| FKI | 56.530 |  | JA |
| Oberbank | 122.809 |  |  |
| **ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.** | **79.635** | 110.648 |  |
| FKI | 9.223 |  | JA |
| Raiffeisenbank | 70.412 |  |  |
| **ZDR Retail Pardubice s.r.o.** | **84.150** | 27.533 |  |
| ČSOB | 44.650 |  |  |
| FKI | 39.500 |  | JA |
| **ZDR Retail PUSCH s.r.o.** | **374.294** | 241.313 |  |
| Česká spořitelna | 293.994 |  |  |
| FKI | 80.300 |  | JA |
| **ZDR Retail Rakovník I s.r.o.** | **22.762** | 18.461 |  |
| Česká spořitelna | 22.762 |  |  |
| **ZDR Retail Rakovník II s.r.o.** | **76.154** | - 1.578 |  |
| FKI | 36.308 |  | JA |
| Komerční banka | 39.846 |  |  |
| **ZDR Retail Schwörstadt GmbH** | **260.237** | 19.691 |  |
| FKI | 120.275 |  | JA |
| Volksbank | 139.962 |  |  |
| **ZDR Retail VoTa s.r.o.** | **52.010** | 77.988 |  |
| Česká spořitelna | 52.010 |  |  |
| **ZDR Retail W1 GmbH** | **419.908** | 32.444 |  |
| FKI | 191.619 |  | JA |
| UniCredit AT | 228.289 |  |  |
| **ZDR Investments Solar s.r.o.** | **3.000** | 3.653 |  |
| FKI | 3.000 |  | JA |
| **ZDR Retail Maso Běchovice** | **0** | 7.759 |  |
| Česká spořitelna | 0 |  |  |
| FKI | 0 |  |  |
| **ZDR Retail Bílovec** | **70.558** | 28.499 |  |
| FKI | 20.088 |  | JA |
| Trinity Bank | 50.470 |  |  |
| **ZDR Retail Stříbro** | **127.161** | 34.484 |  |
| ČSOB | 66.161 |  |  |
| FKI | 61.000 |  | JA |
| **ZDR Voitsbertg III GmbH** | **128.343** | 73.208 |  |
| FKI | 30.865 |  | JA |
| Unicredit AT | 97.478 |  |  |
| **ZDR Voitsberg II GmbH** | **141.249** | 29.545 |  |
| FKI | 50.817 |  | JA |
| Unicredit AT | 90.432 |  |  |
| **ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.** | **438.502** | 168.677 |  |
| Česká spořitelna | 338.813 |  |  |
| FKI | 99.689 |  | JA |
| **ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.** | **233.896** | 150.027 |  |
| FKI | 76.465 |  | JA |
| Unicredit | 157.431 |  |  |
| **ZDR Retail Teplice s.r.o.** | **196.499** | 102.320 |  |
| FKI | 59.999 |  | JA |
| Unicredit | 136.500 |  |  |
| **ZDR Retail Most s.r.o.** | **199.710** | 128.187 |  |
| FKI | 59.081 |  | JA |
| **UniCredit CZ** | 140.628 |  |  |
| **ZDR HoldCo Prešov s.r.o.** | **500** | 0 |  |
| FKI | 500 |  | JA |
| **AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.** | **885.103** | 249.378 |  |
| BKS | 620.546 |  |  |
| FKI | 264.557 |  | JA |
| **Gesamtwert der Beteiligungen** |  | **3.975.456** |  |
| **Bewertung von Forderungen RH** |  | **482.850** |  |
| **Summe realer**  **Wert der Beteiligungen zum 31.12.2023** |  | **4.458.306** |  |

## ZAHLENANGABEN FÜR DIE POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Anmerkung

Die in den nachstehenden Tabellen nicht bezifferten Posten wiesen keine Bewegungen oder Salden auf.

#### FORDERUNGEN GEGENÜBER BANKEN UND KREDITGENOSSENSCHAFTEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Forderungen gegenüber Banken und Kreditgenossenschaften** | 580.779 | 177.645 |
| Davon a) zahlbar auf Verlangen | 66.500 | 100.845 |
| b) sonstige Forderungen | 514.279 | 76.800 |
| **Summe** | **580.779** | **177.645** |

Forderungen gegenüber Banken – zahlbar auf Verlangen bestehen aus Guthaben auf den Girokonten von Podfond. Sonstige Forderungen bestehen ausschließlich aus Termingeldern bei Banken. Alle Forderungen gegenüber Banken werden in der Tschechischen Republik realisiert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) erfasst. Die Inputfaktoren für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts sind der Stufe 3 zuzuordnen. Der Wert der Neubewertungsdifferenz ist gleich Null, da der beizulegende Zeitwert zum Bilanzstichtag dem Nennwert der Forderungen entspricht.

#### FORDERUNGEN GEGENÜBER NICHTBANKEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 1.234.486 | 1.440.203 |
| **Summe** | **1.234.486** | **1.440.203** |

Die Forderungen gegenüber Nichtbanken sind in der folgenden Tabelle quantifiziert. Es handelt sich um langfristige Darlehen, die an Unternehmen im Eigentum gewährt werden. Diese Kredite wurden verbundenen Personen im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit zu normalen Bedingungen und Zinssätzen gewährt. Nach Ansicht der Unternehmensleitung wies keines der gewährten Darlehen ein höheres als das normale Kreditrisiko auf und wies auch keine anderen negativen Kennzahlen auf. Ein weiterer Posten ist die Forderung aus der Gewinnrücklage aus der Beteiligung mit maßgeblichem Einfluss Litoměřice in Höhe von 19.287.486,94 CZK.

Die Forderungen gegenüber Nichtbanken sind in der folgenden Tabelle quantifiziert. Sie wurden mit einem Nominalwert von 1.574.283.454,86 CZK und angefallenen Nebenkosten von 123.702.856,98 CZK verbucht. Anschließend wurden die Darlehen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Gesamtauswirkung der Neubewertung im Zeitraum bis zum 31.12.2023 beträgt – 482.849.679,65 CZK.

Siehe auch Tabelle auf der folgenden Seite.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Gegenpartei** | **31. Dezember 2023 (in Tsd. CZK)** | **31. Dezember 2022 in Tsd. CZK** |
| **FMZ Voitsberg I GmbH** | 3.276 | 0 |
| **ZDR HoldCo Prešov s.r.o.** | 567 | 527 |
| **ZDR Retail Kaznějov s.r.o.** | 25.748 | 24.260 |
| **ZDR Retail BETA d.o.o.** | 11.122 | 11.850 |
| **ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.** | 0 | 2.030 |
| **ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.** | 13.036 | 12.298 |
| **ZDR Retail Nordica Office Ostrava s.r.o.** | 0 | 85.421 |
| **ZDR Retail VoTa s.r.o.** | 0 | 2.757 |
| **ZDR Retail Nýřany s.r.o.** | 11.337 | 10.537 |
| **ZDR Maso Běchovice s.r.o.** | 0 | 19.808 |
| **ZDR Retail Rakovník II s.r.o.** | 45.215 | 42.310 |
| **ZDR Retail PUSCH s.r.o.** | 86.630 | 96.617 |
| **ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.** | 8.163 | 7.587 |
| **FMZ Wolfsberg GmbH** | 23.953 | 24.544 |
| **ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.** | 19.840 | 18.440 |
| **ZDR Investments Solar s.r.o.** | 3.021 | 632 |
| **Kunstdepot GmbH** | 2.952 | 2.734 |
| **ZDR Retail Senec s.r.o.** | 0 | 33.321 |
| **ZDR Retail Schworstadt GmbH** | 139.056 | 128.587 |
| **ZDR Logistic Prešov s.r.o.** | 48.630 | 63.695 |
| **ZDR Retail Pardubice s.r.o.** | 39.639 | 41.621 |
| **ZDR Retail W1 GmbH** | 216.165 | 199.610 |
| **ZDR Retail OMIKRON d.o.o.** | 166.203 | 169.129 |
| **ZDR Retail Jičín s.r.o.** | 12.282 | 14.129 |
| **ZDR Retail Opava s.r.o.** | 59.342 | 38.017 |
| **AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.** | 266.343 | 0 |
| **ZDR Retail Bílovec s.r.o.** | 22.800 | 21.193 |
| **ZDR Retail Stříbro s.r.o.** | 67.712 | 62.832 |
| **ZDR Voitsberg III GmbH** | 32.762 | 30.148 |
| **ZDR Voitsberg II GmbH** | 53.048 | 28.384 |
| **ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.** | 108.298 | 100.323 |
| **ZDR Retail Most s.r.o.** | 63.699 | 29.116 |
| **ZDR Retail Teplice s.r.o.** | 65.009 | 60.209 |
| **ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.** | 82.200 | 68.203 |
| **Sonstige Forderungen aus Gewinnrücklagen** | 19.287 | 43.531 |
| **Bewertung zum beizulegenden Zeitwert** | -482.849 | -54.204 |
| **Summe** | **1.234.486** | **1.440.203** |

