



ANNUAL REPORT

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2024



SATPO Group B.V.

INDEX | REJSTŘÍK

MANAGEMENT BOARD'S REPORT ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
General corporate overview Představení společnosti	
Real estate market overview Vývoj realitního trhu	
Management board comments on the 2024 financial results Vyjádření představenstva k finančním výsledkům za rok 2024	
Major company development Vývoj společnosti	
Going concern Předpoklad nepřetržitého trvání	
Long term strategy Dlouhodobá strategie	
Our employees Zaměstnanci	
Commitment to social responsibility Společenská odpovědnost	
Future expectations Budoucí očekávání	
RISK AREAS RIZIKOVÉ OBLASTI	16
Strategic risk Strategická rizika	
External financing risk Rizika externího financování	
(Re)financing risk Rizika(re)financování	
Operational risk Provozní rizika	
Time schedule and cost control Časový plán a kontrola nákladů	
Reporting risk Hlášení rizik	
Interest rate Úroková sazba	
Legal environment and approval process Právní prostředí a schvalovací proces	
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	22
Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a výkaz o ostatním úplném výsledku hospodaření	
Consolidated statement of financial position Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	
Consolidated statement of changes in equity Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu	
Consolidated statement of cash flows Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích	
Notes to the consolidated financial statements Příloha ke konsolidované účetní závěrce	
COMPANY ONLY FINANCIAL STATEMENTS ÚČETNÍ ZÁVĚRKA TÝKAJÍCÍ SE POUZE SPOLEČNOSTI	78
Company-only balance sheet Rozvaha týkající se pouze společnosti	
Company-only profit and loss account Výkaz zisků a ztrát týkající se pouze společnosti	
Notes to the company-only financial statements Vyjádření k účetní závěrce týkající se pouze společnosti	
OTHER NOTES DALŠÍ PŘÍLOHY	86
Other notes Další přílohy	
Corporate information Informace o společnosti	
AUDITOR'S REPORT ZPRÁVA AUDITORA	91
Independent auditor's report Zpráva nezávislého auditora	

The auditor issues an independent auditor's report only on the English version of the Annual Report of 2024. The Czech version is only a free translation of an informative nature.
Auditor vydává výrok pouze k anglickému znění výroční zprávy za rok 2024. České znění je pouze volný překlad informativního charakteru.



office of SATPO Group | sídlo skupiny SATPO Group

MANAGEMENT BOARD'S REPORT

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

General corporate overview | Představení společnosti

Real estate market overview | Vývoj realitního trhu

Management board comments on the 2024 financial results | Vyjádření představenstva k finančním výsledkům za rok 2024

Consolidated statement of financial position | Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

Major company development | Vývoj společnosti

Going concern | Předpoklad nepřetržitého trvání

Long term strategy | Dlouhodobá strategie

Our employees | Zaměstnanci

Commitment to social responsibility | Závazek ke společenské odpovědnosti

Future expectations | Budoucí očekávání

MANAGEMENT BOARD'S REPORT

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

General corporate overview

SATPO Group B.V. started its real estate activities on the Czech market in 1994 by mediating the sale and purchase of residential properties. Three years later, the Group expanded its real estate activities to include attic constructions in existing apartment buildings, investments in the existing housing stock and property management. In 2000, the Group leveraged its rich experience and knowledge in the field of acquisition, construction management and sales mediation, and began to build small and medium-sized residential projects in attractive locations in Prague. The Group revived its investments in the housing stock in 2014 under the City Home brand, mainly in Prague, where it buys entire apartment buildings or co-ownership shares. It continues to search for interesting opportunities for high potential plots of land for future development and, since 2020, has expanded its investments to land development.

The SATPO Group ranks among the long-term and stable companies in the Prague real estate market. The current asset structure of the Group is adapted to investors and the requirements of financing banking and non-banking institutions. It invests, develops and implements residential development projects under the SATPO brand and real estate projects under the City Home brand through individual project companies.

Comprehensive real estate and professional services are provided within the Group through the SATPO management company, which has many years of know-how and rich experience in the real estate market. An integral part of the services provided is a professional care for clients when selling properties. In addition to professional services related to the purchase and financing of new housing, client changes, turnkey interiors and consulting services, clients also have a representative sales centre equipped with a showroom and virtual reality. The awards received for dozens of successfully realized projects, including the Public Award in the Real Estate Project of the Year competition for the current project Residence POL7SKÁ, proves the quality, from architectural design to final completion, including the satisfaction of our clients.

Since its establishment, the Group has built a positive public image, relying on long-term cooperation with business partners and investors, supporting the development of the real estate market and being an active member of various professional associations, such as the Developers Association, the Association for the Development of the Real Estate Market, the Family Business Network Czech and the Young Presidents' Organisation (YPO).

Představení společnosti

Společnost SATPO Group B.V. zahájila svou realitní činnost na českém trhu v oblasti zprostředkování prodeje a koupě rezidenčních nemovitostí v roce 1994. O tři roky později skupina rozšířila své aktivity v oblasti nemovitostí o půdní vestavby ve stávajících bytových domech a investice do stávajícího bytového fondu a správu nemovitostí. V roce 2000 skupina zúročila své bohaté zkušenosti a znalosti v oblasti akvizic, řízení výstavby a zprostředkování prodeje a zahájila výstavbu malých a středně velkých bytových projektů v atraktivních lokalitách v Praze. V roce 2014 skupina obnovila investice do bytového fondu pod značkou City Home, a to především v Praze, kde nakupuje celé bytové domy nebo spoluvlastnické podíly. Nadále vyhledává zajímavé pozemky s vysokým potenciálem pro budoucí výstavbu a od roku 2020 rozšířila své investice o pozemkový development.

Skupina SATPO patří mezi etablované a stabilní společnosti na pražském realitním trhu. Současná majetková struktura skupiny je přizpůsobena investorům a požadavkům financujících bankovních i nebankovních institucí. Pod značkou SATPO skupina investuje do realitních projektů a realizuje rezidenční developerské projekty a pod značkou City Home realizuje prostřednictvím svých jednotlivých projektových společností realitní projekty.

Komplexní realitní a odborné služby jsou v rámci skupiny poskytovány prostřednictvím společnosti SATPO management, která disponuje dlouholetým know-how a bohatými zkušenostmi na realitním trhu. Nedílnou součástí poskytovaných služeb je profesionální péče o klienty při prodeji nemovitostí. Kromě odborných služeb spojených s nákupem a financováním nového bydlení, prováděním klientských změn, realizací interiérů na klíč a poradenských služeb je klientům k dispozici také reprezentativní prodejní centrum vybavené showrooem, které nabízí možnost prohlédnout si nemovitosti pomocí virtuální reality. Získaná ocenění za desítky úspěšných projektů, včetně Ceny veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku za aktuálně realizovaný projekt Rezidence POL7SKÁ, jsou důkazem kvality od architektonického návrhu až po finální realizaci a spokojenosti našich klientů.

Skupina si od svého založení buduje pozitivní image na veřejnosti, opírá se o dlouhodobou spolupráci s obchodními partnery a investory, podporuje rozvoj realitního trhu a je aktivním členem různých profesních sdružení, jako jsou Asociace developerů, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Family Business Network Czech a Young Presidents' Organisation (YPO).

In accordance with corporate policy and social responsibility, the SATPO Group established the SATPO Endowment Fund in 2022 for the purpose of supporting the education of children and youth, health, culture and sports.

The group's strategy is to build a stable position as a quality developer under the SATPO brand in the long term, to successfully invest in and exploit the potential of existing residential properties under the City Home brand, and to create attractive opportunities for residential real estate investors.

Real estate market overview

The Czech economy was favourable in 2024, recording growth of 1% of GDP. The decline of the high inflation rate was reflected in an increase in household consumption spending, investment spending strengthened, and a slight acceleration of economic growth is expected for 2025. The main obstacles to the growth of Czech industry continue to include high energy prices, low demand for domestic or foreign contracts, and administrative obstacles, including the unsuccessful digitalization of construction management and demanding regulation.

The average inflation rate in 2024 reached 2.4%, and the unemployment rate remained at 2.6%. The labour market reflects the imbalance related to the shortage of workers. The arrival of Ukrainians was reflected in all professions, especially in low-skilled jobs; if we imagine their possible departure, tens of percent of employees would be missing.

Industry and construction recorded a decline in 2024, construction output fell by 2.4% year-on-year and the volume of new construction orders grew by 16%.

The Czech real estate market reflects the Czech economy, which brought a significant recovery in 2024. Real estate prices returned to cautious growth, mortgage interest rates gradually decreased, the cancellation of credit parameters and deferred demand contributed positively to the number of sales transactions. A slight increase in real estate prices of around 5% can be expected due to the so-called deferred demand from previous years, the availability of mortgage financing, a lot depends on the location and districts.

Real estate prices have been rising slightly since the third quarter of 2023. Over the past five years, the average transaction price for residential units in the Czech Republic has almost doubled, in the third quarter of 2024 it was CZK 104,100 per sqm. The highest price level is in Prague, where the average transaction price of an apartment reached CZK 137,900 per sqm in Q3 2024. At the end of the year, the average offer price reached a record CZK 163,203 per sqm. The growth in prices of new apartments in Prague

V souladu s firemní politikou a společenskou odpovědností založila skupina SATPO v roce 2022 Nadační fond SATPO pro účely podpory vzdělávání dětí a mládeže, zdraví, kultury a sportu.

Strategií skupiny je dlouhodobě budovat stabilní pozici renomovaného developera pod značkou SATPO, úspěšně investovat do stávajících rezidenčních nemovitostí pod značkou City Home a využívat jejich potenciál a rovněž vytvářet atraktivní příležitosti pro investory do rezidenčních nemovitostí.

Vývoj realitního trhu

Vývoj české ekonomiky byl v roce 2024 příznivý, kdy byl zaznamenán růst HDP o 1 %. Pokles vysoké míry inflace se projevil ve zvýšení spotřebních výdajů domácností a posílení investičních výdajů, přičemž pro rok 2025 se očekává mírné zrychlení hospodářského růstu. Mezi hlavní překážky růstu českého průmyslu nadále patří vysoké ceny energií, nízká poptávka po domácích či zahraničních zakázkách a administrativní překážky, včetně neúspěšné digitalizace stavebního řízení a přísné regulace.

Průměrná míra inflace v roce 2024 činila 2,4 %, přičemž míra nezaměstnanosti zůstala na úrovni 2,6 %. Na trhu práce se projevuje nerovnováha související s nedostatkem pracovníků. Příchod ukrajinských pracovníků se projevil ve všech profesích, zejména pokud jde o pracovní místa s nízkou kvalifikací, přičemž v případě jejich případného odchodu by chyběly desítky procent zaměstnanců.

Průmysl a stavebnictví zaznamenaly v roce 2024 pokles, stavební produkce meziročně klesla o 2,4 %, objem nových stavebních zakázek vzrostl o 16 %.

Český realitní trh odráží vývoj české ekonomiky a v roce 2024 zaznamenal výrazné oživení. Ceny nemovitostí se vrátily k opatrnému růstu, úrokové sazby hypoték postupně klesaly a k počtu realizovaných transakcí pozitivně přispělo i zrušení úvěrových ukazatelů pro posuzování žadatelů o úvěr a odložená poptávka. Díky tzv. odložené poptávce z předchozích let a dostupnosti hypotečního financování lze očekávat mírný nárůst cen nemovitostí o přibližně 5 %, bude však hodně záležet na příslušné lokalitě a okresech.

Ceny nemovitostí od 3. čtvrtletí roku 2023 mírně rostou. Za posledních pět let se průměrná transakční cena bytových jednotek v ČR téměř zdvojnásobila, ve 3. čtvrtletí roku 2024 činila 104 100 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde ve 3. čtvrtletí roku 2024 průměrná transakční cena bytu dosáhla 137 900 Kč za m². Na konci roku dosáhla průměrná nabídková cena rekordních 163 203 Kč za m². Růst cen nových bytů v roce 2024 byl v Praze ovlivněn zařazením nových, dražších projektů do nabídky, zdražením některých stávajících projektů a rostoucími náklady



in 2024 was influenced by the inclusion of new, more expensive projects in the offer, the increase in the price of some existing projects, and the increasing costs of construction and design work. The main reason for the growth in prices of new apartments in Prague remains the long-term dysfunctional process of approving new construction.

In the first three quarters of 2024, the number of newly added apartments for sale was in the volume 6,102, and the number of completed apartments was 5,336. In January 2025, the construction of 2,553 new apartments was started, and this number decreased by 27% year-on-year. The decrease was due to the issuance of a low number of building permits. From a transaction perspective, there was greater demand for older properties than new buildings, generally small-sized apartments, one bedroom and two bedroom apartments are still prevailing.

While in 2022 and 2023 the real estate market was dominated by buyers with their own resources, in 2024 the situation is the opposite. In the first half of this year, 83% of buyers used a housing loan. According to CBA Hypomonitor, the number of new mortgages in the Czech Republic increased by 53% in 2024 compared to 2023, and this trend will continue.

After a year of constant price growth, building plots are starting to become slightly cheaper in Prague. The supply has not changed significantly this year, there is little land for construction, especially in the vicinity of Prague. Demand and thus the price will grow as people prefer living in a family house with a garden in the vicinity of cities.

Rental prices have been growing in recent years, they are closely linked to the availability of own housing or the lack of apartments on offer, especially in Prague, where many more people want to live. A slight increase in rental prices is expected in 2025.

There is in general optimism in the real estate market nationwide for this year. Housing will continue to play an important role in the household consumption basket.

na stavební a projekční práce. Hlavním důvodem pro růst cen nových bytů v Praze zůstává dlouhodobě nefunkční proces schvalování nové výstavby.

V prvních třech čtvrtletích roku 2024 dosáhl objem nově nabízených bytů k prodeji celkem 6 102 a počet dokončených bytů činil 5 336 bytů. V lednu 2025 byla zahájena výstavba 2 553 nových bytů, přičemž tento počet je mezitím nižší o 27 %. Tento pokles byl způsoben vydáním nízkého počtu stavebních povolení. Z transakčního hlediska byla větší poptávka po starších nemovitostech než po novostavbách, obecně stále převažují malometrážní, jednopokojové a dvoupokojové byty.

Zatímco v letech 2022 a 2023 na realitním trhu převažovali kupující s vlastními zdroji, v roce 2024 je situace opačná. V první polovině letošního roku využilo úvěr na bydlení 83 % kupujících. Podle ČBA Hypomonitoru se počet nových hypoték v České republice v roce 2024 zvýšil o 53 % oproti roku 2023 a tento trend bude pokračovat i nadále.

Po roce neustálého růstu cen začínají v Praze mírně zlevňovat stavební pozemky. Nabídka se letos výrazně nezměnila, pozemků pro výstavbu je málo, zejména v okolí Prahy. Poptávka a tím i cena poroste, protože lidé dávají přednost bydlení v rodinném domě se zahradou v blízkosti měst.

Ceny nájmu v posledních letech rostou. Jejich výše úzce souvisí s dostupností vlastního bydlení a s nedostatkem bytů v nabídce, zejména v Praze, kde chce bydlet mnohem více lidí. V roce 2025 se očekává mírný nárůst cen nájmu.

Pro letošní rok panuje na českém realitním trhu všeobecný optimismus. Bydlení bude i nadále hrát důležitou roli ve spotřebním koší domácností.

Management Board's Comments on the 2024 Financial Results

Consolidated results

The consolidated result after taxation for the 2024 financial year was a profit of CZK 82,451 thsnd. This compared to a loss of CZK 172,444 thsnd for the 2023 financial year.

The profit was caused mainly by the following factors: recovery of real estate market during 2024, rise of the price index in 2024, decline in mortgage interest rates, stability of wage growth and inflation.

The management was aware of the real estate market situation and therefore focused on units and whole house sales, closing of commercial transactions and cash generation during 2024.

The result was negatively impacted by the change in the corporate income tax rate effective as of 2024 (from 19% to 21%).

Consolidated income including net gain/loss on the disposal of investment property for 2024 amounted to minus CZK 7,326 thsnd compared to CZK 286,371 thsnd in the previous year. The negative value in 2024 is due to the sale of investment properties at a price lower than their fair value. The value in 2024 is thus mainly influenced by the sale of the Šaldova 3 project, which was sold at a discount to the estimated fair value due to the sale of the entire building versus the valuation of individual residential units. The Company did not sell any investment properties for the price below acquisition cost in 2024.

Sales of investment properties amounted to CZK 517,486 thsnd compared to CZK 421,139 thsnd in 2023.

The Company recorded an operating profit of CZK 244,340 thsnd, compared to an operating loss of CZK 29,294 thsnd in 2023.

Financial expenses amounted to CZK 116,553 thsnd, compared to CZK 103,472 thsnd in 2023.

The year 2024 brought continued stabilisation of the Czech economy. The average annual inflation rate in 2024 was 2.4%, which is close to the Czech National Bank's long-term inflation target and a significant decline from 10.7% in 2023.

In response to inflation, the Czech National Bank (CNB) continued its cycle of interest rate cuts. The two-week repo rate was cut to 6.25% p.a. in February 2024, 5.75% p.a. in March 2024, 5.25% p.a. in May 2024 and 4.75% p.a. in June 2024. In November 2024, there was a further reducti-

Vyjádření představenstva k finančním výsledkům za rok 2024

Konsolidované výsledky

Konsolidovaným výsledkem hospodaření po zdanění za účetní období 2024 byl zisk ve výši 82 451 tis. Kč oproti ztrátě ve výši 172 444 tis. za účetní období 2023.

Na vykázaný zisk měly vliv zejména tyto faktory: oživení na realitním trhu v průběhu roku 2024, růst cenového indexu v roce 2024, pokles hypotečních úrokových sazeb, stabilita růstu mezd a inflace.

Vedení společnosti si bylo vědomo situace na realitním trhu, a proto se v průběhu roku 2024 zaměřilo na prodej jednotek a celých domů, realizaci obchodních transakcí a generování peněžních prostředků.

Výsledek byl negativně ovlivněn změnou sazby daně z příjmů právnických osob, která nabyla účinnosti od roku 2024 (z 19 % na 21 %).

Konsolidované výnosy včetně čistého zisku/ztráty z prodeje investic do nemovitostí za rok 2024 činily minus 7 326 tis. Kč oproti 286 371 tis. Kč v předchozím roce. Záporná hodnota v roce 2024 je způsobena prodejem investic do nemovitostí za cenu nižší, než je jejich reálná hodnota. Hodnota v roce 2024 je tak ovlivněna zejména prodejem projektu Šaldova 3, který byl prodán s diskontem oproti odhadované reálné hodnotě z důvodu prodeje celé budovy oproti ocenění jednotlivých bytových jednotek. Společnost v roce 2024 neprodala žádnou investici do nemovitostí za cenu nižší než pořizovací cena.

Tržby z prodeje investičních nemovitostí dosáhly 517 486 tis. Kč oproti 421 139 tis. Kč v roce 2023.

Společnost vykázala provozní zisk ve výši 244 340 tis. Kč oproti provozní ztrátě ve výši 29 294 tis. Kč v roce 2023.

Finanční náklady činily 116 553 tis. Kč oproti 103 472 tis. Kč v roce 2023.

V roce 2024 pokračovala stabilizace české ekonomiky. Průměrná roční míra inflace v roce 2024 činila 2,4 %, což je hodnota blízká dlouhodobému inflačnímu cíli České národní banky a představuje výrazný pokles oproti 10,7 % v roce 2023.

V návaznosti na vývoj inflace pokračovala Česká národní banka (ČNB) v postupném snižování úrokových sazeb. Dvoutýdenní repo sazba byla v únoru 2024 snížena na 6,25 % p.a., v březnu 2024 na 5,75 % p.a., v květnu 2024 na 5,25 % p.a. a v červnu 2024 na 4,75 % p.a. V listopadu 2024 došlo k dal-



P07SKÁ Residence | Rezidence P07SKÁ

on of 0.25 percentage point to 4.00% p.a., while in December the CNB left interest rates unchanged. A further reduction was then made in February 2025, when the two-week repo rate was cut to 3.75% p.a.

The fall in interest rates led to a gradual reduction in mortgage interest rates, which increased the availability of financing for those interested in acquiring their own home. The lack of housing supply in the Czech market remains a key factor affecting property prices. There was a slight increase in house prices in 2024, reflecting persistent demand and limited supply.

The CNB is expected to continue its cautious policy in 2025, aimed at maintaining price stability, while the outlook for the domestic economy suggests continued moderate growth.

Consolidated statement of financial position

At 31 December 2024, the consolidated balance sheet amounted to CZK 2,944,924 thsnd, which represented an increase of CZK 423,512 thsnd compared to the position at December 31, 2023 CZK 2,521,412 thsnd.

Consolidated assets consisted of:

- non-current assets amounting to CZK 2,708,453 thsnd compared to CZK 2,145,277 thsnd at 31 December 2023, which represents an increase of CZK 563,176 thsnd. This increase is mainly due to the acquisition of co-ownership shares in the projects Karlínské náměstí 5, Seifertova17 and Šaldova 20 and assets related to the Třebonice and Na Lhotkách development projects.
- current assets amounting to CZK 236,471 thsnd, compared to CZK 376,135 thsnd in 2023, which represents a decrease of CZK 139,664 thsnd. The decrease is mainly due to a decrease of trade and other receivables, in 2024 were repaid receivables related to sales of investment property in 2023 and also due to a decrease cash and cash equivalents due to the financing of new acquisitions.

Equity attributable to the owners of the parent company amounted to CZK 287,477 thsnd, compared to CZK 226,363 thsnd at 31 December 2023. The increase is primarily due to the profit for the 2024 financial year.

Non-current liabilities decreased to CZK 1,408,899 thsnd, compared to CZK 1,705,919 thsnd at 31 December 2023. The decrease is mainly due to the transfer of part of the issued bond liabilities from non-current liabilities to current liabilities due to their upcoming maturity in 2025.

Current liabilities increased to CZK 917,980 thsnd, compared to CZK

šímu snížení o 0,25 p.b. na 4,00 % p.a., zatímco v prosinci ponechala ČNB úrokové sazby beze změny. K dalšímu snížení pak došlo v únoru 2025, kdy byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,75 % p.a.

Pokles úrokových sazeb vedl k postupnému snižování hypotečních úrokových sazeb, což zvýšilo dostupnost financování pro zájemce o pořízení vlastního bydlení. Klíčovým faktorem ovlivňujícím ceny nemovitostí na českém trhu zůstává nedostatečná nabídka rezidenčních nemovitostí. V roce 2024 došlo k mírnému nárůstu cen nemovitostí, což je odrazem přetrvávající poptávky a omezené nabídky.

Očekává se, že ČNB bude v roce 2025 pokračovat v omezující politice zaměřené na udržení cenové stability, zatímco výhled domácí ekonomiky naznačuje pokračující mírný růst.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

K 31. prosinci 2024 činila konsolidovaná bilanční suma 2 944 924 tis. Kč, což představovalo nárůst o 423 512 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2023 (2 521 412 tis. Kč).

Konsolidovaná aktiva zahrnovala:

- dlouhodobá aktiva ve výši 2 708 453 tis. Kč oproti 2 145 277 tis. Kč k 31. prosinci 2023, což představuje nárůst o 563 176 tis. Kč. K tomuto nárůstu došlo zejména v důsledku akvizice spoluvlastnických podílů na projektech Karlínské náměstí 5, Seifertova17 a Šaldova 20 a aktiv souvisejících s developerskými projekty Třebonice a Na Lhotkách.
- oběžná aktiva ve výši 236 471 tis. Kč, oproti 376 135 tis. Kč v roce 2023, což představuje pokles o 139 664 tis. Kč. Pokles je způsoben především poklesem obchodních a ostatních pohledávek, v roce 2024 byly uhrazeny pohledávky související s prodejem investičních nemovitostí v roce 2023 a také poklesem peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v důsledku financování nových akvizic.

Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti činil 287 477 tis. Kč ve srovnání s 226 363 tis. Kč k 31. prosinci 2023. Nárůst je způsoben především ziskem za účetní období 2024.

Došlo ke snížení dlouhodobých závazků na 1 408 899 tis. Kč oproti 1 705 919 tis. Kč k 31. prosinci 2023. Pokles byl způsoben zejména převodem části závazků z emitovaných dluhopisů z dlouhodobých závazků do krátkodobých závazků, a to z důvodu jejich blížící se splatnosti v roce 2025.

264,899 thsnd at 31 December 2023. The increase is mainly due to the transfer of part of the issued bond liabilities from non-current liabilities to current liabilities due to their upcoming maturity in 2025 and also due to the short-term financing of new projects.

Major Company Developments

Subholding SATPO Invest I is dedicated to the purchase of real estate with added value (possibility of expansion, change of use, etc.) for the purpose of long-term possession and realization of residential projects. In 2024, the pre-sale of the Laurová Residence project was launched and preparatory works on other projects continued.

Subholding SATPO Invest II invests in real estate for future residential development in attractive locations and realization of construction of residential projects of lasting value. In 2024, preparatory work on projects and acquisition of new projects continued.

The SATPO Invest III subholding is dedicated to investing in land for the individual construction of single-family houses in attractive locations and the realization of infrastructure construction. In 2024, the acquisition of new projects was carried out and preparatory work on projects continued.

Subholding SATPO Invest IV invests in properties suitable for future development and prepares them for further development. In 2024, preparatory work on projects and acquisition of new projects continued.

Subholding SATPO Invest V was established in 2024 and its area of activity is mainly the development of residential projects.

Subholding City Home Invest II invests in the purchase of apartment buildings and leverages the property's future appreciation potential. In 2024, a new project was acquired and 100% of the units in two projects were sold.

Subholding City Home Invest III is dedicated to investing in ideal shares in apartment buildings, consolidating ownership or settling co-ownership and leveraging the potential for future appreciation of the property. In 2024, acquisitions of several new projects, the sale of 100% of the units in seven projects and the sale of the entire apartment building was completed. Co-ownership was settled in two projects, the consolidation of the building ownership was successfully completed in one project and in three cases court proceedings were initiated to settle the co-ownership.

The value of co-ownership shares in tenement houses at December 31, 2024 increased to CZK 2,026,880 thsnd (at December 31, 2023, the value was 1,674,110 thsnd).

Krátkodobé závazky se zvýšily na 917 980 tis. Kč oproti 264 899 tis. Kč k 31. prosinci 2023, a to zejména z důvodu převodu části závazků z emitovaných dluhopisů z dlouhodobých závazků do krátkodobých závazků, a to z důvodu jejich blížíící se splatnosti v roce 2025 a dále z důvodu krátkodobého financování nových projektů.

Vývoj společnosti

Subholding SATPO Invest I se zaměřuje na nákup nemovitostí s přidanou hodnotou (možnost rozšíření, změny způsobu využití apod.) za účelem dlouhodobého držení a realizace rezidenčních projektů. V roce 2024 byl zahájen předprodej projektu Residence Laurová a pokračovaly přípravné práce na dalších projektech.

Subholding SATPO Invest II investuje do nemovitostí určených pro budoucí rezidenční development v atraktivních lokalitách a realizaci rezidenčních projektů trvalé hodnoty. V roce 2024 pokračovaly přípravné práce na projektech a akvizice nových projektů.

Subholding SATPO Invest III se zaměřuje na investice do pozemků pro individuální výstavbu rodinných domů v atraktivních lokalitách a výstavbu infrastruktury. V roce 2024 probíhala akvizice nových projektů a pokračovaly přípravné práce na projektech.

Subholding SATPO Invest IV investuje do nemovitostí vhodných pro budoucí development a připravuje je pro další rozvoj. V roce 2024 pokračovaly přípravné práce na projektech a akvizice nových projektů.

V roce 2024 byl založen subholding SATPO Invest V, jehož předmětem činnosti je především realizace rezidenčních projektů.

Subholding City Home Invest II investuje do nákupu bytových domů a využívá potenciál budoucího zhodnocení nemovitostí. V roce 2024 došlo k akvizici nového projektu a bylo prodáno 100 % jednotek ve dvou projektech.

