

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚČETNÍ  
ZÁVĚRKA K 30.ČERVNU 2026

SATPO finance, s.r.o.

## Obsah

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Pololetní finanční zpráva .....                                                  | 4  |
| 1. Charakteristika společnosti.....                                              | 4  |
| 2. Přehled činnosti společnosti .....                                            | 4  |
| 2.1. Předmět podnikání:.....                                                     | 5  |
| 2.2. Předmět činnosti:.....                                                      | 5  |
| 3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2026 .....                          | 5  |
| 3.1. Jednatelé .....                                                             | 5  |
| 3.2. Valná hromada .....                                                         | 6  |
| 3.3. Výbor pro audit .....                                                       | 6  |
| 4. Organizační struktura .....                                                   | 6  |
| 5. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti .....                      | 7  |
| 6. Informace o odměnách statutárním auditorům .....                              | 8  |
| 7. Hospodářské postavení společnosti .....                                       | 8  |
| 8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026.....          | 9  |
| 9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty .....     | 9  |
| 10. Významná soudní řízení .....                                                 | 9  |
| 11. Významné smlouvy .....                                                       | 9  |
| 12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí .....               | 9  |
| 13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.....                                     | 9  |
| 14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy .....                           | 9  |
| 15. Obchodní model podniku a jeho tvorba .....                                   | 9  |
| 16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí .....                             | 10 |
| 17. Čestné prohlášení .....                                                      | 10 |
| 18. Makroekonomické a geopolitické vlivy na podnikatelskou činnost Emitenta..... | 10 |
| 19. Informace o kodexech řízení a správy společnosti.....                        | 10 |
| Výkaz o řízení a správě společnosti.....                                         | 11 |
| 1. Podnikatelská činnost a stav majetku .....                                    | 11 |

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2. Koncepce činnosti společnosti .....                                                                                                            | 11 |
| 3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví ..... | 11 |
| Účetní závěrka za období od 1.ledna 2026 do 30.června 2026 .....                                                                                  | 12 |
| Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2026 .....                                                                                              | 13 |
| Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června .....                                                                                 | 14 |
| Výkaz změn vlastního kapitálu .....                                                                                                               | 14 |
| Výkaz peněžních toků za období od 1. ledna do 30. června .....                                                                                    | 15 |
| Příloha v účetní závěrce .....                                                                                                                    | 16 |
| 1. Charakteristika a hlavní aktivity.....                                                                                                         | 16 |
| 2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky .....                                                          | 17 |
| 2.1. Prohlášení o shodě.....                                                                                                                      | 17 |
| 2.2. Základní východiska.....                                                                                                                     | 17 |
| 2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU.....                       | 17 |
| 2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky .....                                                                                          | 18 |
| 2.5. Použití odhadů a úsudků.....                                                                                                                 | 23 |
| 2.6. Stanovení reálné hodnoty .....                                                                                                               | 23 |
| 2.7. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti, hlavní rizika a nejistoty, předpoklad nepřetržitého trvání společnosti.....                         | 23 |
| 3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici.....                                                                                         | 24 |
| 3.1. Poskytnuté dlouhodobé půjčky.....                                                                                                            | 24 |
| 3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....                                                                                                | 24 |
| 3.3. Vlastní kapitál.....                                                                                                                         | 24 |
| 3.4. Emitované dluhopisy .....                                                                                                                    | 25 |
| 3.5. Krátkodobé závazky .....                                                                                                                     | 25 |
| 3.6. Finanční nástroje .....                                                                                                                      | 25 |
| 4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku.....                                                                                          | 26 |
| 4.1. Náklady na služby .....                                                                                                                      | 26 |
| 4.2. Výnosové úroky .....                                                                                                                         | 26 |

|      |                                                                                                                                      |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3. | Nákladové úroky .....                                                                                                                | 26 |
| 4.4. | Ostatní finanční náklady.....                                                                                                        | 27 |
| 4.5. | Řízení finančních rizik .....                                                                                                        | 27 |
| 4.6. | Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví..... | 28 |
| 5.   | Podmíněná aktiva a závazky .....                                                                                                     | 28 |
| 6.   | Transakce se spřízněnými stranami.....                                                                                               | 28 |
| 6.1. | Obchodní transakce .....                                                                                                             | 28 |
| 6.2. | Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení.....                                                                                       | 29 |
| 6.3. | Odměna statutárnímu auditorovi .....                                                                                                 | 29 |
| 6.4. | Následné události .....                                                                                                              | 29 |
|      | Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2026.....                                                                                   | 30 |

# Pololetní finanční zpráva

## 1. Charakteristika společnosti

|                      |                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Obchodní jméno:      | SATPO finance, s.r.o. (dále „Společnost“ nebo „Emitent“). |
| Sídlo:               | Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5                |
| Identifikační číslo: | 11855029                                                  |
| LEI:                 | 315700FS6VWV7J6QZ458                                      |
| Právní forma:        | společnost s ručením omezeným                             |

Emitent vznikl 16. září 2021 a byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 355142.

Jediným a tudíž 100 % společníkem Společnosti je společnost SATPO, a.s., IČO: 01384147, se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251. Společnost SATPO, a.s. je součástí skupiny SATPO, jejíž vrcholovou holdingovou společností je SATPO Group B.V. se sídlem Amsterdam, Nizozemské království, adresa skutečného sídla vedení společnosti Holečkova 3331/35, Praha 5 - Smíchov 150 00, Česká republika, registrační číslo 815445490, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod číslem 34243136. Společnost SATPO Group B.V. dne 1. ledna 2022 přemístila místo svého vedení do České republiky a stala se zde daňovým rezidentem.

Emitent žádné další činnosti nevykonává.