#### BETEILIGUNGEN MIT MASSGEBLICHEM EINFLUSS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss** | 4.459.639 | 3.540.608 |
| **Summe** | **4.459.639** | **3.540.608** |

Die einzelnen Bewertungen der Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Firma** | **Sitz** | **Gegenstand der unternehme-rischen Tätigkeit** | **Grundkapital** | **Währungen und** | **Anteil an VK** | **Anteil an Stimmrechten** | **Beizulegender Zeitwert und (Tsd. CZK)** |
| **ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 2.000.000 | CZK | 100% | 100 % | 102.505 |
| **ZDR Retail VoTa s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 77.988 |
| **ZDR Retail Kaznějov s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 200.000 | CZK | 100% | 100 % | 12.217 |
| **ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 2.000.000 | CZK | 100% | 100 % | 110.648 |
| **ZDR Retail Nýřany s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 20.564 |
| **ZDR Retail Rakovník I s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 18.461 |
| **ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 12.720 |
| **ZDR Retail Opava s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 60.791 |
| **ZDR HoldCo Prešov s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Verwaltung von Beteiligungen | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 0 |
| **ZDR Logistic Prešov s.r.o.** | Boženy Nemcovej 13,  811 04  Bratislava | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 5.000 | CZK | 100% | 15 % | 133.946 |
| **ZDR Retail PUSCH s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 200.000 | CZK | 100% | 100 % | 241.313 |
| **ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.** | Boženy Nemcovej 13,  811 04  Bratislava | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 5.000 | EUR | 100% | 100 % | 29.047 |
| **ZDR Retail Rakovník II s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | -1.578 |
| **ZDR Retail Pardubice s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1 | CZK | 100% | 100 % | 27.533 |
| **ZDR Retail Komárno s.r.o.** | Boženy Nemcovej 13,  811 04  Bratislava | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 5.000 | EUR | 100% | 100 % | 118.883 |
| **ZDR Investments Solar s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 3.653 |
| **ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1 | CZK | 100% | 100 % | 18.236 |
| **ZDR Retail Litoměřice s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 210.000 | CZK | 100% | 100 % | 318.693 |
| **ZDR Retail Jičín s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 17.718 |
| **ZDR Retail Jičín II s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 200.000 | CZK | 100% | 100 % | 77.869 |
| **Kunstdepot GmbH** | Maxglaner Hauptstraße 20, 5020  Salzburg, Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 144.780 |
| **FMZ Wolfsberg GmbH** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am  Wörthersee, Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 229.710 |
| **FMZ Voitsberg I GmbH** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am  Wörthersee, Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 293.351 |
| **ZDR Retail W1 GmbH** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am Wörthersee,  Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 32.444 |
| **ZDR Retail Omikron d.o.o.** | Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 2.654 | EUR | 100% | 100 % | 756.413 |
| **ZDR Retail Beta d.o.o.** | Zagrebačka avenija 100/a, 10 000  Zagreb | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 2.654 | EUR | 100% | 100 % | 125.776 |
| **ZDR Maso Běchovice s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 100.000 | CZK | 100% | 100 % | 7.759 |
| **ZDR Retail Bílovec s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 28.499 |
| **ZDR Retail Stříbro s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 34.484 |
| **FMZ Voitsberg II GmbH** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am  Wörthersee, Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 29.545 |
| **FMZ Voitsberg III GmbH** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am  Wörthersee, Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 73.208 |
| **ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 168.677 |
| **ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 150.027 |
| **ZDR Retail Teplice s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 102.320 |
| **ZDR Retail Most s.r.o.** | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00  Praha 1 | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 1.000 | CZK | 100% | 100 % | 128.187 |
| **ZDR HoldCo AT GmbH** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am Wörthersee,  Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 100% | 100 % | 439 |
| **ZDR Retail Schwörstadt GmbH** | Am Gewerbepark 4, 90552  Röttenbach  a.d. Pegnitz | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 25.000 | EUR | 100% | 100 % | 19.691 |
| **AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.** | Zagrebačka avenija 100/a, 10 000  Zagreb | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 2.650 | EUR | 100% | 100 % | 49.377 |
| **AMES Beta Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Villach)** | Feldkirchner Straße 140,  9020  Klagenfurt am Wörthersee,  Österreich | Vermietung und Verwaltung von Immobilien | 35.000 | EUR | 0% | 0% | 895 |
| **Bewertung von Darlehen – beizulegender Zeitwert** |  |  |  |  |  |  | 482.850 |
| **Beizulegender Zeitwert der Beteiligungen – Summe** |  |  |  |  |  | **4.459.639** | |

Der Buchwert der Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss in Höhe von 2.974.174 Tsd. CZK wurde zum 31. 12. 2023 gemäß einem Sachverständigengutachten um 1.002.615 Tsd. CZK neu bewertet. Darüber hinaus wurde der Wert durch die Neubewertung von SPV-Darlehen in Höhe von 482.850 Tsd. CZK erhöht. Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen zum 31. 12. 2023 beträgt 4.459.639 Tsd. CZK.

In der Rechnungsperiode wurden Dividenden aus dem nicht ausgeschütteten Gewinn der Vorjahre für die Immobilien von ZDR Retail Litoměřice s.r.o. und ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o. empfangen, es erfolgten keine Umbuchungen der gesamten Kapitalgewinne und -verluste in die Gewinn- und Verlustrechnung, in der Rechnungsperiode erfolgte der Verkauf von ZDR Retail Nordica Office Ostrava s.r.o. und ZDR Retail Senec s.r.o., weiter erfolgte der Verkauf von Immobilien aus dem Vermögen der ZDR Maso Běchovice s.r.o. und der Verkauf von Immobilien aus dem Vermögen der ZDR Retail Kaznějov s.r.o.

#### SONSTIGE AKTIVA

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **in Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Provision für den Kauf der Gesellschaft (Abnehmer)** | 0 | 3.051 |
| **Beizulegender Zeitwert von Derivaten und Sicherungen** | 37.787 | 29.577 |
| **MEHRWERTSTEUER** | 0 | 0 |
| **Sonstige Forderungen** | 155 | 10.087 |
| **Summe** | **37.942** | **42.715** |

Der beizulegende Zeitwert der Derivate entspricht dem Wert der gehaltenen FX-Swaps und FX-Forwards mit der Basiswährung EUR und dem Fälligkeitsdatum 17.1.2024 im Gesamtwert von 503.977 Tsd. CZK (20.383 Tsd. EUR), die mit Conseq ausgehandelt wurden, und zum Jahresende belief sich die Exposition bei der Česká spořitelna auf 2.287.063 Tsd. CZK (92.500 Tsd. EUR) zum Forward-Kurs von 24,725 CZK/EUR mit Fälligkeit am 24.01.2024.