Subholding City Home Invest III se zaměřuje na investice do ideálních podílů v bytových domech, konsolidaci vlastnictví nebo vypořádání spoluvlastnictví a využití potenciálu budoucího zhodnocení nemovitostí. V roce 2024 byly dokončeny akvizice několika nových projektů, došlo k prodeji 100 % jednotek v sedmi projektech a prodeji celého bytového domu. Ve dvou projektech bylo vypořádáno spoluvlastnictví, v jednom projektu byla úspěšně dokončena konsolidace vlastnictví budovy a ve třech případech bylo zahájeno soudní řízení o vypořádání spoluvlastnictví.

Hodnota spoluvlastnických podílů na nájemních domech se k 31. prosinci 2024 zvýšila na 2 026 880 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 tato hodnota činila 1 674 110 tis. Kč).

Going concern

As of December 2024, the equity attributable to owners of the parent company amounted to CZK 287,477 thousand (in 2023 it was CZK 226,363 thousand). This increase is mainly due to the profit for the year ending 31 December 2024.

In preparing the company's 2024 financial statements, management has reviewed the appropriateness of applying the going concern assumption, also taking into account the Group's current financial performance and operating cash flows during 2024. Management has thoroughly reviewed the risk areas described in the Management Board's Report and the Notes to the Consolidated Financial Statements. Potential risks were tested against the Group's cash flows and other financial indicators.

Forecasts for the real estate market are expecting a continued recovery in demand and growth in real estate prices. According to the CNB, the available data point to an emerging overheating of the real estate market. Due to expectations of continued growth in residential property prices, rising incomes and a gradual reduction in interest rates, demand for new housing loans is recovering. Meanwhile, the supply side of the property market is showing a high degree of rigidity, with 15% fewer apartments completed between January and November 2024 than in the same period of the previous year. Although the number of apartments newly in construction is rising, it remains insufficient relative to long-term needs. The imbalance in the real estate market is thus leading to an increase in the prices of new and older properties.

In response to inflation, the Czech National Bank (CNB) continued its cycle of interest rate cuts. The two-week repo rate was cut to 6.25% p.a. in February 2024, 5.75% p.a. in March 2024, 5.25% p.a. in May 2024 and 4.75% p.a. in June 2024. In November 2024, there was a further reduction of 0.25 percentage point to 4.00% p.a., while in December the CNB left interest rates unchanged. A further reduction was then made in February 2025, when the two-week repo rate was cut to 3.75% p.a.

The CNB is expected to continue its cautious policy in 2025, aimed at maintaining price stability, while the outlook for the domestic economy suggests continued moderate growth.

Based on the above-described developments, the management expects the real estate market to develop positively in 2025. Management believes that there is no risk of business interruption and that the preparation of the financial statements on a going concern basis is justified.

Předpoklad nepřetržitého trvání

K prosinci 2024 činil vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti 287 477 tis. Kč (v roce 2023 to bylo 226 363 tis. Kč). Tento nárůst je způsoben především kladným výsledkem hospodaření k 31. prosinci 2024.

Při přípravě účetní závěrky společnosti za rok 2024 vedení společnosti přezkoumalo vhodnost uplatnění předpokladu pokračování podnikatelské činnosti (going concern), a to i s ohledem na současné finanční výsledky skupiny a provozní peněžní toky v průběhu roku 2024. Vedení společnosti důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě představenstva a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Podle prognóz se na realitním trhu očekává pokračující oživování poptávky a růst cen nemovitostí. Podle ČNB dostupné údaje ukazují na začínající přehřívání realitního trhu. Vzhledem k očekávání dalšího růstu cen rezidenčních nemovitostí, rostoucím příjmům a postupnému snižování úrokových sazeb dochází k oživování poptávky po nových úvěrech na bydlení. Nabídková strana realitního trhu zatím vykazuje vysokou míru rigidity, když v období od ledna do listopadu 2024 bylo dokončeno o 15 % méně bytů než ve stejném období předchozího roku. Počet nově rozestavěných bytů sice roste, ale vzhledem k dlouhodobým potřebám je stále nedostatečný. Nerovnováha na realitním trhu tak vede k růstu cen nových i starších nemovitostí.

V návaznosti na vývoj inflace pokračovala Česká národní banka (ČNB) v postupném snižování úrokových sazeb. Dvoutýdenní repo sazba byla v únoru 2024 snížena na 6,25 % p.a., v březnu 2024 na 5,75 % p.a., v květnu 2024 na 5,25 % p.a. a v červnu 2024 na 4,75 % p.a. V listopadu 2024 došlo k dalšímu snížení o 0,25 p.b. na 4,00 % p.a., zatímco v prosinci ponechala ČNB úrokové sazby beze změny. K dalšímu snížení pak došlo v únoru 2025, kdy byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,75 % p.a.

Očekává se, že ČNB bude v roce 2025 pokračovat v omezitelné politice zaměřené na udržení cenové stability, zatímco výhled domácí ekonomiky naznačuje pokračující mírný růst.

Na základě výše uvedeného vývoje očekává vedení společnosti v roce 2025 pozitivní vývoj na realitním trhu. Vedení společnosti se domnívá, že neexistuje riziko přerušení činnosti a že sestavení účetní závěrky za předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

Long term strategy

There has been no significant change in strategy year-to-year and the Group will continue to develop its two main pillars of business activities: residential and land development under the SATPO brand, focusing more on investment in land plots to lay down the basis for future development projects; and purchasing and selling existing homes under the City Home brand, complete with property management.

Our vision:

- Build platforms for investment in residential properties.
- Build high quality residential homes in which people can live well.
- Search for and develop the potential of existing properties, especially apartment buildings.
- Create a comfortable environment within our Company so that people can work well.

Our employees

The Group continues to encounter a lack of quality people on the market and strives to supplement the capacities of selected teams, especially in specialist roles. Recruitment and adaptation of new employees was a major challenge in 2024 in the field of human resources. We expect a slight improvement in the job market situation in 2025.

Average number of employees

The average number of employees working within the SATPO Group B.V. was 0 (2024: 0). The group has no pension plan or costs.

The average number of employees working for the Group was 55 (2023: 49). The group has no pension plan or costs.

Employee well-being

The health and well-being of employees working for the Group is taken seriously.

Hot-desking arrangements continue and serve to optimize the use of the workplace when employees are working from home, on vacation or

Dlouhodobá strategie

Meziročně nedošlo k žádné významné změně strategie a skupina bude i nadále rozvíjet své dva hlavní pilíře podnikatelské činnosti: rezidenční výstavbu a pozemkový development pod značkou SATPO, přičemž se více zaměří na investice do pozemků, aby tak vytvořila základ pro budoucí developerské projekty, a na nákup a prodej již stojících domů pod značkou City Home a následnou správu nemovitostí.

Naše vize:

- budování platform pro investice do rezidenčních nemovitostí
- výstavba prémiových bytových domů, ve kterých se lidem dobře žije
- vyhledávání a rozvoj potenciálu stávajících nemovitostí, zejména bytových domů
- vytvoření příjemného prostředí v naší společnosti, aby se v ní lidem dobře pracovalo

Naši zaměstnanci

Skupina se i nadále potýká s nedostatkem kvalitních lidí na trhu a snaží se doplňovat kapacity vybraných týmů, zejména specialistů. Velkou výzvou pro rok 2024 v oblasti lidských zdrojů byl nábor a adaptace nových zaměstnanců. V roce 2025 očekáváme mírné zlepšení situace na trhu práce.

Průměrný počet zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců společnosti SATPO Group B.V. činil 0 (2024: 0). Skupina nemá žádný penzijní plán ani související náklady.

Průměrný počet zaměstnanců skupiny činil 55 (2023: 49). Skupina nemá žádný penzijní plán ani související náklady.

Příjemné pracovní prostředí a podmínky

Zdraví a příjemné pracovní podmínky zaměstnanců skupiny jsou pro nás důležité.

I nadále se uplatňuje model sdílení pracovních stolů (tzv. hot-desking), který pomáhá optimalizovat využití pracoviště při režimu práce z domova nebo při čerpání dovolené či nemocenské. V rámci společnosti došlo k odbornému růstu u všech zaměstnanců, z toho 3 zaměstnanci byli inter-

on sick leave. All employees within the company benefitted from professional growth opportunities, with 3 employees promoted internally.

Regular and non-regular staff training continued through our e-learning platform on the SATPO Sharepoint intranet site. The platform provides access to relevant, easy-to-use learning materials that enable employees to acquire actionable skills. External training was provided to improve negotiation, leadership, project management and other professional skills.

Teambuilding develops cooperation between employees and so, in 2024, activities were supported after working hours such as participation in the T-Mobile Olympic Run, informal board games, basketball matches, bowling, group walks, etc. Some employees participated in volunteer activities as part of the Group's active cooperation with the non-profit educational organization Junior Achievement.

Equal treatment of employees

We do not make any distinction on the grounds of gender, religion, ethnic background or sexual orientation in our HR, recruitment and promotion policies or remunerations systems.

Remuneration

We apply a remuneration policy, the main principles of which are as follows:

Top management

- Profit-related remuneration, first applicable after at least three years' full membership.

Directors and senior management

- Fixed annual remuneration which is performance-related and results-based.

All employees

- up to 20% of quarterly gross salary is awarded to all employees based on measured goals, payable quarterly.

Commitment to Social Responsibility

We care about serving the wider community and supporting the engagement of our team members within the Group. Here are some of the organizations that received financial donations through our corporate giving initiative in 2024.

The Group has been a proud long term financial partner of the non-profit

ně povýšení..

Pokračujeme v zajišťování pravidelného i ad hoc školení zaměstnanců prostřednictvím naší intranetové e learningové platformy SATPO Sharepoint, kde je k dispozici přístup k relevantním, uživatelsky přívětivým výukovým materiálům, které umožňují získání praktických dovedností. Zajištěna byla i externí školení zaměřená na zlepšení vyjednávacích dovedností, vedení lidí, projektové řízení, jakož i další odborné dovednosti.

Teambuilding rozvíjí spolupráci mezi zaměstnanci, a proto byly v roce 2024 podpořeny mimopracovní aktivity ve formě účasti na T-Mobile Olympijském běhu nebo ve formě neformálních deskových her, basketbalového utkání, bowlingu, společných vycházek apod. Někteří naši zaměstnanci se účastnili dobrovolnických aktivit v rámci aktivní spolupráce s neziskovou vzdělávací organizací Junior Achievement.

Rovné zacházení se zaměstnanci

V našich pravidlech upravujících oblast lidských zdrojů, nábor a kariérní postup zaměstnanců a odměňování zaměstnanců nečiníme žádné rozdíly na základě pohlaví, náboženského vyznání, etnického původu či sexuální orientace.

Odměňování

Máme zavedenu politiku odměňování, která vychází z následujících principů:

Top management

- Částka závislá na zisku, která se poprvé uplatní po uplynutí alespoň tří let výkonu funkce.

Ředitelé a vrcholový management

- Roční fixní částka, která je závislá na výkonu a výsledcích.

Všichni zaměstnanci

- Všem zaměstnancům je přiznáno až 20 % čtvrtletní hrubé mzdy na základě plnění stanovených cílů, přičemž tato částka je vyplácena čtvrtletně.

Závazek ke společenské odpovědnosti

Podpora širší komunity a angažovanosti členů našeho týmu v rámci skupiny je pro nás důležitá. Níže uvádíme některé z organizací, kterým jsme v roce 2024 poskytli v rámci naší iniciativy firemního dárcovství finanční příspěvky.

Naše skupina je hrdým dlouhodobým finančním partnerem neziskové nadace Dobrý anděl již od jejího založení v roce 2012. Díky zakladatelům,

Good Angel Foundation (Dobrý anděl) since its establishment 2012. Thanks to its founders, financial partners and philanthropists, the operational costs of the foundation are duly funded to make sure every last penny of donors' contributions is distributed to families that who have fallen into hardship due to serious long-term illness. For more information, visit <https://www.dobryandel.cz/en/>

Since 2010, the Group has also been supporting the Junior Achievement educational program for first grade elementary school students. In addition, there was an excursion and a case study dedicated to high school students, what skills and knowledge are needed in the field of residential development. There was active participation in the national jury within the JA Top Logo and JA Firm competitions, participation in the JA Entrepreneurship in Education conference under the auspices of the Senate of the Parliament of the Czech Republic. More information can be found on the website: www.juniorachievement.org . In cooperation with the foreign educational institution Vedanta, a professional lecture dedicated to Questions about Life and Philosophy, How to Find Answers Within Yourself was held on the company premises for high school students.

The SATPO Endowment Fund also financially supported the BMX Řepy children's sports club focusing on bicross, the CB kart racing team to support children's participation in Czech and international kart races. In the field of culture, the fund also financially supported the Singing Academy and the music festival in Žďár nad Sázavou.

Future expectations

Overall, the management expects a profit and a positive cash flow in the coming year. The management also anticipate an increase in the price index in the next 12 months.

This expectation is based on the profit forecast for 2025 and the forward-looking information with respect to the development of residential market prices, the portfolio of real estate projects and the business transactions realized so far.

finančním partnerům a filantropům jsou financovány provozní náklady nadace, takže veškeré příspěvky od dárců jsou každý měsíc do posledního haléře rozděleny rodinám, které se dostaly do tíživé situace v důsledku vážného a dlouhodobého onemocnění. Více informací naleznete na webových stránkách <https://www.dobryandel.cz/en/>.

Od roku 2010 skupina podporuje vzdělávací program Junior Achievement určený pro žáky prvního stupně základních škol. Rovněž proběhla exkurze a případová studie věnovaná studentům středních škol, zaměřená na dovednosti a znalosti potřebné v oblasti bytové výstavby. Součástí podpory byla aktivní účast v celostátní porotě v rámci soutěží JA Top Logo a JA Firma a také účast na konferenci JA Podnikavost ve vzdělávání, která proběhla pod záštitou Senátu Parlamentu ČR. Více informací naleznete na webových stránkách www.juniorachievement.org. Ve spolupráci se zahraniční vzdělávací institucí Vedanta se v prostorách společnosti uskutečnila odborná přednáška pro studenty středních škol na téma "Otázky o životě a filosofii, jak hledat odpovědi uvnitř sebe".

Nadační fond SATPO také finančně podpořil dětský sportovní oddíl BMX Řepy se zaměřením na bikros a CB kart racing team za účelem podpory účasti dětí na českých a mezinárodních závodech motokár. V oblasti kultury fond finančně podpořil také Písnovou akademii a hudební festival ve Žďáru nad Sázavou.

Budoucí očekávání

Vedení celkově očekává, že v nadcházejícím roce skupina dosáhne pozitivních hospodářských výsledků a cash flow. Vedení rovněž očekává, že v období následujících 12 měsíců dojde k růstu cenového indexu.

Tato očekávání vycházejí z prognózy zisku na rok 2025 a z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi, portfolio realitních projektů a dosud realizované obchodní transakce.

RISK AREAS

OBLASTI RIZIK

Strategic risk | Strategická rizika

External financing risk and construction financing | Rizika externího financování a financování výstavby

(Re)financing risk | Rizika (re)financování

Operational risk | Provozní rizika

Time schedule and cost control | Časový plán a kontrola nákladů

Reporting risk | Hlášení rizik

Interest rate | Úrokové sazby

Legal environment and approval process | Právní prostředí a schvalovací proces

RISK AREAS

OBLASTI RIZIK

Strategic risk

Economy

Inflation and GDP growth are important macroeconomic indicators. The average annual inflation rate in 2024 was 2.4%, which is close to the Czech National Bank's long-term inflation target and represents a significant decline from 10.7% in 2023.

GDP growth is expected to reach 2% in 2025, with household consumption remaining the main driver, supported by real income growth, declining interest rates and gradually improving consumer sentiment

Germany, on which our economy is dependent, will play a major role in future economic developments, as will developments in the war in Ukraine and the Middle East.

External financing risk and construction financing (development)

External financing risk relates to the fact that the success of the Group's future activities will depend on securing sufficient financing for the Group's project development companies to build and deliver real estate projects. The main sources of financing for SATPO Group's project development companies are – and will continue to be – external bank loans and bonds. Changes in the financing conditions of commercial banks for individual projects (changes in margins, changes in indebtedness parameters, changes in the required collateral for loans) can also significantly affect the profitability of project companies.

The Group mitigated the risk of changes in interest rates by primarily negotiating fixed rates of interest on debt financing, both for bond financing and for bank financing. However, due to Russia's invasion of Ukraine and the related increase in interest rates, new bank loans and newly issued bonds have had floating interest rates since 2023.

The trends in floating interest rates are factored into our project budgets and forecasts of projects. If any significant impact is identified, the appropriate measures are taken.

Strategická rizika

Ekonomika

Důležitými makroekonomickými ukazateli jsou inflace a vývoj HDP. Průměrná roční míra inflace v roce 2024 činila 2,4 %, což je hodnota blízká dlouhodobému inflačnímu cíli České národní banky a představuje výrazný pokles oproti hodnotě 10,7 % v roce 2023.

Očekává se, že růst HDP v roce 2025 dosáhne 2 %, přičemž hlavním faktorem tohoto vývoje zůstane spotřeba domácností, kterou podpoří růst reálných příjmů, klesající úrokové sazby a postupně se zlepšující nálada spotřebitelů.

Německo, na němž je česká ekonomika závislá, bude hrát v budoucím hospodářském vývoji významnou roli, stejně jako vývoj války na Ukrajině a vývoj na Blízkém východě.

Rizika externího financování a financování výstavby (development)

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností skupiny za účelem výstavby a celkové realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností skupiny SATPO je a nadále bude především externí financování bankovními úvěry a také financování prostřednictvím dluhopisů. Ziskovost projektových společností mohou rovněž významně ovlivnit změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů).

Skupina snížila riziko změn úrokových sazeb tím, že u dluhového financování sjednala především pevné úrokové sazby, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. V důsledku ruské invaze na Ukrajinu a s tím souvisejícího zvýšení úrokových sazeb však mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je zohledněn v našich rozpočtech a prognózách projektů. V případě zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijímána příslušná opatření.

Bank loans and issued bonds have certain financial covenants attached to them. Violation of these covenants can lead to the debt being called up immediately. As of 31 December 2024, the Group was in compliance with these covenants. The Group mitigates the risk by testing different scenarios.

(Re)financing risk

Refinancing risk is the risk that a financial obligation of the Company cannot be fulfilled, that insufficient equity or loans can be attracted, or that loan covenants are breached. These may lead to undesirable scenarios.

The primary financial liabilities at 31 December 2024 were CZK 420,000 thsnd in bonds maturing in 2025, CZK 400,000 thsnd in bonds maturing in 2026 and CZK 500,000 thsnd nominal of bonds maturing in 2027. The ability of the Company to redeem these bonds depends on sufficient cash flow being generated from its existing and future projects. The capacity to repay bonds by generating sufficient cash flows from existing and future projects will depend on potential acquisition opportunities. If there is a lack of interesting opportunities, the group's indebtedness will decrease. If there are interesting opportunities, the Group plans to fund the repayment of the bonds through a new bond issuance.

It is planned that the CZK 420,000 thsnd bond issuance maturing in 2025 will be repaid with a new bond issuance made as part of the bond issuance scheme for a total amount of CZK 1,000,000 thsnd (approved by the Czech National Bank on 17 June 2023).

Management is working on and implementing a long-term financial strategy to meet both long-term and short-term obligations.

Partnering with investors by selling a share in a subsidiary has been considered as an option for decreasing the Group's long-term debt.

Operational risk

Operational risks are those risks that arise from potentially inadequate processes, people, systems and/or external events. The material risk for the Group relates to the quality and timely execution of residential projects, the handling of any warranties for damage and loss in completed buildings, project cost control, and the execution of contractual transactions.

To enhance our operational efficiency, we have focused on optimizing and improving our internal processes to speed up the decision-making process, in which employees have gained a bigger role. The plan is to minimize operational risk through the detailed documentation of our internal processes. We have set up a processes department responsible for the process-based

Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními podmínkami. Porušení těchto podmínek může mít za následek zesplatnění finančního závazku. K 31. prosinci 2024 skupina tyto finanční podmínky dodržovala. Skupina snižuje riziko testováním různých scénářů.

Rizika (re)financování

Rizikem souvisejícím s refinancováním se rozumí riziko, že se společnost nepodaří splnit sjednaný finanční závazek nebo že se nepodaří získat dostatečné množství vlastního kapitálu nebo úvěrů nebo že dojde k porušení podmínek úvěrových smluv, což může vést k nežádoucím důsledkům.

Hlavní finanční závazky představovaly k 31. prosinci 2024 dluhopisy ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025, dluhopisy ve výši 400 000 tis. Kč se splatností v roce 2026 a dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Schopnost společnosti zpětně odkoupit tyto dluhopisy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících a budoucích projektů. Splacení dluhopisů za použití peněžních toků generovaných ze stávajících a budoucích projektů bude záviset na akvizičních příležitostech. Pokud bude nedostatek zajímavých příležitostí, skupina přistoupí ke snížení zadlužení. V případě existence zajímavých příležitostí má skupina v plánu splatit dluhopisy emisí nových dluhopisů.

Splacení emise dluhopisů ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 se předpokládá prostřednictvím nové emise dluhopisů vydaných v rámci programu pro emisi dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023).

Vedení pracuje na dlouhodobé finanční strategii, která umožní splnit dlouhodobé i krátkodobé závazky, a tuto finanční strategii uvádí do praxe.

Další zvažovanou možností, jak snížit dlouhodobý dluh skupiny, je partnerství s investory prostřednictvím prodeje části podílu v dceřiné společnosti.

Provozní rizika

Provozními riziky se rozumí rizika, která vznikají v důsledku potenciálně nevhodných procesů, lidských činností, systémů a/nebo vnějších událostí. Podstatná rizika pro skupinu souvisejí s kvalitou a včasnou realizací rezidenčních projektů, řešením případných záručních škod a ztrát z dokončené výstavby, kontrolou projektových nákladů a realizací smluvních transakcí.

Za účelem zvýšení naší provozní efektivity jsme se zaměřili na optimalizaci a zlepšení našich interních procesů s cílem urychlit rozhodovací proces, v němž zaměstnanci získali větší roli. Plánem je minimalizovat provozní rizika na základě podrobné dokumentace našich interních procesů. Zřídili jsme procesní oddělení zodpovědné za procesní řízení skupiny. Toto oddě-



management of the Group. This department helps to improve the overall benefit to customers and to increase the overall efficiency of the Company (by eliminating unnecessary processes and simplification of processes).

Time schedule and cost control

Unexpected delays in execution and increases in project costs can diminish the financial result of a project and potentially require additional funding which might be difficult to obtain.

To mitigate these risks to the maximum extent possible, the Company has extensive budgeting and cost control procedures in place for each individual project. The MS project is implemented and interconnected with Business Central to help with checking and fulfilling project milestones. In addition, authorization procedures and periodical reports (actual versus budget analysis) are in place to control and highlight issues for discussion by the management. The planned 5% construction costs reserve covers the current growth in the prices of selected materials and services in the construction industry. If this reserve did not cover the growth in costs, the additional costs would have to be met by part of the project profits.

Reporting risk

In addition to the internal processes and controls described above, the Company has set up a system to provide for the highest possible quality valuations. Valuations are a significant driver of the Company's profits. By their nature, valuations are subjective and subject to changing market conditions. Inconsistencies in assumptions or inadequate methods can lead to incorrect valuations. This risk is mitigated by having the valuation prepared by an external independent appraiser and consequently compared to our internal valuations.

Interest rates

Due to the downturn in the economy – currently as a result of the war in Ukraine, the rise in the prices of energy, services and goods – a higher interest rate in connection with rising mortgage rates could negatively affect future demand for residential real estate.

As an anti-inflation measure, the Bank Council of the Czech National Bank has repeatedly increased the base interest rate, which has impacted the growth of interest rates on commercial and mortgage loans. In response to the declining Inflation in 2024, the CNB repeatedly cut interest rates and this trend continued also at the beginning of 2025, when in February 2025 the two-week repo rate was cut to 3.75% p.a.

lení přispívá ke zlepšování celkového přínosu pro zákazníky a ke zvyšování celkové efektivity skupiny (eliminací nepotřebných procesů nebo zjednodušením procesů).

Časový plán a kontrola nákladů

Neočekávané zpoždění realizace projektů a zvýšení nákladů na projekt může vést ke snížení finančního výsledku projektu a případně vyžadovat dodatečné financování, které by mohlo být obtížné získat.

Za účelem snížení těchto rizik v maximálním možném rozsahu jsou ve společnosti zavedeny podrobné postupy pro sestavování rozpočtu a řízení nákladů pro každý jednotlivý projekt. V současné době je implementován projekt MS, který je propojen s Business Central za účelem podpory řízení a plnění jednotlivých fází projektu. Kromě toho jsou zavedeny autorizační postupy a vyhotovování pravidelných zpráv (analýza skutečného stavu oproti rozpočtu), které umožňují kontrolu a upozorňují na problémy, které je třeba projednat s vedením. Plánovaná 5% rezerva na stavební náklady dokáže pokrýt aktuální růst cen vybraných materiálů a služeb ve stavebnictví. Pokud by tato rezerva nepokryla růst nákladů, byly by dodatečné náklady hrazeny z části zisku projektu.

Hlášení rizik

Kromě výše popsaných opatření týkajících se vnitřních procesů a kontrolních mechanismů zavedla společnost systém pro zajištění oceňování podle nejvyšších možných kritérií kvality. Oceňování nemovitostí je významným faktorem ovlivňujícím výsledky společnosti. Oceňování nemovitostí je ze své podstaty subjektivní a závisí na měnících se podmínkách na trhu. Nesrovnalosti v předpokladech nebo nevhodné metody mohou vést k nesprávnému ocenění. Toto riziko se snižuje tím, že ocenění vypracovává externí nezávislý odhadce a následně je porovnáváno s našimi interními oceněními.

Úrokové sazby

V důsledku oslabení ekonomiky kvůli válce na Ukrajině může mít růst cen energií, služeb či zboží a vyšší úrokové sazby ve spojení s růstem hypotečních úrokových sazeb negativní vliv na poptávku po rezidenčních nemovitostech.

Bankovní rada České národní banky v rámci protiinflačních opatření opakovaně zvyšovala základní úrokovou sazbu, což mělo vliv na růst úrokových sazeb u komerčních a hypotečních úvěrů. V reakci na klesající inflaci v roce 2024 ČNB opakovaně snižovala úrokové sazby a tento trend pokračoval i na počátku roku 2025, kdy v únoru 2025 byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,75 % p.a.

The CNB is expected to continue its cautious policy in 2025, aimed at maintaining price stability. In response to the CNB's interest rate reductions, mortgage interest rates are expected to gradually decrease.

Legal environment and approval process

The Group is exposed to risks associated with real estate construction, environmental and similar regulations. Real estate construction and the operation of residential real estate are subject to restrictions under applicable laws and regulations in the areas of zoning, construction, protection and preservation, environment and other laws that can affect the value of real estate and/or the ability to use real estate and to treat them as the Group would otherwise deem appropriate. The duration and complexity of the zoning approval process, the acquisition of construction permits and the unwillingness or inability of building authorities officials to make timely decisions in accordance with the law cause significant delays in all development projects.

Očekává se, že ČNB bude i v roce 2025 pokračovat v omezující politice zaměřené na udržení cenové stability. V reakci na snižování úrokových sazeb ČNB se očekává postupné snižování hypotečních úrokových sazeb.

Právní prostředí a schvalovací proces

Na skupinu se vztahují rizika spojená s legislativou v oblasti výstavby nemovitostí, životního prostředí a souvisejícími předpisy. Výstavba nemovitostí a provoz rezidenčních nemovitostí podléhá omezením vyplývajícím z platných právních předpisů v oblasti územního plánování, výstavby, ochrany a zachování staveb, životního prostředí a dalších právních předpisů, což může mít dopad na hodnotu nemovitostí a/nebo na možnost využívat tyto nemovitosti a nakládat s nimi tak, jak by skupina považovala za vhodné. Délka a složitost procesu schvalování územního plánu a získávání stavebních povolení a neochota nebo neschopnost úředníků stavebních úřadů rozhodovat včas v souladu se zákonem způsobují značná zpoždění všech developerských projektů.

