

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA A ÚČETNÍ
ZÁVĚRKA K 30.ČERVNU 2025

SATPO finance, s.r.o.

Obsah

Pololetní finanční zpráva	4
1. Charakteristika společnosti.....	4
2. Přehled činnosti společnosti	4
2.1. Předmět podnikání:.....	4
2.2. Předmět činnosti:.....	5
3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2025	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.....	9
7. Hospodářské postavení společnosti.....	9
8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2025.....	9
9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	9
10. Významná soudní řízení.....	9
11. Významné smlouvy	10
12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí	10
13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.....	10
14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy	10
15. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí	10
17. Čestné prohlášení	10
18. Informace k vlivu ruské invaze na Ukrajinu na podnikatelskou činnost Emitenta	10
19. Informace o kodexech řízení a správy společností.....	11
Výkaz o řízení a správě společnosti.....	12
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	12

2. Koncepce činnosti společnosti	12
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	12
Účetní závěrka za období od 1.ledna 2025 do 30.června 2025	13
Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2025	14
Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června	15
Výkaz změn vlastního kapitálu	15
Výkaz peněžních toků za období od 1. ledna do 30. června	16
Příloha v účetní závěrce	17
1. Charakteristika a hlavní aktivity.....	17
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	18
2.1. Prohlášení o shodě.....	18
2.2. Základní východiska.....	18
2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU.....	18
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.....	24
3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici.....	24
3.1. Poskytnuté dlouhodobé půjčky.....	24
3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	25
3.3. Vlastní kapitál.....	25
3.4. Emitované dluhopisy	25
3.5. Krátkodobé závazky	26
3.6. Finanční nástroje	26
4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku.....	27
4.1. Náklady na služby	27
4.2. Výnosové úroky	27

4.3.	Nákladové úroky	27
4.4.	Ostatní finanční náklady.....	27
4.5.	Řízení finančních rizik	28
4.6.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.....	29
5.	Podmíněná aktiva a závazky	29
6.	Transakce se spřízněnými stranami.....	29
6.1.	Obchodní transakce	29
6.2.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení.....	30
6.3.	Odměna statutárnímu auditorovi	30
6.4.	Následné události	30
	Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2025.....	31

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.

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

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 2025

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

Společnost má 3 jednatele. Jednatelé netvoří 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 2025:

jednatel:

JIŘÍ POKORNÝ, dat. nar. 30. července 1975

Švédská 655/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 16. září 2021

jednatel:

Mgr. Ing. JIŘÍ POLANSKÝ, dat. nar. 23. dubna 1979

Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 158 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

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. Markéta Štechová – 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 přímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě vlastnictví 90% podílu na základním kapitálu. Emitent je součástí Skupiny SATPO.

Jediný společník k 30. červnu 2025:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
SATPO, a.s.	200	100
Celkem	200	100

Jediný společník k 31. prosinci 2024:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
SATPO Group, B.V.	200	100
Celkem	200	100

Na základě Smlouvy o úplatném převodu podílu ze dne 31. května 2025 změnila společnost jediného společníka.

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 2025. 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 2025	31. prosince 2024
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva	411 981	408 767
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	411 981	408 767
Odložená daň	0	0
Krátkodobá aktiva	44	153
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26	153
Ostatní aktiva	18	0
AKTIVA CELKEM	412 025	408 920

(v tis. Kč)	30. června 2025	31. prosince 2024
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál	3 997	3 758
Základní kapitál	200	200
Ostatní kapitálové fondy	8 000	8 000
Nerozdělený zisk	-4 203	-4 442
Dlouhodobé závazky	0	393 332
Emitované dluhopisy	0	393 332

Odložená daň	0	0
Krátkodobé závazky	408 028	11 830
Emitované dluhopisy	396 409	0
Závazky z obchodních vztahů	96	68
Ostatní závazky	11 523	11 762
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	412 025	408 920