#### AUFWENDUNGEN IN KOMMENDEN PERIODEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Aufwendungen und Erträge in kommenden Perioden** | 466 | 3.350 |
| **Summe** | **466** | **3.350** |

#### SONSTIGE PASSIVA

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Beteiligungen** | 7.000 | 47.750 |
| **Lieferanten** | 2.105 | 2.631 |
| **Verbindlichkeiten – nicht emittierte Investmentanteile** | 33.911 | 62.812 |
| **Verbindlichkeiten aus Verkäufen – Eintrittsgebühren** | 449 | 0 |
| **Leistungsgebühr** | 48.834 | 77.255 |
| **Gebühr für Fachberater** | 6.853 | 5.731 |
| **Erhaltene Sicherheitsleistungen** | 1.364 | 1.364 |
| **MEHRWERTSTEUER** | 0 | -109 |
| **Schätzungsposten Verwaltung + Administration des Fonds** | 8.482 | 7.565 |
| **Verbindlichkeit aus aufgelaufenen Zinsen ausgegebener Schuldpapiere** | 34.300 | 29.967 |
| **Beizulegender Zeitwert von Derivaten** | 14.612 | 0 |
| **Passive Schätzungsposten und Sonstige Verbindlichkeiten** | 512 | 609 |
| **Körperschaftssteuer und sonstige Steuern** | - 1.418 | 1.557 |
| **Summe** | **157.004** | **237.132** |

#### ERTRÄGE UND AUSGABEN IN KOMMENDEN PERIODEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Erträge und Ausgaben in kommenden Perioden** | 225.728 | 432 |
| **Summe** | **225.728** | **432** |

Die Ausgaben in kommenden Perioden enthalten eine Verbindlichkeit für die Nachzahlung zum Kaufpreis für das neu erworbene SPV in Rijeka. Der Restbetrag des Kaufpreises wird im Jahr 2024 gezahlt.

#### NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Nachrangige Verbindlichkeiten** | 474.672 | 480.000 |
| **Summe** | **474.672** | **480.000** |

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten handelt es sich um ausgegebene Schuldpapiere mit den folgenden Parametern. Die Emission von Schuldverschreibungen wurde durch einen Beschluss des Emittenten vom 14. Dezember 2021 genehmigt. Die Schuldverschreibungen erhielten die ISIN CZ0003537235. Der Name der Emission lautet ZDR INV. 7,50/24, abgekürzter Name: ZDR INV. 7,50/24.

Der Nennwert jeder Schuldverschreibung beträgt 1,- CZK. Die Schuldverschreibungen sind nachrangige Schuldverschreibungen.

Die Schuldverschreibungen sind im zentralen Register für eingebuchte Wertpapiere erfasst, das von der Verwahrstelle Centrální depozitář cenných papírů, a.s., mit Sitz in Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, Ident.-Nr. 25081489, geführt wird.

Der Emissionspreis der Schuldverschreibung, die am Tag der Emission der ersten Tranche (17.1.2022) ausgegeben wird, beträgt 100 % ihres Nennwerts, d. h. 1 CZK pro Schuldverschreibung. Zweite Tranche: Fälligkeit am 7.4.2022 zu einem Emissionskurs von 98,754 %. Dritte Tranche: Fälligkeit am 27.4.2022 zum Emissionskurs von 98,78 %.

Anzahl der ausgegebenen Stücke: 480.000.000 Stück, Nennwert: 480.000.000 CZK. Die Schuldverschreibungen werden mit einem festen Zinssatz von 7,50 % p. a. verzinst. Die Schuldverschreibungen wurden zum 31.12.2023 um 5.328.000 CZK auf den beizulegenden Zeitwert aufgewertet, der Endwert zum 31.12.2023 beträgt 474.672.000 CZK.

#### DEN INHABERN VON INVESTMENTANTEILEN ZUZURECHNENDE NETTOVERMÖGENSWERTE

Die Investmentanteile werden als finanzielle Verbindlichkeiten eingestuft, da sie mit einem Rücknahmerecht des Eigentümers verbunden sind, das die Rücknahme durch Podfond zu einem Wert vorsieht, der die Bewertung des Investmentanteils zum Zeitpunkt der Ausübung des Rücknahmerechts widerspiegelt, keine Stimmrechte von Podfond in der Hauptversammlung beinhaltet und nicht die Ausnahmen für die Erfassung als Eigenkapitalinstrument gemäß IAS 32 erfüllt.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnende Nettovermögenswerte** | 5.455.908 | 4.486.958 |
| **Summe** | **5.455.908** | **4.486.958** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Investmentanteile** | **Anzahl der Investmentanteile**  **(Stk.)** | **Preis pro Einheit** | **Wert zum 31.12.2023** |
| **Klasse A** | 2.651.437.072 | 1,6286 CZK | 4.318.200.490 CZK |
| **Klasse B** | 704.622.040 | 1,1843 CZK | 834.497.232 CZK |
| **Klasse C** | 7.713.832 | 1,4286 EUR | (11.020.280 EUR)  272.476.415 CZK |
| **Klasse D** | 829.621 | 1,1355 EUR | (941.999 EUR)  23.290.927 CZK |
| **Klasse S** | 290.000 | 1,0380 EUR | (301.032 EUR)  7.443.004 CZK |
| **Summe** | **3.364.892.565** |  | **5.455.908.068** |

Der aktuelle Wert eines Investmentanteils jeder Klasse ist als der anteilige Teil des Nettowerts der Aktiva von Podfond definiert, der auf einen Investmentanteil dieser Klasse entfällt. Das den Inhabern von Investmentanteilen zuzurechnende Nettovermögen ist der Wert der Vermögenswerte des Podfond abzüglich des Wertes der Schulden des Podfond.

Die Investmentanteile jeder Klasse werden zu einem Preis angeboten, der ihrem Anteil am aktuellen Wert des Kapitals von Podfond zuzüglich der Verkaufsgebühren entspricht.

Die verkauften und zurückgekauften Investmentanteile können wie folgt analysiert werden:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Klasse A** | **Anzahl der Investmentanteile (Stk.)** | **Wert der Investmentanteile in CZK** |
| **Beginn des Zeitraums zum 1. Januar 2023** | **2.462.187.568** | **3.688.714.350** |
| **Verkaufte Investmentanteile** | 283.944.641 |  |
| **Rückgenommene Investmentanteile** | 94.695.137 |  |
| **Summe** | **2.651.437.072** | **3.436.717.961** |
| **Anteil an der Änderung der Nettovermögenswerte, die den Inhabern der Investmentanteile zuzuordnen sind** |  | **881.482.529** |
| **Summe** | **2.651.437.072** | **4.318.200.490** |
| **Klasse B** | Anzahl der Investmentanteile (Stk.) | Wert der Investmentanteile in CZK |
| **Beginn des Zeitraums zum 1. Januar 2023** | **541.702.064** | **633.289.229** |
| **Verkaufte Investmentanteile** | 176.188.160 |  |
| **Rückgenommene Investmentanteile** | 13.268.184 |  |
| **Summe** | **704.622.040** | **600.242.373** |
| **Anteil an der Änderung der Nettovermögenswerte, die den Inhabern der Investmentanteile zuzuordnen sind** |  | **234.254.859** |
| **Summe** | 704.622.040 | **834.497.232** |
| **Klasse C** | Anzahl der Investmentanteile (Stk.) | Wert der Investmentanteile in CZK |
| **Beginn des Zeitraums zum 1. Januar 2023** | **4.628.772** | **146.633.943** |
| **Verkaufte Investmentanteile** | 3.130.068 |  |
| **Rückgenommene Investmentanteile** | 45.008 |  |
| **Summe** | **7.713.832** | **269.911.916** |
| **Anteil an der Änderung der Nettovermögenswerte, die den Inhabern der Investmentanteile zuzuordnen sind** |  | **2.564.499** |
| **Summe** | **7.713.832** | **272.476.415** |
| **Klasse D** | Anzahl der Investmentanteile (Stk.) | Wert der Investmentanteile in CZK |
| **Beginn des Zeitraums zum 1. Januar 2023** | **676.038** | **18.321.184** |
| **Verkaufte Investmentanteile** | 153.583 |  |
| **Rückgenommene Investmentanteile** | 0 |  |
| **Summe** | **829.621** | **23.015.116** |
| **Anteil an der Änderung der Nettovermögenswerte, die den Inhabern der Investmentanteile zuzuordnen sind** |  | **275.811** |
| **Summe** | **829.621** | **23.290.927** |
| **Klasse S** | Anzahl der Investmentanteile (Stk.) | Wert der Investmentanteile in CZK |
| **Beginn des Zeitraums zum 1. Januar 2023** | **0** | **0** |
| **Verkaufte Investmentanteile** | 290.000 |  |
| **Rückgenommene Investmentanteile** | 0 |  |
| **Summe** | **290.000** | 7.346.594 |
| **Anteil an der Änderung der Nettovermögenswerte, die den Inhabern der Investmentanteile zuzuordnen sind** |  | 96.411 |
| **Summe** | **290.000** | **7.443.005** |