Prague, 28 April 2025 | Praha, 28. dubna 2025

Management board | Představenstvo



Jiří Pokorný
Board Member | člen představenstva



Dagmar Pokorná
Board Member | členka představenstva

CityHome

SATPO



Na Václavce apartment house | rezidenční dům Na Václavce

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Výkaz zisků a ztrát v konsolidované závěrcce

Consolidated statement of financial position | Rozvaha v konsolidované závěrcce

Consolidated statement of changes in equity | Konsolidovaný výkaz změn ve vlastním kapitálu

Consolidated statement of cash flows | Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Notes to the consolidated financial statements | Příloha ke konsolidované účetní závěrcce



Laurová Residence | Rezidence Laurová

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

For the year ended 31 December 2024 | Za rok končící 31. prosince 2024
In thousands of CZK | V tisících Kč

	Note Záznam	31 Dec 2024 31. prosince 2024	31 Dec 2023 31. prosince 2023
Revenue from contracts with customers Výnosy ze smluv se zákazníky	6	13 056	327 656
Rental income Příjmy z pronájmu	8	22 646	25 091
TOTAL REVENUE CELKOVÉ PŘÍJMY		35 701	352 747
Net gain/loss on the disposal of investment property Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	-43 027	-66 376
TOTAL REVENUE INCLUDING NET GAIN/LOSS ON THE DISPOSAL OF INVESTMENT PROPERTY CELKOVÉ PŘÍJMY VČETNĚ ČISTÉHO ZISKU/ZTRÁTY Z PRODEJE INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU		-7 326	286 371
Cost of sales Náklady na prodej		-30 518	-375 425
Changes in value of investment property Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	464 825	179 375
Change in inventory provision Změna stavu zásob	18	-2 197	16 001
Operating expenses Provozní výdaje	9	-192 266	-143 421
Other operating income Ostatní provozní výnosy	10	11 822	7 805
OPERATING PROFIT PROVOZNÍ ZISK		244 340	-29 294
Finance income Finanční výnosy		4 361	16 542
Finance costs Finanční náklady	11	-116 553	-103 472
PROFIT BEFORE TAX ZISK PŘED ZDANĚNÍM		132 148	-116 223
Income tax Daň z příjmu / Odložená daň	12	-49 697	-56 221
PROFIT FOR THE YEAR AND TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ZISK ZA ROK A CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		82 451	-172 444
Profit attributable to non-controlling interests Zisk připadající na nekontrolní podíly		6 338	-11 943
Profit attributable to the owners of the parent Zisk připadající vlastníků mateřské společnosti		76 113	-160 501

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ZÁVĚRCE

As at 31 December 2024 | K 31. prosinci 2024
In thousands of CZK | V tisících Kč

	Note Záznam	31 Dec 2024 31. prosince 2024	31 Dec 2023 31. prosince 2023
Non-current assets DLOUHODOBÝ MAJETEK			
Investment property Investiční nemovitý majetek	13	2 631 469	2 067 769
Property, plant and equipment Pozemky, budovy a zařízení	14	73 227	76 434
Intangible assets Nehmotný majetek	15	3 747	1 063
Investment in associates Investice do přidružených podniků	16	10	10
TOTAL NON-CURRENT ASSETS DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		2 708 453	2 145 277
Current assets KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Inventories Zásoby	18	96 600	91 180
Trade and other receivables Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky	19	51 143	134 055
Cash and cash equivalents Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	88 728	150 900
TOTAL CURRENT ASSETS KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		236 471	376 135
TOTAL ASSETS AKTIVA CELKEM		2 944 924	2 521 412
Equity VLASTNÍ KAPITÁL			
Share capital + share premium Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	21	191 000	206 000
Reserves Nerozdělený zisk	21	96 477	20 363
Equity attributable to the owners of the parent			
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti		287 477	226 363
Non-controlling interests Nekontrolní podíly	22	330 568	324 230
TOTAL EQUITY VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		618 045	550 594
Non-current liabilities DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY			
Issued bonds Vydané dluhopisy	23	865 621	1 261 414
Bank loans Bankovní úvěry	23	259 108	211 465
Other long-term liabilities Ostatní dlouhodobé závazky	24	46 082	40 645
Provisions Rezervy	25	2 479	2 420
Deferred tax liability Odložený daňový závazek	17	235 609	189 975
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 408 899	1 705 919
Current liabilities Krátkodobé závazky			
Current portion of long-term borrowings Krátkodobá část dlouhodobých půjček	23	508 332	121 103
Trade and other payables Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	27	201 812	122 364
Other financial liabilities Ostatní finanční závazky	24	186 861	316
Provisions Rezervy	25	12 431	17 040
Contract liabilities Smluvní závazky	26	2 055	1 406
Current tax liability Daň splatná	12	6 487	2 669
TOTAL CURRENT LIABILITIES KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		917 980	264 899
TOTAL LIABILITIES ZÁVAZKY CELKEM		2 326 879	1 970 818
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		2 944 924	2 521 412

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VE VLASTNÍM KAPITÁLU

For the year ended 31 December 2024 | Za rok končící 31. prosince 2024
In thousands of CZK | V tisících Kč

	Share Capital + share premium Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Reserves Nerozdělený zisk	Equity attributable to parent Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Non controlling interests Nekontrolní podíly	Total equity Celkový vlastní kapitál
EQUITY AT 1. 1. 2024					
VLASTNÍ KAPITÁL K 1. 1. 2024	206 000	20 363	226 363	324 230	550 594
Capital movements Pohyb kapitálu	-15 000	0	-15 000	0	-15 000
Profit / Loss Zisk / Ztráta	0	76 113	76 113	6 338	82 451
EQUITY AT 31. 12. 2024					
VLASTNÍ KAPITÁL K 31. 12. 2024	191 000	96 477	287 476	330 568	618 045

	Share Capital + share premium Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Reserves Nerozdělený zisk	Equity attributable to parent Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Non controlling interests Nekontrolní podíly	Total equity Celkový vlastní kapitál
EQUITY AT 1. 1. 2023					
VLASTNÍ KAPITÁL K 1. 1. 2023	220 000	139 326	359 326	242 862	602 188
Capital movements Pohyb kapitálu	-14 000	0	-14 000	0	-14 000
Profit on partial sale of subsidiary Zisk z částečného prodeje akcií	0	41 538	41 538	93 312	134 850
Profit / Loss Zisk / Ztráta	0	-160 501	-160 501	-11 943	-172 444
EQUITY AT 31. 12. 2023					
VLASTNÍ KAPITÁL K 31. 12. 2023	206 000	20 363	226 363	324 230	550 594

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

For the year ended 31 December 2024 | Za rok končící 31. prosince 2024
In thousands of CZK | V tisících Kč

	YEAR ROK 2024	YEAR ROK 2023
PROFIT FOR THE YEAR ZISK ZA ROK	76 113	-160 501
Adjustments for Úpravy pro:		
Finance costs Finanční náklady	112 192	86 929
Non-controlling interest Nekontrolní podíl	6 338	-11 943
Investment property revaluation gain/loss Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-464 825	-179 375
Inventory provision Rezerva na zásoby	2 197	-16 001
Depreciation Odpisy	3 723	5 033
Income tax expense Náklady na daň z příjmů	49 697	56 221
OPERATING CASH-FLOWS BEFORE MOVEMENTS IN WORKING CAPITAL		
PROVOZNÍ PENĚŽNÍ TOKY PŘED PÓHYBY PRACOVNÍHO KAPITÁLU	-214 566	-219 637
Decrease / (Increase) in inventories Snížení / (zvýšení) zásob	-7 617	288 021
Decrease / (Increase) in trade and other receiva-bles		
Snížení / (zvýšení) obchodních a ostatních pohledávek a závazků	82 912	-71 384
Increase / (Decrease) in trade and other payables		
Zvýšení / (snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	71 689	-68 013
Increase / (Decrease) in contract liabilities Zvýšení / (snížení) smluvních závazků	649	-57 747
CASH GENERATED BY OPERATIONS PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY VYTVOŘENÉ PROVOZEM	-66 933	-128 760
Income taxes paid Zaplacené daně z příjmu	-24 003	-58 205
NET CASH FROM OPERATING ACTIVITIES ČISTÉ PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-90 936	-186 965
Investing activities Investiční činnosti		
Effect of purchases and disposals of investment property (net)		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	-98 875	56 934
Effect of purchases and disposals of property, plan and equipment (net)		
Vliv nákupu a vyřazení pozemků, budov a zařízení (netto)	633	-1 011
Effect of purchases and disposals of intangible assets (net)		
Vliv nákupu a prodeje nehmotného majetku (netto)	-3 833	-1 423
NET CASH (USED IN)/FROM INVESTING ACTIVITIES		
ČISTÉ PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY (POUŽITÉ V RÁMCI)/Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-102 074	54 500
Financing activities Financování činností		
Interest paid Vyplacené úroky	-79 787	-62 218
Proceeds and repayments from bonds (net) Výnosy a splátky z dluhopisů (netto)	24 207	261 774
Proceeds and repayments from bank and other loans(net) Výnosy a splátky z bankovních a jiných úvěrů (netto)	201 418	-99 481
Changes in equity Změna kapitálu	-14 999	120 850
NET CASH (USED IN)/FROM FINANCING ACTIVITIES		
ČISTÉ PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY (POUŽITÉ V RÁMCI)/Z FINANCOVÁNÍ ČINNOSTÍ	130 838	220 925
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		
ČISTÝ PŘÍRŮSTEK/(ÚBYTEK) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	-62 172	88 460
Cash and cash equivalents at beginning of year Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	150 900	62 440
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR		
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI ROKU	88 728	150 900

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

For the year ended 31 December 2024 | Za rok končící 31. prosince 2024

1. General information

SATPO Group B.V. (the Company) is a company limited by shares incorporated and registered in the Netherlands. Its ultimate controlling party is Mr. Jiří Pokorný. The address of the Company's registered office is Amsterdam, Netherlands. As of 1.1.2022 the Company has transferred the seat of effective management from the Netherlands to the Czech Republic, visiting address is Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Prague 5. The Company is filed in the Netherlands with the Trade Register at the Chamber of Commerce under number 34243136.

The activities of the Company and its group companies primarily consist of:

- Construction of luxury flats in Prague;
- Acquisition of ideal shares in apartment buildings, their gradual consolidation and subsequent sale of apartments;
- Acquisition of leased real estate and its rent; and
- Investments in land plots for future development.

These financial statements are presented in Czech Koruna (CZK) and are rounded to the nearest thousands of CZK. Foreign operations are included in accordance with the policies set out in note 3.

The Company itself had no employees in 2024 as well as in 2023. The average number of employees working for the Group amounted to 55 (2023: 49).

1. Obecné informace

SATPO Group B.V. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost založená a registrovaná v Nizozemsku. Rozhodovací právo a kontrolu má pan Jiří Pokorný. Adresa sídla společnosti je Amsterdam, Nizozemsko. Od 1. 1. 2022 Společnost přesunula sídlo skutečného vedení z Nizozemí do České republiky, návštěvní adresa je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5. Společnost je v Nizozemsku zapsána v obchodním rejstříku vedeném obchodní komorou pod číslem 34243136.

Činnosti Společnosti a společností v její skupině jsou především následující:

- výstavba prémiových bytů v Praze;
- nabývání ideálních podílů v bytových domech, jejich postupná konsolidace a následný prodej bytů;
- pořizování pronajatých nemovitostí a jejich pronájem a
- investice do pozemků pro budoucí výstavbu.

Tato účetní závěrka je uvedena v českých korunách (Kč) a je zaokrouhlena na celé tisíce Kč. Zahraniční operace jsou zahrnuty v souladu se zásadami uvedenými v příloze 3.

Společnost sama neměla v roce 2024 ani v roce 2023 žádné zaměstnance. Průměrný počet zaměstnanců ve Skupině byl 55 (2023: 49).

2. Adoption of new and revised Standards

New and revised IFRS Standards in issue but not yet effective

The company is currently assessing the potential impact of other new standards, amendments to standards and interpretations adopted by the EU, which are still ineffective and not applied in the preparation of the financial statements, but does not expect a significant impact on the financial statements.

2. Přijetí nových a revidovaných standardů

Nové a revidované standardy IFRS, které byly vydány, ale ještě nenabýly účinnosti

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad dalších nových standardů, dodatků standardů a interpretací přijatých EU, které jsou stále neúčinné a nejsou uplatněny při sestavování účetní závěrky, ale neočekává významný dopad na účetní závěrku.:

STANDARD STANDARD	TOPIC TÉMA	EFFECTIVE ÚČINNÝ	EU ADOPTED? EU PŘIJALA?
Amandements to IAS 1 Změny IAS 1	Non-current Liabilities with Covenants Dlouhodobé závazky vůči společníkům	01. 01. 2024	Yes Ano
Amendments to IAS 1 and IFRS 7 Změny IAS 1 a IFRS 7	Supplier Finance Arrangements Dodavatelská finanční ujednání	01. 01. 2024	Yes Ano

3. Significant accounting policies

3.1 Basis of accounting

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU.

The financial statements have been prepared on the historical cost basis, except for the revaluation of investment property that is measured at fair value at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. The principal accounting policies adopted are set out below.

3.2 Going concern

As of December 2024, the equity attributable to owners of the parent company amounted to CZK 287,477 thousand (in 2023 it was CZK 226,363 thousand). This increase is mainly due to the profit for the year ending 31 December 2024.

In preparing the company's 2024 financial statements, management has reviewed the appropriateness of applying the going concern assumption, also taking into account the Group's current financial performance and operating cash flows during 2024. Management has thoroughly reviewed the risk areas described in the Management Board's Report and the Notes to the Consolidated Financial Statements. Potential risks were tested against the Group's cash flows and other financial indicators.

Forecasts for the real estate market are expecting a continued recovery in demand and growth in real estate prices. According to the CNB, the available data point to an emerging overheating of the real estate market. Due to expectations of continued growth in residential property prices, rising incomes and a gradual reduction in interest rates, demand for new housing loans is recovering. Meanwhile, the supply side of the property market is showing a high degree of rigidity, with 15% fewer apartments completed between January and November 2024 than in the same period of the previous year. Although the number of apartments newly in construction is rising, it remains insufficient relative to long-term needs. The imbalance

3. Významné účetní zásady

3.1 Základ účetnictví

Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických pořizovacích cen, s výjimkou přecenění investičního nemovitého majetku, který se oceňuje podle reálné hodnoty ke konci každého účetního období, jak je vysvětleno v účetních zásadách níže. Historická pořizovací cena je obecně založena na reálné hodnotě protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění, bez ohledu na to, zda je tato cena přímo zjištělná nebo odhadnutá pomocí jiné oceňovací metody. Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu charakteristiky aktiva nebo závazku, pokud by účastníci trhu tyto charakteristiky zohlednili při stanovení ceny aktiva nebo závazku k datu ocenění. Hlavní účetní zásady jsou uvedeny níže.

3.2 Předpoklad nepřetržitého trvání

K prosinci 2024 činil vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti 287 477 tis. Kč (v roce 2023 to bylo 226 363 tis. Kč). Toto zvýšení je způsobeno především ziskem za rok končící 31. prosincem 2024.

Při přípravě účetní závěrky společnosti za rok 2024 vedení společnosti přezkoumalo vhodnost uplatnění předpokladu nepřetržitého trvání činnosti, a to i s ohledem na aktuální finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v roce 2024. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě představenstva a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Potenciální rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Prognózy pro trh s nemovitostmi očekávají pokračující oživení poptávky a růst cen nemovitostí. Dostupná data podle ČNB poukazují na nastupující přehřívání trhu s nemovitostmi. Vzhledem k očekávání pokračujícího růstu cen rezidenčních nemovitostí, rostoucích příjmů a postupnému snižování úrokových sazeb se zotavuje poptávka po nových úvěrech na bydlení. Nabídková strana trhu s nemovitostmi zároveň vykazuje vysokou míru rigidity, kdy bylo mezi lednem a listopadem 2024 dokončeno o 15 % méně bytů než ve stejném období předchozího roku. Počet nově stavěných bytů sice roste, ale v porovnání s dlouhodobými potřebami zůstává nedostatečný. Nerovnováha na trhu s nemovitostmi tak vede k růstu cen nových i starších nemovitostí.

in the real estate market is thus leading to an increase in the prices of new and older properties.

In response to inflation, the Czech National Bank (CNB) continued its cycle of interest rate cuts. The two-week repo rate was cut to 6.25% p.a. in February 2024, 5.75% p.a. in March 2024, 5.25% p.a. in May 2024 and 4.75% p.a. in June 2024. In November 2024, there was a further reduction of 0.25 percentage point to 4.00% p.a., while in December the CNB left interest rates unchanged. A further reduction was then made in February 2025, when the two-week repo rate was cut to 3.75% p.a.

The CNB is expected to continue its cautious policy in 2025, aimed at maintaining price stability, while the outlook for the domestic economy suggests continued moderate growth.

Based on the above-described developments, the management expects the real estate market to develop positively in 2025. Management believes that there is no risk of business interruption and that the preparation of the financial statements on a going concern basis is justified.

3.3 Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company (its subsidiaries) made up to 31 December each year. Control is achieved when the Company:

- has the power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- has the ability to use its power to affects its returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it considers that it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including:

- the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders;
- potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties;

V reakci na inflaci Česká národní banka (ČNB) pokračovala v cyklu snižování úrokových sazeb. Dvoutýdenní repo sazba byla v únoru 2024 snížena na 6,25 % ročně, v březnu 2024 na 5,75 % ročně, v květnu 2024 na 5,25 % ročně a v červnu 2024 na 4,75 % ročně. V listopadu 2024 došlo k dalšímu snížení o 0,25 procentního bodu na 4,00 % ročně, zatímco v prosinci ČNB ponechala úrokové sazby beze změny. K dalšímu snížení došlo v únoru 2025, kdy byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,75 % ročně.

Očekává se, že ČNB bude i v roce 2025 pokračovat ve své opatrné politice zaměřené na udržení cenové stability, přičemž výhled domácí ekonomiky naznačuje pokračující mírný růst.

Na základě výše popsaného vývoje očekává vedení společnosti v roce 2025 pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. Vedení se domnívá, že neexistuje riziko přerušení podnikání a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu nepřetržitého trvání činnosti je opodstatněné.

3.3 Základ konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrky Společnosti a subjektů ovládaných Společností (dceřiných společností) sestavené k 31. prosinci každého roku. Kontroly je dosaženo, když společnost:

- má nad podnikem, do něhož bylo investováno, moc;
- je vystavena proměnlivým výnosům ze své účasti v podniku, do něhož investuje, nebo má na ně právo; a
- má možnost využívat svou moc k ovlivnění svých výnosů.

Společnost přehodnocuje, zda ovládá či neovládá účetní jednotku, do níž investovala, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jednoho nebo více ze tří výše uvedených prvků kontroly.

Pokud má Společnost méně než většinu hlasovacích práv v podniku, do něhož investovala, má se za to, že má nad podnikem, do něhož investovala, moc, pokud jsou hlasovací práva dostatečná k tomu, aby měla praktickou možnost jednostranně řídit příslušné činnosti podniku, do něhož investovala. Při posuzování, zda hlasovací práva Společnosti v podniku, do něhož investovala, jsou dostatečná k tomu, aby jí poskytovala moc, Společnost zvažuje všechny relevantní skutečnosti a okolnosti, včetně následujících:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech ve vztahu k velikosti a rozptylu podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držaná Společností, dalšími držiteli hlasů nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z jiných smluvních ujednání a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že společnost má nebo nemá aktuální schopnost řídit příslušné činnosti v daném oka-

- rights arising from other contractual arrangements; and
- any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, the results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in profit or loss from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses, and cash flows relating to transactions between the members of the Group are eliminated on consolidation. Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of non-controlling shareholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation are initially measured at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Profit or loss is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests.

Changes in the Group's interests in subsidiaries that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions. The carrying amount of the Group's interests and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, the gain or loss on disposal recognized in profit or loss is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), less liabilities of the subsidiary and any non-controlling interests. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as required/permitted by applicable IFRS Standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under IFRS 9 when applicable, or the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

mžiku že je třeba učinit rozhodnutí, včetně způsobu hlasování na předchozích schůzích akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí v okamžiku, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně výsledky dceřiných společností nabytých nebo prodaných v průběhu roku jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřinou společností kontrolovat.

Při konsolidaci jsou vyloučena veškerá aktiva a závazky uvnitř skupiny, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky týkající se transakcí mezi členy Skupiny. Nekontrólní podíly v dceřiných společnostech jsou identifikovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Podíly nekontrolujících akcionářů, které jsou současnými vlastnickými podíly opravňujícími jejich držitele k poměrnému podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceněny poměrným podílem nekontrolujících podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici se účetní hodnota nekontrolních podílů rovná částce těchto podílů při prvotním vykázání plus podíl nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta se připisuje vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny podílů Skupiny v dceřiných společnostech, které nevedou ke ztrátě kontroly, se účtují jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnota podílů Skupiny a nekontrolních podílů se upravuje tak, aby odrážela změny v jejich relativních podílech v dceřiných společnostech. Jakýkoli rozdíl mezi částkou, o kterou jsou nekontrolní podíly upraveny, a reálnou hodnotou zaplacené nebo přijaté protihodnoty se vykazuje přímo ve vlastním kapitálu a připisuje se vlastníkům Společnosti.

Pokud Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk nebo ztráta z vyřazení vykázaná ve výsledku hospodaření se vypočítá jako rozdíl mezi (i) součtem reálné hodnoty obdržené protihodnoty a reálné hodnoty případného ponechaného podílu a (ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) sniženou o závazky dceřiného podniku a případné nekontrolní podíly. Všechny částky, které byly dříve vykázaný v ostatním úplném výsledku hospodaření ve vztahu k tomuto dceřinému podniku, jsou účtovány tak, jako by Skupina přímo vyřadila související aktiva nebo závazky dceřiného podniku (tj. jsou reklasifikovány do výsledku hospodaření nebo převedeny do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak to vyžadují/povolují příslušné standardy IFRS). Reálná hodnota jakékoli investice ponechané v bývalém dceřiném podniku k datu ztráty kontroly je považována za reálnou hodnotu při prvotním vykázání pro následné účtování podle IFRS 9, je-li to použitelné, nebo za pořizovací cenu při prvotním vykázání investice do přidruženého nebo společného podniku.

3.4 Business combinations

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree and the equity interest issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value at the acquisition date, except that:

- deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with IAS 12 and IAS 19 respectively;
- liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquiree are measured in accordance with IFRS 2 at the acquisition date (see below); and
- assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with IFRS 5 are measured in accordance with that Standard.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase gain.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held interests (including joint operations) in the acquired entity are remeasured to its acquisition-date fair value and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss.

3.5 Investments in associates and joint ventures

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

3.4 Podnikové přeměny

Akvizice podniků se účtují metodou akvizice. Protihodnota převedená v rámci podnikové přeměny se oceňuje reálnou hodnotou, která se vypočítá jako součet reálných hodnot aktiv převedených Skupinou k datu akvizice, závazků vzniklých Skupině vůči bývalým vlastníkům nabývaného podniku a podílu na vlastním kapitálu vydaného Skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady související s akvizicí se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v okamžiku jejich vzniku.

K datu akvizice jsou identifikovatelná nabytá aktiva a převzaté závazky vykázaný v reálné hodnotě k datu akvizice s výjimkou:

- jsou vykázaný odložené daňové pohledávky nebo závazky a pohledávky nebo závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých benefitech a oceňují v souladu s IAS 12, resp. IAS 19;
- závazky nebo kapitálové nástroje související s úhradami vázanými na akcie nabývaného podniku nebo s úhradami vázanými na akcie Skupiny, které nahradí úhrady vázané na akcie nabývaného podniku, se při akvizici oceňují v souladu s IFRS 2 (viz níže) a
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu s IFRS 5 se oceňují v souladu s touto normou.

Goodwill se oceňuje jako přebytek součtu převedené protihodnoty, částky případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty dříve drženého podílu nabyvatele na vlastním kapitálu nabývaného podniku (pokud existuje) nad čistou hodnotou identifikovatelných nabytých aktiv a převzatých závazků k datu akvizice. Pokud po přehodnocení čistá hodnota identifikovatelných nabytých aktiv a převzatých závazků k datu akvizice převyšuje součet převedené protihodnoty, částky případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty dříve drženého podílu nabyvatele v nabývaném podniku (pokud existuje), je přebytek okamžitě vykázan v zisku nebo ztrátě jako zisk z výhodné koupě.

Pokud je podnikové kombinace dosaženo postupně, jsou dříve držené podíly Skupiny (včetně společných operací) v nabytém podniku přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk nebo ztráta jsou vykázaný ve výkazu zisků a ztrát.

3.5 Investice do přidružených a společných podniků

Přidružený podnik je účetní jednotka, na kterou má Skupina podstatný vliv a která není dceřinou společností ani podílem ve společném podniku. Podstatný vliv je pravomoc podílet se na rozhodování o finančních a provozních politikách účetní jednotky, do níž bylo investováno, ale nejedná se o kontrolu nebo spolukontrolu nad těmito politikami.

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control. The results and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case it is accounted for in accordance with IFRS 5.

Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is recognized initially in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture), the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. On acquisition of the investment in an associate or a joint venture, any excess of the cost of the investment over the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities of the investee is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of the investment, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The requirements of IAS 36 are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with IAS 36 as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs of disposal) with its carrying amount. Any impairment loss recognized is not allocated to any asset, including goodwill that forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with IAS 36 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture. When the

Společný podnik je společné uspořádání, kdy strany, které mají společnou kontrolu nad uspořádáním, mají práva na čistá aktiva společného uspořádání. Společná kontrola je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad uspořádáním, které existuje pouze tehdy, pokud rozhodnutí o příslušných činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které se na kontrole podílejí. Výsledky a aktiva a závazky přidružených nebo společných podniků jsou do této účetní závěrky zahrnuty pomocí ekvivalenční metody účtování, s výjimkou případů, kdy je investice klasifikována jako držená za účelem prodeje, kdy se účtuje v souladu s IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody je investice do přidruženého nebo společného podniku prvotně vykázána v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně upravena tak, aby byl vykázán podíl Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyší podíl Skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku (který zahrnuje veškeré dlouhodobé podíly, které v podstatě tvoří součást čisté investice Skupiny do přidruženého nebo společného podniku), Skupina přestane vykazovat svůj podíl na dalších ztrátách. Další ztráty se vykazují pouze v rozsahu, v jakém Skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo v jakém Skupina provedla platby jménem přidruženého nebo společného podniku.

Investice do přidruženého nebo společného podniku se účtuje ekvivalenční metodou od data, kdy se podnik, do kterého bylo investováno, stane přidruženým nebo společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého nebo společného podniku se přebytek pořizovací ceny investice nad podílem Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků podniku, do něhož bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který je zahrnut do účetní hodnoty investice. Jakýkoli přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovací cenou investice je po přehodnocení okamžitě vykázán ve výkazu zisků a ztrát v období, ve kterém byla investice pořízena.

Pro určení, zda je nutné vykázat ztrátu ze snížení hodnoty investice Skupiny do přidruženého nebo společného podniku, se uplatní požadavky IAS 36. V případě potřeby se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) testuje na snížení hodnoty v souladu s IAS 36 jako jediné aktivum porovnáním jeho zpětně získatelné hodnoty (vyšší z užitné hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s jeho účetní hodnotou. Případná vykázaná ztráta ze snížení hodnoty není přiřazena k žádnému aktivu, včetně goodwillu, který je součástí účetní hodnoty investice. Jakékoli zrušení ztráty ze snížení hodnoty se vykazuje v souladu s IAS 36 v rozsahu, v jakém se zpětně získatelná hodnota investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým nebo společným podnikem. Pokud si Sku-

Group retains an interest in the former associate or a joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures the retained interest at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with IFRS 9. The difference between the carrying amount of the associate or a joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate or a joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture.

When a Group entity transacts with an associate or a joint venture of the Group, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of interests in the associate or joint venture that are not related to the Group.

The Group applies IFRS 9, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying IFRS 9 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by IAS 28 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with IAS 28).

3.6 Revenue recognition

SALE OF PROPERTIES

Revenues are mainly derived from construction and subsequent sale of residential properties and sales of land plots, buildings and apartments classified as investment property.