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

(v tis. Kč)	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
Náklady na služby	-548	-444
Ostatní provozní náklady	-4	0
Provozní výsledek hospodaření	-552	-444
Výnosové úroky	17 964	17 793
Nákladové úroky	-14 200	-14 200
Ostatní finanční náklady	-2 974	-2 973
Ostatní finanční výnosy	0	0
Finanční výsledek hospodaření	790	620
Zisk před zdaněním	238	176
Daň ze zisku	0	0
Zisk za účetní období	238	176
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)	238	176
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	238	176

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	200	8 000	-4 442	3 758
Příplatek do ostatních kapitál. fondů	0	0	0	0
Úplný výsledek za účetní období	0	0	238	238
Konečný zůstatek k 30. 6. 2025	200	8 000	-4 204	3 997

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 2025 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 % úrokovou sazbou, její splatnost je stanovena na 3.2.2026. 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 30.6.2025

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 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.

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 nezájatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla k 30. červnu 2025 žádné zaměstnance.

15. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost byla založená 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. Informace k vlivu ruské invaze na Ukrajinu na podnikatelskou činnost Emitenta

Skupina si je vědoma, že prudce zhoršená geopolitická situace způsobená ruskou vojenskou invází na Ukrajinu zahájené 24. února 2022 bude mít podstatný vliv na hospodářství evropských zemí. Skupina neustále sleduje a vyhodnocuje možné dopady současné krize na aktivity své a svých klientů.

Navzdory nejistotám ohledně ruské invaze na Ukrajinu se Emitent na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad jeho nepřetržitého trvání není ohrožen. Skupina nezaznamenala významný dopad na své hospodaření. Dopad ruské invaze na Ukrajinu má negativní dopad obecně ve vztahu k inflaci, růstu cen pohonných hmot, plynu, potravin atd. Rostly i ceny stavebních prací. Na druhou stranu do Česka dorazily stovky tisíc uprchlíků, kteří mohou podpořit český trh práce, který se léta potýká s rekordně nízkou zaměstnaností. Současně obrovský počet ukrajinských občanů, kteří prchají před válkou ovlivní poptávku po ubytování a levném nájemním bydlení. 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 2025.

2. Koncepce činnosti společnosti

Jednatelé společnosti v prvním pololetí roku 2025 realizovali úkoly ve vztahu k emitovaným dluhopisům SATPO FIN. 7,10/26 (ISIN CZ0003537052) v celkové nominální hodnotě 400.000.000, - Kč, tj. průběžně 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.

Společnost hodlá i nadále pokračovat ve své podnikatelské činnosti, a to emisi 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 22. září 2025



Jednatel



Dana Knížková

Jednatel



Jiří Polanský

Jednatel

SATPO finance, s.r.o.

Účetní závěrka za období od 1.ledna 2025 do 30.června
2025

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

Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2025

(v tis. Kč)		30. června 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		411 981	408 767
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	411 981	408 767
Odložená daň		0	0
Krátkodobá aktiva		44	153
Poskytnuté krátkodobé půjčky		0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	26	153
Ostatní aktiva		18	0
AKTIVA CELKEM		412 025	408 920
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál	3.3.	3 997	3 758
Základní kapitál		200	200
Ostatní kapitálové fondy		8 000	8 000
Nerozdělený zisk		-4 203	-4 442
Dlouhodobé závazky		0	393 332
Emitované dluhopisy	3.4.	0	393 332
Odložená daň		0	0
Krátkodobé závazky		408 028	11 830
Emitované dluhopisy	3.4.	396 409	0
Závazky z obchodních vztahů	3.5.	96	68
Ostatní závazky	3.5.	11 523	11 762
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		412 025	408 920