## 2. Přehled činnosti společnosti

Dne 4. února 2022 byl zahájen úpis dluhopisů SATPO FIN. 7,10/26 (ISIN CZ0003537052). Nominální hodnota dluhopisu je 1,00 Kč. K 31. prosinci 2022 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 400.000.000, - Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,10 % p.a., který je splatný pololetně zpětně k 4. srpnu a 4. únoru. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 4. února 2026. Společnost tyto dluhopisy plně předčasně splatila dne 22. prosince 2025.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu Společnost dále vydala Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2025 na dobu 10 let v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 24. září 2025 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 29. září 2025, č.j. 2025/117197/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00665/CNB/653, které nabylo právní moci dne 30. září 2025. Společnost k 4. prosinci 2025 zahájila úpis dluhopisů SATPO FIN. 7,45/30 (ISIN CZ0003577660). K 31. prosinci 2025 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 600.000.000,- Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,45 % p.a., který je splatný pololetně zpětně k 4. červnu a 4. prosinci. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 4. prosince 2030.

Emitent financuje svou činnost ze zdrojů z emise z dluhopisů, z výnosů z poskytování vnitroskupinového financování, případně ze zdrojů od jediného společníka.

Emitent žádné další činnosti nevykonává.

## **2.1. Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Zapsáno: 16. září 2021

## **2.2. Předmět činnosti:**

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa vlastního majetku

Zapsáno 16. září 2021

Ke změně u předmětu podnikání ve sledovaném období nedošlo.

Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování vnitroskupinového financování.

## **3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2026**

Společnost je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

Společnost má 3 jednatele. Jednatelé tvoří kolektivní orgán. Společnost zastupují společně alespoň 2 jednatele. Jednatelé jsou statutárním orgánem a náleží jim veškerá působnost, kterou společenská smlouva nebo zákon nesvěřila jinému orgánu společnosti.

Jednatelé neobdrželi ve sledovaném období žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny. Společnost činí pro účely této účetní závěrky prohlášení, že si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu ke Společnosti.

### **3.1. Jednatelé**

Statutární orgán k 30. červnu 2026:

jednatel:

JIŘÍ POKORNÝ, dat. nar. 30. července 1975

Švédská 655/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 16. září 2021

jednatel:

Ing. DANA KNÍŽKOVÁ, dat. nar. 8. září 1963

Na Hřebenkách 815/128, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 31. ledna 2025

jednatel:

Ing. Dagmar Pokorná, MBA, dat. nar. 29. června 1977

Švédská 655/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 1. ledna 2026

### **3.2. Valná hromada**

Emitent má jediného společníka, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný společník. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí společník buď k rukám jakéhokoliv jednatele, nebo na adresu sídla společnosti, anebo na e-mailovou adresu. Jednatelé jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému společníkovi s dostatečným časovým předstihem. Jediný společník může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

- a) rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiných právních skutečností;
- b) udílení a odvolávání prokury;
- c) jmenování a odvolání likvidátora včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích;
- d) rozhodování o zrušení společnosti s likvidací.

### **3.3. Výbor pro audit**

V souvislosti s emisí dluhopisů byl v roce 2022 zřízen Výbor pro audit.

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný společník vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Ing. Katarína Atalovičová – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Ing. Ludmila Frenzlová – člen výboru pro audit.

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly.

## **4. Organizační struktura**

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je společnost SATPO, a.s., kterou nepřímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě nepřímého podílu o velikosti 90% na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Emitent je součástí Skupiny SATPO.

Jediný společník k 30. červnu 2026:

|               | Podíl na základním kapitálu |            |
|---------------|-----------------------------|------------|
|               | v tis. Kč                   | %          |
| SATPO, a.s.   | 200                         | 100        |
| <b>Celkem</b> | <b>200</b>                  | <b>100</b> |

Základní kapitál Společnosti ve výši 200.000, - Kč je plně splacen. Ve společnosti existuje jediný druh podílu, a to podíl základní. Každý společník může vlastnit pouze jeden podíl.

## 5. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta ke dni 30. června 2026. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Finanční výkazy nejsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

| (v tis. Kč)                              | 30. června 2026 | 31. prosince 2025 |
|------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                            |                 |                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 | <b>621 342</b>  | <b>481 040</b>    |
| Poskytnuté dlouhodobé půjčky             | 621 342         | 481 040           |
| Odložená daň                             | 0               | 0                 |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 | <b>45 553</b>   | <b>76 480</b>     |
| Poskytnuté krátkodobé půjčky             | 0               | 0                 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 64              | 27 864            |
| Ostatní aktiva                           | 45 469          | 48 616            |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                     | <b>666 875</b>  | <b>557 520</b>    |

| (v tis. Kč)                             | 30. června 2026 | 31. prosince 2025 |
|-----------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>        |                 |                   |
| <b>Vlastní kapitál</b>                  | <b>1 691</b>    | <b>1 781</b>      |
| Základní kapitál                        | 200             | 200               |
| Ostatní kapitálové fondy                | 8 000           | 8 000             |
| Nerozdělený zisk                        | -6 509          | -6 419            |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>               | <b>661 349</b>  | <b>552 165</b>    |
| Emitované dluhopisy                     | 661 349         | 552 165           |
| Odložená daň                            | 0               | 0                 |
| <b>Krátkodobé závazky</b>               | <b>3 835</b>    | <b>3 574</b>      |
| Emitované dluhopisy                     | 0               | 0                 |
| Závazky z obchodních vztahů             | 99              | 349               |
| Ostatní závazky                         | 3 736           | 3 225             |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b> | <b>666 875</b>  | <b>557 520</b>    |

#### Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června

| (v tis. Kč)                                               | 1.1.2026 -<br>30.6.2026 | 1.1.2025 -<br>30.6.2025 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Náklady na služby                                         | -513                    | -548                    |
| Ostatní provozní náklady                                  | -1                      | -4                      |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                      | <b>-514</b>             | <b>-552</b>             |
| Výnosové úroky                                            | 26 502                  | 17 964                  |
| Nákladové úroky                                           | -24 483                 | -14 200                 |
| Ostatní finanční náklady                                  | -3 239                  | -2 974                  |
| Ostatní finanční výnosy                                   | 1 643                   | 0                       |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                      | <b>423</b>              | <b>790</b>              |
| Zisk před zdaněním                                        | -91                     | 238                     |
| Daň ze zisku                                              | 0                       | 0                       |
| <b>Zisk za účetní období</b>                              | <b>-91</b>              | <b>238</b>              |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)      | -91                     | 238                     |
| <b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b> | <b>-91</b>              | <b>238</b>              |

#### Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

| (v tis. Kč)                           | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk | Celkem       |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| Počáteční zůstatek k 1.1.2026         | 200              | 8 000                    | -6 419           | 1 781        |
| Příplatek do ostatních kapitál. fondů | 0                | 0                        | 0                | 0            |
| Úplný výsledek za účetní období       | 0                | 0                        | -91              | -91          |
| <b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2026</b> | <b>200</b>       | <b>8 000</b>             | <b>-6 510</b>    | <b>1 690</b> |

Důležitá rizika a nejistoty, které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

## **6. Informace o odměnách statutárním auditorům**

Ve vztahu k období roku 2026 nebyly dosud poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní služby.