Revenue from sale is recognized at point in time when control of the assets has passed to the buyer which is generally the date at which the application of ownership transfer is submitted to the Land Registry. Revenue is measured at the amount to which the Group is entitled, net of trade discounts and adjusted for the effect of significant financing component on contract liabilities.

pina ponechá podíl v bývalém přidruženém nebo společném podniku a ponechaný podíl je finančním aktivem, ocení Skupina ponechaný podíl k tomuto datu reálnou hodnotou a tato reálná hodnota je považována za jeho reálnou hodnotu při prvotním vykázání v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení ekvivalenční metody a reálnou hodnotou ponechaného podílu a výnosy z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku se zahrne do stanovení zisku nebo ztráty z vyřazení přidruženého nebo společného podniku.

Pokud účetní jednotka Skupiny uzavírá transakce s přidruženým nebo společným podnikem Skupiny, zisky a ztráty vyplývající z transakcí s přidruženým nebo společným podnikem jsou v konsolidované účetní závěrce Skupiny vykázány pouze v rozsahu podílů v přidruženém nebo společném podniku, které se Skupinou nesouvisejí.

Skupina uplatňuje IFRS 9, včetně požadavků na snížení hodnoty, na dlouhodobé podíly v přidruženém nebo společném podniku, na které se nepoužívá ekvivalenční metoda a které tvoří součást čisté investice do podniku, do kterého bylo investováno. Při uplatnění IFRS 9 na dlouhodobé podíly navíc Skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých podílů vyplývající z rozdělení ztrát podniku, do kterého bylo investováno, nebo z posouzení snížení hodnoty v souladu s IAS 28).

3.6 Vykazování výnosů

PRODEJ NEMOVITOSTÍ

Výnosy pocházejí především z výstavby a následného prodeje rezidenčních nemovitostí a z prodeje pozemků, budov a bytů klasifikovaných jako investiční nemovitý majetek.

Výnosy z prodeje jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přejde na kupujícího, což je zpravidla datum podání žádosti o převod vlastnictví do katastru nemovitostí. Výnosy se oceňují v částce, na kterou má Skupina nárok, po odečtení obchodních slev a po úpravě o vliv významné finanční složky na smluvní závazky.

3.7 Leases

THE GROUP AS LESSEE

The Group does not present any material contract where it would be in the position of lessee.

THE GROUP AS LESSOR

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to its investment properties. The leases are classified as operating leases as the terms of the lease does not transfer substantially all the risks and rewards of ownership.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. When the Group provides incentives to its tenants of commercial premises, the cost of incentives are recognized over the lease term, on a straight-line basis, as a reduction of rental income. No incentives are provided to the tenants of residential units.

3.8 Foreign currencies

In preparing the financial statements of the Group entities, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing on the dates of the transactions. The Group's functional currency is the Czech Koruna (CZK). At each reporting date, monetary assets and liabilities that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are translated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences are recognized in profit or loss in the period in which they arise except for:

- exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowings.

For the purpose of presenting consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operations are translated at exchange rates prevailing on the reporting date. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in a foreign exchange translation reserve (attributed to non-controlling interests as appropriate).

3.7 Nájemní smlouvy

SKUPINA JAKO NÁJEMCE

Skupina nepředkládá žádnou významnou smlouvu, kde by byla v pozici nájemce.

SKUPINA JAKO PRONAJÍMATEL

Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí. Nájem jsou klasifikovány jako operativní nájem, protože podmínky nájemní smlouvy nepřevádějí v zásadě všechna rizika a přínosy plynoucí z vlastnictví.

Výnosy z operativního nájmu se vykazují rovnoměrně po dobu trvání příslušného nájmu. Pokud Skupina poskytuje pobídky svým nájemcům komerčních prostor, jsou náklady na pobídky vykazovány po dobu trvání nájmu rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného. Nájemníkům bytových jednotek nejsou poskytovány žádné pobídky.

3.8 Zahraniční měny

Při sestavování účetní závěrky subjektů Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna subjektu (cizí měny), vykazují podle směnných kurzů platných v den transakce. Funkční měnou Skupiny je česká koruna (CZK). Ke každému datu účetní závěrky se peněžní aktiva a závazky vyjádřené v cizích měnách přepočítávají kurzem platným k tomuto datu. Nepeněžní položky vykazované v reálné hodnotě, které jsou vyjádřeny v cizích měnách, se přepočítávají kurzem platným ke dni stanovení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách v cizí měně, se nepřevádějí.

Kurzové rozdíly se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v období, ve kterém vznikly, s výjimkou:

- kurzové rozdíly z cizoměnových výpůjček vztahující se k aktivům ve výstavbě pro budoucí produktivní využití, které jsou zahrnuty do pořizovací ceny těchto aktiv, pokud se považují za úpravu úrokových nákladů z těchto výpůjček v cizí měně.

Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky se aktiva a pasiva zahraničních operací Skupiny přepočítávají směnným kurzem platným k datu účetní závěrky. Položky výnosů a nákladů jsou přepočteny průměrným směnným kurzem za dané období. Případné kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku a akumulují se ve fondu z přepočtu cizích měn (případně se připisují nekontrolním podílům).

3.9 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

To the extent that variable rate borrowings are used to finance a qualifying asset and are hedged in an effective cash flow hedge of interest rate risk, the effective portion of the derivative is recognized in other comprehensive income and reclassified to profit or loss when the qualifying asset impacts profit or loss. To the extent that fixed rate borrowings are used to finance a qualifying asset and are hedged in an effective fair value hedge of interest rate risk, the capitalized borrowing costs reflect the hedged interest rate.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

3.10 Employee benefits

A liability is recognized for benefits accruing to employees in respect of wages and salaries, annual leave, and sick leave in the period the related service is rendered at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid in exchange for that service.

Liabilities recognized in respect of short-term employee benefits are measured at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid in exchange for the related service.

The Group does not provide any long-term employee benefits.

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv, což jsou aktiva, jejichž příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji nutně vyžaduje delší časové období, se připočítávají k pořizovací ceně těchto aktiv, dokud nejsou aktiva v podstatě připravena k zamýšlenému použití nebo prodeji.

Pokud jsou půjčky s proměnlivou sazbou použity k financování kvalifikovaného aktiva a jsou předmětem efektivního zajištění peněžních toků úrokového rizika, je efektivní část derivátu vykázána v ostatním úplném výsledku a reklasifikována do výsledku hospodaření, když kvalifikované aktivum ovlivní výsledek hospodaření. Pokud jsou půjčky s pevnou úrokovou sazbou použity k financování způsobilého aktiva a jsou předmětem efektivního zajištění reálné hodnoty úrokového rizika, kapitalizované výpůjční náklady odrážejí zajištěnou úrokovou sazbu.

Investiční výnosy z dočasného investování konkrétních půjček do doby, než budou vynaloženy na způsobilá aktiva, se odečítají od výpůjčních nákladů způsobilých ke kapitalizaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v období, ve kterém vznikly.

3.10 Zaměstnanecké benefity

Závazek z benefitů plynoucích zaměstnancům z titulu mezd, ročních dovolených a nemocenské se vykazuje v období, kdy je příslušná služba poskytována, v nediskontované výši požitků, jejichž výplata se za tuto službu očekává.

Závazky vykázané v souvislosti s krátkodobými zaměstnaneckými benefity se oceňují nediskontovanou částkou benefitů, jejichž výplata se očekává výměnou za příslušnou službu.

Skupina neposkytuje žádné dlouhodobé zaměstnanecké benefity.

3.11 Taxation

The income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

CURRENT TAX

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from net profit as reported in profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

DEFERRED TAX

Deferred tax is the tax expected to be payable or recoverable on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit and is accounted for using the liability method. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences can be utilized. Such assets and liabilities are not recognized if the temporary difference arises from the initial recognition (other than in a business combination) of other assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, a deferred tax liability is not recognized if the temporary difference arises from the initial recognition of goodwill.

Deferred tax liabilities are recognized for taxable temporary differences arising on investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures, except where the Group is able to control the reversal of the temporary difference and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future. Deferred tax assets arising from deductible temporary differences associated with such investments and interests are only recognized to the extent that it is probable that there will be sufficient taxable profits against which to utilize the benefits of the temporary differences and they are expected to reverse in the foreseeable future.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the period when the liability is settled, or the asset is realized based on tax laws and rates that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

3.11 Zdanění

Náklad na daň z příjmů představuje součet aktuálně splatné daně a odložené daně.

SPLATNÁ DAŇ

Daň, která je v současné době splatná, vychází ze zdanitelného zisku za daný rok. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného ve výsledovce, protože nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo odečitatelné v jiných letech, a dále nezahrnuje položky, které nejsou nikdy zdanitelné nebo odečitatelné. Závazek Skupiny z titulu splatné daně je vypočten s použitím daňových sazeb, které byly uzákoněny nebo věcně uzákoněny ke konci účetního období.

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň je daň, u které se očekává, že bude splatná nebo vymahatelná z rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku, a účtuje se pomocí závazkové metody. Odložené daňové závazky se obecně vykazují u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky se vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž bude možné uplatnit odčitatelné přechodné rozdíly. Taková aktiva a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká v důsledku prvotního vykazání (jiného než v rámci podnikové kombinace) jiných aktiv a závazků v transakci, která neovlivňuje ani zdanitelný zisk, ani účetní zisk. Kromě toho se odložený daňový závazek nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vzniká v důsledku prvotního zaúčtování goodwillu.

Odložené daňové závazky se vykazují u zdanitelných přechodných rozdílů z investic do dceřiných a přidružených podniků a podílů ve společných podnicích, s výjimkou případů, kdy je Skupina schopna kontrolovat zrušení přechodného rozdílu a je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v dohledné budoucnosti zrušen. Odložené daňové pohledávky vyplývající z odčitatelných přechodných rozdílů souvisejících s těmito investicemi a podíly se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude existovat dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné uplatnit výhody plynoucí z těchto přechodných rozdílů, a očekává se, že v dohledné budoucnosti dojde k jejich zrušení.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se přezkoumává ke každému datu účetní závěrky a snižuje se v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, aby bylo možné celou pohledávku nebo její část získat zpět.

Odložená daň se vypočítá podle daňových sazeb, které se očekávají v období, kdy je závazek vypořádán nebo kdy je pohledávka realizována, a to na základě daňových zákonů a sazeb, které byly uzákoněny nebo věcně uzákoněny k datu účetní závěrky.

The measurement of deferred tax liabilities and assets reflects the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

3.12 Property, plant and equipment

Land and buildings held for administrative purposes are stated in the statement of financial position at their cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Properties in the course of construction for production, supply or administrative purposes, or for purposes not yet determined, are carried at cost, less any recognized impairment loss. Cost includes professional fees and, for qualifying assets, borrowing costs capitalized in accordance with the Group’s accounting policy. Depreciation of these assets, determined on the same basis as other property assets, commences when the assets are ready for their intended use.

Freehold land is not depreciated.

Depreciation is recognized so as to write off the cost or valuation of assets (other than freehold land and properties under construction) less their residual values over their useful lives, using the straight-line method:

Buildings	Useful life 30 years
Equipment	Useful life of 3 to 5 years

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

An item of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. The gain or loss arising on the disposal or retirement of an asset is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognized in profit or loss.

Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina očekává, že na konci účetního období získá zpět nebo vypořádá účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Odložené daňové pohledávky a závazky se započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo započíst splatné daňové pohledávky proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů vybíraným stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vypořádat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

3.12 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky a budovy držené pro administrativní účely jsou ve výkazu o finanční situaci vykázány v pořizovací ceně snížené o kumulované odpisy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Nemovitosti ve výstavbě pro výrobní, zásobovací nebo administrativní účely nebo pro dosud neurčené účely se vykazují v pořizovací ceně snížené o vykázané ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje poplatky za odborné služby a u způsobilých aktiv náklady na půjčky kapitalizované v souladu s účetními zásadami Skupiny. Odpisy tohoto majetku, stanovené na stejném základě jako u ostatního majetku, se začínají odepisovat v okamžiku, kdy je majetek připraven k zamýšlenému použití.

Pozemky ve vlastnictví se neodepisují.

Odpisy se vykazují tak, že se pořizovací cena nebo ocenění majetku (kromě pozemků ve vlastnictví a rozestavěných nemovitostí) snižuje o jeho zůstatkovou hodnotu po dobu životnosti, a to lineární metodou:

Budovy	životnost 30 let
Zařízení	životnost 3 až 5 let

Odhadovaná doba použitelnosti, zůstatková hodnota a metoda odpisování se přezkoumávají na konci každého účetního období a případné změny v odhadu se zohledňují prospektivně.

Pozemky, budovy a zařízení se odúčtují při vyřazení nebo v případě, že se neočekává, že by z dalšího užívání aktiva plynuly budoucí ekonomické užitky. Zisk nebo ztráta vzniklá při likvidaci nebo prodeji aktiva se stanoví jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou aktiva a vykazuje se ve výsledku hospodaření.

3.13 Investment property

Investment property, which is property held to earn rentals and/or for capital appreciation (including property under construction for such purposes), is measured initially at cost, including transaction costs. Subsequent to initial recognition, investment property is measured at fair value. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss in the period in which they arise.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

3.14 Intangible assets

INTANGIBLE ASSETS ACQUIRED SEPARATELY

Intangible assets with finite useful lives that are acquired separately are carried at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. Amortization is recognized on a straight-line basis over their estimated useful lives.

The estimated useful life and amortization method are reviewed at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimate being accounted for on a prospective basis.

Intangible assets with indefinite useful lives that are acquired separately are carried at cost less accumulated impairment losses.

The Group’s classes of intangible assets with respective useful life are as follows:

Trademarks	Useful life 20 years
Software	Useful life 3 years

3.15 Impairment of property, plant and equipment and intangible assets

At each reporting date, the Group reviews the carrying amounts of its property, plant and equipment and intangible assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated to determine the extent of the impairment loss (if any). Where

3.13 Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek, což jsou nemovitosti držené za účelem získání nájemného a/nebo kapitálového zhodnocení (včetně nemovitostí ve výstavbě pro tyto účely), se prvotně oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů. Po prvotním zaúčtování se investiční nemovitý majetek oceňuje reálnou hodnotou. Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty investičního nemovitého majetku se zahrnují do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vznikly.

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při vyřazení nebo v případě, že je trvale vyřazen z užívání a z vyřazení se neočekávají žádné budoucí ekonomické užítky. Jakýkoli zisk nebo ztráta vzniklá při odúčtování majetku (vypočtená jako rozdíl mezi čistým výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) se zahrne do zisku nebo ztráty v období, ve kterém je majetek odúčtován.

3.14 Nehmotný majetek

NEHMOTNÝ MAJETEK POŘÍZENÝ SAMOSTATNĚ

Nehmotný majetek s omezenou dobou použitelnosti, který je pořizován samostatně, se vykazuje v pořizovací ceně snížené o kumulované odpisy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Amortizace se vykazuje rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti.

Odhadovaná doba použitelnosti a metoda odpisování se přezkoumávají na konci každého účetního období, přičemž případné změny v odhadu se zohledňují prospektivně.

Nehmotný majetek s neurčitou dobou použitelnosti, který je pořizován samostatně, se vykazuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Třídy nehmotného majetku Skupiny s příslušnou dobou použitelnosti jsou následující:

Ochranné známky	životnost 20 let
Software	životnost 3 roky

3.15 Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení a nehmotného majetku

Ke každému datu účetní závěrky Skupina přezkoumává účetní hodnotu svých pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv, aby zjistila, zda existují náznaky, že u těchto aktiv došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, je odhadnuta zpětně získatelná hodnota aktiva za účelem



the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

Intangible assets with an indefinite useful life are tested for impairment at least annually and whenever there is an indication at the end of a reporting period that the asset may be impaired.

Recoverable amount is the higher of fair value less costs of disposal and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (or cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. An impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the impairment loss is treated as a revaluation decrease and to the extent that the impairment loss is greater than the related revaluation surplus, the excess impairment loss is recognized in profit or loss.

Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss to the extent that it eliminates the impairment loss which has been recognized for the asset in prior years. Any increase in excess of this amount is treated as a revaluation increase.

3.16 Inventories

Inventory comprises Construction in progress and Finished construction. These are related to projects intended to be developed and sold in the regular operating cycle of the Group. The cost of development projects comprises construction costs and other direct cost related to property development and borrowing costs.

stanovení rozsahu případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud aktivum ne-generuje peněžní toky, které jsou nezávislé na ostatních aktivech, Skupina odhaduje zpětně ziskatelnou částku peněžotvorné jednotky, do které aktivum patří. Pokud lze určit přiměřený a konzistentní základ pro alokaci, jsou aktiva podniku rovněž alokována k jednotlivým peněžotvorným jednotkám, nebo jsou jinak alokována k nejmenší skupině peněžotvorných jednotek, pro kterou lze určit přiměřený a konzistentní základ pro alokaci.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se testují na snížení hodnoty nejméně jednou ročně a vždy, když na konci účetního období existují náznaky, že by mohlo dojít ke snížení hodnoty aktiva.

Zpětně ziskatelná částka je vyšší částka z reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení a hodnoty z užívání. Při posuzování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro dané aktivum, o něž nebyly odhady budoucích peněžních toků upraveny.

Pokud se odhaduje, že zpětně ziskatelná hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) je nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) na jeho zpětně ziskatelnou hodnotu. Ztráta ze snížení hodnoty je okamžitě vykázána ve výkazu zisků a ztrát, ledaže je příslušné aktivum vedeno v přeceněné hodnotě; v takovém případě je ztráta ze snížení hodnoty považována za snížení přecenění a v rozsahu, v jakém je ztráta ze snížení hodnoty vyšší než související přebytek z přecenění, je přebytek ztráty ze snížení hodnoty vykázán ve výkazu zisků a ztrát.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) se zvýší na revidovaný odhad jeho zpětně ziskatelné hodnoty, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby v předchozích letech nebyla u aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) vykázána ztráta ze snížení hodnoty. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je okamžitě vykázáno ve výkazu zisků a ztrát v rozsahu, v jakém eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty, která byla u daného aktiva vykázána v předchozích letech. Jakékoli zvýšení přesahující tuto částku se považuje za zvýšení z přecenění.

3.16 Zásoby

Zásoby zahrnují nedokončenou stavbu a dokončenou stavbu. Ty se týkají projektů, které mají být realizovány a prodány v rámci běžného provozního cyklu skupiny. Náklady na developerské projekty zahrnují stavební náklady a ostatní přímé náklady související s výstavbou nemovitostí a náklady na půjčky.

Construction costs and other direct costs, including borrowing costs, are classified as Construction in progress during the construction. The project is transferred from Construction in progress to Finished construction upon acquisition of the occupancy permit.

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value and held under the specific identification method.

3.17 Financial instruments

Financial assets and financial liabilities are recognized in the Group's statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value, except for trade receivables that do not have a significant financing component which are measured at transaction price. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities (other than financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial assets or financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

FINANCIAL ASSETS

The Group's financial assets are limited to short-term trade and other receivables and therefore, all recognized financial assets are measured subsequently at amortized cost.

Impairment of financial assets

The Group recognizes lifetime expected credit losses (ECL) on trade receivables. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date and is estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions, and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně nákladů na půjčky, jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená stavba. Po získání kolaudačního rozhodnutí se projekt převede z kategorie rozestavěných staveb do kategorie dokončených staveb.

Zásoby se vykazují v pořizovací ceně nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která je nižší, a jsou vedeny metodou specifické identifikace.

3.17 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykázány ve výkazu o finanční situaci Skupiny v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného nástroje.

Finanční aktiva a finanční závazky se prvotně oceňují reálnou hodnotou, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významnou finanční složku a které se oceňují cenou transakce. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit k pořízení nebo vydání finančních aktiv a finančních závazků (jiných než finančních aktiv a finančních závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním zaúčtování přičítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků nebo se od ní odečítají. Transakční náklady přímo přiřaditelné k pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou okamžitě vykázány ve výkazu zisků a ztrát.

FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva Skupiny jsou omezena na krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, a proto jsou všechna vykázaná finanční aktiva následně oceňována v zůstatkové hodnotě.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) za celou dobu životnosti z pohledávek z obchodního styku. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu vykazování a odhaduje se pomocí matice rezerv založené na historických zkušenostech Skupiny s úvěrovými ztrátami, upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného i předpokládaného vývoje podmínek k datu vykazování, případně včetně časové hodnoty peněz.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva, nebo když převede finanční aktivum a v podstatě všechna rizika a odměny z vlastnictví aktiva na jinou účetní jednotku. Pokud Skupina nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví a nadále ovládá převedené aktivum, vykáže svůj ponechaný podíl na aktivu a související závazek z částek, které bude muset

substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

FINANCIAL LIABILITIES AND EQUITY

Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recognized at the proceeds received, net of direct issue costs.

Financial liabilities

All financial liabilities are measured subsequently at amortized cost using the effective interest method. The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period, to the amortized cost of a financial liability.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

3.18 Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle that obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of the time value of money is material).

When some or all of the economic benefits required to settle a provision

zaplatit. Pokud si Skupina ponechá v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví převedeného finančního aktiva, pokračuje ve vykazování finančního aktiva a zároveň vykazuje zajištěnou půjčku za přijaté výnosy.

Při odúčtování finančního aktiva oceňovaného v zůstatkové hodnotě se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijatých a splatných pohledávek vykáže ve výkazu zisků a ztrát.

FINANČNÍ ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoli smlouva, která dokládá zůstatkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje emitované Skupinou jsou vykázány v hodnotě přijatých výnosů po odečtení přímých emisních nákladů.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu amortizované hodnoty finančního závazku a rozdělení úrokových nákladů na příslušné období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků a bodů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby, transakčních nákladů a jiných premii nebo diskontů) po celou očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo (případně) kratší dobu na amortizovanou hodnotu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazky pouze tehdy, když jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo zanikly. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou a splatnou částkou se vykazuje ve výkazu zisků a ztrát.

3.18 Rezervy

Rezervy se vykazují v případě, že Skupina má současný závazek (právní nebo mimosmluvní), který je výsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat, přičemž výši závazku lze spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem protihodnoty potřebné k vypořádání současného závazku k datu účetní závěrky s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud se rezerva oceňuje pomocí peněžních toků odhadovaných k vypořádání současného závazku, její účetní hodnota je současná hodnota těchto peněžních toků (pokud je vliv časové hodnoty peněz významný).

are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received, and the amount of the receivable can be measured reliably.

Warranties

Provisions for the expected cost of warranty obligations under local sale of goods legislation are recognized at the date of sale of the relevant products, at the directors’ best estimate of the expenditure required to settle the Group’s obligation.

3.19 Contingencies and commitments

A contingent Liability is a possible obligation that arises from past events whose existence will be confirmed by the occurrence or non-occurrence of one or more uncertain future events beyond the control of the Group or a present obligation that is not recognized because it is not probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation.

4. Critical accounting judgements and key sources of estimation uncertainty

In applying the Group’s accounting policies, which are described in note 3, the directors are required to make judgements (other than those involving estimations) that have a significant impact on the amounts recognized and to make estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

CRITICAL JUDGEMENTS IN APPLYING THE GROUP’S ACCOUNTING POLICIES

The following are the critical judgements, apart from those involving estimations (which are presented separately below), that the directors have made in the process of applying the Group’s accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in financial statements.

Pokud se očekává, že některé nebo všechny ekonomické užitky potřebné k vypořádání rezervy budou získány zpět od třetí strany, je pohledávka vykázána jako aktivum, pokud je prakticky jisté, že bude uhrazena, a částku pohledávky lze spolehlivě určit.

Záruky

Rezervy na očekávané náklady na záruční závazky podle místní legislativy o prodeji zboží jsou vykázány k datu prodeje příslušných výrobků, a to podle nejlepšího odhadu výdajů potřebných k vypořádání závazku Skupiny.

3.19 Podmíněné závazky

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že nastane nebo nenastane jedna nebo více nejistých budoucích událostí, které Skupina nemůže ovlivnit, nebo současný závazek, který není vykázán, protože není pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nutný odliv prostředků.

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

Při uplatňování účetních zásad Skupiny, které jsou popsány v příloze 3, jsou členové představenstva povinni činit úsudky (jiné než ty, které zahrnují odhady), které mají významný dopad na vykazované částky, a provádět odhady a předpoklady týkající se účetní hodnoty aktiv a závazků, které nejsou snadno zjistitelné z jiných zdrojů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností a dalších faktorů, které jsou považovány za relevantní. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Odhady a základní předpoklady jsou průběžně přezkoumávány. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl odhad revidován, pokud se revize týká pouze tohoto období, nebo v období, ve kterém došlo k revizi, a v budoucích obdobích, pokud se revize týká jak běžného, tak budoucích období.

ROZHODUJÍCÍ ÚSUDKY PŘI UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH ZÁSAD SKUPINY

Níže jsou uvedeny rozhodující úsudky, kromě těch, které se týkají odhadů (které jsou uvedeny samostatně níže), které ředitelé učinili v procesu uplatňování účetních zásad Skupiny a které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.



CLASSIFICATION BETWEEN INVESTMENT PROPERTY AND INVENTORIES

Real estate assets of the Group are classified either as investment property or inventories in accordance with standards IAS 40 and IAS 2. Based on policy established by the Group are Real estate assets generating rent or acquired with the outlook for capital appreciation classified as investment property and measured at fair value, with exception for assets where fair value cannot be measured reliably. Land plots and real estate assets with clear plan to execute development activities (typically evidenced by zoning permit) are classified as inventories and measured at cost. Directors review classification of real estate assets at each balance sheet date.

FAIR VALUE MEASUREMENT OF INVESTMENT PROPERTY

Fair value of investment property is determined in accordance with IFRS 13 based on valuation report prepared by independent certified appraiser. Directors review valuation of investment properties at each balance sheet date and make sure that outcome of valuation at 31. 12. 2024 and 31. 12. 2023 are consistent and comparable. In addition, the Group directors compare these external valuations to the internal ones and if necessary, modify them for future usage.

ACQUISITION AND DIVESTMENT OF ASSETS VS. BUSINESS COMBINATION

Typical acquisitions of the Group are individual real estate assets or legal entities holding real estate asset(s). As common in the industry similar SPV entities do not meet definition of business per IFRS 3 and therefore purchase price is fully allocated to real estate asset and related deferred tax liability without any goodwill recognized. The same rule applies to divestments. However, every transaction is evaluated by company directors individually.

Deferred taxation on investment properties

For the purposes of measuring deferred tax liabilities or deferred tax assets arising from investment properties that are measured using the fair value model, the directors have reviewed the Group's investment property portfolios and concluded that the Group's investment properties are not held under a business model whose objective is to consume substantially all of the economic benefits embodied in the investment properties over time, rather than through sale.

CLASSIFICATION OF DEBT VS EQUITY INSTRUMENTS

Based on detailed review of shareholders agreement in SATPO Invest III, directors decided to report separately equity and debt component in rela-

KLASIFIKACE MEZI INVESTIČNÍM NEMOVITÝM MAJETKEM A ZÁSOBAMI

Nemovitosti Skupiny jsou klasifikovány buď jako investice do nemovitostí, nebo jako zásoby v souladu se standardy IAS 40 a IAS 2. Na základě zásad stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo pořízené s vyhlídkou na kapitálové zhodnocení klasifikovány jako investiční nemovitý majetek a jsou oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti s jasným plánem na realizaci developerské činnosti (obvykle doložené územním rozhodnutím) jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Ředitelé přezkoumávají klasifikaci nemovitostí ke každému rozvahovému dni.

OCENĚNÍ INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ REÁLNOU HODNOTOU

Reálná hodnota investic do nemovitostí je stanovena v souladu s IFRS 13 na základě zprávy o ocenění vypracované nezávislým certifikovaným odhadcem. Ředitelé přezkoumávají ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujišťují se, že výsledky ocenění k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 jsou konzistentní a srovnatelné. Ředitelé Skupiny navíc porovnávají tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravují pro budoucí použití.