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

(v tis. Kč)		1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
Náklady na služby	4.1.	-548	-444
Ostatní provozní náklady		-4	0
Provozní výsledek hospodaření		-552	-444
Výnosové úroky	4.2.	17 964	17 793
Nákladové úroky	4.3.	-14 200	-14 200
Ostatní finanční náklady	4.4.	-2 974	-2 973
Ostatní finanční výnosy	4.5.	0	0
Finanční výsledek hospodaření		790	620
Zisk před zdaněním		238	176
Daň ze zisku		0	0
Zisk za účetní období		238	176
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		238	176
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období		238	176

Výkaz změn vlastního kapitálu

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	200	8 000	-4 442	3 758
Příplatek do ostatních kapitál. fondů	0	0	0	0
Úplný výsledek za účetní období	0	0	238	238
Konečný zůstatek k 30. 6. 2025	200	8 000	-4 204	3 997

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

(v tis. Kč)	Za období 1.1.2025- 30.6.2025	Za období 1.1.2024- 30.6.2024
Počáteční stav finančních prostředků	153	54
Provozní činnost		
Zisk za účetní období před zdaněním	238	176
Změna stavu ostatních aktiv	18	0
Změna stavu závazků	-135	-187
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-3 764	-3 593
Ostatní finanční náklady a výnosy	2 967	2 967
	-915	-813
Zaplacené úroky	-12 192	-12 192
Přijaté úroky	0	0
Zaplacená daň	-2 008	-2 008
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	14 750	14 800
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	0	0
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-127	-37
Finanční činnost		
Emise dluhopisů	0	0
Splátka dluhopisů	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	0
Čistá změna peněžních prostředků	-127	-37
Konečný stav peněžních prostředků	26	17

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 2025

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.

Emitent je součástí Skupiny.

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší a nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavují společnosti SATPO, a.s. a SATPO Group B.V. Tyto konsolidované účetní závěrky 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 2025

Dne 31. ledna 2025 byl z funkce jednatele odvolán pan Ing. Matěj Čížek a současně byla do funkce jednatele jmenována paní Ing. Dana Knížková. Do obchodního rejstříku byla tato změna zapsána dne 3. února 2025.

Dne 11. června 2025 byla na základě Smlouvy o úplatném převodu podílu ze dne 31. května 2025 zapsána změna společníka ze společnosti SATPO Group, B.V. na společnost SATPO, a.s.

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.

- Úprava IFRS 9 a IFRS 7: Klasifikace a oceňování finančních nástrojů
- IFRS 18: Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

2.3.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad dalších nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU, které jsou dosud neúčinné a neaplikované při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

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 vykázání 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 vykázání 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 povolených 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 premii nebo diskontů) po

očekávanou 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 spřízněná 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

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Půjčky spřízněným osobám	411 981	408 767
Celkem	411 981	408 767

Společnost poskytla úvěr společnosti SATPO Group B.V. na základě uzavřené Rámcové smlouvy o úvěru ze dne 20. listopadu 2021. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 9,00 % p.a. Splatnost je 3. února 2026. 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.

Dne 1. července 2025 byla tato Rámcová smlouva o úvěru postoupena na nového společníka, společnost SATPO, a.s.

3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Hotovost v pokladně	0	0
Peněžní prostředky v bance	26	153
Celkem	26	153

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

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Dluhopisy SATPO FIN. 7,10/26	0	400 000
Čas. rozlišení diskontu	0	-490
Ostatní související náklady	0	-6 178
Dlouhodobé závazky	0	393 332
Dluhopisy SATPO FIN. 7,10/26	400 000	0
Čas. rozlišení diskontu	-264	0
Ostatní související náklady	-3 327	0
Časově rozlišené úroky	11 518	11 518
Krátkodobé závazky	407 927	11 518

Dluhopisy SATPO FIN. 7,10/26 jsou splatné dne 4. února 2026, proto jsou v této závěrce vykázány v krátkodobých závazcích.