## **7. Hospodářské postavení společnosti**

Stabilita společnosti je obchodním partnerům garantována silným zázemím jediného společníka tvořeným mateřskou společností SATPO, a.s. a celou skupinou SATPO.

Finanční prostředky získané z dluhopisového programu byly poskytnuty do skupiny v rámci vnitroskupinového financování. Vnitroskupinová půjčka byla poskytnuta do původní mateřské společnosti SATPO Group B.V., ze které byla dne 1. července 2025 postoupena na nového společníka, společnost SATPO, a.s. Půjčka je úročena 9,8 % úrokovou sazbou, její splatnost je stanovena na 18.12.2030. Prostředky byly dále využity na nákupy nemovitostí, sestávají se z pozemků a ideálních podílů na činžovních domech, které jsou dále zhodnocovány a prodávány. Bližší informace o hospodaření skupiny a rozpisy projektů je možné získat z konsolidované účetní závěrky SATPO, která je k dispozici v sídle společnosti.

## **8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026**

Kromě následných událostí popsaných v příloze k účetní závěrce neexistují žádné další významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.

## **9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty**

Prioritou společnosti je emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V druhém pololetí 2026 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to správě dluhopisů a poskytování vnitroskupinové financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO. Z toho důvodu společnost při posouzení předpokladu nepřetržitého trvání vychází jednak z analýzy plánovaného skupinového cash flow a dále z plánovaného výkazu zisku a ztráty a finanční pozice konsolidačního celku konečného vlastníka, které je podrobováno rizikovým scénářům.

Vedení Skupiny SATPO v souladu s aktuálním vývojem na realitním trhu s rezidenčními nemovitostmi očekává stabilní vývoj a mírný nárůst cen nemovitostí v roce 2026. V návaznosti na to je očekáván kladný výsledek hospodaření celé Skupiny SATPO v roce 2026. Při aplikaci rizikových scénářů byla současně posuzována rizika dále popsána ve výroční zprávě. Na základě výše uvedeného vedení společnosti nepřepokládá ohrožení předpokladu nepřetržitého trvání.

## **10. Významná soudní řízení**

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

## **11. Významné smlouvy**

Společnost ve sledovaném období neuzavřela žádnou významnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

## **12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí**

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

## **13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu**

Společnost nevykonává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

## **14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy**

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztahů. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezaopatřené a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla k 30. červnu 2026 žádné zaměstnance.

## **15. Obchodní model podniku a jeho tvorba**

Společnost byla založena za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow konsolidačního celku konečného vlastníka, které je podrobováno rizikovým scénářům.

## **16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí**

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

## **17. Čestné prohlášení**

Jednatelé Společnosti prohlašují, že pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

## **18. Makroekonomické a geopolitické vlivy na podnikatelskou činnost Emitenta**

Společnost průběžně vyhodnocuje dopady geopolitických rizik, včetně pokračujícího konfliktu na Ukrajině aktuálního konfliktu na Blízkém východě, který představuje zdroj nejistoty na globálních trzích. Tyto faktory se projevují zejména sekundárně prostřednictvím makroekonomických veličin, jako jsou inflace, úrokové sazby a volatilita cen energií. Na základě aktuálně dostupných informací společnost neidentifikovala přímý významný dopad na schopnost pokračovat v činnosti ani na ocenění aktiv a závazků. Skupina tak nepředpokládá významné negativní dopady na své hospodaření.

## **19. Informace o kodexech řízení a správy společnosti**

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích. Společnost při své správě a řízení nepřijala a neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností ČR (2018, dále jen „Kodex“). Členové statutárních orgánů nedostávají finanční ani nefinanční odměny spojené s výkonem funkce.

Společnost se řídí prospektem vyhotoveným v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, který obsahuje veškeré údaje o Emitentovi cenných papírů a dluhopisech. Prospekt, tak jako veškeré dokumenty v něm uvedené jsou přístupné v sídle Emitenta a též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.satpo.cz/pro-investory>.

# Výkaz o řízení a správě společnosti

## 1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Emitent byl založen 16. září 2021 za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO. Emitent žádné další činnosti nevykonává. Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2026.

## 2. Koncepce činnosti společnosti

Jednatelé společnosti v prvním pololetí roku 2026 realizovali úkoly v souvislosti s navýšením emise dluhopisů SATPO FIN. 7,45/30 (ISIN CZ0003577660), jejich úpis byl zahájen v únoru 2026. K 30. červnu 2026 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 750.000.000,- Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,45 % p.a., který je splatný pololetně zpětně k 4. červnu a 4. prosinci. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 4. prosince 2030.

Dále sledovali a analyzovali plnění cílů v rámci jednotlivých nemovitostních projektů Skupiny SATPO, plnění hospodářských výsledků, finanční a majetkovou situaci a platební schopnost společností, hodnotili obchodní politiku. V závěru roku sestavili vizi dalšího vývoje společnosti.

Společnost hodlá i nadále pokračovat ve své podnikatelské činnosti, a to emisí a správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společností ve Skupině SATPO.

## 3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS). Emitent vede podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

Rádi bychom tímto poděkovali všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů za dané období.