AKVIZICE A ODPRODEJ AKTIV VS. OBCHODNÍ KOMBINACE

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby vlastníci nemovitosti. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty SPV nesplňují definici podnikání podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována do nemovitostního aktiva a souvisejícího odloženého daňového závazku bez vykázání goodwillu. Stejně pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však posuzují ředitelé společností individuálně.

Odložené zdanění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investičního nemovitého majetku, které jsou oceňovány modelem reálné hodnoty, prověřili členové představenstva portfolia investičního nemovitého majetku Skupiny a dospěli k závěru, že investiční nemovitý majetek Skupiny není držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě všechny ekonomické užitky plynoucí z investičního nemovitého majetku v průběhu času, nikoliv prodejem.

KLASIFIKACE DLUHOVÝCH A KAPITÁLOVÝCH NÁSTROJŮ

Na základě podrobného přezkoumání akcionářské smlouvy ve společnosti SATPO Invest III se ředitelé rozhodli vykazovat odděleně kapitálovou a dlu-

tion to minority shareholders. Separate presentation of equity as Non-controlling interest and liability gives appropriate presentation to relationship of minority shareholders in relation to SATPO Group.

KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The key assumptions concerning the future, and other key sources of estimation uncertainty at the reporting period that may have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are discussed below.

FAIR VALUE MEASUREMENTS AND VALUATION PROCESSES

The Group's investment properties are measured at fair value for financial reporting purposes. The board of directors of the Company has set up a valuation committee, which is headed up by the Chief Sales Officer of the Company, to determine the appropriate valuation techniques and inputs for fair value measurements.

In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group uses market-observable data to the extent it is available. Where Level 1 inputs are not available, the Group engages third party qualified valuers to perform the valuation. The valuation committee works closely with the qualified external valuers to establish the appropriate valuation techniques and inputs to the model. The Chief Financial Officer reports the valuation committee's findings to the board of directors of the Company every quarter to explain the cause of fluctuations in the fair value of the assets and liabilities.

The valuations are particularly sensitive to changes in one or more unobservable inputs which are considered reasonably possible within the next financial year. Further information on the carrying amounts of these assets and the sensitivity of those amounts to changes in unobservable inputs are provided in note 13.

hovou složku ve vztahu k menšinovým akcionářům. Oddělená prezentace vlastního kapitálu jako nekontrolního podílu a závazku vhodně vyjadřuje vztah menšinových akcionářů vůči skupině SATPO.

HLAVNÍ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADU

Klíčové předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty v odhadech k účetnímu období, u nichž může být významné riziko, že způsobí významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období, jsou uvedeny níže.

OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU A POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

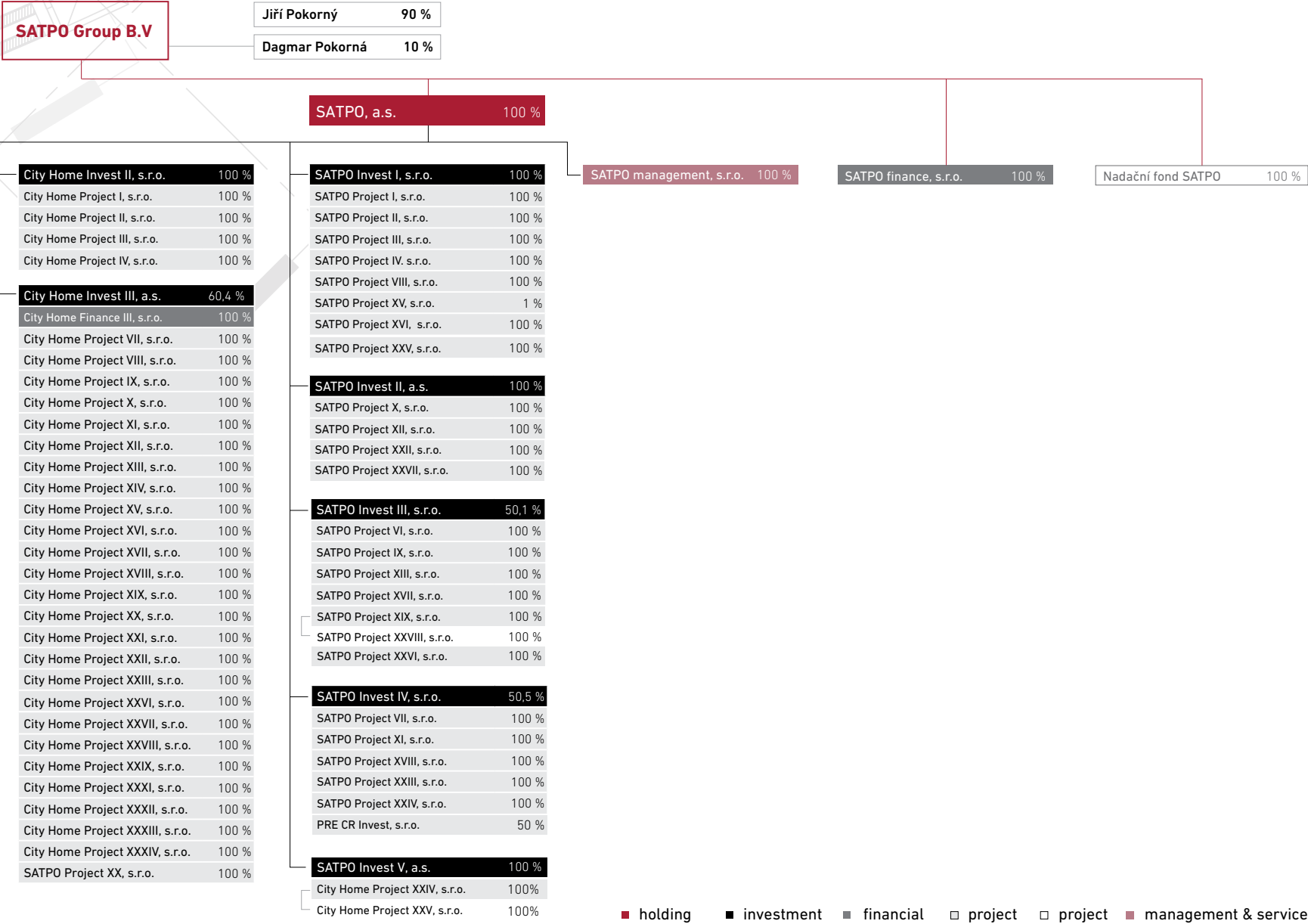
Investiční nemovitý majetek Skupiny je pro účely finančního výkaznictví oceňován reálnou hodnotou. Představenstvo Společnosti zřídilo výbor pro oceňování, v jehož čele stojí obchodní ředitel Společnosti, který určuje vhodné oceňovací metody a vstupy pro ocenění reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku používá Skupina tržně pozorovatelné údaje v rozsahu, v jakém jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupní údaje úrovně 1, Skupina využívá k ocenění kvalifikované odhady třetích stran. Výbor pro oceňování úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími oceňovateli na stanovení vhodných oceňovacích technik a vstupů do modelu. Finanční ředitel podává každé čtvrtletí představenstvu společnosti zprávu o zjištěných výboru pro oceňování, aby vysvětlil příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv a závazků.

Ocenění je obzvláště citlivé na změny jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, které jsou považovány za přiměřeně možné v příštím účetním roce. Další informace o účetní hodnotě těchto aktiv a citlivosti těchto hodnot na změny nepozorovatelných vstupů jsou uvedeny v příloze 13.

5. Composition of the Group | Složení skupiny

Structure of the Group year ended 2024 is as follows | Struktura skupiny za rok 2024 je následující :



Detailed information about the composition of the Group at the end of the reporting period as at 31. 12. 2024 is as follows:
Podrobné informace o složení skupiny ke konci sledovaného období k 31. 12. 2024 jsou následující:

NAME OF THE ENTITY NÁZEV SUBJEKTU	ID NUMBER IČO	COUNTRY OF INCORPORATION ZEMĚ REGISTRACE	% SHARE INCOMPANY % PODÍL	FROM: OD	TILL: DO	NOTE ON CHANGES POZNÁMKA KE ZMĚNÁM
SATPO Group B.V.	34243136	the Netherlands	100	22. 02. 2006	still stále	–
SATPO, a.s.	01384147	Czech Republic	100	12. 09. 2013	still stále	name change změna jména
City Home Finance III, s.r.o.	19084170	Czech Republic	100	23. 02. 2023	still stále	–
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	Czech Republic	100	03. 12. 2015	still stále	–
City Home Invest III, a.s.	04548817	Czech Republic	60,4	21. 01. 2016	still stále	–
City Home Project I, s.r.o.	01976184	Czech Republic	100	06. 08. 2018	still stále	–
City Home Project II, s.r.o.	06658946	Czech Republic	100	06. 02. 2018	still stále	–
City Home Project III, s.r.o.	07069871	Czech Republic	100	18. 06. 2018	still stále	–
City Home Project IV, s.r.o.	07070721	Czech Republic	100	18. 09. 2018	still stále	–
City Home Project VII, s.r.o.	06309658	Czech Republic	100	04. 12. 2017	still stále	–
City Home Project VIII, s.r.o.	08285713	Czech Republic	100	12. 11. 2019	still stále	–
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	Czech Republic	100	09. 06. 2021	still stále	–
City Home Project X, s.r.o.	11922621	Czech Republic	100	08. 10. 2021	still stále	–
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	Czech Republic	100	07. 10. 2021	still stále	–
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	Czech Republic	100	26. 11. 2021	still stále	–
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	Czech Republic	100	28. 02. 2022	still stále	–
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	Czech Republic	100	01. 03. 2022	still stále	–
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	Czech Republic	100	01. 03. 2022	still stále	–
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	Czech Republic	100	01. 03. 2022	still stále	–
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	Czech Republic	100	01. 03. 2022	still stále	–
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	Czech Republic	100	31. 05. 2022	still stále	–
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	Czech Republic	100	31. 05. 2022	still stále	–
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	Czech Republic	100	31. 05. 2022	still stále	–
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	Czech Republic	100	28. 06. 2022	still stále	–
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	Czech Republic	100	28. 06. 2022	still stále	–
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	Czech Republic	100	28. 06. 2022	still stále	–
City Home Project XXIV, s.r.o.	09000135	Czech Republic	100	28. 02. 2020	still stále	–
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	Czech Republic	100	28. 02. 2020	still stále	–
City Home Project XXVI, s.r.o.	17966019	Czech Republic	100	23. 01. 2023	still stále	–
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	Czech Republic	100	23. 01. 2023	still stále	–
City Home Project XXVIII, s.r.o.	17966043	Czech Republic	100	23. 01. 2023	still stále	–
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	Czech Republic	100	23. 01. 2023	still stále	–
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	Czech Republic	100	30. 06. 2023	still stále	–
City Home Project XXXII, s.r.o.	19493851	Czech Republic	100	30. 06. 2023	still stále	–
City Home Project XXXIII, s.r.o.	19493860	Czech Republic	100	30. 06. 2023	still stále	–

NAME OF THE ENTITY NÁZEV SUBJEKTU	ID NUMBER IČO	COUNTRY OF INCORPORATION ZEMĚ REGISTRACE	% SHARE INCOMPANY % PODÍL	FROM: OD	TILL: DO	NOTE ON CHANGES POZNÁMKA KE ZMĚNÁM
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Czech Republic	100	30. 06. 2023	still stále	–
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Czech Republic	100	30. 06. 2023	still stále	–
SATPO Invest I, s.r.o.	01556169	Czech Republic	100	26. 09. 2013	still stále	–
SATPO Invest II, a.s.	05249902	Czech Republic	100	05. 10. 2016	still stále	legal form changed změna právní formy
SATPO Invest III, s.r.o.	07071035	Czech Republic	50,1	18. 09. 2018	still stále	–
SATPO Invest IV, s.r.o.	11880732	Czech Republic	50,5	01. 10. 2021	still stále	–
SATPO Invest V, a.s.	22296492	Czech Republic	100	25. 11. 2024	still stále	–
SATPO management, s.r.o.	27650723	Czech Republic	100	22. 05. 2014	still stále	–
SATPO finance, s.r.o.	11855029	Czech Republic	100	16. 09. 2021	still stále	–
SATPO Project I, s.r.o.	27151751	Czech Republic	100	11. 12. 2004	still stále	–
SATPO Project II, s.r.o.	27650570	Czech Republic	100	17. 04. 2007	still stále	–
SATPO Project III, s.r.o.	03868010	Czech Republic	100	13. 08. 2015	still stále	–
SATPO Project IV, s.r.o.	26741962	Czech Republic	100	04. 01. 2003	still stále	–
SATPO Project VI, s.r.o.	04899288	Czech Republic	100	05. 05. 2016	still stále	–
SATPO Project VII, s.r.o.	07151560	Czech Republic	100	20. 09. 2018	still stále	–
SATPO Project VIII, s.r.o.	07074743	Czech Republic	100	18. 09. 2018	still stále	–
SATPO Project IX, s.r.o.	09446044	Czech Republic	100	25. 08. 2020	still stále	–
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	Czech Republic	100	05. 06. 2019	still stále	–
SATPO Project XI, s.r.o.	06994377	Czech Republic	100	18. 09. 2018	still stále	–
SATPO Project XII, s.r.o.	10801391	Czech Republic	100	27. 04. 2021	still stále	–
SATPO Project XIII, s.r.o.	10801413	Czech Republic	100	27. 04. 2021	still stále	–
SATPO Project XIV, s.r.o.	10871616	Czech Republic	100	19. 05. 2021	still stále	–
SATPO Project XV, s.r.o.	11639628	Czech Republic	1	02. 07. 2021	still stále	–
SATPO Project XVI, s.r.o.	26749220	Czech Republic	100	10. 09. 2021	still stále	–
SATPO Project XVII, s.r.o.	11855053	Czech Republic	100	16. 09. 2021	still stále	–
SATPO Project XVIII, s.r.o.	14013797	Czech Republic	100	26. 11. 2021	still stále	–
SATPO Project XIX, s.r.o.	14013801	Czech Republic	100	26. 11. 2021	still stále	–
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	Czech Republic	100	16. 02. 2022	still stále	–
SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	Czech Republic	100	28. 02. 2022	still stále	–
SATPO Project XXIII, s.r.o.	09000194	Czech Republic	100	28. 02. 2020	still stále	–
SATPO Project XXIV, s.r.o.	09000178	Czech Republic	100	28. 02. 2020	still stále	–
SATPO Project XXV, s.r.o.	19608314	Czech Republic	100	14. 08. 2023	still stále	–
SATPO Project XXVI, s.r.o.	21877882	Czech Republic	100	06. 08. 2024	still stále	–
SATPO Project XXVII, s.r.o.	21882002	Czech Republic	100	06. 08. 2024	still stále	–
SATPO Project XXVIII, s.r.o.	21043469	Czech Republic	100	30. 12. 2024	still stále	–
PRE CR Invest s.r.o.	19550588	Czech Republic	50	24. 07. 2023	still stále	–

In 2023 the following merger took place: City Home Project XXV, s.r.o. as the successor company merged with City Home Project XXX, s.r.o. as the merged entity.

As of July 1, 2023, City Home changed its legal form from a limited liability company (společnost s ručením omezeným) to a joint stock company (akciová společnost).

The Group bought two companies in 2023 – SATPO Project XXIII, s.r.o. and SATPO Project XXIV, s.r.o. Both entities were dormant as of the date of their acquisition by the SATPO Group. The entity SATPO Project XXIII, s.r.o. acts as a parent company of SATPO Project XXIV, s.r.o., otherwise it does not have any activities.

The Group sold a 100% share in SATPO Project XXI, s.r.o. in August 2023.

In 2024 the following merger took place: SATPO Project XVI, s.r.o. as the successor company merged with SATPO Project XIV, s.r.o. as the merged entity.

In 2024 the following merger took place: SATPO, a.s. (formerly City Home, a.s.) as the successor company merged with SATPO services, a.s. and SATPO, a.s. as the merged entities.

As of July 1, 2024, SATPO Invest II changed its legal form from a limited liability company (společnost s ručením omezeným) to a joint stock company (akciová společnost). The registered capital of SATPO Invest II, a.s. was increased from CZK 100 ths. to CZK 10,000 ths.

As of December 12, 2024, the company KETTNER CONSULTANTS LTD. was liquidated.

In December 2024, the Group bought one company – SATPO Project XXVIII, s.r.o. The only significant identifiable asset is a set of plots of land that are intended for residential construction, otherwise the entity does not have any business activity.

Control over Subsidiary less than 100%

In the list above there are numbers of subsidiaries which are not fully owned.

The directors of the Group assessed requirements of IFRS 10 whether or not the Group has control over the subsidiaries which are not fully owned, based on whether the Group has the practical ability to direct the relevant activities of these subsidiaries unilaterally. In making their judgement, the directors considered position, roles and rights of individual shareholders and provisions of the shareholders agreements. After assessment, the directors concluded that the Group has sufficient interest to direct the relevant activities and therefore the Group has control over the subsidiaries which are not fully owned.

V roce 2023 proběhla následující fúze: společnost City Home Project XXV, s.r.o., jako nástupnická společnost, se sloučila se společností City Home Project XXX, s.r.o., jako sloučeným subjektem.

Od 1. července 2023 změnila společnost City Home právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost.

Skupina v roce 2023 koupila dvě společnosti – SATPO Project XXIII, s.r.o. a SATPO Project XXIV, s.r.o. Obě společnosti byly k datu jejich akvizice skupinou SATPO nečinné. Společnost SATPO Project XXIII, s.r.o. vystupuje jako mateřská společnost společnosti SATPO Project XXIV, s.r.o., jinak nevykonává žádnou další činnost.

Skupina v srpnu 2023 prodala 100% podíl ve společnosti SATPO Project XXI, s.r.o.

V roce 2024 došlo k následující fúzi: společnost SATPO Project XVI, s.r.o., jako nástupnická společnost, se sloučila se společností SATPO Project XIV, s.r.o., jako sloučeným subjektem.

V roce 2024 došlo k následující fúzi: SATPO, a.s. (dříve City Home, a.s.) jako nástupnická společnost se sloučila se SATPO services, a.s. a SATPO, a.s. jako sloučenými subjekty.

Od 1. července 2024 změnila SATPO Invest II právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost. Základní kapitál společnosti SATPO Invest II, a.s. byla zvýšena ze 100 tis. Kč na 10 000 tis. Kč.

K 12. prosinci 2024 byla společnost KETTNER CONSULTANTS LTD. zlikvidována.

V prosinci 2024 Skupina koupila jednu společnost – SATPO Project XXVIII, s.r.o. Jediným významným identifikovatelným aktivem je soubor pozemků určených k bytové výstavbě, jinak subjekt nevykonává žádnou podnikatelskou činnost.

Kontrola nad dceřinou společností méně než 100 %

V seznamu výše jsou uvedeny dceřiné společnosti, které nejsou plně vlastněny.

Ředitelé Skupiny posoudili požadavky IFRS 10, zda Skupina ovládá dceřiné společnosti, které nejsou plně vlastněny, na základě toho, zda má Skupina praktickou možnost jednostranně řídit příslušné činnosti těchto dceřiných společností. Při svém rozhodování zvažili ředitelé postavení, role a práva jednotlivých akcionářů a ustanovení akcionářských smluv. Po posouzení dospěli členové představenstva k závěru, že Skupina má dostatečný podíl na řízení příslušných činností, a proto Skupina ovládá dceřiné společnosti, které nejsou plně vlastněny.

Consolidation of entities under common control

Acquisition of full share is treated as transaction under common control without any revaluation of assets and liabilities.

Konsolidace subjektů pod společnou kontrolou

Nabytí celého podílu se považuje za transakci pod společnou kontrolou bez přecenění aktiv a závazků.

6. Revenue | Výnosy

The Group derives its revenue from contracts with customers for the transfer of goods at point in time.
Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky o převodu zboží v daném okamžiku.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Sales of inventory units Prodej skladových jednotek	678	315 745
Other sales Ostatní prodeje	12 378	11 911
TOTAL CELKEM	13 056	327 656

The decrease of the revenues is caused by completion and handover of units to clients of the residential projects Holečkova House and Rezidence Kobrova in the previous year and because no new projects were developed yet.

Pokles tržeb je způsoben dokončením a předáním jednotek klientům rezidenčních projektů Holečkova House a Rezidence Kobrova v předchozím roce a protože nebyly uvedeny žádné nové projekty do prodeje.

7. Net gain/loss on the disposal of investment property | Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	31. 12. 2024	31.12.2023
Proceeds from disposal of investment property Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	517 486	421 139
Carrying value of investment property disposed of and related cost Účetní hodnota vyřazeného investičního nemovitého majetku a související náklady	-560 513	-487 515
TOTAL NET GAIN/LOSS ON THE DISPOSAL OF INVESTMENT PROPERTY ČISTÝ ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU CELKEM	-43 027	-66 376

Disposals of investment property in 2024 represent mainly sale of assets related to residential projects Božkovská 47, Slezská 75, Veletržní 31, Vratislavova 5, Školská 12, V Zahradách 11, Nad Obcí 5, Nad Malým Mýtem 10, Nad Kajetánkou 12, Ke Koulce 6, Vršovická 85, Přípotoční 17, Karlínské náměstí 10, Vodičkova 35 and Šaldova 3. The value in 2024 is mainly influenced by the sale of the Šaldova 3 project, which was sold at a discount to the estimated fair value due to the sale of the entire building versus the valuation of individual residential units. The Company did not sell any investment properties for the price below acquisition cost in 2024.

Úbytky investičního majetku v roce 2024 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Božkovská 47, Slezská 75, Veletržní 31, Vratislavova 5, Školská 12, V Zahradách 11, Nad Obcí 5, Nad Malým Mýtem 10, Nad Kajetánkou 12, Ke Koulšovická 6, Příjezdní náměstí 10, Vodičkova 35 a Šaldova 3. Hodnota v roce 2024 je ovlivněna především prodejem projektu Šaldova 3, který byl prodán se slevou z odhadované reálné hodnoty z důvodu prodeje celého objektu oproti ocenění jednotlivých bytových jednotek. Společnost v roce 2024 neprodala žádné investiční nemovitosti za cenu nižší než pořizovací cena.

8. Rent income | Příjem z nájemného

Revenue from rent is recognized as income on a straight-line basis over the lease term. When the Group provides incentives to its tenants, the cost of incentives is recognized over the lease term, on a straight-line basis, as a reduction of rental income.

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům pobídky, jsou náklady na pobídky vykazovány po dobu trvání nájmu rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného.

The Group has entered into operating leases on its investment property consisting of offices, one obsolete commercial building that is to be demolished and tenement houses as a secondary business activity.

The Group uses 90% percent of office spaces for its internal needs and leases 10% of its office spaces to third parties. These office leases have terms of between 1 and 5 years.

The leases of commercial building have term of 1 year with prolongation options.

The leases of apartments in tenement houses have mostly term of one year or are concluded for an indefinite period. It changes year to year.

The lessee does not have an option to purchase the property at the expiry of the lease period. The unguaranteed residual values do not represent a significant risk for the Group, as they relate to property which is in a location with a constant increase in value.

Yearly rent income (excluding income from services relating to the rent income) from third parties is approximately CZK 23 mio. (2023: CZK 25 mio.).

Skupina uzavřela smlouvy o operativním leasingu na svůj investiční nemovitý majetek, který se skládá z kanceláří, jedné zastaralé komerční budovy, která má být zbourána, a nájemních domů v rámci vedlejší podnikatelské činnosti.

Skupina využívá 90 % kancelářských prostor pro své interní potřeby a 10 % kancelářských prostor pronajímá třetím stranám. Doba trvání těchto pronájmů kanceláří se pohybuje mezi 1 a 5 lety.

Doba nájmu komerční budovy je 1 rok s možností prodloužení.

Nájemní smlouvy na byty v nájemních domech jsou většinou uzavírány na dobu jednoho roku nebo na dobu neurčitou. Mění se rok od roku.

Nájemce nemá po uplynutí doby nájmu možnost nemovitost odkoupit. Ne-zaručené zůstatkové hodnoty nepředstavují pro Skupinu významné riziko, protože se týkají nemovitostí, které se nacházejí v lokalitě s konstantním nárůstem hodnoty.

Roční příjmy z nájemného (bez příjmů ze služeb souvisejících s příjmy z nájemného) od třetích stran činí přibližně 23 mil. Kč (2023: 25 mil. Kč).

9. Operating expenses | Provozní výdaje

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Salaries and remuneration Mzdy a odměny	90 236	74 204
IT services IT služby	10 376	7 613
Tax advisory and Audit Daňové poradenství a audit	4 499	4 838
Legal services and advisory Právní služby a poradenství	10 846	14 039
Marketing costs Náklady na marketing	8 151	9 163
Expenses relating to the rent income Výdaje související s příjmy z nájemného	3 122	2 732
Miscellaneous services Ostatní služby	32 872	11 568
Penalty interest Sankční úroky	2 042	11 454
Other operating expenses Ostatní provozní náklady	30 122	7 810
TOTAL CELKEM	192 266	143 421

The increase of Miscellaneous services is caused, in particular, by the commission for sales of the investment properties. The total amount of the paid commission in 2024 was CZK 11 906 ths. (2023: CZK 5 214 ths.).
The increase of Other operating expenses is caused, in particular, by the compensation payments for early handover of flats. The total amount of the paid compensation in 2024 was CZK 15 297 ths. (2023: CZK 175 ths.).

Nárůst nákladů na různé služby je způsoben zejména provizí z prodeje investičních nemovitostí. Celková výše vyplacené provize v roce 2024 činila 11 906 tis. Kč (2023: 5 214 tis. Kč).
Nárůst ostatních provozních nákladů je způsoben zejména vyplacením kompenzací za předčasné předání bytů. Celková výše vyplacených kompenzací v roce 2024 činila 15 297 tis. Kč (2023: 175 tis. Kč).

10. Other operating income | Ostatní provozní výnosy

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Other operating income Ostatní provozní výnosy	11 822	7 805
TOTAL CELKEM	11 822	7 805

11. Finance costs | Finanční náklady

Borrowing costs represent interest from bonds, bank loans and borrowings.

Náklady na půjčky představují úroky z dluhopisů, bankovních úvěrů a půjček.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Interest from bonds Úroky z dluhopisů	92 127	74 551
Interest from loans Úroky z půjček	15 351	22 548
Reclassification of NCI from equity to loans Reklasifikace NCI z vlastního kapitálu na úvěry	5 536	4 855
Loan guarantee Záruka za úvěr	469	207
Other finance costs Ostatní finanční náklady	3 070	1 311
TOTAL FINANCE COSTS FINANČNÍ NÁKLADY CELKEM	116 553	103 472

12. Income Tax | Daň z příjmu

The charge for the year can be reconciled to the profit before tax as follows | Náklady za daný rok lze porovnat se ziskem před zdaněním takto:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Profit/Loss (-) before tax Zisk/Ztráta (-) před zdaněním	132 148	-116 223
Tax at the weighted average corporation tax rate (2024: 21%; 2023: 19%) Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2024: 21%; 2023: 19%)	27 751	-22 083
Tax effect of expenses that are not deductible or income not taxable in determining taxable profit Daňový dopad nákladů, které nejsou odečitatelné, nebo příjmů, které nejsou předmětem daně, při stanovení zdanitelného zisku	21 946	52 063
Additional tax expense assessed for the years from 2019 to 2021 Doměřená daň za roky 2019-2021	0	26 241
TAX EXPENSE FOR THE YEAR DAŇOVÉ NÁKLADY ZA ROK	49 697	56 221

Tax expense for the year consist of: | Daňové náklady za rok se skládají z:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Current tax Splatná daň	20 690	41 355
Deferred tax Odložená daň	29 007	14 866
	49 697	56 221

The Group used tax losses in the amount of CZK 32 861 thsnd. (2023: CZK 20 868 thsnd.) to offset tax. For information about unrecognized tax losses, please, see chapter 17.

Skupina uplatnila daňové ztráty ve výši 32 861 tis. Kč. (2023: 20 868 tis. Kč) k zápočtu daně. Informace o nevykázaných daňových ztrátách naleznete v kapitole 17.