#### ZUR VERWALTUNG ÜBERGEGEBENE VERMÖGENSWERTE

Das Vermögen von Podfond in der Gesamthöhe von 6.313.312 CZK zum 31. Dezember 2023 (31. Dezember 2022: 5.204.522 CZK) wird von der Gesellschaft verwaltet.

#### ZINSERTRÄGE UND ÄHNLICHE ERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| Zinsen aus gewährten Darlehen | 92.357 | 78.357 |
| Zinsen aus Giro- und Termineinlagen | 12.330 | 7.200 |
| Zinsen aus Schuldverschreibungen | 0 | 8.667 |
| **Erträge insgesamt** | **104.687** | **94.224** |
| Aufwendungen für Schuldverschreibungen | 42.027 | 35.925 |
| Zinsen aus Darlehen | 0 | 0 |
| **Aufwendungen Summe** | **42.027** | **35.925** |
| **Summe** | **62.660** | **58.299** |

#### ERTRÄGE AUS GEBÜHREN UND PROVISIONEN UND AUFWENDUNGEN FÜR GEBÜHREN UND PROVISIONEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| Erträge aus Gebühren und Provisionen | 1 | 866 |
| **Erträge insgesamt** | **1** | **866** |
| CDCP-Gebühr | 0 | 2 |
| Gebühren für die Kontoverwaltung | 46 | 1.319 |
| Sonstige Gebühren | 53 | 89 |
| Sonstige Aufwendungen | 152 | 16 |
| **Aufwendungen Summe** | **251** | **1.426** |
| **Summe** | **-250** | **-560** |

Der Posten Sonstige Gebühren beinhaltet hauptsächlich Gebühren für die Vergabe von LEIs, ISINs, Gebührenmarken und Mitgliedsbeiträgen in Berufsverbänden.

Im Jahr 2023 wurden die CDCP-Gebühren in den Verlust aus Finanzgeschäften einbezogen, da sie ein integraler Bestandteil der ausgegebenen Schuldverschreibungen sind. Sie sind in Tabelle 6.13 aufgeführt. Der Wert der zeitlichen Abgrenzung dieser Gebühr beträgt 3.638 Tsd. CZK (1.346 Tsd. CZK im Jahr 2022).

#### GEWINN ODER VERLUST AUS FINANZGESCHÄFTEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| Erträge aus Finanzgeschäften | 241.056 | 208.935 |
| **Erträge insgesamt** | **241.056** | **208.935** |
| Verluste aus Finanzgeschäften | 622.229 | 110.520 |
| **Aufwendungen Summe** | **622.229** | **110.520** |
| **Summe** | **-381.173** | **98.415** |

Die Erträge aus Finanzgeschäften bestehen hauptsächlich aus Wechselkursdifferenzen, Dividendenerträgen und der Neubewertung eines Währungsderivats zum beizulegenden Zeitwert.

Die Verluste aus Finanzgeschäften bestehen aus Wechselkursdifferenzen und den Kosten für die Neubewertung von Darlehen zum beizulegenden Zeitwert.

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| Sonstige Erträge | 18 | 0 |
| Ertrag aus dem Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung | 0 | 0 |
| **Erträge insgesamt** | **18** | **0** |
| Sonstige Aufwendungen | 3.590 | 490 |
| Ausschluss von Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss | 0 | 0 |
| **Aufwendungen Summe** | **3.590** | **490** |
| **Summe** | **-3.572** | **-490** |

#### VERWALTUNGSKOSTEN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Sonstige Beratung** | 0 | 0 |
| **Gebühr für die Verwaltung – Fachberatung und Administration des Fonds** | 85.015 | 70.317 |
| **Gebühr an die Verwahrstelle und für die Verwahrung von Wertpapieren** | 2.299 | 1.913 |
| **Leistungsgebühr** | 71.951 | 88.328 |
| **Rechtsberatung** | 2.980 | 716 |
| **Buchhaltung und Steuerberatung** | 10 | 112 |
| **Kosten für Sachverständigengutachten** | 1.600 | 1.225 |
| **Sonstige Kosten** | 1.372 | 871 |
| **Summe** | **165.227** | **163.482** |

Podfond wird von der Gesellschaft verwaltet, an die er eine Gebühr für die Verwaltung und die Administration zahlt. Die Gebühren werden gemäß der Satzung zeitlich abgegrenzt.

Für die Verwaltung des Fonds inkl. Podfond steht der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,07 % p.a. der Gesamtaktiva des Fonds, inkl. Podfond, mit einer monatlichen Mindestpauschale in Höhe von 36.000 CZK für jeden angefangenen Kalendermonat zu.

Für die Administration des Fonds inkl. Podfond steht der Gesellschaft eine monatliche Vergütung in Höhe von 450.000 CZK aus dem Gesamtvermögen des Fonds, einschließlich der Teilfonds zu.

Für die Ausübung der Funktion der Verwahrstelle des Fonds inkl. Podfond steht der Verwahrstelle ein Entgelt in Höhe von 50.000 CZK pro Monat zu, wobei sich die monatliche Vergütung gemäß dem vorstehenden Satz um 20.000 CZK für jede weitere 1.000.000.000 CZK erhöht, um die die Vermögenswerte des Podfond den Betrag von 1 Milliarde CZK übersteigen. Auf die Vergütung wird die Mehrwertsteuer angerechnet. Die Vergütung für die Verwahrstelle wird aus dem Vermögen des Podfond gezahlt.

#### EINKOMMENSTEUER

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **31. Dezember 2023** | **31. Dezember 2022** |
| **Zu zahlende Bemessungsgrundlage** | 0 | 66.880 |
| **Berichtigung der Steuerbemessungsgrundlage aus der Vorperiode** | -2.296 | -3.495 |
| **Fällige Einkommensteuer in Höhe von 5 %** | **0** | **3.344** |
| **Gezahlte Anzahlungen** | 1.417 | 894 |
| **Körperschaftsteuer – Rückstand** | 0 | 2.450 |
| **Fällige Steuer insgesamt** | **0** | **150** |

**Fällige Steuer:** Podfond hat im Jahr 2023 aufgrund des ausgewiesenen Verlustes keine Steuerverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Anpassung der Steuerbemessungsgrundlage des Vorjahres erfolgt durch Anpassung der Schätzung der Einkommensteuer des Vorjahres in der eingereichten Einkommensteuererklärung.

**Latente Steuer:** Podfond hat im Jahr 2023 keine latenten Steuern ausgewiesen.

#### FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN AUS FESTEN TERMINGESCHÄFTEN

1. Nominalwerte und beizulegende Zeitwerte von festen Termingeschäften

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **in Tsd. CZK** | **zum 31.12.2023** | | | **zum 31.12.2022** | | |
|  | **Forderungen** | **Verbindlichkeiten** | **Beizulegender Zeitwert** | **Forderungen** | **Verbindlichkeiten** | **Beizulegender Zeitwert** |
| **Währungstermingeschäfte** | 2.779.065 | 2.791.039 | 11.974 | 2.554.682 | 2.440.206 | 114.476 |
| **Summe** | **2.779.065** | **2.791.039** | **11.974** | 2.554.682 | 2.440.206 | 114.476 |

Die Werte der Forderungen und Verbindlichkeiten zum 31.12.2023 basieren auf der Umrechnung in den aktuellen Nettowert, der Nominalwert der Forderung beträgt 2.275.500 Tsd. CZK.