V Praze dne 25. září 2026



Jiří Pokorný  
jednatel



Dana Knížková  
jednatel

Dagmar Pokorná  
jednatel

# SATPO finance, s.r.o.

Účetní závěrka za období od 1.ledna 2026 do 30.června  
2026

V souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém  
Evropskou unií.

## Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2026

| (v tis. Kč)                              |      | 30. června 2026 | 31. prosince 2025 |
|------------------------------------------|------|-----------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                            |      |                 |                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                 |      | <b>621 342</b>  | <b>481 040</b>    |
| Poskytnuté dlouhodobé půjčky             | 3.1. | 621 342         | 481 040           |
| Odložená daň                             |      | 0               | 0                 |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                 |      | <b>45 553</b>   | <b>76 480</b>     |
| Poskytnuté krátkodobé půjčky             |      | 0               | 0                 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 3.2. | 64              | 27 864            |
| Ostatní aktiva                           |      | 45 469          | 48 616            |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                     |      | <b>666 875</b>  | <b>557 520</b>    |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>         |      |                 |                   |
| <b>Vlastní kapitál</b>                   | 3.3. | <b>1 691</b>    | <b>1 781</b>      |
| Základní kapitál                         |      | 200             | 200               |
| Ostatní kapitálové fondy                 |      | 8 000           | 8 000             |
| Nerozdělený zisk                         |      | -6 509          | -6 419            |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                |      | <b>661 349</b>  | <b>552 165</b>    |
| Emitované dluhopisy                      | 3.4. | 661 349         | 552 165           |
| Odložená daň                             |      | 0               | 0                 |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                |      | <b>3 835</b>    | <b>3 574</b>      |
| Emitované dluhopisy                      | 3.4. | 0               | 0                 |
| Závazky z obchodních vztahů              | 3.5. | 99              | 349               |
| Ostatní závazky                          | 3.5. | 3 736           | 3 225             |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>  |      | <b>666 875</b>  | <b>557 520</b>    |

## Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června

| (v tis. Kč)                                               |      | 1.1.2026 -<br>30.6.2026 | 1.1.2025 -<br>30.6.2025 |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| Náklady na služby                                         | 4.1. | -513                    | -548                    |
| Ostatní provozní náklady                                  |      | -1                      | -4                      |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                      |      | <b>-514</b>             | <b>-552</b>             |
| Výnosové úroky                                            | 4.2. | 26 502                  | 17 964                  |
| Nákladové úroky                                           | 4.3. | -24 483                 | -14 200                 |
| Ostatní finanční náklady                                  | 4.4. | -3 239                  | -2 974                  |
| Ostatní finanční výnosy                                   | 4.5. | 1 643                   | 0                       |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                      |      | <b>423</b>              | <b>790</b>              |
| Zisk před zdaněním                                        |      | -91                     | 238                     |
| Daň ze zisku                                              |      | 0                       | 0                       |
| <b>Zisk za účetní období</b>                              |      | <b>-91</b>              | <b>238</b>              |
| Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)      |      | -91                     | 238                     |
| <b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b> |      | <b>-91</b>              | <b>238</b>              |

## Výkaz změn vlastního kapitálu

| (v tis. Kč)                           | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk | Celkem       |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| <b>Počáteční zůstatek k 1.1.2026</b>  | <b>200</b>       | <b>8 000</b>             | <b>-6 419</b>    | <b>1 781</b> |
| Příplatek do ostatních kapitál. fondů | 0                | 0                        | 0                | 0            |
| Úplný výsledek za účetní období       | 0                | 0                        | -91              | -91          |
| <b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2026</b> | <b>200</b>       | <b>8 000</b>             | <b>-6 510</b>    | <b>1 690</b> |

## Výkaz peněžních toků za období od 1. ledna do 30. června

| (v tis. Kč)                                                   | Za období<br>1.1.2026-<br>30.6.2026 | Za období<br>1.1.2025-<br>30.6.2025 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Počáteční stav finančních prostředků</b>                   | <b>27 864</b>                       | <b>153</b>                          |
| <b>Provozní činnost</b>                                       |                                     |                                     |
| Zisk za účetní období před zdaněním                           | -91                                 | 238                                 |
| Změna stavu ostatních aktiv                                   | 0                                   | 18                                  |
| Změna stavu závazků                                           | 503                                 | -135                                |
| Vyúčtované nákladové a výnosové úroky                         | -2 019                              | -3 764                              |
| Ostatní finanční náklady a výnosy                             | 1 590                               | 2 967                               |
|                                                               | <b>74</b>                           | <b>-915</b>                         |
| Zaplacené úroky                                               | -20 681                             | -12 192                             |
| Přijaté úroky                                                 | 0                                   | 0                                   |
| Zaplacená daň                                                 | -3 049                              | -2 008                              |
| Půjčky poskytnuté spřízněným stranám                          | -113 800                            | 14 750                              |
| Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám                | 0                                   | 0                                   |
| <b>Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti</b> | <b>-137 547</b>                     | <b>-127</b>                         |
| <b>Finanční činnost</b>                                       |                                     |                                     |
| Emise dluhopisů                                               | 109 746                             | 0                                   |
| Splátka dluhopisů                                             | 0                                   | 0                                   |
| <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>    | <b>109 746</b>                      | <b>0</b>                            |
| Čistá změna peněžních prostředků                              | -27 801                             | -127                                |
| <b>Konečný stav peněžních prostředků</b>                      | <b>64</b>                           | <b>26</b>                           |

# Příloha v účetní závěrce

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

Společnost SATPO finance, s.r.o., IČO: 11855029, (dále také jako "Společnost" nebo „Emitent“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 355142 oddíl C. dne 16. září 2021. Její sídlo se nachází na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 15000 Praha 5. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny SATPO, a to emitování dluhopisů, správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společností ve skupině SATPO.

### *Společníci k 30. červnu 2026*

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je společnost SATPO, a.s. se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5, identifikační číslo 01384147, zapsaná do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 28251 oddíl B. Společnost SATPO, a.s. je společností investiční skupiny SATPO (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do nemovitostí.