13. Investment property | Investiční nemovitý majetek

Fair value Reálná hodnota	Real estate investments Investice do nemovitostí	Tenement houses shares Podíly na nájemních domech	Total Celkem
AT 31 DECEMBER 2022 K 31. PROSINCI 2022	402 407	1 533 131	1 935 538
Additions Přírůstky	18 580	423 673	442 253
Disposals Vyřazení	-52 096	-437 301	-489 397
Increase in fair value during the year Zvýšení reálné hodnoty v průběhu roku	24 768	154 607	179 375
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	393 659	1 674 110	2 067 769
Additions Přírůstky	153 808	505 580	659 388
Disposals Vyřazení	0	-560 513	-560 513
Increase in fair value during the year Zvýšení reálné hodnoty v průběhu roku	57 122	407 703	464 825
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	604 589	2 026 880	2 631 469

The fair value of the Group’s investment property at 31 December 2024 and at 31 December 2023 has been arrived at on the basis of a valuation carried out at that date by Deloitte Advisory, independent valuers not connected with the Group. The valuation conforms to International Valuation Standards. The fair value was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties.

Key assumptions and market indicators in the real estate assets valuation as of 31 December 2024 are as follows:

The Czech real estate market reflects the Czech economy, which brought a significant recovery in 2024. Real estate prices returned to cautious growth, mortgage interest rates gradually decreased, the cancellation of credit parameters and deferred demand contributed positively to the number of sales transactions.

Over the past five years, the average transaction price for residential units in the Czech Republic has almost doubled, in the third quarter of 2024 it was CZK 104,100 per sqm. The highest price level is in Prague, where the average transaction price of an apartment reached CZK 137,900 per sqm in Q3 2024. The average price in Prague 1 was CZK 202,900 per sqm in the third quarter and CZK 158,600 per sqm in Prague 2. On the contrary, the lowest price during Q3 2024 was in Prague 4, 8, 9 and 10 with an average transaction price below CZK 130,000 per sqm. At the end of the year, the average offer price reached a record CZK 163,203 per sqm. The main reason for the growth in prices of new apartments in Prague remains the long-term dysfunctional process of approving new construction.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku Skupiny k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci Deloitte Advisory, kteří nejsou se Skupinou nijak spojeni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržně srovnatelného přístupu, který odráží nedávné transakční ceny podobných nemovitostí.

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele v ocenění nemovitých aktiv k 31. prosinci 2024 jsou následující:

Český realitní trh je odrazem české ekonomiky, což přineslo v roce 2024 výrazné oživení. Ceny nemovitostí se vrátily k opatrnému růstu, úrokové sazby hypoték pozvolna klesaly, zrušení úvěrových parametrů a odložená poptávka pozitivně přispěly v počtu prodejních transakcí.

Za posledních pět let se průměrná transakční cena za bytové jednotky v ČR téměř zdvojnásobila, ve 3. čtvrtletí 2024 činila 104 100 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde dosáhla průměrná transakční cena bytu úroveň 137 900 Kč za m² ve 3. čtvrtletí 2024. Průměrná cena v Praze 1 byla ve třetím čtvrtletí 202 900 Kč za m² a 158 600 Kč za m² v Praze 2. Naopak nejnižší cena během 3. čtvrtletí 2024 byla v Praze 4, 8, 9 a 10 s průměrem transakční cena pod 130 000 Kč za m². Na konci roku dosáhla průměrná nabídková cena rekordních 163 203 Kč za m². Růst cen nových bytů v Praze v roce 2024 ovlivnilo zařazení nových, dražších projektů do nabídky, zdražení části již existujících projektů, rostoucí náklady na stavební a projekční práce. Hlavní příčinou růst cen nových bytů v Praze zůstává dlouhodobě nefunkční proces schvalování nové výstavby.

Average rents increased slightly in all regions in 2024. All those who could not afford expensive mortgages remained in rental apartments and houses. The highest rents are in Prague, where the average climbed to 367 CZK per sqm in the second quarter of 2024. This corresponds to a monthly rent of 22,020 CZK for a sixty-meter apartment. The rental price per sqm increased by 10 % year-on-year. Rental prices are closely linked to the availability of their own housing.

Contingency % used in the residual valuation method is 5 - 12 %. Development profit allowance % in residual valuation method is 15 – 30 %. Capitalization rate used in valuation of Tenement houses in Prague is 5,45 – 7,8 % and Location and liquidity discounts used in valuation of Tenement houses is 5 – 12 %.

Market comparisons were performed using Transaction Price Map, database covering transaction prices of residential real estate transactions in Prague.

The Group has no restrictions on the realisability of its investment properties and no contractual obligations to purchase, construct or develop investment properties or for repairs, maintenance and enhancements.

The fair value measurement for all the investment properties has been categorized as a Level 3 fair value.

Průměrné nájemné v roce 2024 mírně rostlo ve všech krajích. V nájemních bytech i domech zůstali všichni, kteří nedosáhli na drahé hypotéky. Ceny pronájmů jsou úzce provázané s dostupností vlastního bydlení. Nejvyšší nájemy jsou v Praze, kde se průměr vyšplhal ve druhém čtvrtletí roku 2024 na 367 Kč za m². To odpovídá u šedesátimetrového bytu měsíčnímu nájomu ve výši 22 020 Kč. Meziročně se cena nájmu za m² navýšila o 10 %.

Procento rezervy na stavební náklady použité v metodě zbytkového ocenění je 5–12 %. Snížení hodnoty z profitu developerského projektu v % v metodě zbytkového ocenění je 15–30 %. Kapitalizační sazba použitá při ocenění nájemních domů v Praze je 5,45–7,8 % a diskonty za umístění a likviditu použité při ocenění nájemních domů jsou 5–12 %.

Srovnání trhů bylo provedeno pomocí Transakční cenové mapy, databáze zahrnující transakční ceny transakcí rezidenčních nemovitostí v Praze.

Skupina nemá žádná omezení týkající se realizovatelnosti svých investic do nemovitostí a žádné smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rozvoji investic do nemovitostí nebo k opravám, údržbě a vylepšením.

Ocenění reálnou hodnotou pro všechny investice do nemovitostí bylo kategorizováno jako reálná hodnota 3. úrovně.

Category Kategorie	Subcategory Podkategorie	Valuation technique Metoda oceňování	Valuation description Popis ocenění
DEVELOPMENT PROJECTS DEVELOPERSKÉ PROJEKTY	Residential units and parking spaces Obytné jednotky a parkovací místa	Residual valuation with market approach to calculate the GDV Zůstatkové ocenění s tržním přístupem k výpočtu GDV	Residual calculation works backwards by envisaging a completed development and ascribing a capital value to it, which is referred to as the gross development value (GDV). The GDV value is calculated using the market approach based on the comparable projects. Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV je vypočtena na základě tržního přístupu založeného na srovnatelných projektech.
	Commercial units Komerční jednotky	Residual valuation with income approach to calculate the GDV Zůstatkové ocenění s výnosovým přístupem k výpočtu GDV	The GDV for commercial units is calculated based on the income approach, specifically direct capitalization method, which was based on comparable evidence of leasing listings we have assess the Net Operating Income (NOI) from the Estimated Market Rental Value (EMRV) of the unit, which we have capitalized into perpetuity. GDV pro komerční jednotky je vypočtena na základě výnosové metody, konkrétně metody přímé kapitalizace, která vycházela ze srovnatelných důkazů o výpisech pronájmů, které jsme vyhodnotili jako čistý provozní výnos (NOI – Net Operating Income) z odhadované tržní hodnoty nájemného (EMRV – Estimated Market Rental Value) jednotky, kterou jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Residential units Obytné jednotky	Market approach Tržní přístup	For the valuation of residential units, we have used the market approach using the market transaction price model adjusted for unit-specific characteristics using the hedonic price model. Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parking spaces Parkovací místa	Market approach Tržní přístup	Parking spaces was valued based on the comparable evidence of offer listings. Parkovací místa byla oceněna na základě srovnatelných podkladů z nabídkových listů.
TENEMENT HOUSES NÁJEMNÍ DOMY	Commercial units Komerční jednotky	Income approach Výnosový přístup	The commercial units is calculated based on the income approach, specifically direct capitalization method, which was based on comparable evidence of leasing listings we have assess the Net Operating Income (NOI) from the Estimated Market Rental Value (EMRV) of the unit, which we have capitalized into perpetuity. Komerční jednotky jsou vypočteny na základě výnosové metody, konkrétně metody přímé kapitalizace, která vycházela ze srovnatelných důkazů o výpisech pronájmů, které jsme vyhodnotili jako čistý provozní výnos (NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (EMRV) jednotky, kterou jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Attic Půdy	Residual valuation with market approach Zůstatkové ocenění s tržním přístupem	Residual calculation works backwards by envisaging a completed development and ascribing a capital value to it, which is referred to as the gross development value (GDV). The GDV value was calculated based on the market approach using the market transaction price model adjusted for unit-specific characteristics using the hedonic price model. Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.
	Residential units Obytné jednotky	Market approach Tržní přístup	For the valuation of residential units, we have used the market approach using the market transaction price model adjusted for unit-specific characteristics using the hedonic price model. Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parking spaces Parkovací místa	Market approach Tržní přístup	Parking spaces was valued based on the comparable evidence of offer listings. Parkovací místa byla oceněna na základě srovnatelných podkladů z nabídkových listů.

Category Kategorie	Subcategory Podkategorie	Valuation technique Metoda oceňování	Valuation description Popis ocenění
SHARES INTENEMENT HOUSES PODÍLOVÉ DOMY	Residential units Obytné jednotky	Market approach Tržní přístup	For the valuation of residential units, we have used the market approach using the market transaction price model adjusted for unit-specific characteristics using the hedonic price model. Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parking spaces Parkovací místa	Market approach Tržní přístup	Parking spaces was valued based on the comparable evidence of offer listings. Parkovací místa byla oceněna na základě srovnatelných podkladů z nabídkových listů.
	Commercial units Komerční jednotky	Income approach Výnosový přístup	The commercial units is calculated based on the income approach, specifically direct capitalization method, which was based on comparable evidence of leasing listings we have assess the Net Operating Income (NOI) from the Estimated Market Rental Value (EMRV) of the unit, which we have capitalized into perpetuity. Komerční jednotky jsou vypočteny na základě výnosové metody, konkrétně metody přímé kapitalizace, která vycházela ze srovnatelných důkazů o výpisech pronájmů, které jsme vyhodnotili jako čistý provozní výnos (NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (EMRV) jednotky, kterou jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Attic Půdy	Residual valuation with market approach Zůstatkové ocenění tržním přístupem	Residual calculation works backwards by envisaging a completed development and ascribing a capital value to it, which is referred to as the gross development value (GDV). The GDV value was calculated based on the market approach using the market transaction price model adjusted for unit-specific characteristics using the hedonic price model. Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.
DEVELOPMENT LAND PLOTS POZEMKY PRO DEVELOPERSKÉ PROJEKTY		Residual valuation with market approach Zůstatkové ocenění tržním přístupem	Residual calculation works backwards by envisaging a completed development and ascribing a capital value to it, which is referred to as the gross development value (GDV). The GDV value was calculated based on the market approach using the comparable evidence of offer listings. Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s využitím srovnatelných podkladů z nabídkových listin.
		Market approach Tržní přístup	The market approach uses the comparable transaction from the last years from cadastral register. Tržní přístup využívá srovnatelné transakce z posledních let z katastru nemovitostí.
		Cost approach Nákladový přístup	Cost approach uses the Czech valuation standard using Act 441/2013 Coll. and specific annexes related for valuation of houses and recreational buildings. Nákladový přístup využívá český oceňovací standard s využitím zákona 441/2013 Sb. a specifických příloh vztahujících se k oceňování rodinných domů a rekreačních objektů.

Category Kategorie	Subcategory Podkategorie	Valuation technique Metoda oceňování	Valuation description Popis ocenění
SATPO RENT PRONÁJEM SATPO		Income approach Výnosový přístup	We have employed the income approach, specifically the Term/Reversion method. The Term value is based on the current lease agreements and to determine the Reversion value we have applied the Estimated market rental values (EMRV). In order to calculate the fair value of the property, we have capitalized the generated net income. Použili jsme výnosovou metodu, konkrétně metodu termínu/reverze. Termínová hodnota vychází ze současných nájemních smluv a pro stanovení reverzní hodnoty jsme použili odhadované tržní hodnoty nájemného (EMRV). Pro výpočet reálné hodnoty nemovitosti jsme kapitalizovali vytvořený čistý příjem.

The Group has pledged some of its investment property to secure general banking facilities granted to the Group.
 Skupina zastavila některé své investice do nemovitostí za účelem zajištění obecných bankovních úvěrů poskytnutých Skupině.

14. Property, plant, and equipment | Pozemky, budovy a zařízení

At cost Za cenu	Buildings Budovy	Land Pozemky	Equipment Zařízení	Total Celkem
AT 1 JANUARY 2023 K 1. LEDNU 2023	78 849	3 141	11 988	93 978
Additions Přírůstky	529	0	444	973
Disposals Úbytky	0	0	0	0
Transferred from investment property Převedeno z investičního nemovitého majetku	38	0	0	38
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	79 416	3 141	12 432	94 989
Additions Přírůstky	117	0	101	218
Transferred from investment property Převedeno z investičního nemovitého majetku	-396	-455	0	-851
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	79 137	2 686	12 533	94 356

Accumulated depreciation and impairment Kumulované odpisy a snížení hodnoty	Buildings Budovy	Land Pozemky	Equipment Zařízení	Total Celkem
AT 1 JANUARY 2023 K 1. LEDNU 2023	9 358	0	5 579	14 937
Charge for the year Roční změna	1 831	0	1 787	3 618
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	11 189	0	7 366	18 555
Charge for the year Roční změna	810	0	1 764	2 574
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	11 999	0	9 130	21 129

Carrying amount Zůstatková účetní hodnota				
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	67 138	2 686	3 403	73 227
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	68 227	3 141	5 066	76 434

Assets pledged as security. For information about assets pledged as security, please, see chapter 23. Borrowings.
 Majetek poskytnutý jako záruka. Informace o majetku poskytnutém jako zástava naleznete v kapitole 23. Půjčky.

15. Intangible assets | Nehmotný majetek

Cost Náklady	Software Software	Others Ostatní	Total Celkem
AT 31 DECEMBER 2022 K 31. PROSINCI 2022	22 262	0	22 262
Additions Přírůstky	1 423	0	1 423
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	23 685	0	23 685
Additions Přírůstky	3 833	0	3 833
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	27 518	0	27 518
Amortization Amortizace			
AT 31 DECEMBER 2022 K 31. PROSINCI 2022	21 207	0	21 207
Charge for the year Roční změna	1 415		1 415
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	22 622	0	22 622
Charge for the year Roční změna	1 149		1 149
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	23 771	0	23 771
Carrying amount Účetní hodnota			
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	3 747	0	3 747
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	1 063	0	1 063

No intangible assets are pledged as securities.
Žádný nehmotný majetek není zastaven.

16. Investments in Associates | Investice do přidružených společností

Details of material associates

The Group does not have any material associates at the end of the reporting period.

Podrobnosti o významných přidružených společnostech

Skupina nemá ke konci účetního období žádné významné přidružené společnosti.

17. Deferred tax | Odložená daň

The following are the major deferred tax liabilities and assets recognized by the Group and movements thereon during the current and prior reporting period.

Níže jsou uvedeny hlavní odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou a jejich pohyby během běžného a předchozího účetního období.

	Provisions Rezervy	Revaluation of investment property Přecenění investičního nemovitého majetku	Tax losses Daňové ztráty	Total Celkem
AT 1 JANUARY 2023 K 1. LEDNU 2023	1 902	-182 231	5 219	-175 110
Charge to profit or loss Účtování do zisku nebo ztráty	-35	-11 577	-3 253	-14 865
AT 1 JANUARY 2024 K 1. LEDNU 2024	1 867	-193 808	1 966	-189 975
Charge/(credit) to profit or loss Zúčtování/(připsání) do výsledku hospodaření	1 001	-53 902	7 267	-45 634
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	2 868	-247 710	9 233	-235 609

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis. The following is the analysis of the deferred tax balances (after offset) for financial reporting purposes:

Odložené daňové pohledávky a závazky se započítávají, pokud existuje právně vymahatelné právo započíst splatné daňové pohledávky proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů vybíraným stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vypořádat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši. Následuje analýza zůstatků odložené daně (po započtení) pro účely finančního výkaznictví:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Deferred tax liabilities Odložené daňové závazky	-247 710	-193 808
Deferred tax assets Odložené daňové pohledávky	12 101	3 833
	-235 609	-189 975

At the reporting date, the Group has unused tax losses of CZK 344 308 thsnd. (2023: CZK 159 232 thsnd.) available for offset against future profits. A deferred tax asset has been recognized in respect of CZK 43 963 thsnd. (2023: CZK 9 362 thsnd.) of such losses. No deferred tax asset has been recognized in respect of the remaining CZK 300 345 thsnd. (2023: CZK 266 032 thsnd.) as it is not considered probable that there would be future taxable profits available. Included in unrecognized tax losses are losses of CZK 300 345 thsnd. (2023: CZK 266 032 thousand) that will expire in year:

K datu účetní závěrky má Skupina nevyužité daňové ztráty ve výši 344 308 tis. Kč. (2023: 159 232 tis. Kč) k dispozici pro započtení budoucích zisků. Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 43 963 tis. Kč. (2023: 9 362 tis. Kč). Ze zbývajících 300 345 tis. Kč nebyla zaúčtována žádná odložená daňová pohledávka. (2023: 266 032 tis. Kč), protože se nepovažuje za pravděpodobné, že by v budoucnu byly k dispozici zdanitelné zisky. Do neuznaných daňových ztrát jsou zahrnuty ztráty ve výši 300 345 tis. Kč. (2023: 266 032 tis. Kč), jejichž platnost vyprší v roce:

IN YEAR V ROCE	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL CELKEM
Unrecognized tax losses Nevykázané daňové ztráty	3 356	10 983	34 067	124 623	127 315	300 345

18. Inventories | Zásoby

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Finished construction Dokončená stavba	0	356
Construction in progress Probíhající stavba	101 635	93 662
Less allowance Snížení o opravnou položku	-5 035	-2 838
	96 600	91 180

Inventories have been pledged as security for certain of the Group’s bank loans (see chapter 23).

Zásoby byly zastaveny jako záruka za některé bankovní úvěry Skupiny (viz kapitola 23).

19. Trade and other receivables | Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Trade receivables Pohledávky z obchodního styku	36 045	90 904
Loss allowance Opravná položka	-3 143	-2 898
	32 902	88 006
Prepayments Zálohy	9 211	8 800
Accrued income Příjmy příštích období	7 860	22 097
Other receivables Ostatní pohledávky	1 170	15 152
	51 143	134 055

Trade receivables | Pohledávky z obchodního styku

The Group always measures the loss allowance for trade receivables at an amount equal to lifetime ECL. The expected credit losses on trade receivables are estimated using a provision matrix by reference to past default experience. The following table details the risk profile of trade receivables based on the Group’s provision matrix.

Skupina vždy oceňuje opravnou položku k obchodním pohledávkám ve výši rovnající se ECL za celou dobu životnosti. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku se odhadují pomocí matice opravných položek na základě minulých zkušeností. V následující tabulce je uveden rizikový profil pohledávek z obchodního styku na základě matice opravných položek Skupiny.

TRADE RECEIVABLES – DAYS PAST DUE POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU – DNY PO SPLATNOSTI								
31/12/2024	Not past due							Total
In CZK thousand V tisících Kč	Před splatností	<30	31-60	61-90	91-180	181-360	>360	Celkem
Expected credit loss rate	0,5 %	2 %	5 %	10 %	25 %	50 %	100 %	
Očekávaná míra úvěrových ztrát								
Gross carrying amount	33 003	0	0	0	45	60	2 937	36 045
Hrubá účetní hodnota								
Lifetime ECL	-165	0	0	0	-11	-30	-2 937	-3 143
ECL za celou dobu životnosti								
NET CARRYING AMOUNT								
ČISTÁ ÚČETNÍ HODNOTA	32 838	0	0	0	34	30	0	32 902

TRADE RECEIVABLES – DAYS PAST DUE POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU – DNY PO SPLATNOSTI								
31/12/2023	Not past due							Total
In CZK thousand V tisících Kč	Před splatností	<30	31-60	61-90	91-180	181-360	>360	Celkem
Expected credit loss rate	0,5 %	2 %	5 %	10 %	25 %	50 %	100 %	
Očekávaná míra úvěrových ztrát								
Gross carrying amount	88 436	0	0	0	0	23	2 445	90 904
Hrubá účetní hodnota								
Lifetime ECL	-442	0	0	0	0	-11	-2 445	-2 898
ECL za celou dobu životnosti								
NET CARRYING AMOUNT								
ČISTÁ ÚČETNÍ HODNOTA	87 994	0	0	0	0	12	0	88 006

Accrued income

Accrued income arises mostly from accruals of costs:

- marketing and other costs related to presale of units in development projects, that will be finished in the future

Příjmy příštích období

Příjmy příštích období vznikají většinou z časového rozlišení nákladů:

- marketingové a další náklady spojené s předprodejem jednotek v developerských projektech, které budou v budoucnu ukončeny

20. Cash and cash equivalents | Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Cash on hand Pokladní hotovost	37	26
Bank balances Zůstatky na bankovních účtech	88 691	150 874
	88 728	150 900

The cash and cash equivalents can be used without any limitation | Hotovost a ekvivalenty hotovosti lze použít bez omezení

21. Equity | Vlastní kapitál

In June 2024 the Company repurchased (i) 540,000 shares A from Mr. Pokorný, and (ii) 60,000 shares B from Ms. Pokorná.

Following that 540,000 shares A as well as 60,000 shares B were cancelled, and the registered capital of the Company was decreased by CZK 15,000,000 to the final amount of CZK 110,000,000.

The aggregated amount of share premium equals to CZK 81,000,000.

As of December 31, 2024, the issued and fully paid share capital is 3,960 thsnd. shares A and 440 thsnd. shares B. Each share has a par value of twenty-five Czech Crowns (CZK 25.00).

FOREIGN EXCHANGE TRANSLATION RESERVE

Functional currency of SATPO Group is CZK and all subsidiaries prepare their accounts in CZK, no foreign exchange translation reserve is identified.

DIVIDENDS

No dividends were paid during 2024.

Decision about dividend for year 2024 is subject to approval by shareholders at the Annual General Meeting and has not been included as a liability in these financial statements.

V červnu 2024 Společnost odkoupila (i) 540 000 akcií A od pana Pokorného a (ii) 60 000 akcií B od paní Pokorné.

Následně bylo zrušeno 540 000 akcií A a 60 000 akcií B a základní kapitál společnosti byl snížen o 15 000 000 Kč na konečnou částku 110 000 000 Kč.

Celková výše ostatních kapitálových fondů činí 81 000 000 Kč.

K 31. prosinci 2024 činí vydaný a plně splacený základní kapitál 3 960 tisíc akcií A a 440 tisíc akcií B. Každá akcie má jmenovitou hodnotu dvacet pět korun českých (25,00 Kč).

REZERVA NA PŘEPOČET CIZÍCH MĚN

Funkční měnou skupiny SATPO je Kč (CZK) a všechny dceřiné společnosti sestavují své účetnictví v Kč (CZK), rezerva na přepočtení cizích měn není stanovena.

DIVIDENDY

V roce 2024 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Rozhodnutí o dividendě za rok 2024 podléhá schválení akcionářů na valné hromadě a není v této účetní závěrce zahrnuto jako závazek.

22. Non-controlling interests | Nekomrolní podíly

Table below shows composition of the Non-controlling interest of SATPO Group. | Níže uvedená tabulka ukazuje složení nekomrolního podílu skupiny SATPO.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
City Home Invest III	253 427	253 093
SATPO Invest IV	38 212	41 609
SATPO Invest III	38 929	29 528
TOTAL NON-CONTROLLING INTEREST NEKOMROLNÍ PODÍL CELKEM	330 568	324 230

In September 2023 the General Meeting of City Home Invest III adopted a resolution on purchase of its own shares based on which the Company purchased some of its shares from the shareholders. Shareholders also made some share transfers among themselves.

Another General Meeting of City Home Invest III adopted a resolution regarding (i) a repayment of certain parts of shareholder’s contributions beyond the scope of the Company’ registered capital to the shareholders, (ii) an amendment of the Company’s Articles of Association under which the different classes of shares were unified in one, (iii) a capital increase by the amount of CZK 8,206,500 to the final amount of CZK 10,206,500, and (iv) an approval of offset of the City Home Invest III, a.s. receivable for the repayment of the capital increase against receivables of shareholders for repayment of the parts of the contributions beyond the scope of the registered capital. The capital increase was registered with the Commercial Register by 25 September 2023.

In November 2023 City Home, a.s. sold a part of its stake in the Company to the Company’s shareholders. As a result of the said transfers City Home, a.s. is still the majority shareholder of the Company holding 59.2% stake.

In June 2024 the General Meeting of City Home Invest III adopted a resolution on capital decrease by the amount of CZK 206,500 to the final amount of the registered capital equal to CZK 10,000,000. The company’s 2,065 pieces of its own shares which City Home Invest III acquired in 2023 were used for the capital decrease. The capital decrease was registered with the Commercial Register on 24 June 2024. As a result of the capital decrease City Home, a.s. remains the majority shareholder of City Home Invest III holding 60.4% stake.

Since the Group cannot prevent payment of dividend unless there is no profit of cash sufficient for dividend payment, the shares were classified as hybrid financial instrument with equity and liability part.

V září 2023 přijala valná hromada společnosti City Home Invest III usnesení o nákupu vlastních akcií, na základě kterého společnost odkoupila část svých akcií od akcionářů. Akcionáři také provedli některé převody akcií mezi sebou.

Další valná hromada společnosti City Home Invest III přijala usnesení o (i) splacení některých částí akcionářských vkladů nad rámec základního kapitálu společnosti akcionářům, (ii) o změně stanov společnosti, podle kterých byly různé druhy akcií sjednoceny v jeden, (iii) navýšení kapitálu o částku 8 206 500 Kč na konečnou částku 10 206 500 Kč a (iv) souhlas se započtením pohledávky společnosti City Home Invest III, a.s. na splacení navýšení kapitálu proti pohledávkám společníků na splacení části vkladů nad rámec základního kapitálu. Navýšení kapitálu bylo zapsáno do obchodního rejstříku do 25. září 2023.

V listopadu 2023 společnost City Home, a.s. prodala část svého podílu ve Společnosti akcionářům Společnosti. V důsledku uvedených převodů je City Home, a.s. stále majoritním akcionářem Společnosti s 59,2% podílem.

V červnu 2024 valná hromada společnosti City Home Invest III přijala usnesení o snížení základního kapitálu o částku 206 500 Kč na konečnou výši základního kapitálu rovnající se 10 000 000 Kč. Ke snížení základního kapitálu bylo použito 2 065 kusů vlastních akcií společnosti, které společnost City Home Invest III nabyla v roce 2023. Snížení základního kapitálu bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 24. června 2024. V důsledku snížení základního kapitálu zůstává společnost City Home, a.s. majoritním akcionářem společnosti City Home Invest III s podílem 60,4 %.

Pokud jsou k dispozici prostředky k výplatě dividendy, nemůže její výplata Skupina zabránit, z toho důvodu byly akcie klasifikovány jako hybridní finanční nástroj s podílem na vlastním kapitálu a pasivu.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
EQUITY COMPONENT SLOŽKA VLASTNÍHO KAPITÁLU	19 726	19 726
Liability component at date of issue (net of transaction cost) Složka pasiv k datu emise (po odečtení transakčních nákladů)	30 174	30 174
Cumulative interest charged using effective interest rate (not paid) Kumulativní úroky účtované s použitím efektivní úrokové míry (nezaplacené)	15 653	10 117
CARRYING AMOUNT OF LIABILITY COMPONENT ÚČETNÍ HODNOTA ZÁVAZKOVÉ SLOŽKY	45 827	40 291

SATPO has concluded an agreement with the shareholders of SI3 (NCI), according to which the types of shares in the SI3 group and special rights arising from the holding of shares are defined.