1. Restlaufzeit der befristeten Transaktionen zum 31.12.2023

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **Innerhalb von 3 Monaten** | **3–12 Monate** | **1–5 Jahre** | **Ohne Angabe** | **Summe** |
| **Währungstermingeschäfte (Forderungen)** | 2.779.065 | 0 | 0 | 0 | 2.779.065 |
| **Währungstermingeschäfte (Verbindlichkeiten)** | 2.791.039 | 0 | 0 | 0 | 2.791.039 |

## BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Forderungen gegenüber verbunden Unternehmen sind in Ziff. 4 aufgeführt. Forderungen gegenüber Nichtbanken

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** | **2023** | **2022** |
| **ZDR Investments SICAV a.s.** | 0 | 0 |
| **Summe** | **0** | **0** |

Zum 31. 12. 2023 erfasst Podfond eine Verbindlichkeit gegenüber dem Fonds in Höhe von 60 CZK.

## BEIZULEGENDER ZEITWERT DER AKTIVA UND PASSIVA

Als beizulegender Zeitwert eines von Investmentfonds ausgegebenen Wertpapiers wird der veröffentlichte Wert dieses Wertpapiers zum Bewertungszeitpunkt.

Kurzfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden zu ihrem Nennwert bewertet, bei dem die Voraussetzung besteht, dass er mit dem beizulegenden Zeitwert vergleichbar ist.

Kurzfristige Darlehen werden in der Regel zum aufgelaufenen Wert unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, die als vergleichbar mit dem beizulegenden Zeitwert auf der Grundlage der abgezinsten erwarteten Cashflows zum Zeitpunkt der Gewährung angesehen wird.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Aktiva** | **Stufe 1** | **Stufe 2** | **Stufe 3** | **Summe** |
| Forderungen gegenüber Banken | 0 | 580.779 | 0 | 580.779 |
| Forderungen gegenüber Nichtbanken | 0 | 0 | 1.234.486 | 1.234.486 |
| Beteiligungen mit wesentlichem Einfluss und maßgeblichem  Einfluss | 0 | 0 | 4.459.639 | 4.459.639 |
| Feste Termingeschäfte mit Währungsinstrumenten | 0 | 0 | 37.787 | 37.787 |
| Sonstige Aktiva und Forderungen | 0 | 0 | 155 | 155 |
| **Summe** | **0** | **580.779** | **5.732.067** | **6.312.846** |
|  |  |  |  |  |
| **Passiva** | **Stufe 1** | **Stufe 2** | **Stufe 3** | **Summe** |
| Nachrangige Verbindlichkeiten | **0** | **0** | 474.672 | 474.672 |
| Sonstige Passiva und Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 157.004 | 157.004 |
| *Davon Fixe Termingeschäfte mit*  *Währungsinstrumenten* | 0 | 0 | 14.612 | 14.612 |
| **Summe** | **0** | **0** | **631.676** | **631.676** |

Im Verlauf des Jahres 2023 erfolgten keine Übertragungen zwischen den Stufen 1, 2 und 3.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet werden, sind kurzfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten, Konten für die Rechnungsabgrenzung oder Rückstellungen.

#### BEWERTUNGVERFAHREN UND INPUTVARIABLEN BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSVERFAHRENS UND DER INPUTVARIABLEN DER STUFE 2 UND 3

Für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts auf Stufe 3 verwenden wir in erster Linie den einkommensbasierten Ansatz (sofern möglich und angemessen, werden auch Marktvergleichsverfahren verwendet, und zwar mindestens zur Unterstützung des einkommensbasierten Ansatzes). Auf der Grundlage der Inputvariablen wendet die Gesellschaft eines der Bewertungsverfahren an und ermittelt auf deren Grundlage den beizulegenden Zeitwert. Zu den Inputvariablen gehören Informationen über den finanziellen Vermögenswert, Zinssätze, Analyse der Wirtschaftsentwicklung, Informationen aus den Finanzmärkten, Emissionsbedingungen, Finanzanalysen des Schuldners usw.

Bei der Equity-Methode wird der Wert der Vermögenssubstanz eines Unternehmens ermittelt. Der Vermögenswert ergibt sich dann aus der Differenz zwischen den einzeln bewerteten Aktiva und Passiva. Die Bewertung von Vermögenswerten lässt sich nach den Grundsätzen und Annahmen gliedern, die zur Bewertung der einzelnen Komponenten herangezogen werden. Wenn mit der Annahme der Unternehmensfortführung gearbeitet wird, sollte die Bewertung die Kosten der Wiederbeschaffung des Vermögenswerts (Wiederbeschaffungswert abzüglich des Werts der Abnutzung) widerspiegeln – Substanzwertverfahren. Eine weitere Methode der Unternehmensbewertung ist die Restwertmethode. In diesem Fall gehen wir nicht von einer längerfristigen Existenz des zu bewertenden Unternehmens aus und beurteilen den Wert aus Sicht des Geldes, das durch den Verkauf einzelner Teile des Vermögens des Unternehmens nach Begleichung der Verbindlichkeiten erzielt werden könnte. Zu den Methoden der Unternehmensbewertung gehört auch die Buchwertmethode. In diesem Fall stützen wir uns bei der Bewertung der Vermögenswerte und der Verbindlichkeiten auf die Prinzipien und Grundsätze der Rechnungslegung. Natürlich können bei der Neubewertung von Teilkomponenten des Vermögens und Verbindlichkeiten auch andere anwendbare Methoden verwendet werden. Die Bewertungsmethode des Marktvergleichs ermittelt den Wert eines finanziellen Vermögenswerts durch den Vergleich des zu bewertenden Werts mit vergleichbaren Variablen in einer ähnlichen Branche, die öffentlich gehandelt werden oder Teil einer öffentlichen oder privaten Transaktion sind. Berücksichtigt werden auch frühere Transaktionen in Zusammenhang mit dem finanziellen Vermögenswert. Die Schätzung erfolgt auf Grundlage der „Methode vergleichbarer Multiplikatoren“ oder der „Methode vergleichbarer Transaktionen“. Vergleichbare Transaktionen werden auf der Grundlage von Kriterien der Vergleichbarkeit wie den Bedingungen der Transaktion, ihrem Umfang und dem Zeitpunkt der Transaktion analysiert. Diese Analyse ist wichtig für die Auswahl der geeigneten Koeffizienten, die auf die Finanzdaten des zu bewertenden Unternehmens anzuwenden sind. Die entsprechenden Daten werden in Bezug auf den finanziellen Vermögenswert verglichen und entsprechend angepasst.