Společnost SATPO, a.s. nepřímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě nepřímého podílu o velikosti 90 % na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech.

Emitent je součástí Skupiny.

### *Organizační struktura*

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší a nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje společnost SATPO, a.s. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonávají jednatelé. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

### *Změny v obchodním rejstříku v prvním pololetí roku 2026*

Dne 1. ledna 2026 byl z funkce jednatele odvolán pan Mgr. Ing. Jiří Polanský a současně byla do funkce jednatele jmenována paní Ing. Dagmar Pokorná, MBA. Do obchodního rejstříku byla tato změna zapsána dne 8. ledna 2026.

## **2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky**

### *2.1. Prohlášení o shodě*

Účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

### *2.2. Základní východiska*

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

Společnost je součástí konsolidačního celku SATPO.

### *2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU*

#### *2.3.1. Úpravy IFRS a nové interpretace, které jsou povinně účinné v běžném účetním období*

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo po tomto datu.

Společnost zejména zohlednila pokračující aplikaci následujících úprav účinných od roku 2024:

- Úprava IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých
- Úprava IAS 1: Dlouhodobé závazky s kovenanty
- Úpravy IAS 7 a IFRS 7: Ujednání o dodavatelském financování

Tyto úpravy byly poprvé aplikovány v předchozím účetním období. V běžném období představuje jejich aplikace pokračování bez významného dopadu na vykazování a oceňování.

Společnost dále zohlednila další úpravy IFRS účinné od 1. ledna 2025 (např. úpravy IAS 21 týkající se nedostatku směnitelnosti měn), které však neměly významný dopad na účetní závěrku společnosti.

Na základě provedeného posouzení neměly výše uvedené změny významný dopad na finanční pozici, výkonnost ani peněžní toky společnosti.

### *2.3.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované*

Společnost posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválených pro použití v EU, které k datu sestavení účetní závěrky nejsou dosud účinné a nebyly společnostmi předčasně aplikovány.

Mezi nejvýznamnější patří zejména:

IFRS 18 (účinnost od 1. ledna 2027), který nahradí stávající požadavky standardu IAS 1 a zavádí nové požadavky na strukturu výkazu zisku a ztráty a zveřejňování informací o výkonnosti,

IFRS 19 (účinnost od 1. ledna 2027), který umožňuje vybraným dceřiným společnostem aplikovat zjednodušené požadavky na zveřejnění.

Společnost dále zvažuje dopady dalších úprav standardů IFRS, které budou účinné v následujících účetních obdobích.

Na základě dosud provedené analýzy společnost nepředpokládá, že by tyto nové standardy a jejich úpravy měly významný dopad na finanční pozici, výkonnost nebo peněžní toky společnosti; jejich vliv se očekává zejména v oblasti prezentace a zveřejňování informací.

### *2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky*

#### *2.4.1. Výnosy*

Výnos je vykázán, jakmile je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka.

#### *2.4.2. Náklady*

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

#### *2.4.3. Finanční výnosy a finanční náklady*

##### *a) Finanční výnosy*

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

##### *b) Finanční náklady*

Finanční náklady zahrnují kupóny dluhopisů, náklady spojené s emisí dluhopisů, úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

#### 2.4.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kursově rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

#### 2.4.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

#### 2.4.6. Rezervy

Rezervy se vykážou, má-li účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

#### 2.4.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykazání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

##### a) Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykazání.

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- významné zpoždění v získání povolovacích řízení oproti předpokladu
- významné zhoršení plánu prodeje bytových jednotek dlužníka

#### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti,

jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

*Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál*

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

*Kapitálové nástroje*

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

*Ostatní finanční závazky*

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, ostatních závazků a závazků z obchodního styku) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémie nebo diskontů) po očekávané dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

*2.4.8. Spřízněné strany*

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
  - Ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku
  - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
  - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- c) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
- d) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- e) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

- f) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- g) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- h) Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- i) Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

#### *2.5. Použití odhadů a úsudků*

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

#### *2.6. Stanovení reálné hodnoty*

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

- a) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- b) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- c) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

#### *2.7. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti, hlavní rizika a nejistoty, předpoklad nepřetržitého trvání společnosti*

Prioritou společnosti je emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V druhé polovině roku 2025 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to správě dluhopisů a poskytování vnitroskupinové financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO. Z toho důvodu společnost při posouzení předpokladu nepřetržitého trvání vychází jednak z analýzy plánovaného skupinového cash flow a dále z plánovaného výkazu zisku a ztráty a finanční pozice konsolidačního celku konečného vlastníka, které je podrobováno rizikovým scénářům.

Vedení Skupiny SATPO v souladu s aktuálním vývojem na realitním trhu s rezidenčními nemovitostmi očekává stabilní vývoj a mírný nárůst cen nemovitostí v roce 2025. V návaznosti na to je očekáván kladný výsledek hospodaření celé Skupiny SATPO v roce 2025. Při aplikaci rizikových scénářů byla současně posuzována rizika dále popsána ve výroční zprávě. Na základě výše uvedeného vedení společnosti nepřepokládá ohrožení předpokladu nepřetržitého trvání.

### 3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

#### 3.1. Poskytnuté dlouhodobé půjčky

|                          | <b>Zůstatek k 30.6.2026</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2025</b> |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Půjčky spřízněným osobám | 621 342                     | 481 040                      |
| <b>Celkem</b>            | <b>621 342</b>              | <b>481 040</b>               |

Společnost poskytla úvěr společnosti SATPO na základě uzavřené Rámcové smlouvy o úvěru. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 9,80 % p.a. Splatnost je 18. prosince 2030. Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky.

Tato půjčka je oceněna naběhlou hodnotou. Očekávaná úvěrová ztráta z této půjčky k 30. červnu 2025 je zanedbatelná a z toho důvodu o ní společnost neúčtuje.