Special rights are the rights associated with individual shares, where each of the selected share holders is entitled to a specified percentage of the residual profit of SI3. Furthermore, each of the shareholders is entitled to a preferential profit, which is determined by a percentagle profit share of the amount of the partners' capital contributions (plus capitalization in case the preferential profit was not paid out in the given year).

Based on detailed review of shareholders agreement in SATPO Invest III, directors decided to report separately equity and debt component in relation to minority shareholders. Separate presentation of equity as Non-controlling interest and liability gives appropriate presentation to relationship of minority shareholders in relation to SATPO Group.

On initial recognition, the liability was recognized at fair value (net of transaction cost). Subsequently, the liability is accounted for at amortised cost.

City Home Invest III company´s consolidated profit for the year 2024 and total comprehensive income was CZK 25 842 ths (2023: CZK -9 129 ths).

SATPO Invest IV company´s profit for the year 2024 was CZK 4 155 ths (2023: CZK -21 360 ths).

SATPO Invest III company´s consolidated profit for the year 2024 and total comprehensive income was CZK 53 333 ths (2023: CZK 3 706 ths).

Společnost SATPO uzavřela s akcionáři společnosti SI3 (NCI) dohodu, podle které jsou definovány druhy akcií ve skupině SI3 a zvláštní práva vyplývající z držení akcií.

Zvláštní práva jsou práva spojená s jednotlivými akciemi, kde každý z vybraných akcionářů má nárok na stanovené procento ze zbytkového zisku společnosti SI3. Dále má každý z akcionářů nárok na přednostní zisk, který je určen procentuálním podílem na zisku z výše kapitálových vkladů společníků (plus kapitalizace v případě, že přednostní zisk nebyl v daném roce vyplacen).

Na základě podrobného přezkoumání dohody akcionářů v rámci SATPO Invest III se představenstvo rozhodlo vykázat odděleně vlastní kapitál a dluhovou složku ve vztahu k menšinovým akcionářům. Samostatné vykazání vlastního kapitálu jako nekontrolního podílu a závazků poskytuje odpovídající prezentaci vztahu menšinových akcionářů ve vztahu ke skupině SATPO.

Při prvotním zaúčtování byl závazek vykázán v reálné hodnotě (po odečtení transakčních nákladů). Následně je závazek účtován v amortizované hodnotě.

Konsolidovaný zisk společnosti City Home Invest III za rok 2024 a celkový úplný výsledek činily 25 842 tis. Kč (2023: -9 129 tis. Kč).

Zisk společnosti SATPO Invest IV za rok 2024 byl 4 155 tis. Kč (2023: -21 360 tis. Kč).

Konsolidovaný zisk společnosti SATPO Invest III za rok 2024 a celkový úplný výsledek činil 53 333 tis. Kč (2023: 3 706 tis. Kč).

23. Borrowings | Půjčky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bank loans Bankovní úvěry	350 369	332 568
Issued bonds Vydané dluhopisy	1 282 692	1 261 414
TOTAL BORROWINGS PŮJČKY CELKEM	1 633 061	1 593 982
Non-current Dlouhodobé	1 124 729	1 472 879
Current Krátkodobé	508 332	121 103

Issued bonds as of December, 31 2024 | Vydané dluhopisy k 31. 12. 2024

Debtor Dlužník	Creditor Věřitel	Due date Datum splatnosti	Coupon p.a. Kupón p.a.	Total nominal value of bonds as of 31. 12. 2024 Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. 12. 2024 in CZK ths v tis. Kč
City Home Invest III, s.r.o.	Owners of bonds Vlastníci dluhopisů	15. 06. 2025	6,00 %	210 000
City Home Invest III, s.r.o.	Owners of bonds Vlastníci dluhopisů	09. 11. 2025	5,25 %	210 000
SATPO finance, s.r.o.	Owners of bonds Vlastníci dluhopisů	04. 02. 2026	7,10 %	400 000
City Home Finance III, s.r.o.	Owners of bonds Vlastníci dluhopisů	20. 07. 2027	6M PRIBOR + 4,00 % p.a.	500 000

Bank loans with a fixed interest rate as of December, 31 2024 | Bankovní úvěry s pevnou úrokovou sazbou k 31. 12. 2024

Debtor Dlužník	Creditor Věřitel	Due date Datum splatnosti	Loan purpose Účel úvěru	Interest rate Úroková sazba	Loan principal Jistina úvěru in CZK ths v tis. Kč
SATPO Project II, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31. 07. 2031	refinancing of the original loan and partner loan refinancování vlastního kapitálu projektu	6,97 % p.a.	38 220

Bank loans with a floating interest rate as of December, 31 2024 | Bankovní úvěry s pevnou úrokovou sazbou k 31. 12. 2024

Debtor Dlužník	Creditor Věřitel	Due date Datum splatnosti	Loan purpose Účel úvěru	Interest rate Úroková sazba	Loan principal Jistina úvěru in CZK ths v tis. Kč
SATPO Project III, s.r.o.	Fio banka, a.s.	30. 07. 2025	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	23 688
SATPO Project VI, s.r.o.	Fio banka, a.s.	01. 12. 2025	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	27 370
City Home Project XV, s.r.o.	Fio banka, a.s.	29. 05. 2025	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	998
City Home Project XVI, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2027	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,25 % p.a	45 190
City Home Project XIX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	16. 02. 2025	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	25 541
City Home Project XXIII, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30. 11. 2026	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	59 762
City Home Project XXV, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31. 12. 2027	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,50 % p.a	118 000
City Home Project XXVII, s.r.o.	Fio banka, a.s.	21. 08. 2025	refinancing of the project's equity refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	11 600

In June 2023 the company City Home finance III, s.r.o, belonging to City Home Invest III, prepared a bond program for bond issuance in the total amount of CZK 1,000,000 thsnd. (approved by the Czech National Bank on June 17, 2023). A new bond issuance, maturing in July 2027) was issued under the bond program in the total nominal amount of CZK 500,000 thsnd. for the purposes of repaying the bonds in the total nominal amount of CZK 210,000 thsnd. matured in October 2023 and for further development of business activities. The new bonds bear float interest rate 4 % p.a. + 6M PRIBOR.

The Group’s borrowings are denominated in CZK. Bank loans and issued bonds have certain financial covenants attached to them. Violation of these covenants can lead to immediate maturity of the debt. As of 31 December 2024, the Group was in compliance with theses covenants. Based on management judgment fair value of financial liabilities approximates their reported value.

SECURITY

The Group had at the end of 2024 nine bank loans (2023: 8 bank loans). Bank generally applies the following methods for securing it’s receivables from bank loans: pledge over immovable property, pledge over claim from deposit, pledge over receivables, pledge over business share, third party

V červnu 2023 společnost City Home finance III, s.r.o, patřící do City Home Invest III, připravila dluhopisový program na vydání dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč. (schváleno Českou národní bankou dne 17. června 2023). V rámci dluhopisového programu byla vydána nová emise dluhopisů se splatností v červenci 2027 v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč. pro účely splacení dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 210 000 tis. Kč. splatné v říjnu 2023 a pro další rozvoj obchodních aktivit. Nové dluhopisy nesou pohyblivou úrokovou sazbu 4 % p.a. + 6M PRIBOR.

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč. Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními závazky. Porušení těchto dohod může vést k okamžité splatnosti dluhu. K 31. prosinci 2024 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

ZAJIŠTĚNÍ

Skupina měla ke konci roku 2024 devět bankovních úvěrů (2023: 8 bankovních úvěrů). Banka k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů zpravidla používá tyto způsoby: zástavní právo k nemovitosti, zástavní právo k pohledávce z vkladu, zástavní právo k pohledávce, zástavní právo k ob-

guarantee, bill of exchange, aval, subordination of debt (subordination of other liabilities after liabilities to the bank) subordination agreement, agreement to recognize the debt in the form of notarial protocol with consent to enforce.

There were four unpaid bond issuances as at the end of 2024. Bonds are secured through the security agent by pledge over business shares of selected group companies and pledge over immovable property.

PLEDGES

The Group has pledged its assets in favour of the Company bonds holders to cover the principal debt, interest and other potential related claims. The Company’s bond issuance is secured by the lien on the business share of the Company and Company’s subsidiaries and the position of bondholders is strengthened by the existence of a hedging agent.

The City Home Invest III bond issuance is secured by the lien on the business share of the company, company’s subsidiaries, liens on immovable property and the position of bondholders is strengthened by the existence of a hedging agent in total amount of up to CZK 1,2 billion.

The Group has pledged its assets (investment property, shares in subsidiaries, work-in-progress, inventories, receivables, cash balances) in favour of the banks as bank loan pledges to cover the principal debt, interest and other potential related claims in the amount of up to CZK 733 125 thsnd.

The weighted average interest rates paid during the year were as follows:

chodnímu podílu, ručení třetí osobou, směnku, aval, podřízenost dluhu (podřízení jiných závazků za závazky vůči bance), dohodu o podřízenosti, dohodu o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Ke konci roku 2024 byly čtyři nesplacené emise dluhopisů. Dluhopisy jsou zajištěny prostřednictvím agenta pro zajištění zástavním právem k obchodním podílům vybraných společností skupiny a zástavním právem k nemovitostem.

ZÁSTAVY

Skupina zastavila svůj majetek ve prospěch držitelů dluhopisů Společnosti za účelem pokrytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek. Emise dluhopisů Společnosti je zajištěna zástavním právem k obchodnímu podílu Společnosti a jejích dceřiných společností a postavení držitelů dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího agenta.

Emise dluhopisů City Home Invest III je zajištěna zástavním právem k obchodnímu podílu společnosti, dceřinými společnostmi společnosti, zástavním právem k nemovitostem a postavení vlastníků dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího prostředku v celkové výši až 1,2 miliardy Kč.

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, nedokončenou výrobu, zásoby, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 733 125 Kč.

Vážené průměrné úrokové sazby zaplacené během roku byly následující:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	%	%
Bank loans Bankovní úvěry	6,32	8,97
Issued bonds Vydané dluhopisy	7,15	8,15

24. Other financial liabilities | Ostatní finanční závazky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Payables to shareholders Závazky vůči akcionářům	45 827	40 291
Non-bank loans Nebankovní půjčky	186 061	0
Others Ostatní	1 055	670
	232 943	40 961
NON-CURRENT DLOUHODOBÉ	46 082	40 645
CURRENT KRÁTKODOBÉ	186 861	316

25. Provisions | Rezervy

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Warranty provision Rezervy a záruky	4 888	4 436
Other provision Ostatní rezervy	10 022	15 025
	14 910	19 461
Current Krátkodobé	12 431	17 040
Non-current Dlouhodobé	2 479	2 420
	14 910	19 461

The warranty provision represents management's best estimate of the Group's liability under 60-month warranties granted on residential properties, based on past experience and industry averages. Other provisions are comprised of the extraordinary income tax prescribed by the Tax Authority in 2024 for the years from 2020 to 2021, provision on management bonuses and unused paid leave for the current year.

Rezerva na záruky představuje nejlepší odhad vedení Skupiny týkající se závazků z 60měsíčních záruk poskytnutých na rezidenční nemovitosti, který vychází z minulých zkušeností a průměrných hodnot v odvětví. Ostatní rezervy tvoří mimořádná daň z příjmů předepsaná finančním úřadem v roce 2024 za roky 2020 až 2021, rezerva na manažerské odměny a nevyčerpanou placenou dovolenou v běžném roce.

26. Contract liabilities | Smluvní závazky

Contract liabilities relate to residential construction contracts. They arise from milestone payments from customers during the construction process. Závazky ze smluv se týkají smluv o výstavbě obytných domů. Vznikají z milníkůvých plateb od zákazníků v průběhu výstavby.

AT 31 DECEMBER 2022 K 31. PROSINCI 2022	59 154
Additions Přírůstky	617 741
Disposals Vyřazení	-675 489
AT 31 DECEMBER 2023 K 31. PROSINCI 2023	1 406
Additions Přírůstky	2 055
Disposals Vyřazení	-1 406
AT 31 DECEMBER 2024 K 31. PROSINCI 2024	2 055

27. Trade and other payables | Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Trade payables Závazky z obchodního styku	135 260	25 100
Payables to employees Závazky vůči zaměstnancům	4 013	2 981
Other taxation and social security Ostatní daně a sociální pojištění	2 790	6 779
Other payables Ostatní závazky	45 547	57 757
Accruals Časové rozlišení	14 202	29 747
	201 812	122 364

The directors consider that the carrying amount of trade payables approximates to their fair value. The item "Other payables" includes mainly liabilities from unpaid interest on bonds in the total amount of CZK 32 405 thousand. (2023: CZK 38 315 ths).

Ředitelé se domnívají, že účetní hodnota závazků z obchodního styku se blíží jejich reálné hodnotě. Položka „Jiné závazky“ zahrnuje především závazky z nesplacených úroků z dluhopisů v celkové výši 32 405 tis. Kč. (2023: 38 315 tis. Kč).

28. Financial risk management | Řízení finančních rizik

(A) FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES

The Group's management co-ordinates access to financing, monitors and manages the financial risks relating to the operations of the Group and analyses exposures by degree and magnitude of risks. These risks include market risk (including currency risk, interest rate risk and price risk), credit risk and liquidity risk.

The Group seeks to minimize the effects of these risks.

(B) MARKET RISK

The Group's activities expose it primarily to the financial risks of changes in prices of residential properties in Prague.

(b)(i) Price of residential properties

Demand for housing and investment property continues. It can be assumed that prices will certainly not fall. On the contrary, further, albeit less dynamic growth can be predicted. The Group is active mainly in Prague and the Central Bohemian Region, where is a very strong real estate market. The real estate analysis predicts that apartment prices in Prague will rise in the long run. The group is exposed to the risk of a sudden fall in real estate prices.

(b)(ii) Interest rate risk management

The risk of external financing means that the success of the future activities of the Group will depend on securing sufficient financing for the project companies of the Group for the purpose of constructing and overall carrying out real estate projects. The source of financing for the SATPO Group's project companies is and will continue to be mainly external bank loan financing, as well as financing through bonds. Changes in the financing conditions of individual projects by commercial banks (changes in margins, changes in indebtedness parameters, changes in the required collateral for loans) can also significantly affect the profitability of project companies.

The Group mitigated the risk of changes in interest rates by negotiating primarily fixed interest rates on debt financing, both in the case of bond financing and in the case of bank financing. But due to Russia's invasion of Ukraine, and the related increase in interest rates, new bank loans and newly issued bonds have had floating interest rates since 2023.

The development of floating interest rates is implemented in our budgets and forecasts of projects. In any significant impact is identified, the appropriate measures are taken.

The Group bonds as at December 31, 2024 that have a fixed interest rate is CZK 820,000 thsnd. (2023: CZK 820 00 thsnd.), and that have a float interest rate CZK 500,000 thsnd. (2023: CZK 500,000 thsnd.)

The bank loans principal as at December 31, 2024 that has a fixed interest rate is CZK 38 220 thsnd. (2023: CZK 77 501 thsnd.), and that has a float interest rate CZK 312 149 thsnd. (2023: CZK 255 084 thsnd.).

(A) CÍLE ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Vedení Skupiny koordinuje přístup k financování, sleduje a řídí finanční rizika související s činností Skupiny a analyzuje expozice podle stupně a velikosti rizik. Tato rizika zahrnují tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika), úvěrové riziko a riziko likvidity.

Skupina se snaží minimalizovat dopady těchto rizik.

(B) TRŽNÍ RIZIKO

Na základě své činnosti je Skupina vystavena především finančním rizikům vyplývajícím ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(i) Cena rezidenčních nemovitostí

Poptávka po bydlení a investičních nemovitostech pokračuje. Lze předpokládat, že ceny rozhodně neklesnou. Naopak lze předpokládat další, i když méně dynamický růst. Skupina působí především v Praze a Středočeském kraji, kde je velmi silný realitní trh. Realitní analýza předpovídá, že ceny bytů v Praze budou dlouhodobě růst. Skupina je vystavena riziku náhlého poklesu cen nemovitostí.

(b)(ii) Řízení úrokového rizika

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit Skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny pro účely výstavby a celkové realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností skupiny SATPO Group je a nadále bude především externí bankovní úvěrové financování a také financování prostřednictvím dluhopisů. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů) mohou rovněž významně ovlivnit ziskovost projektových společností.

Skupina zmírňovala riziko změn úrokových sazeb sjednáváním především fixních úrokových sazeb na dluhové financování, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. Ale kvůli ruské invazi na Ukrajinu a souvisejícímu zvýšení úrokových sazeb mají nové bankovní půjčky a nově vydané dluhopisy od roku 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je implementován v našich rozpočtech a prognózách projektů. Při zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijata příslušná opatření.

Dluhopisy Skupiny k 31. prosinci 2024 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 820 000 tis. Kč. (2023: 820,000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500,000 tis. Kč. (2023: 500,000 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 31. 12. 2024 s pevnou úrokovou sazbou je ve výši 38 220 tis. Kč. (2023: 77 501 tis. Kč) jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu je ve výši 312 149 tis. Kč. (2023: 255 084 tis. Kč).

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on that portion of loans and borrowings affected. With all other variables held constant, the Group’s profit before tax is affected through the impact on floating rate borrowings, as follows:

INCREASE/DECREASE IN BASIS POINTS ZVÝŠENÍ/SNÍŽENÍ V BAZICKÝCH BODECH		EFFECT ON PROFIT BEFORE TAX VLIV NA ZISK PŘED ZDANĚNÍM
		in CZK ths v tis. Kč
2024	+10	-812
	-10	812
2023	+10	-755
	-10	755

The assumed movement in basis points for the interest rate sensitivity analysis is based on the currently observable market environment, showing a significantly higher volatility than in prior years.

(C) CREDIT RISK MANAGEMENT

In order to minimize credit risk, the Group has adopted a policy of only dealing with creditworthy counterparties and customers, obtaining sufficient collateral or advance payment, where appropriate, as a means of mitigating the risk of financial loss from defaults.

(D) LIQUIDITY RISK MANAGEMENT

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the board of directors, which has established an appropriate liquidity risk management and operative management of cash flow and short, medium, and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate banking facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

Následující tabulka ukazuje citlivost na přiměřeně možnou změnu úrokových sazeb u dotčené části úvěrů a půjček. Když jsou všechny ostatní proměnné konstantní, zisk skupiny před zdaněním je ovlivněn dopadem na půjčky s pohyblivou sazbou, a to následovně:

Předpokládaný pohyb v bazických bodech pro analýzu citlivosti úrokových sazeb vychází z aktuálně pozorovatelného tržního prostředí, které vykazuje výrazně vyšší volatilitu než v předchozích letech.

(C) ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Za účelem minimalizace úvěrového rizika Skupina přijala politiku obchodování pouze s úvěruschopnými protistranami a zákazníky, případně získává dostatečné zajištění nebo zálohu jako prostředek ke snížení rizika finanční ztráty v důsledku selhání.

(D) ŘÍZENÍ RIZIKA LIKVIDITY

Konečnou odpovědnost za řízení rizika likvidity nese představenstvo, které zavedlo odpovídající řízení rizika likvidity a operativní řízení peněžních toků a krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých požadavků na financování a řízení likvidity. Skupina řídí riziko likvidity udržováním přiměřených bankovních nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a sladěním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Current liquidity ratio (current assets / current liabilities) Ukazatel krátkodobé likvidity (krátkodobá aktiva / krátkodobé závazky)	26 %	142 %
Quick liquidity ratio (cash and cash equivalents / current liabilities) Ukazatel rychlé likvidity (peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty / krátkodobé závazky)	10 %	57 %

The following tables detail the Group’s remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay.

V následujících tabulkách jsou uvedeny zbývající smluvní splatnosti nederivátových finančních závazků Skupiny s dohodnutou dobou splatnosti. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních závazků vycházejících z nejbližšího data, ke kterému může být Skupina povinna platit.

		Weighted average effective interest rate Vážený průměr efektivní úroková sazby	Untill 3 months Do 3 měsíců	3-12 months měsíců	Between 1-5 years Od 1 do 5 let	Over 5 years Více než 5 let	Total Celkem
			in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
31. 12. 2024	%						
Issued bonds Vydané dluhopisy	7,15		0	417 072	865 620	0	1 282 692
Bank loans Bankovní úvěry	6,32		0	91 260	259 109	0	350 369
Contract liabilities Smluvní závazky			0	2 055	0	0	2 055
Shareholders Akcionáři			800	0	0	0	800
NCI liability component Menšinové podíly			0	0	45 827	0	45 827
31. 12. 2023	%		in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Issued bonds Vydané dluhopisy	8,15		0	0	1 261 414	0	1 261 414
Bank loans Bankovní úvěry	8,97		0	121 103	211 465	0	332 568
Contract liabilities Smluvní závazky			0	1 406	0	0	1 406
Shareholders Akcionáři			316	0	0	0	316
NCI liability component Menšinové podíly			0	0	40 291	0	40 291

(E) CAPITAL RISK MANAGEMENT

The Group manages its capital to ensure that entities in the Group will be able to continue as going concerns while maximizing the return to shareholders through the optimization of the debt and equity balance.

The Group's overall strategy remains unchanged from 2019. The capital structure of the Group consists of net debt (borrowings disclosed in note 23 and 24 after deducting cash and bank balances) and equity of the Group (comprising issued capital, reserves, and non-controlling interests).

The Group is not subject to any externally imposed capital requirements.

(E) ŘÍZENÍ KAPITÁLOVÝCH RIZIK

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zajistila, že subjekty ve skupině budou schopny pokračovat v činnosti a zároveň maximalizovat výnosy pro akcionáře prostřednictvím optimalizace poměru dluhu a vlastního kapitálu.

Celková strategie skupiny se od roku 2019 nemění. Kapitálová struktura Skupiny se skládá z čistého dluhu (půjčky uvedené v přílohách 23 a 24 po odečtení peněžních prostředků a bankovních zůstatků) a vlastního kapitálu Skupiny (zahrnujícího základní kapitál, rezervní fondy a nekontrolní podíly).

Skupina nepodléhá žádným externě stanoveným kapitálovým požadavkům.

Gearing ratio | Převodový poměr

The gearing ratio at the year-end is as follows: | Poměr zadlužení ke konci roku je následující:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Debt Dluh	1 866 005	1 634 943
Cash and cash equivalents Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-88 728	-150 900
NET DEBT ČISTÝ DLUH	1 777 277	1 484 043
Equity Vlastní kapitál	618 045	550 594
NET DEBT TO EQUITY RATIO POMĚR ČISTÉHO DLUHU K VLASTNÍMU KAPITÁLU	288 %	270 %

Debt is defined as long- and short-term borrowings as detailed in notes 23 and 24. Equity includes all capital and reserves of the Group that are managed as capital.

Dluh je definován jako dlouhodobé a krátkodobé půjčky, jak je podrobně uvedeno v bodech 23 a 24 přílohy. Vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a rezervy Skupiny, které jsou spravovány jako kapitál.

29. Contingencies and commitments | Podmíněné závazky

The Group is not aware as at 31. 12. 2024 of any contingent liability or commitments.
Skupina si k 31. 12. 2023 není vědoma žádných podmíněných závazků nebo budoucích závazků.

30. Related party transactions | Transakce se spřízněnými stranami

Balances and transactions between the Company and its subsidiaries, which are related parties, have been eliminated on consolidation and are not disclosed in this note. Transactions between the Group and its associates are disclosed below.

Zůstatky a transakce mezi Společností a jejími dceřinými společnostmi, které jsou spřízněnými stranami, byly při konsolidaci vyloučeny a nejsou v této příloze uvedeny. Transakce mezi Skupinou a jejími přidruženými společnostmi jsou uvedeny níže.

	Sales to related parties		Purchases from related parties*		Amounts owed by related parties**		Amounts owed to related parties**	
	Prodeje spřízněným stranám		Nákupy od spřízněných stran*		Dlužné částky spřízněných stran**		Dlužné částky spřízněným stranám**	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Associates Společníci:								
Mrs. Dagmar Pokorna Paní Dagmar Pokorná	0	0	0	0	0	0	0	0
Mr. Jiri Pokorny Pan Jiří Pokorný	657	215	325	316	0	8116	800	316
Endowment Fund SATPO Nadační fond SATPO	0	0	1000	600	0	0	0	0

* In the case of the Endowment Fund SATPO the purchases are represented by donations.
** The amounts are classified as other receivables and other financial liabilities, respectively (see Notes 27 and 24).
* V případě nadačního fondu SATPO představují nákupy dary.
** Tyto částky jsou klasifikovány jako ostatní pohledávky a ostatní finanční závazky (viz přílohy 27 a 24).

In November 2022 the Endowment Fund SATPO was established and the purpose of the fund is to help, improve and develop the quality of life, to create, protect and develop spiritual and material values, develop and apply human rights and humanitarian principles and contribute to a better life for the individual and society as such, contribute to the development of science, education, physical education, culture, health and sports throughout the Czech Republic. It supports non-profit projects and organizations serving to help people in difficult life situations, support of medical personnel and medical facilities and development of children’s and youth’s education.

V listopadu 2022 byl založen Nadační fond SATPO, jehož účelem je pomáhat, zlepšovat a rozvíjet kvalitu života, vytvářet, chránit a rozvíjet duchovní a materiální hodnoty, rozvíjet a uplatňovat lidská práva a humanitární principy a přispívat k lepšímu životu jednotlivce i společnosti jako takové, přispívat k rozvoji vědy, vzdělávání, tělovýchovy, kultury, zdravotnictví a sportu v celé České republice. Podporuje neziskové projekty a organizace sloužící k pomoci lidem v obtížných životních situacích, podporu zdravotnického personálu a zdravotnických zařízení a rozvoj vzdělávání dětí a mládeže.

REMUNERATION OF KEY MANAGEMENT PERSONNEL | ODMĚŇOVÁNÍ KLÍČOVÝCH VEDOUČÍCH PRACOVNÍKŮ

The remuneration of the directors, who are the key management personnel of the Group, is set out below in aggregate.
Odměny ředitelů, kteří jsou klíčovými vedoucími pracovníky Skupiny, jsou uvedeny níže v souhrnné výši.

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Director Ředitelé	in CZK ths v tis. Kč	Director Ředitelé	in CZK ths v tis. Kč
Remuneration Odměňování	13	7 300	13	3 363

31. Events after the reporting period | Události po vykazovaném období

No other events have occurred subsequent to the balance sheet date that would have a material impact on the financial statements.

Po datu sestavení rozvahy nenastaly žádné další události, které by měly významný dopad na účetní závěrku.





Hrnčíře plots | pozemky Hrnčíře

COMPANY-ONLY FINANCIAL STATEMENTS

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Company-only balance sheet | Rozvaha v individuální závěrce

Company-only profit and loss account | Výkaz zisků a ztrát v individuální závěrce

Notes to the company-only financial statements | Příloha k individuální účetní závěrce

COMPANY-ONLY BALANCE SHEET AS AT DECEMBER 31, 2024

ROZVAHA V INDIVIDUÁLNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2024

Before appropriation of result Před připsáním výsledku hospodaření	Note Příloha	December 31, 2024 in CZK ths v tis. Kč	December 31, 2023 in CZK ths v tis. Kč
FIXED ASSETS DLOUHODOBÁ AKTIVA			
Participations in group companies Podíly ve společnostech skupiny	1	283 866	622 385
Intangible fixed assets Intangible fixed assets	2	98 318	0
Long-term receivables Dlouhodobé pohledávky	3	307 856	250 244
		690 040	872 629
CURRENT ASSETS KRÁTKODOBÁ AKTIVA			
Short-term receivables, prepayments and accrued income Krátkodobé pohledávky, zálohy a příjmy příštích období	4	15 371	2 458
Cash Peněžní prostředky	5	31	292
		15 402	2 750
		705 442	875 379
		December 31, 2024 in CZK ths v tis. Kč	December 31, 2023 in CZK ths v tis. Kč
EQUITY AND LIABILITIES VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
SHAREHOLDERS' EQUITY VLASTNÍ KAPITÁL			
Issued share capital Emitovaný základní kapitál	6	110 000	125 000
Share premium Ostatní kapitálové fondy	7	81 000	81 000
Retained earnings Nerozdělený zisk	7	-689 766	-427 355
Revaluation reserve Zisk / Ztráta z přecenění	7	710 129	608 219
Unappropriated result for the financial year Výsledek hospodaření běžného období	8	76 113	-160 501
TOTAL EQUITY VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		287 477	226 363
LONG-TERM LIABILITIES DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	9	408 767	643 373
CURRENT LIABILITIES, ACCRUALS AND DEFERRED INCOME KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY, ČASOVÉ ROZLIŠENÍ A ODLOŽENÉ VÝNOSY	10	9 198	5 643
		705 442	875 379

COMPANY-ONLY PROFIT AND LOSS account for 2024

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V INDIVIDUÁLNÍ ZÁVĚRCE PRO ROK 2024

	Note Příloha	2024 in CZK ths v tis. Kč	2023 in CZK ths v tis. Kč
Share in result of subsidiaries Podíl na výsledku dceřiných společností		105 510	-121 062
Other income and expense after taxation Ostatní výnosy a náklady po zdanění	11	-29 397	-39 439
RESULT AFTER TAXATION VÝSLEDEK PO ZDANĚNÍ		76 113	-160 501

NOTES TO THE COMPANY-ONLY FINANCIAL STATEMENTS

PŘÍLOHA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

General accounting principles

The Company financial statements are prepared in accordance with Title 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code. The Company uses the option provided in section 2:362 (8) of the Dutch Civil Code in that the principles for the recognition and measurement of assets and liabilities and determination of result (hereinafter referred to as “principles for recognition and measurement”) as applied in the Consolidated financial statements are also applied in the Company financial statements. Reference is made to the notes to the Consolidated financial statements for a description of the principles for recognition and measurement. Investments in Group companies are carried at equity value, calculated according to the Group accounting policies.