Bewertung nach dem Ertragswertverfahren – Eine dieser Methoden ist das Discounted Cashflow-Verfahren. Bei dieser Methode werden zukünftige Zahlungsströme, einschließlich des fortgeführten Werts am Ende des Projektzeitraums, die mit dem erforderlichen Grad der Einträglichkeit auf den aktuellen Wert abgezinst werden. Das Discounted-Cashflow-Verfahren gilt (neben anderen Modellen, die Prognosen über zukünftige Ergebnisse verwenden) als die theoretisch fundierteste Bewertungsmethode, da dabei der zukünftige Nutzen, der mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Vermögenswert verbunden ist, explizit berücksichtigt wird.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **Beizulegender Zeitwert** | **Bewertungstechnik** | **Verwendete Inputfaktoren** |
| **Aktiva** | | | |
| **Forderungen gegenüber Banken** | 580.779 |  | Reale Kontosalden, Wechselkurse zum Ende der Rechnungsperiode gemäß der Tschechischen Nationalbank. |
| **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 1.234.486 | DCF | Die Bankzinssätze für neu gewährte Kredite (Quelle Tschechische Nationalbank, Zeitreihensystem ARAD) liegen zwischen 9,74 % p.a. und 4,50 % p.a. (Anm. kürzere Zinssätze sind im Berichtszeitraum höher); der verwendete Zinssatz hängt von der Beurteilung der Kreditwürdigkeit der einzelnen Unternehmen ab. Im Falle von Darlehen in EUR wird eine identische Quelle verwendet, nämlich die Marktdaten aus den Statistiken der Tschechischen Nationalbank. |
| **Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss** | 4.459.639 | Substanzmethode | Jahresabschlüsse zum 31.12.2023, Preise pro m2 in der jeweiligen Region, Marktdaten. |
| **Feste Termingeschäfte mit Währungsinstrumenten** | 37.787 | DCF | Wechselkurs der Tschechischen Nationalbank und Wechselkurs der EZB. |
| **Verbindlichkeiten** | | | |
| **Verbindlichkeiten aus Schuldpapieren** | 451.497 | Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert | PRIBOR-Sätze gemäß der Tschechischen Nationalbank. |
| **Feste Termingeschäfte mit Währungsinstrumenten** | 14.612 | DCF | Wechselkurs der Tschechischen Nationalbank und Wechselkurs der EZB. |

Die unten aufgeführten Posten werden von einem externen Sachverständigenbüro bewertet:

- Beteiligungen mit wesentlichem und maßgeblichem Einfluss

Derivate im Rahmen der sonstigen Aktiva werden gemäß der Bestätigung der Bank bewertet, gleichzeitig wird ein von der Verwahrstelle genehmigtes internes Modell zur Bewertung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten und Forderungen gegenüber Nichtbanken verwendet.

## ÜBERSICHT ÜBER DIE FINANZINSTRUMENTE ZUM 31.12.2023:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **In Tsd. CZK** | **Zum 31.12.2023** | | | **Zum 31.12.2022** | | |
| **Finanzielle Vermögenswerte:** | **Verwendung der FVTPL-Option** | **Obligatorisch in FVTPL** | **Verwendung der FVOCI-Option** | **Verwendung der FVTPL-Option** | **Obligatorisch in FVTPL** | **Verwendung der FVOCI-Option** |
| **Forderungen gegenüber Banken** | 0 | 580.779 | 0 | 0 | 177.646 | 0 |
| **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 0 | 1.234.486 | 0 | 0 | 1.440 203 | 0 |
| **Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss** | 0 | 0 | 4.459.639 | 0 | 0 | 3.540.608 |
| **Sonstige Aktiva** | 0 | 155 | 0 | 0 | 13.138 | 0 |
| **Währungstermingeschäfte** | 0 | 23.175 | 0 | 0 | 29.577 | 0 |
| **Nachrangige Verbindlichkeiten** | 474.672 | 0 | 0 | 480.000 | 0 | 0 |
| **Sonstige Verbindlichkeiten** | 157.004 | 0 | 0 | 51.745 | 0 | 0 |

Sonstige Verbindlichkeiten sind insbesondere Verbindlichkeiten aus nicht getilgten Kaufpreisen aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen, Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und sonstige betriebliche Verbindlichkeiten.

Während des Berichtszeitraums erfolgten keine Reklassifizierungen oder Übertragungen von Finanzinstrumenten zwischen den Kategorien.

## ÜBERSICHT DER NETTOBETRÄGE VON ERTRÄGEN/AUFWENDUNGEN AUS DER NEUBEWERTUNG AUF DEN BEIZULEGENDEN ZEITWERT

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **In Tsd. CZK** | **Zum 31.12.2023** | | | **Zum 31.12.2022** | | |
| **Kategorie** | **Verwendung der FVTPL-Option** | **Obligatorisch in FVTPL** | **Verwendung der FVOCI-Option** | **Verwendung der FVTPL-Option** | **Obligatorisch in FVTPL** | **Verwendung der FVOCI-Option** |
| **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 0 | -482.850 | 0 | 0 | -54.204 | 0 |
| **Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss gesamt** | 0 | 0 | 1.485.465 | 0 | 0 | 618.710 |
| **davon aufgrund von Veränderungen der Marktbedingungen:** | 0 | 0 | 1.485.465 | 0 | 0 | 618.710 |
| **Davon aufgrund der Veränderung des Kreditrisikos:** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Währungstermingeschäfte** | 0 | 28.619 | 0 | 0 | 146.218 | 0 |

Wird die Auswirkung der Veränderung nicht angeführt, ist die Neubewertung auf eine Veränderung der Marktbedingungen zurückzuführen.

In der obigen Tabelle sind Erträge/Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von insgesamt 17.166 Tsd. CZK nicht enthalten.

## RISIKEN

#### MARKTRISIKO

Das Marktrisiko besteht in einem Anstieg der Volatilität von Podfond oder einem plötzlichen Rückgang des Preises der gehaltenen Vermögenswerte und damit einem Rückgang auch des Werts des Investmentanteils von Podfond. Podfond eliminiert das Marktrisiko nicht durch eine Diversifizierung der Anlagen, was ebenfalls zu einem erhöhten Konzentrationsrisiko führt. Die Volatilität von Podfond kann auch im Falle eines Wechselkursereignisses auf Seiten des Emittenten (unerwartete Änderung der finanziellen Situation oder der Kreditwürdigkeit) der vom Podfond gehaltenen Wertpapiere erheblich zunehmen.

Das Ziel des Marktrisikomanagements besteht darin, das Anlageportfolio von Podfond zu schützen und potenzielle Verluste, die sich aus Veränderungen der Marktbedingungen ergeben können, zu beschränken. Diese Veränderungen können durch eine erhöhte Volatilität ausgewählter Vermögenswerte verursacht werden, z. B. durch den Eintritt einer unerwarteten Marktsituation. Das Marktrisikomanagement zielt darauf ab, die bestmögliche Rendite bei einem akzeptablen Risikoniveau zu erzielen. Die Abteilung Risikomanagement kann auf der Grundlage qualitativer und quantitativer Auswertungen interne Grenzen in Form von Investitionsmatrizen, zulässigen Anlageinstrumenten und Transaktionen festlegen.

Zu den Grundsätzen und Verfahren für das Management des Marktrisikos gehören die Identifizierung, Messung, Beschränkung, Management, Überwachung und Kontrolle sowie Belastungstests. Die Identifizierung von Marktrisiken zielt darauf ab, relevante Faktoren zu identifizieren und zu beurteilen, die die Marktentwicklung beeinflussen und ein potenzielles Risiko für Anleger in einem bestimmten Sektor darstellen können. Zur Messung der Marktrisiken werden Methoden und Instrumente eingesetzt, einschließlich quantitativer Analysen, Risikomodellierung, Bewertung der Wahrscheinlichkeit des Risikoeintritts und dessen Auswirkungen auf die Investitionen. Ein wichtiges Element der Messung der Marktrisiken ist die kontinuierliche Beobachtung des Marktes und seiner Trends, um schnell auf Veränderungen reagieren zu können und das Risiko eines Kapitalverlustes zu minimieren. Unter Beschränkungen im Prozess des Marktrisikomanagements ist die Einhaltung insbesondere gesetzlicher Vorschriften, Anforderungen der Regulatoren, internen Limits und der Gesamtstrategie der Gesellschaft zu verstehen. Marktrisikomanagement bedeutet eine Feedback-Reaktion auf die aktuelle Marktsituation im Kontext der identifizierten Risiken. Die Überwachung des Marktrisikomanagements ist der Prozess der kontinuierlichen Beobachtung der Risikofaktoren, die identifiziert wurden, und der Effizienz der zur Minimierung dieser Risiken implementierten Maßnahmen. Das Hauptziel dieses Prozesses besteht darin, sicherzustellen, dass die Risiken richtig verwaltet werden und dass alle erforderlichen Informationen verfügbar sind. Belastungstests werden durch Analysen der Auswirkungen ausgewählter Szenarien auf den Gesamtwert des Anlageportfolios von Podfond durchgeführt.