#### 3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

|                            | <b>Zůstatek k 30.6.2025</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2025</b> |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Hotovost v pokladně        | 0                           | 0                            |
| Peněžní prostředky v bance | 64                          | 27 864                       |
| <b>Celkem</b>              | <b>64</b>                   | <b>27 864</b>                |

#### 3.3. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

##### Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti ve výši 200.000, - Kč je plně splacen. Ve společnosti existuje jediný druh podílu, a to podíl základní. Každý společník může vlastnit pouze jeden podíl.

### 3.4. Emitované dluhopisy

|                              | <b>Zůstatek k 30.6.2026</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2025</b> |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Dluhopisy SATPO FIN. 7,45/30 | 693 336                     | 553 366                      |
| Čas. rozlišení diskontu      | 0                           | 0                            |
| Ostatní související náklady  | -31 987                     | -1 201                       |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>    | <b>661 349</b>              | <b>552 165</b>               |
| Časově rozlišené úroky       | 3 731                       | 2 978                        |
| <b>Krátkodobé závazky</b>    | <b>3 731</b>                | <b>2 978</b>                 |

### 3.5. Krátkodobé závazky

|                                            | <b>Zůstatek k 30.6.2026</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2025</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Dluhopisy – viz bod 3.4.                   | 3 731                       | 2 978                        |
| Závazky z obchodních vztahů – třetí strany | 0                           | 0                            |
| Závazky z obchodních vztahů – ve skupině   | 99                          | 349                          |
| Ostatní závazky                            | 5                           | 247                          |
| <b>Celkem</b>                              | <b>3 835</b>                | <b>3 574</b>                 |

### 3.6. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

| <b>Finanční nástroje</b>                 | <b>30.6.2026</b>          |                           | <b>31.12.2025</b>         |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                          | <b>Účetní<br/>hodnota</b> | <b>Reálná<br/>hodnota</b> | <b>Účetní<br/>hodnota</b> | <b>Reálná<br/>hodnota</b> |
| <b>Finanční aktiva:</b>                  |                           |                           |                           |                           |
| Půjčky subjektům ve skupině              | 621 342                   | 671 909                   | 481 040                   | 520 189                   |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 64                        | 64                        | 27 864                    | 27 864                    |
| Ostatní aktiva, krátkodobá část          | 45 469                    | 45 469                    | 48 616                    | 48 616                    |
| <b>Celkem</b>                            | <b>666 875</b>            | <b>717 442</b>            | <b>557 250</b>            | <b>558 039</b>            |

**Finanční závazky:**

|                                   |                |                |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Vydané dluhopisy, dlouhodobá část | 661 349        | 693 336        | 552 165        | 553 367        |
| Závazky z obchodních vztahů       | 99             | 99             | 349            | 349            |
| Ostatní závazky, krátkodobá část  | 3 736          | 3 736          | 3 225          | 3 225          |
| <b>Celkem</b>                     | <b>665 184</b> | <b>697 171</b> | <b>555 739</b> | <b>556 941</b> |

**4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku***4.1. Náklady na služby*

|                   | <b>od 1.1.26 do 30.6.26</b> | <b>od 1.1.25 do 30.6.25</b> |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Náklady na služby | 513                         | 548                         |
| <b>Celkem</b>     | <b>513</b>                  | <b>548</b>                  |

Náklady na služby představují náklady na služby spojené s chodem společnosti (vedení účetnictví, právní služby).

*4.2. Výnosové úroky*

|                               | <b>od 1.1.26 do 30.6.26</b> | <b>od 1.1.25 do 30.6.25</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Úroky z úvěru spřízněné osobě | 26 502                      | 17 964                      |
| Úroky ostatní                 | 0                           | 0                           |
| <b>Celkem</b>                 | <b>26 502</b>               | <b>17 964</b>               |

*4.3. Nákladové úroky*

|                               | <b>od 1.1.26 do 30.6.26</b> | <b>od 1.1.25 do 30.6.25</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Úroky z emitovaných dluhopisů | 24 483                      | 14 200                      |
| <b>Celkem</b>                 | <b>24 483</b>               | <b>14 200</b>               |

#### 4.4. Ostatní finanční náklady

|                                  | od 1.1.26 do 30.6.26 | od 1.1.25 do 30.6.25 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Odměny za činnost manažera emise | 3 233                | 2 967                |
| Bankovní poplatky                | 6                    | 7                    |
| <b>Celkem</b>                    | <b>3 239</b>         | <b>2 974</b>         |

#### 4.5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu za předpokladu plného fungování Společnosti:

##### Riziko likvidity

- Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Likvidita je řízena na konsolidované úrovni Skupiny, a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů.
- Společnost je vystavena riziku předčasné splatnosti dluhopisů v případě neplnění emisních podmínek stanovených prospektem dluhopisů dostupným na webových stránkách emitenta (<https://www.satpo.cz/pro-investory>). V případě porušení emisních podmínek ze strany emitenta nebo ručitele (SATPO Group BV) je vlastník dluhopisů oprávněn požadovat předčasné splacení dluhopisů v souladu s emisními podmínkami. K 30.6.2026 jsou plněny veškeré podmínky stanoveny emisními podmínkami dluhopisů.

##### Úvěrové riziko

- Úvěrová kvalita bankovních zůstatků je s ohledem na to, že účet je vedený u České spořitelny, a.s. hodnocena jako dobrá a úvěrové riziko jako nevýznamné.

##### Riziko úrokových sazeb

- Společnost pokládá riziko úrokových sazeb za nevýznamné s ohledem na emisi dluhopisů s fixním kupónem.

##### Riziko kurzů cizích měn

- Společnost neeviduje žádné aktiva ani pasiva denominované v cizích měnách, a proto pokládá riziko kurzů cizích měn za nevýznamné.

##### Řízení kapitálu

- Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni Skupiny. Cílem skupiny na konsolidované úrovni při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním

zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.

- Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snížená o peněžní prostředky a celková aktiva skupiny.