3.5. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Dluhopisy – viz bod 3.4.	407 927	11 518
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	0	0
Závazky z obchodních vztahů – ve skupině	96	68
Ostatní závazky	5	244
Celkem	408 028	11 830

3.6. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	30.6.2025		31.12.2024	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Půjčky subjektům ve skupině	411 981	416 212	408 767	412 965
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26	26	153	153
Ostatní aktiva, krátkodobá část	18	18	0	0
Celkem	412 025	416 256	408 920	413 118
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy, dlouhodobá část	0	0	393 332	400 000
Vydané dluhopisy, krátkodobá část	396 409	400 000	0	0
Závazky z obchodních vztahů	17	17	68	68
Ostatní závazky, krátkodobá část	11 523	11 523	11 762	11 762
Celkem	407 949	411 540	405 162	411 830

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Náklady na služby

	od 1.1.25 do 30.6.25	od 1.1.24 do 30.6.24
Náklady na služby	548	444
Celkem	548	444

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

4.2. Výnosové úroky

	od 1.1.25 do 30.6.25	od 1.1.24 do 30.6.24
Úroky z úvěru spřízněné osobě	17 964	17 793
Úroky ostatní	0	0
Celkem	17 964	17 793

4.3. Nákladové úroky

	od 1.1.25 do 30.6.25	od 1.1.24 do 30.6.24
Úroky z emitovaných dluhopisů	14 200	14 200
Celkem	14 200	14 200

4.4. Ostatní finanční náklady

	od 1.1.25 do 30.6.25	od 1.1.24 do 30.6.24
Odměny za činnost manažera emise	2 967	2 967
Bankovní poplatky	7	6
Celkem	2 974	2 973

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 30.6.2025 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 snižena 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 podvojný 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

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
SATPO management, s.r.o.	96	68

Dlouhodobé pohledávky spřízněné osoby

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
SATPO Group B.V.	411 981	408 767

Náklady – služby – spřízněné osoby

	od 1.1.25 do 30.6.25	od 1.1.24 do 30.6.24
SATPO management, s.r.o.	351	224

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

Výnosové úroky spřízněné osoby

	od 1.1.25 do 30.6.25	od 1.1.24 do 30.6.24
SATPO Group B.V.	17 964	17 793
Celkem	17 964	17 793

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 22. září 2025



Jiří Pokorný

jednatel



Dana Knížková

jednatel



Jiří Polanský

jednatel

Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2025

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 2025 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 2025 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 2025 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 újm 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 22. září 2025



Jiří Pokorný

jednatel

SATPO finance, s.r.o.



Ing. Jiří Polanský

jednatel

SATPO finance, s.r.o.

Tato zpráva se stává součástí pololetní zprávy za období od 1.ledna 2025 do 30.června 2025.

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

Obchodní firma	Identifikační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Účast prostřednictvím
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
City Home Invest III, a.s.	04548817	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 Project I, s.r.o.	01976184	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project II, s.r.o.	06658946	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project III, s.r.o.	07069871	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 IX, s.r.o.	10937951	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s.
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 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 XXIV, s.r.o.	09000135	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest V, a.s.
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Project XXIV, s.r.o.
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.
SATPO finance, s.r.o.	11855029	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Group B.V.	34243136	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.	03868010	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 IX, s.r.o.	09446044	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project VI, s.r.o.	04899288	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project VII, s.r.o.	07151560	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.
SATPO Project VIII, s.r.o.	07074743	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, a.s.
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 Invest II, a.s.
SATPO Project XIII, s.r.o.	10801413	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, 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 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 XX, s.r.o.	14245001	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, a.s..
SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, a.s.
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 II, a.s.
Nadační fond SATPO	17765668	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
PRE CR Invest s.r.o.	19550588	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest IV, s.r.o.

Příloha č.2
Přehled vzájemných smluv

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Smluvní vztah	Datum podpisu
SATPO Group B.V.	34243136	Nizozemí	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
SATPO management, s.r.o.	27650723	ČR	Smlouva o poskytování služeb	01.07.2023
			Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování služeb	30.12.2022
			Smlouva o zpracování osobních údajů	01.07.2023
			Smlouva o podnájmu nebytových prostor	16.09.2021