Zu den Methoden, die zur Bewertung des Marktrisikos verwendet werden, gehören die Value-at-Risk- und die Belastungstest-Methode. Mithilfe der Value-at-Risk-Methode wird der größte Verlust, der mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit in einem festgelegten zukünftigen Zeitraum eintreten kann, geschätzt. Es wird ein festgelegtes Zuverlässigkeitsniveau (in der Regel 99 %) verwendet. Zur Berechnung des Werts Value at Risk wird die auf Varianz-Kovarianz-Matrix-Modellen oder historischen Daten basierende Methode verwendet. Durch Belastungstests wird die Empfindlichkeit eines Anlageportfolios gegen die Auswirkungen ungünstiger Marktbedingungen ermittelt, was Aufschluss über die tatsächliche Höhe der potenziellen Verluste gibt. Zu diesem Zweck werden von der Abteilung Risikomanagement Szenarien erstellt und für die Analyse der Auswirkungen verwendet.

### Gliederung nach geografischen Segmenten

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | Inland | EU | Sonstige / Auswirkungen der Neubewertung von Darlehen auf den beizulegenden Zeitwert | Summe |
| **Forderungen gegenüber Banken** | 580.779 | 0 | 0 | **580.779** |
| **Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss** | 1.873.230 | 2.103.559 | 482.850 | **4.459.639** |
| **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 753.257 | 964.079 | -482.850 | **1.234.486** |
| **Sonstige Aktiva** | 38.409 | 0 | 0 | **38.409** |
| Saldo zum 31.12.2023 | **3.248.675** | **3.067.639** | **0** | **6.313.312** |
| **Tsd. CZK** | Inland | EU | Sonstige | Summe |
| **Zinserträge und ähnliche Erträge** | 73.649 | 31.038 | 18 | **104.705** |
| **Erträge aus Gebühren und Provisionen** | 1 | 0 | 0 | **1** |
| **Erträge aus der Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert** | 241.056 | 0 | 0 | **241.056** |
| Saldo zum 31.12.2023 | **314.706** | **31.038** | **18** | **345.762** |

#### SENSITIVITÄTSANALYSE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **Wert \* Parameter** | **Verlust** | **VK/ČAI** |
| **Risiko des Preises für Geschäftsanteile** | 4.459.639 \* 15 % | 0 | 668.945 |
| **Zinsänderungsrisiko bei Darlehen** | 1.215.198 \* 1 % | 12.152 | 0 |
| **Währungsrisiko** | 363.802 \* 1 % | 3.638 | 0 |

Die Analyse der Empfindlichkeit zeigt die möglichen Auswirkungen von Änderungen der Marktbedingungen auf den Wert der verwalteten Vermögenswerte und die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und den Wert des Eigenkapitals.

Der Wert (des Vermögens) bedeutet eine dem Marktrisiko unterliegende Exposition und gibt den Grad der quantitativen Auswirkungen an.

Der Parameter ist eine Schätzung der potenziellen jährlichen Veränderung auf dem Markt und gibt den Grad der potenziellen qualitativen Auswirkungen an.

Wert \* Parameter = potenzielle Auswirkungen des Marktrisikos

Risiko des Preises für Geschäftsanteile – der Parameter wird in % ausgedrückt und bedeutet eine Neubewertung nach unten

Zinsänderungsrisiko von Krediten – der Parameter wird in % ausgedrückt und bedeutet die Auswirkung einer Aufwärtsverschiebung der Zinskurve

Die folgende Tabelle zeigt zum 31. 12. 2023 die Empfindlichkeit des Marktwerts der Immobilien im Portfolio von Podfond gegen Änderungen der Mieteinnahmen in der Immobilienrendite.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Miete** | | | | |
|  | | **-5,0%** | **0,0%** | **5,0%** |
| **Yield** | -0,5% | 10.702.367 | 11.265.650 | 11.828.932 |
| 0,0% | 9.918.589 | 10.440.620 | 10.962.651 |
| 0,5% | 9.241.776 | 9.728.185 | 10.214.594 |

#### KREDITRISIKO

Das Kreditrisiko ist ein Risiko, das sich aus der Unfähigkeit oder der mangelnden Bereitschaft der Gegenpartei ergibt, ihren vertraglichen Pflichten nachzukommen, und das insbesondere aus Forderungen gegenüber Kunden entsteht. Das Kreditrisiko ergibt sich hauptsächlich aus gewährten Darlehen.

Podfond mindert das Kreditrisiko, indem er die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers laufend überwacht und die Mittelabflüsse sowie die geschätzten Mittelzuflüsse in der kommenden Periode verfolgt.

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt eine Schätzung des maximalen Kreditrisikos von Podfond dar.

Schuldverschreibungen mit niedrigerer Bonität reagieren in der Regel empfindlicher auf eine Reihe von Faktoren wie die Finanzlage des Emittenten, die makroökonomische Situation, Zinssätze, Rohstoffe und andere wirtschaftliche Variablen und nicht zuletzt auf Veränderungen der Präferenzen der Anleger. Das Risiko ergibt sich auch aus der möglichen Nachrangigkeit der Schuldverschreibungen, bei der im Falle einer Verschlechterung der Bonitätsmerkmale des Emittenten und der Unfähigkeit, seinen Verpflichtungen nachzukommen, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen erst nach der Befriedigung aller sonstigen Forderungen befriedigt werden. Infolge dieser Faktoren kann es zu stärkeren Schwankungen der Marktpreise oder einer eingeschränkten Liquidität kommen. Die Gesellschaft bemüht sich, das Kreditrisiko der Anlagen von Podfond durch verschiedene Anlagetechniken zu begrenzen, es kann jedoch im Interesse des Ertragspotenzials nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Podfond verwendet keine Zinsderivate.

Der Buchwert der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte stellt die bestmögliche Schätzung der maximalen Exposition von Podfond gegenüber dem Kreditrisiko dar.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gliederung der Forderungen nach ihrer Fälligkeit zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **Innerhalb von 3 Monaten** | **3–12 Monate** | **1–5 Jahre** | **Über 5 Jahre** | **Zinsfrei** | **Summe** |
| **Forderungen gegenüber Banken und Kreditgenossenschaften** | 580.779 | 0 | 0 | 0 | 0 | 580.779 |
| **Forderungen gegenüber Nichtbanken** | 0 | 0 | 0 | 1.215.199 | 19.287 | 1.234.486 |
| **Sonstige Aktiva** | 155 | 37.787 | 0 | 0 | 0 | 37.942 |
| **Saldo zum 31.12.2023** | **580.934** | **37.787** | **0** | 1.215.199 | **19.287** | **1.853.207** |

Podfond erfasst keine überfälligen Forderungen.

#### WÄHRUNGSRISIKO

Podfond tätigt Transaktionen in Fremdwährungen, die mit dem Risiko von Wechselkursschwankungen verbunden sind. Die Exposition gegenüber dem Fremdwährungsrisiko wird im Rahmen der Parameter der genehmigten Grundsätze durch Währungs-Forwards gesteuert.

Die Gruppe ist dem Währungsrisiko hauptsächlich im Zusammenhang mit der Währung EUR ausgesetzt.

Ziel des Managements des Währungsrisikos ist es, die negativen Auswirkungen von Währungsschwankungen auf die Leistungsfähigkeit einzelner Anlagen von Podfond und die damit verbundenen Auswirkungen auf den sich ergebenden aktuellen Wert des Investmentanteils der jeweiligen Klasse von Podfond zu minimieren.