#### *4.6. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví*

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Emitent vede podvojné účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

## **5. Podmíněná aktiva a závazky**

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

## **6. Transakce se spřízněnými stranami**

### *6.1. Obchodní transakce*

#### **Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám**

|                          | <b>Zůstatek k 30.6.2026</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2025</b> |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| SATPO management, s.r.o. | 99                          | 343                          |

#### **Dlouhodobé pohledávky spřízněné osoby**

|             | <b>Zůstatek k 30.6.2026</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2025</b> |
|-------------|-----------------------------|------------------------------|
| SATPO, a.s. | 621 342                     | 481 040                      |

#### **Náklady – služby – spřízněné osoby**

|                          | <b>od 1.1.26 do 30.6.26</b> | <b>od 1.1.25 do 30.6.25</b> |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SATPO management, s.r.o. | 262                         | 351                         |

Nakoupené služby od spřízněných stran představují služby spojené se správou společnosti.

**Výnosové úroky spřízněné osoby**

|               | od 1.1.26 do 30.6.26 | od 1.1.25 do 30.6.25 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| SATPO, a.s.   | 26 502               | 17 964               |
| <b>Celkem</b> | <b>26 502</b>        | <b>17 964</b>        |

**6.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení**

Členové statutárních orgánů neobdrželi ve sledovaném období žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

**6.3. Odměna statutárnímu auditorovi**

Během sledovaného období nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní služby.

**6.4. Následné události**

Po skončení účetního období do data zpracování účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 25. září 2026



Jiří Pokorný  
jednatel



Dana Knížková  
jednatel

Dagmar Pokorná  
jednatel

# Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2026

**SATPO finance, s.r.o.**

Společnost **SATPO finance, s.r.o.**, IČO: 118 55 029, se sídlem: Praha 5, Holečkova 3331/35, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 355142 (dále jen „**Společnost**“) je povinna za účetní období roku 2025 sestavit zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „**ZOK**“).

## 1) **Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

Podle sdělení SATPO, a.s. jako ovládající osoby, v němž statutární orgán Společnosti dle svého vědomí neshledal žádnou neúplnost, je struktura vztahů mezi těmito osobami uvedena v příloze č. 1 této Zprávy o vztazích.

## 2) **Úloha Společnosti ve struktuře vztahů podle bodu 1)**

Úlohou Společnosti je emise a správa dluhopisů.

## 3) **Způsob a prostředky ovládání**

Ovládající osoba vykonává ovládání pomocí svých vlastnických práv prostřednictvím rozhodnutí na valných hromadách Společnosti (popř. rozhodnutí jediného společníka / akcionáře Společnosti). Mezi způsoby a prostředky ovládání Společnosti patří společenská smlouva či zakladatelská listina Společnosti a rozhodnutí nejvyššího orgánu Společnosti, neexistují tedy žádné speciální smlouvy mezi Společností a ovládající osobou ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládání Společnosti.

## 4) **Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK**

Společnost v účetním období prvního pololetí roku 2026 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, při nichž by došlo k nakládání s majetkem, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích.

## 5) **Přehled vzájemných smluv**

Příloha č. 2 této Zprávy o vztazích obsahuje veškeré smlouvy uzavřené mezi Společností a osobou ovládající či s osobami ovládanými, které byly v prvním pololetí roku 2026 účinné.

## 6) **Posouzení vzniku újmy Společnosti a posouzení jejího vyrovnaní podle §§ 71 a 72 ZOK**

Veškerá jednání popsaná v bodě č. 4 této Zprávy o vztazích byla učiněna a smlouvy popsané v bodě č. 5 této Zprávy o vztazích byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak, byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto jednání a smluv nevznikla Společnosti žádná újma.

Společnost prohlašuje, že v účetním období prvního pololetí roku 2026 nedošlo k žádnému ovlivnění chování Společnosti ze strany ovládající osoby (či osoby ovládané stejnou ovládající osobou), které by rozhodujícím a významným způsobem ovlivnilo výsledné chování Společnosti a vedlo k její újmě. Společnost prohlašuje, že jí nevznikla žádná újma, a tedy není nutné posuzovat vyrovnání újmy podle §§ 71 a 72 ZOK.

Statutární orgán Společnosti na základě důkladného zhodnocení úlohy Společnosti vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou konstatuje, že Společnosti **neplynou žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody** plynoucí ze vztahů mezi Společností a jí ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Veškerá vzájemná plnění mezi těmito osobami směřují ke společnému zájmu, a to realizaci nemovitostních projektů na úrovni ovládaných projektových společností.

Pro Společnost její úloha vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou nepředstavovala a nepředstavuje žádné riziko a není tedy třeba uvádět, zda, jakým způsobem a v jakém období byla či bude újma vyrovnána dle §§ 71 a 72 ZOK.

Statutární orgán s přihlédnutím k dostupným informacím prohlašuje, že údaje uvedené v této Zprávě o vztazích jsou správné a úplné.

V Praze dne 25. září 2026



**Jiří Pokorný**

jednatel

SATPO finance, s.r.o.



**Ing. Dana Knížková**

jednatel

SATPO finance, s.r.o.

Tato zpráva se stává součástí pololetní zprávy za období od 1.ledna 2026 do 30.června 2026.

**Příloha č. 1**  
**Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

| <b>Obchodní firma</b>           | <b>Identifikační / registrační číslo</b> | <b>Stát registrace</b> | <b>Způsob a prostředky ovládnání</b>                           | <b>Účast prostřednictvím</b> |
|---------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| City Home Invest II, s.r.o.     | 04527828                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                  |
| City Home Finance III, s.r.o.   | 19084170                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Invest III, a.s.      | 4548817                                  | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                  |
| City Home Project I, s.r.o.     | 1976184                                  | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest II, s.r.o.  |
| City Home Project II, s.r.o.    | 6658946                                  | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest II, s.r.o.  |
| City Home Project III, s.r.o.   | 7069871                                  | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest II, s.r.o.  |
| City Home Project IV, s.r.o.    | 07070721                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest II, s.r.o.  |
| City Home Project VII, s.r.o.   | 06309658                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project VIII, s.r.o.  | 08285713                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project IX, s.r.o.    | 10937951                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project X, s.r.o.     | 11922621                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XI, s.r.o.    | 11921269                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XII, s.r.o.   | 14013789                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XIII, s.r.o.  | 14270650                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XIV, s.r.o.   | 14270668                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XV, s.r.o.    | 14270676                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XVI, s.r.o.   | 14270684                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XVII, s.r.o.  | 14270692                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |
| City Home Project XVIII, s.r.o. | 17197201                                 | ČR                     | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s.   |