Reporting entity

The Company financial statements of SATPO Group B.V. (the ‘Company’) are included in the consolidated financial statements of SATPO GROUP.

As of January 1, 2022, the seat of effective management of the parent company SATPO Group B.V. was transferred from the Netherlands to the Czech Republic. Also as of January 1, 2022, Mr. Jiri Pokorny has become the solely/independently authorised Board member. With the effect as of 24 January 2023 Ms. Dagmar Pokorná was appointed as a new member of Board of Directors and as of the same date both members of the Board of Directors (i.e. Mr. Jiří Pokorný and Ms. Dagmar Pokorná) must act jointly on behalf of the Company.

Basis of preparation

The Company financial statements have been prepared in accordance with the provisions of Part 9, Book 2, of the Dutch Civil Code. The Company uses the option of Article 362.8 of Part 9, Book 2, of the Dutch Civil Code to prepare the Company financial statements, using the same accounting policies as in the consolidated financial statements. Valuation is based on recognition and measurement requirements of accounting standards adopted by the EU (i.e. only IFRS that is adopted for use in the EU at the date of authorization) as explained further in the notes to the consolidated financial statements. For information on group companies of SATPO Group B.V. please refer to Note 3 of the Consolidated financial statements.

Obecné účetní zásady

Účetní závěrka společnosti je sestavena v souladu s částí 9 knihy 2 nizozemského občanského zákoníku. Společnost využívá možnosti stanovené v § 2:362 odst. 8 nizozemského občanského zákoníku v tom smyslu, že zásady pro vykazování a oceňování aktiv a závazků a stanovení výsledku hospodaření (dále jen „zásady pro vykazování a oceňování“), které se používají v konsolidované účetní závěrce, se používají i v účetní závěrce Společnosti. Popis principů vykazování a oceňování je uveden v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Investice do společností ve Skupině jsou vykázány v hodnotě vlastního kapitálu vypočtené podle účetních zásad Skupiny.

Vykazující subjekt

Účetní závěrka společnosti SATPO Group B.V. (dále jen „Společnost“) je součástí konsolidované účetní závěrky společnosti SATPO GROUP.

Od 1. ledna 2022 bylo sídlo výkonného managementu mateřské společnosti SATPO Group B.V. přesunuto z Nizozemska do České republiky. Jediným/nezávislým pověřeným členem představenstva se od 1. ledna 2022 stal pan Jiří Pokorný. S účinností od 24. ledna 2023 byla novou členkou představenstva jmenována paní Dagmar Pokorná a ke stejnému datu musí oba členové představenstva (tj. pan Jiří Pokorný a paní Dagmar Pokorná) jednat společně jménem Společnosti.

Základ pro přípravu

Účetní závěrka společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními části 9, knihy 2 nizozemského občanského zákoníku. Při sestavování účetní závěrky Společnosti využívá Společnost možnosti uvedené v článku 362.8 části 9 knihy 2 nizozemského občanského zákoníku a používá stejné účetní zásady jako v konsolidované účetní závěrce. Ocenění vychází z požadavků na vykazování a oceňování podle účetních standardů přijatých EU (tj. pouze IFRS, které jsou k datu schválení přijaty k použití v EU), jak je dále vysvětleno v příloze konsolidované účetní závěrky. Informace o společnostech ve skupině SATPO Group B.V. jsou uvedeny v příloze 3 konsolidované účetní závěrky.

Significant Accounting policies

For the general principles for the preparation of the financial statements, the principles for valuation of assets and liabilities and determination of the result, as well as for the notes to the specific assets and liabilities and the results, reference is made to the notes to the consolidated financial statements.

Participations in group companies

Participations in group companies in which significant influence is exercised on the business and financial policy, are valued under the net equity value. This net asset value is based on the same accounting principles as applied by SATPO Group B.V. If the net asset value is negative, the participating interest is valued at nil. If the company fully or partly guarantees the liabilities of the associated company concerned, or has the effective obligation to enable the associated company to pay its (share of the) liabilities, a provision is formed for the expected cash outflow.

Revaluation reserve

The legal entity forms a revaluation reserve for value increases of investment property whose changes in value are recorded in the profit and loss account. The revaluation reserve is reduced by deferred taxes, if differences exist between valuation for financial reporting purposes and valuation for tax purposes. The realized part of the revaluation reserve is taken to the other reserves.

Významné účetní zásady

Obecné zásady pro sestavení účetní závěrky, zásady pro oceňování aktiv a pasiv a stanovení výsledku hospodaření, jakož i vysvětlivky ke konkrétním aktivům a pasivům a k výsledkům hospodaření jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky.

Podíly ve společnostech skupiny

Podíly ve společnostech skupiny, v nichž je uplatňován významný vliv na obchodní a finanční politiku, se oceňují čistou hodnotou vlastního kapitálu. Tato čistá hodnota aktiv je založena na stejných účetních zásadách, jaké používá společnost SATPO Group B.V. Pokud je čistá hodnota aktiv záporná, je účastnický podíl oceněn nulou. Pokud společnost plně nebo částečně ručí za závazky příslušné přidružené společnosti nebo má skutečnou povinnost umožnit přidružené společnosti uhradit její závazky (podíl na nich), vytvoří se rezerva na očekávaný odliv peněžních prostředků.

Rezerva na přecenění

Právnícká osoba tvoří rezervu z přecenění na zvýšení hodnoty investic do nemovitostí, jejichž změny hodnoty jsou zachyceny ve výkazu zisků a ztrát. Rezerva z přecenění se snižuje o odložené daně, pokud existují rozdíly mezi oceněním pro účely finančního výkaznictví a oceněním pro daňové účely. Realizovaná část rezervy z přecenění se převede do ostatních rezerv.

1. FINANCIAL FIXED ASSETS | DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

	2024	2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Opening balance Počáteční zůstatek	622 385	653 900
Share in income Podíl na příjmech	105 510	-121 062
Capital contribution Příplatek mimo základní kapitál	-109 031	48 000
Profit on partial sale of subsidiary Zisk z částečného prodeje akcií	0	41 538
Dividend distribution Výplata dividend	-335 000	0
Other changes Další změny	2	9
CLOSING BALANCE KONEČNÝ ZŮSTATEK	283 866	622 385
TOTAL NET VALUE OF PARTICIPATIONS CELKOVÁ ČISTÁ HODNOTA	283 866	622 385

2. INTANGIBLE FIXED ASSETS | NEHMOTNÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK

	2024	2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Group´s trademarks Ochranné známky skupiny	98 318	0
TOTAL INTANGIBLE FIXED ASSETS CELKOVÝ NEHMOTNÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK	98 318	0

3. LONG-TERM RECEIVABLES | DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Long-term receivables include intercompany long-term borrowings, the interest rate is 9 %.

Dlouhodobé pohledávky zahrnují mezipodnikové dlouhodobé půjčky, úroková sazba je 9 %.

At 31 December, 2023 K 31. prosinci 2023	250 244
Additions Přírůstky	73 212
Disposals Úbytky	-15 600
At 31 December, 2024 K 31. prosinci 2024	307 856

4. SHORT-TERM RECEIVABLES, PREPAYMENTS AND ACCRUED INCOME | KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY, ZÁLOHY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	2024			2023		
	< 1 year		Total	< 1 year		Total
	in CZK ths 1 rok v tis. Kč	in CZK ths 1 rok v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths 1 rok v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Group companies Společnosti skupiny	14 599	0	14 599	1 639		
Other receivables Ostatní pohledávky	772	0	772	819		
	15 371	0	15 371	2 458		

The average interest rate for intercompany loans is approximately 9 % p.a. (2023: 9% p.a.)

Průměrná úroková sazba vnitropodnikových půjček činí přibližně 9 % p.a. (2023: 9% p.a.)

5. CASH | PENĚŽNÍ HOTOVOST

Cash and cash equivalents include cash on hand and cash in bank accounts.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně a peníze na bankovních účtech.

6. ISSUED SHARE CAPITAL | VYDANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL

In June 2024 the Company repurchased (i) 540,000 shares A from Mr. Pokorný, and (ii) 60,000 shares B from Ms. Pokorná.
V červnu 2024 Společnost odkoupila (i) 540 000 akcií A od pana Pokorného a (ii) 60 000 akcií B od paní Pokorné.

Following that 540,000 shares A as well as 60,000 shares B were cancelled, and the registered capital of the Company was decreased by CZK 15,000,000 to the final amount of CZK 110,000,000.
Následně bylo zrušeno 540 000 akcií A a 60 000 akcií B a základní kapitál společnosti byl snížen o 15 000 000 Kč na konečnou částku 110 000 000 Kč.

The aggregated amount of share premium equals to CZK 81,000,000. | Celková výše ostatních kapitálových fondů činí 81 000 000 Kč.

As of June 31, 2024, the issued and fully paid share capital is 3,960 thsnd. shares A and 440 thsnd. shares B. Each share has a par value of twenty-five Czech Crowns (CZK 25.00).
K 31. červnu 2024 činí vydaný a plně splacený základní kapitál 3 960 tisíc akcií A a 440 tisíc akcií B. Každá akcie má jmenovitou hodnotu dvacet pět korun českých (25,00 Kč).

7. EQUITY | KAPITÁL

Changes in equity during 2023 | Změny vlastního kapitálu v průběhu roku 2023

	01. 01. 2024	Capital increase Navýšení kapitálu	Revaluation reserve Rezerva na přecenění	PY profit allocation Umístění HV minulého období	CY profit Hospodářský výsledek běžného období	31. 12. 2024
Issued share capital Emitovaný základní kapitál	125 000	-15 000	0	0	0	110 000
Share premium Příplatek mimo základní kapitál	81 000	0	0	0	0	81 000
Retained earnings Nerozdělený zisk	-427 355	0	-101 910	-160 501	0	-689 766
Revaluation reserve Zisk / Ztráta z přecenění	608 219	0	101 910	0	0	710 129
Unappropriated result for the financial year Výsledek hospodaření běžného období	-160 501	0	0	160 501	76 113	76 113
TOTAL EQUITY VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	226 363	-15 000	0	0	76 113	287 477

8. APPROPRIATION OF RESULT FOR THE FINANCIAL YEAR | ROZDĚLENÍ VÝSLEDKU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

The annual report 2023 was adopted in the general meeting of shareholders held on June 24, 2024. The general meeting of shareholders determined the appropriation of result in accordance with the proposal being made to that end.
Výroční zpráva 2023 byla přijata na valné hromadě akcionářů konané dne 24. června 2024. Valná hromada akcionářů rozhodla o rozdělení výsledku v souladu s návrhem, který byl za tímto účelem předložen.

Proposed appropriation of result for the financial year 2024: | Navrhované rozdělení výsledku na rozpočtový rok 2024:

The board of directors proposes, with the approval of the supervisory board, that the result for financial year 2024 amounting to CZK -76 113 thousand be transferred to Other Reserves (without payment of dividend). The financial statements do not yet reflect this proposal.
Představenstvo navrhuje se souhlasem dozorcí rady převést výsledek hospodaření za rok 2024 ve výši -76 113 tis. Kč do ostatních rezerv (bez výplaty dividend). Účetní závěrka zatím tento návrh neodráží.

9. LONG-TERM LIABILITIES | DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Interest rate Úroková sazba		Interest rate Úroková sazba	
	in CZK ths v tis. Kč	%	in CZK ths v tis. Kč	%
Amounts due to group companies Závazky vůči společnostem ve skupině	408 767	9.0	643 373	9.0
Amounts due to shareholders Závazky vůči akcionářům	0	0	0	0
	408 767		643 373	

The amount of CZK 408 767 ths. of long-term liabilities includes amount due to associated companies in which the company can exercise significant influence, the interest rate is 9 %.

Částka 408 767 tis. Kč. dlouhodobých závazků zahrnuje závazky vůči přidruženým společnostem, ve kterých může společnost uplatňovat významný vliv, úroková sazba je 9 %.

10. CURRENT LIABILITIES, ACCRUALS AND DEFERRED INCOME | KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY, ČASOVÉ ROZLIŠENÍ A VÝNOSY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Amounts due to group and associated companies Závazky vůči společnostem ve skupině	0	0
Other liabilities Ostatní závazky	9 198	5 643
	9 198	5 643

11. OTHER INCOME AND EXPENSE AFTER TAXATION | OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY PO ZDANĚNÍ

	2024	2023
	in CZK ths v tis. Kč	in CZK ths v tis. Kč
Operating income Provozní výnosy	12 065	8 066
Interest income Příjmy z úroků	23 314	7 406
Administrative expenses Správní výdaje	-17 208	-15 669
Other operating expense Ostatní provozní náklady	-35	-29
Other operating income Ostatní provozní výnosy	63	3 337
Interest expense Úrokové náklady	-47 596	-42 550
	-29 397	-39 439

Interest income was realized from intercompany loans. Administrative expenses include mostly the cost of sold of services. Interest expenses include the expenses of intercompany loans.

Úrokové výnosy byly realizovány z vnitropodnikových půjček. Správní náklady zahrnují především náklady na prodané služby. Úrokové náklady zahrnují náklady na vnitropodnikové půjčky.



Šaldova apartment house | rezidenční dům Šaldova

OTHER NOTES

DALŠÍ PŘÍLOHY

[Other notes](#) | Další přílohy

[Corporate information](#) | Informace o společnosti

OTHER NOTES

DALŠÍ PŘÍLOHY

1. AUDIT FEES | POPLATKY ZA AUDIT

Fees paid to the Group's auditor for 2024 can be broken down into the following:
Poplatky zaplacené auditorovi Skupiny za rok 2023 lze rozdělit do následujících položek:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.	EUR 39,000
TPA Audit s.r.o.	CZK 2,130,000

Audit fees of financial statements include the fees for professional services rendered by Baker Tilly (Netherlands) N.V. and TPA Audit s.r.o. and relate to the audit of the Company's Consolidated and stand alone financial statements and its subsidiaries.

Odměny za audit účetní závěrky zahrnují odměny za odborné služby poskytnuté společnostmi Baker Tilly (Netherlands) N.V. a TPA Audit s.r.o. a týkají se auditu konsolidované a individuální účetní závěrky Společnosti a jejich dceřiných společností.

2. SUBSEQUENT EVENTS | NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

There were no subsequent events with an impact on the financial statements of the Company as of December 31, 2024.
Po 31. prosinci 2024 nedošlo k žádným následným událostem s dopadem na účetní závěrku společnosti.

CORPORATE INFORMATION

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Trade Name | Obchodní název | SATPO Group B.V.

Corporate Seat | Sídlo společnosti | Amsterdam, Netherlands

Registered Office | Sídlo společnosti | Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov, the Czech Republic

+420 296 336 900 | info@satpo.cz | www.satpo.cz | www.city-home.cz

Signing of the financial statements | Podepsání účetní závěrky

Prague, April 28, 2025 | Praha, 28. dubna 2025

Management board | Představenstvo



Dagmar Pokorná



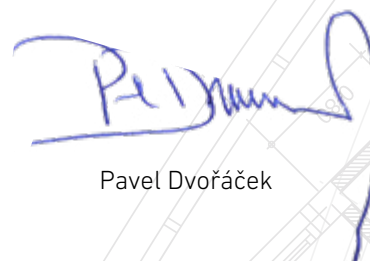
Jiří Pokorný



Michal Jelinek



Tomáš Kolář



Pavel Dvořáček

Supervisory Board | Dozorčí rada



client centre SATPO & City Home | klientské centrum SATPO & City Home

AUDITOR'S REPORT

ZPRÁVA AUDITORA

Independent auditor's report | Zpráva nezávislého auditora

The auditor issues an independent auditor's report only on the English version of the Annual Report of 2024. The Czech version is only a free translation of an informative nature.
Auditor vydává výrok pouze k anglickému znění výroční zprávy za rok 2024. České znění je pouze volný překlad informativního charakteru.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

A. REPORT ON THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS 2024 INCLUDED IN THE ANNUAL REPORT.

Our opinion

We have audited the financial statements 2024 of SATPO Group B.V. based in Amsterdam. The financial statements comprise the consolidated and company financial statements.

In our opinion:

- the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of SATPO Group B.V. as at 31 December 2024 and of its result and cash flows for 2024 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European (EU-IFRS) and Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.
- the accompanying company financial statements give a true and fair view of the financial position of SATPO Group B.V. as at 31 December 2024 and of its result for 2024 in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

The consolidated financial statements comprise:

1. the consolidated statement of financial position as 31 December 2024;
2. the following statements for 2024: the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows; and
3. the notes comprising material accounting policy information and other explanatory information.

The financial statements comprise of:

1. the company-only balance sheet as at 31 December 2024;
2. the company-only profit and loss account for 2024; and
3. the notes comprising a summary of the accounting policies and other explanatory information.

Basis for our opinion

We conducted our audit in accordance with Dutch law, including the Dutch Standards of Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the 'Our responsibilities for the audit of the financial statements' section of our report.

We are independent of SATPO Group B.V. in accordance with the Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta, Audit firms supervision act), the Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO, Code of Ethics for Professional Accountants, a regulation with

respect to independence) and other relevant independence regulations in the Netherlands. Furthermore, we have complied with the Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA, Dutch Code of Ethics).

We believe the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

B. INFORMATION IN SUPPORT OF OUR OPINION

We designed our audit procedures in the context of our audit of the financial statements as a whole and in forming our opinion thereon. The following information in support of our opinion was addressed in this context, and we do not provide a separate opinion or conclusion on these matters.

Audit approach fraud risks

As part of our audit, we obtained an understanding of the company and its internal control environment. Based on this, we have identified and assessed risks of material misstatement due to fraud. We have discussed our fraud risk analysis with the management. We have evaluated various fraud risk factors to determine whether these factors indicate that a risk of material misstatement due to fraud exist.

We identified the following fraud risks and performed the following specific audit work to mitigate these fraud risks.

Due to our responsibility for the audit of the consolidated financial statements of SATPO Group B.V. we have based ourselves in part on the procedures performed by the local auditors of the relevant group entities. In addition, we also based ourselves on the procedures performed by the local auditors of the significant participating interests for our assessment of the valuation of these participating interests in the stand-alone financial statements of SATPO Group B.V.

We have fulfilled this responsibility by directing, supervising and reviewing the work performed by the auditors of the components and associates:

- We have established whether the auditors of the group entities understand and have acted in accordance with the relevant ethical requirements;
- We have determined whether the auditors of the group entities operate in a regulated environment in which effective oversight of auditors applies;
- We determined whether the degree of expertise of the auditors of the group entities or the participating interests was sufficient;
- We were involved to the extent that we can conclude that we have obtained sufficient appropriate audit evidence by:

- Frequent communication with the auditors of the group entities at various points in the audit process;
- Providing our audit instructions to the auditor of the group entities with regard to the expected audit approach, particularly in areas where the risk of fraud could arise;
- As part of the audit instructions, we have communicated the assumed fraud risks to the auditors of the group entities and asked them whether, based on the audit procedures, they have identified other fraud risks at the group entities that they audit. The local auditors of the consolidated participating interests have not identified any additional fraud risks.
- Analyzing the results of the auditors of the components and reviewing the audit documentation and the work done by the auditors of the components.

1. Risk related to management override of controls (a presumed risk)

We recognize the risk of management breaching internal control. The management is in a unique position to commit fraud because it is able to manipulate accounting records and prepare fraudulent financial statements by overriding controls that otherwise appear to be operating effectively.

During the audit, we have paid attention to the risk of breaches of internal control measures by management in:

- Journal entries and other adjustments made during the preparation of the financial statements.
- Estimates and estimating processes.
- Significant transactions outside the normal course of business and transactions with related parties.

We have evaluated the design and implementation of internal control measures in the processes for generating and processing journal entries and making estimates. We verified that the access of management to the accounting system is limited and we also paid specific attention to the access protections in the IT system and the possibility of breaking through the segregation of functions.

We also performed the following procedures:

- Assessing the degree of influence/involvement of management in the administrative process, the process of preparing the annual accounts and access to the financial systems.
- We have selected journal entries on the basis of risk criteria and performed specific audit procedures on them, in which we also paid attention to significant transactions outside the normal course of business and transactions with related parties;
- Accounts containing estimation elements, Investment property and inventory, were tested to ensure that the assumptions and methods used were reasonable and were not affected by management bias;
- Analyzing unusual transactions outside the normal course of business and transactions with related parties;
- Reading the minutes of meetings of management.

Our work did not lead to specific indications of fraud or suspicions of fraud with regard to the breach of internal control by the board.

2. Risk related to the valuation of the work in progress and revenue recognition

Given the company's objective to continue to show stable financial results the valuation of construction in progress was subject to the risk of a material misstatement due to fraud. The construction in progress account which affects the revenue figure has estimation elements and could be influenced by management, as a result of pressure to realize certain result, resulting in an overstatement revenue. by manually adjusting the value of the construction in progress accounts.

In order to sufficiently mitigate this risk in our audit approach, we have carried out the following audit procedures:

- We have performed back-testing on the realization of the profit on completed projects in the current financial year to establish that an accurate estimate was made previous year. We updated our understanding of the construction in progress policies and where relevant to our audit, we assessed the design of the internal control measures related to construction in progress and in the processes for generating and processing journal entries related to the construction in progress;
- We performed through sample testing that the percentage of completion was calculated correctly;
- We verified that the construction in progress agrees the client's specific contractual terms and conditions;
- We performed audit procedures on invoices and bank payments after year end to establish the completeness of the expected total costs of the construction in progress used to calculate the percentage of completion of the projects and the estimated results on the construction in progress.
- We performed through sample testing that the purchase invoices match with the administration and have been booked on the correct project;
- We performed audit procedures on the valuation reports prepared by external experts and reviewed the assumptions used in the valuation report by using our own experts.

Our work did not lead to identifying fraud or suspicions of fraud in the valuation of construction in progress and accuracy of revenue due to thereto related presumed risk in revenue recognition

3. Risk related to the accuracy of the costs and subsequent payments

We identified a risk of misappropriation of the entity's assets, by way of causing the SATPO Group B.V. to pay for goods or services not received by expense claims submitted. This misappropriation can be perpetrated by employees in relatively small and immaterial amounts however also by management who are usually more able to disguise or conceal misappropriation in ways that are difficult to detect.

We have evaluated the design and implementation of the system of controls and segregation of duties related to cost-declarations entering the financial administration.

We have also performed sample testing of the expenses whereby we have tested the authorization of the cost and the business like nature of the cost, as well as, the subsequent payment. We analyzed the received purchase invoices in this sample testing.

Our work did not lead to specific indications of fraud or suspicions of fraud with regard to the costs and respective payments.

Audit approach going concern

Every year, the management board assesses the possibility of continuing the company in continuity for at least the next 12 months after the date of signing the financial statements. We refer to the disclosure of going concern in the Management board's report and the notes in the financial statements. We have discussed and evaluated this estimate with the management board.

Our procedures to evaluate management's going concern assessment include, amongst others:

- discussion with management about key assumptions and whether management has identified events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern;
- analyzing the financial position at the end of the current financial year compared to that at the end of the previous financial year in order to identify indicators that may indicate risks of going concern;
- analyzing the cash flow forecast including the reasonableness of the assumptions and considerations for the period ending April 2026;
- obtaining external confirmation from the bond investment manager on the liquidity available to refinance the bonds due in 2025 and 2026;
- evaluating the disclosure in the management board's report and financial statements;
- evaluating the operating results and related cash flows compared to the past year and the forecast report 2024 developments in the industry and our knowledge obtained through the audit;
- we have reviewed the interim figures up to and including March 2025 in relation to the figures 2024 and the budget 2025;
- evaluating the company's existing on-balance and off-balance obligations;
- making enquiries with management regarding their knowledge of going concern beyond the period of management's assessment.

Based on our knowledge and understanding obtained from the audit of the financial statements and the financial position of the company as shown in the financial statements, we believe that the use of the going concern assumption is acceptable. We have included information that is known up to the time of issuing this auditor's report, such as forecast report 2025. However, future events or conditions may affect the going concern assumption.

C. REPORT ON THE OTHER INFORMATION INCLUDED IN THE ANNUAL REPORT

The annual report contains other information, in addition to the financial statements and our auditor's report thereon.

Based on the following procedures performed, we conclude that the other information:

- is consistent with the financial statements and does not contain material misstatements;
- contains all the information regarding the management board's report and the other information as required by Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

We have read the other information. Based on our knowledge and understanding obtained through our audit of the financial statements or otherwise, we have considered whether the other information contains material misstatements.

By performing these procedures, we comply with the requirements of Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and the Dutch Standard 720. The scope of the procedures performed is substantially less than the scope of those performed in our audit of the financial statements.

Management is responsible for the preparation of the other information, including the management board's report in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and other information as required by Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

D. DESCRIPTION OF RESPONSIBILITIES REGARDING THE FINANCIAL STATEMENTS

Responsibilities of management and the supervisory board for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with EU-IFRS and with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code. Furthermore, management is responsible for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

As part of the preparation of the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern. Based on the financial reporting framework mentioned, management should prepare the financial statements using the going concern basis of accounting, unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Management should disclose events and circumstances that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern in the financial statements. The supervisory board is responsible for overseeing the company's financial reporting process.

Our responsibilities for the audit of the financial statements

Our objective is to plan and perform the audit engagement in a manner that allows us to obtain sufficient and appropriate audit evidence for our opinion.

Our audit has been performed with a high, but not absolute, level of assurance, which means we may not detect all material errors and fraud during our audit.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. The materiality affects the nature, timing and extent of our audit procedures and the evaluation of the effect of identified misstatements on our opinion.

We have exercised professional judgement and have maintained professional skepticism throughout the audit, in accordance with Dutch Standards on Auditing, ethical requirements and independence requirements. Our audit included among others:

- identifying and assessing the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, designing and performing audit procedures responsive to those risks, and obtaining audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;
- obtaining an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control;
- evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management;
- concluding on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting, and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit

evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause a company to cease to continue as a going concern.

- evaluating the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures; and
- evaluating whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

Because we are ultimately responsible for the opinion, we are also responsible for directing, supervising and performing the group audit. In this respect we have determined the nature and extent of the audit procedures to be carried out for group entities. Decisive were the size and/or the risk profile of the group entities or operations. On this basis, we selected group entities for which an audit or review had to be carried out on the complete set of financial information or specific items.

We communicate with the supervisory board regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant findings in internal control that we identify during our audit.

Rotterdam, April 30, 2025
Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Signed by

L. den Boer RA
Director Audit



Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Fascinatio Boulevard 260 PO Box 8545
3009 AM Rotterdam Netherlands
T: +31 (0)10 253 59 00
F: +31 (0)10 253 59 99
rotterdam@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl
REG.NO.: 24425560