Zu den Grundsätzen und Verfahren für das Management des Währungsrisikos gehören die Identifizierung von Faktoren, die sich negativ auf die in der Fremdwährung geführten Vermögenswerte auswirken könnten, sowie deren Überwachung und Management. Im Rahmen der Eliminierung des Währungsrisikos kann die Gesellschaft bei der Verwaltung des Vermögens von Podfond Finanzderivate einsetzen, und zwar in der Regel im Zusammenhang mit der Absicherung gegen Zins- oder Währungsrisiken (z. B. Forward, Swap). Der Handel mit Finanzderivaten wird im Allgemeinen an den Devisenmärkten abgewickelt.

Zur Bewertung des Währungsrisikos wird die Gesellschaft Belastungstests durchführen und Szenarien in Bezug auf Wechselkursänderungen anwenden. Die Szenarien werden von der Abteilung Risikomanagement vorgeschlagen.

Die Tabelle zeigt den Buchwert der auf Fremdwährungen lautenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Podfond zum Ende der Rechnungsperiode:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Währung** | Aktiva (Tsd. CZK) | Verbindlichkeiten (Tsd. CZK) |
| **Währung EUR – Geld** | 363.802 | 371 |

#### LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko besteht in der Fähigkeit des Podfond, seinen fälligen Verbindlichkeiten nachzukommen. Podfond erfasst zum 31. 12.2023 keine Verbindlichkeiten gegenüber Banken oder Nichtbanken.

Die Methodik für das Liquiditätsrisikomanagement definiert den umfassenden Ansatz der Gesellschaft in Bezug auf das Liquiditätsmanagement des Podfond als Ganzes, d. h. im Zusammenhang mit der Liquidität der einzelnen Vermögenswerte sowie im Zusammenhang mit der Liquidität des gesamten Podfond gegenüber den Anlegern. Ziel der Umsetzung der Methodik zum Management des Liquiditätsrisikos ist es, die Kontinuität des Handels mit den Investmentanteilen von Podfond zu gewährleisten und die reibungslose Abwicklung von Rücknahmen von Investmentanteilen von Podfond gemäß den in der Satzung festgelegten Regeln sicherzustellen.

Zu den Grundsätzen und Verfahren für das Liquiditätsrisikomanagement gehören der von der Gesellschaft eingeführte Kontrollmechanismus und die Einhaltung der internen Liquiditätslimits. Der Kontrollmechanismus umfasst eine laufende Analyse der Liquidität der Vermögenswerte von Podfond, bei der die Liquidität der einzelnen im Vermögen des Podfond erworbenen Vermögenswerte überprüft wird. Die Kontrolle erfolgt entweder automatisch, wenn es sich um Vermögenswerte handelt, die eine automatische Kontrolle zulassen, oder sie wird qualitativ von der Abteilung Risikomanagement durchgeführt. Die Liquidität kann auf der Grundlage von vertraglich festgelegten Höchstlaufzeiten oder Emissionsbedingungen in Verbindung mit einer Expertenschätzung analysiert werden. Die historischen und zukünftigen Zu- und Abflüsse von Podfond werden regelmäßig überprüft, um eventuelle neue Trends zu identifizieren. Es wird die Struktur und die Konzentration der Anleger des Fonds analysiert, um das „Alter“ des Kapitals zu bestimmen, vor allem um den potenziellen Abfluss von Podfond vorherzusagen. Regelmäßig werden Guthaben (liquide Mittel) auf den Konten von Podfond überwacht. Die internen Liquiditätslimits von Podfond werden regelmäßig innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens oder auf Ad-hoc-Basis nach Entscheidung der Abteilung Risikomanagement überprüft. Der in der Satzung festgelegte Mindestwert an liquiden Mitteln kann auf der Grundlage einer Entscheidung der Abteilung Risikomanagement, z. B. aufgrund des Eintritts einer unerwarteten Situation, vorübergehend erhöht werden (empfohlene Liquidität).

Das Liquiditätsmanagement besteht in der Auswahl von Instrumenten, die die Liquidität des Portfolios innerhalb der in der Satzung vorgesehenen Fristen gewährleisten. Zu diesem Zweck wird das Portfolio des Fonds regelmäßig einem Belastungstest unterzogen, wie er in der einschlägigen Methodik für die Belastungstests der Liquidität festgelegt ist. Zu diesem Zweck werden von der Abteilung Risikomanagement Szenarien erstellt und für die Analyse der Auswirkungen verwendet. Das Ziel dieser Analyse ist es, Informationen zur Liquidität des Fonds für definierte Zeiträume zu erhalten.

In Anbetracht der Art eines wesentlichen Teils des Vermögens von Podfond, der aus Immobiliengesellschaften bestehen kann, erfolgt seine Bewertung gemäß der Satzung von Podfond mindestens einmal pro Jahr. Im Falle einer plötzlichen Änderung der Umstände, die sich auf den Preis von Immobilien auswirken, die sich im Besitz einer Immobiliengesellschaft von Podfond befinden, könnte daher eine Situation entstehen, in der der aktuelle Wert eines Investmentanteils von Podfond, der auf der Grundlage der zuletzt durchgeführten Bewertung ermittelt wurde, nicht dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien entspricht, die sich im Besitz einer Immobiliengesellschaft von Podfond befinden. Im Falle einer solchen plötzlichen Änderung der Umstände, die sich auf den Preis von Immobilien auswirken, geht der Fonds bzw. die Gesellschaft gemäß den einschlägigen Bestimmungen der Satzung von Podfond vor.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach ihrer Fälligkeit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tsd. CZK** | **Innerhalb von 3 Monaten** | **3–12 Monate** | **1–5 Jahre** | **1–5 Jahre** | **Nicht spezifiziert** | **Summe** |
| **Verbindlichkeiten aus nicht ausgegebenen Investmentanteilen** | 33.911 | 0 | 0 | 0 | 0 | **33.911** |
| **Sonstige Passiva** | 59.189 | 47.928 | 0 | 0 | 1.364 | **123.093** |
| **Nachrangige Verbindlichkeiten** | 474.672 | 0 | 0 | 0 | 0 | **474.672** |
| **Erträge und Ausgaben in kommenden Perioden** | 11.130 | 214.598 | 0 | 0 | 0 | **225.728** |
| **Saldo zum 31.12.2023** | **578.902** | **262.526** | **0** | **0** | **1.364** | **857.404** |

Podfond ist in der Lage, seinen Pflichten, die sich aus seinen Verbindlichkeiten gegenüber nicht verbundenen Unternehmen nachzukommen, zu erfüllen und diese Pflichten gemäß den Vertragsbedingungen zu erfüllen. Während der Rechnungsperiode sind keine Verstöße gegen die vertraglichen Fälligkeiten von Schulden eingetreten, d. h. alle Verbindlichkeiten wurden ordnungsgemäß und rechtzeitig gezahlt.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft ist zu dem Schluss gekommen, dass die Annahme der Fortführung des Podfond nicht in Frage steht, d. h., dass Podfond in der Lage ist, seine Tätigkeit auch in der Zukunft fortzuführen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde daher unter der Annahme aufstellt, dass Podfond in der Lage sein wird, seine Geschäftstätigkeit fortzusetzen.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresabschlusses hat die Gesellschaft keine negativen Auswirkungen der gegenwärtigen geopolitischen Lage auf die Tätigkeit des Podfond festgestellt, allerdings ändert sich die Lage ständig, so dass es nicht möglich ist, künftige Auswirkungen auf die Tätigkeit des Podfond vorauszusehen. Die Gesellschaft wird die potenziellen Auswirkungen weiterhin überwachen und alle möglichen Schritte unternehmen, um etwaige negative Auswirkungen auf Podfond abzumildern.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses sind keine anderen wesentlichen Ereignisse eingetreten, die den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 beeinflussen würden.

Datum der Aufstellung Unterschrift des gesetzlich vorgesehenen Vertreters



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

beauftragter Bevollmächtigter des einzigen Vorstandsmitglieds der CODYA investiční společnost, a.s.

30. April 2024