|                                  |          |             |                                                                |                            |
|----------------------------------|----------|-------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| City Home Project XIX, s.r.o.    | 17197287 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XX, s.r.o.     | 17197376 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXI, s.r.o.    | 17287197 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXII, s.r.o.   | 17288444 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXIII, s.r.o.  | 17288550 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXV, s.r.o.    | 09000071 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest V, a.s.       |
| City Home Project XXVI, s.r.o.   | 17966019 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXVII, s.r.o.  | 17966035 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXVIII, s.r.o. | 17966043 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXIX, s.r.o.   | 17966051 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXXI, s.r.o.   | 19493843 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXXII, s.r.o.  | 19493851 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXXIII, s.r.o. | 19493860 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| City Home Project XXXIV, s.r.o.  | 19493878 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | City Home Invest III, a.s. |
| SATPO, a.s.                      | 01384147 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Group B.V.           |
| Nadační fond SATPO               | 17765668 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Group B.V.           |
| SATPO finance, s.r.o.            | 11855029 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                |
| SATPO Group B.V.                 | 34243136 | ČR/Nizozemí | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | Jiří Pokorný               |
| SATPO Invest I, s.r.o.           | 01556169 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                |
| SATPO Invest II, a.s.            | 05249902 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                |
| SATPO Invest III, s.r.o.         | 07071035 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                |
| SATPO Invest IV, s.r.o.          | 11880732 | ČR          | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                |

|                             |          |    |                                                                |                             |
|-----------------------------|----------|----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| SATPO Invest V, a.s.        | 22296492 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                 |
| SATPO management, s.r.o.    | 27650723 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO, a.s.                 |
| SATPO Project I, s.r.o.     | 27151751 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project II, s.r.o.    | 27650570 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project III, s.r.o.   | 3868010  | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project IV, s.r.o.    | 26741962 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project VI, s.r.o.    | 4899288  | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest III, s.r.o.    |
| SATPO Project VII, s.r.o.   | 7151560  | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.     |
| SATPO Project VIII, s.r.o.  | 7074743  | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project IX, s.r.o.    | 09446044 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest III, s.r.o.    |
| SATPO Project X, s.r.o.     | 07209274 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest II, s.r.o.     |
| SATPO Project XI, s.r.o.    | 06994377 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.     |
| SATPO Project XII, s.r.o.   | 10801391 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Project XXXII, s.r.o. |
| SATPO Project XIII, s.r.o.  | 10801413 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest III, s.r.o.    |
| SATPO Project XVI, s.r.o.   | 26749220 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project XVII, s.r.o.  | 11855053 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest III, s.r.o.    |
| SATPO Project XVIII, s.r.o. | 14013797 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.     |
| SATPO Project XIX, s.r.o.   | 14013801 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest III, s.r.o.    |
| SATPO Project XX, s.r.o.    | 14245001 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Project XXII, s.r.o.  |
| SATPO Project XXII, s.r.o.  | 14270722 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.      |
| SATPO Project XXIII, s.r.o. | 09000194 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.     |
| SATPO Project XXIV, s.r.o.  | 09000178 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.     |

|                             |          |    |                                                                |                            |
|-----------------------------|----------|----|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| SATPO Project XXV, s.r.o.   | 19608314 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.     |
| SATPO Project XXVI, s.r.o.  | 21877882 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest III, s.r.o.   |
| SATPO Project XXVII, s.r.o. | 21882002 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.     |
| PRE CR Invest s.r.o.        | 19550588 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.    |
| Rezidence Ruzyně s.r.o.     | 9301607  | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Project VIII, s.r.o. |
| SATPO Project XXX, s.r.o.   | 24010839 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest II, s.r.o.    |
| SATPO Project XXXI, s.r.o.  | 24017655 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest IV, s.r.o.    |
| SATPO Project XXXII, s.r.o. | 24069795 | ČR | Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti | SATPO Invest I, s.r.o.     |

**Příloha č.2**  
**Přehled vzájemných smluv**

| Obchodní firma                 | Identifikační /<br>registrační číslo | Stát registrace          | Smluvní vztah                                   | Datum<br>podpisu |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| SATPO Group B.V.               | 34243136                             | Nizozemské<br>království | Rámcová smlouva o úvěru                         | 20.11.2021       |
|                                |                                      |                          | Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o úvěru          | 02.05.2023       |
|                                |                                      |                          | Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o úvěru          | 01.12.2023       |
|                                |                                      |                          | Licenční smlouva                                | 01.01.2025       |
| SATPO, a.s.                    | 01384147                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 20.11.2021       |
|                                |                                      |                          | Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o úvěru          | 02.05.2023       |
|                                |                                      |                          | Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o úvěru          | 01.12.2023       |
|                                |                                      |                          | Smlouva o postoupení rámcové smlouvy o<br>úvěru | 01.07.2025       |
|                                |                                      |                          | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| SATPO management,<br>s.r.o.    | 27650723                             | ČR                       | Smlouva o podnájmu nebytových prostor           | 16.09.2021       |
|                                |                                      |                          | Smlouva o podnájmu nebytových prostor           | 16.09.2021       |
|                                |                                      |                          | Smlouva o podnájmu nebytových prostor           | 16.09.2021       |
|                                |                                      |                          | Smlouva o zpracování osobních údajů             | 01.07.2023       |
| SATPO Invest V, a.s.           | 22296492                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| SATPO Invest IV, s.r.o.        | 11880732                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| SATPO Invest III, s.r.o.       | 07071035                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| SATPO Invest II, a.s.          | 05249902                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| SATPO Invest I, s.r.o.         | 01556169                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| City Home Invest III,<br>a.s.  | 04548817                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |
| City Home Invest II,<br>s.r.o. | 04527828                             | ČR                       | Rámcová smlouva o úvěru                         | 19.11.2025       |

