

SATPO, a.s.
Praha

Mezitímní účetní závěrka ke dni 30. června 2025

(neauditovaná)

Obsah

	Strana
Mezitímní účetní závěrka	3
Zpráva statutárního orgánu	4
Výkaz zisků a ztrát v konsolidované účetní závěrce	11
Rozvaha v konsolidované účetní závěrce	12
Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu	14
Konsolidovaný výkaz peněžní toků	15
Příloha k mezitímní konsolidované účetní závěrce	17
1. Všeobecné informace	17
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů	17
3. Významná účetní pravidla	17
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů	28
5. Složení Skupiny	29
6. Výnosy	32
7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	32
8. Výnosy z nájemného	32
9. Provozní náklady	33
10. Ostatní provozní výnosy	33
11. Finanční náklady	34
12. Daň z příjmů	34
13. Investiční nemovitý majetek	35
14. Pozemky, budovy a zařízení	38
15. Nehmotný majetek	39
16. Investice do přidružených společností	39
17. Odložená daň	39
18. Zásoby	40
19. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	40
20. Peníze a peněžní ekvivalenty	42
21. Vlastní kapitál	42
22. Nekomolní podíly	42
23. Přijaté úvěry a půjčky	43
24. Ostatní finanční závazky	46
25. Rezervy	46
26. Závazky ze smluv	47
27. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	47
28. Řízení finančního rizika	47
29. Podmíněné závazky	49
30. Transakce se spřízněnými stranami	49
31. Události, které nastaly po skončení účetního období	50

Mezitímní účetní závěrka

ke dni 30. června 2025

- Zpráva statutárního orgánu
- Účetní závěrka
- Další informace

Zpráva statutárního orgánu

Společnost SATPO, a.s. (dále jen „Společnost“) a její dceřiné společnosti jsou součástí holdingu SATPO Group B.V. (dále jen „Holding“), který působí na českém realitním trhu od roku 1994. Společnost byla založena v roce 2013. Pro účely této zprávy Společnost a její dceřiné společnosti jsou dále označovány jako „Skupina“.

Skupina se zaměřuje na investice, rozvoj a realizaci developerských rezidenčních a pozemkových projektů, především v Praze a jejím okolí, pod značkou SATPO, a na realitní projekty pod značkou City Home prostřednictvím jednotlivých projektových společností. Má za sebou desítky úspěšných projektů, mezi aktuálně významné patří z oblasti rezidenčního developmentu Rezidence Laurová, Rezidence PO7SKÁ a pozemky Na Lhotkách, Třebonice. V rámci realitních projektů jsou to projekty Na Václavce 34, Mělnická 12 a Seifertova 17. Skupina patří mezi stabilní a dlouhodobě etablovanou společnost na pražském realitním trhu.

Od svého založení Skupina buduje pozitivní image, zakládá si na dlouhodobé spolupráci s obchodními partnery a investory, aktivně podporuje rozvoj realitního trhu. V rámci Holdingu je členem profesních sdružení, jako jsou Asociace developerů a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. V souladu s firemní politikou společenské odpovědnosti Skupina aktivně přispívá do Nadačního fondu SATPO, jehož prostřednictvím podporuje projekty v oblasti podpory zdraví, vzdělávání dětí a mládeže, kultury a sportu.

Vývoj realitního trhu

První polovina roku 2025 se na pražském realitním trhu nesla ve znamení pokračujícího růstu cen a silné poptávky. Ceny nových bytů v některých lokalitách překročily hranici 170 000 Kč/m² a meziročně vzrostly přibližně o 10 %. Zvýšily se i ceny starších bytů, i když mírnějším tempem.

Poptávka kupujících nadále převyšovala nabídku, což souvisí zejména s omezenými možnostmi nové výstavby – ať už kvůli zdlouhavým povolovacím procesům, nebo omezené stavební kapacitě. V Praze se během prvního pololetí prodalo zhruba 4 300 nových bytů. Dostupnost bydlení se oproti předchozímu období dále zhoršila.

Činžovní domy se stávají atraktivní investiční příležitostí díky stabilnímu příjmu z nájmu a relativní ochraně proti inflaci. Kupující preferují domy po rekonstrukci, s moderními rozvody, vyšší energetickou efektivitou a nízkými provozními náklady. Hodnota nemovitostí se výrazně liší podle technického stavu, standardu a především lokality. U starších činžovních domů je patrný trend jejich přestaveb na butikové byty či kombinaci rezidenčních a komerčních prostor, což zvyšuje jejich atraktivitu.

Hypoteční trh těžil z očekávání postupného poklesu úrokových sazeb, což přispělo k oživení poptávky, zejména po menších bytech. Kupující jsou zároveň citlivější na technický stav, výši měsíčních nákladů a celkovou kvalitu bydlení. Rostoucí zájem o nájemní bydlení se projevil dalším zvýšením nájemného v atraktivních částech Prahy.

Výhled na druhou polovinu roku 2025 počítá s pokračujícím růstem cen, i když mírnějším tempem, a se setrvalým tlakem způsobeným nedostatečnou nabídkou.

Komentář statutárního orgánu k neauditovaným konsolidovaným finančním výsledkům Skupiny za první pololetí roku 2025

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka nebyla podrobena auditu ani omezenému ověření nezávislým statutárním auditorem.

Konsolidované výsledky

Konsolidovaný výsledek Skupiny po zdanění za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 byla ztráta ve výši – 7.341 tis. Kč. (za celý rok 2024: zisk ve výši 204 062 tis. Kč). Průběžný negativní výsledek byl způsoben zejména zpožděním nových akvizic a stále relativně vysokými float úrokovými sazbami.

SATPO, a.s.
Praha

Tržby z prodeje investičního majetku činily 252.493 tis. Kč (celý rok 2024 - 517.486 tis. Kč).

Společnost vykázala provozní zisk ve výši 61.499 tis. Kč (celý rok 2024 - 348.614 tis. Kč).

Finanční náklady dosáhly 72.898 tis. Kč (celý rok 2024 - 105.406 tis. Kč).

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

K 30. červnu 2025 činila konsolidovaná bilanční suma celkem 3.351.648 tis. Kč, což představuje nárůst o 406.313 tis. Kč oproti stavu k 31.prosinci 2024.

Struktura konsolidovaných aktiv:

- Dlouhodobý majetek činil 2.711.473 tis. Kč, oproti 2.708.453 tis. Kč k 31. prosinci 2024.
- Krátkodobý majetek dosáhl hodnoty 640.175 tis. Kč, oproti 236.882 tis. Kč k 31. prosinci 2024, což představuje nárůst o 403.293 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem stavu pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek.

Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti činil 361.607 tis. Kč, oproti 375.454 tis. Kč k 31.prosinci 2024.

Dlouhodobé závazky vzrostly na 1.609.796 tis. Kč, oproti 1.018.537 tis. Kč k 31. prosinci 2024. Nárůst je způsoben především v souvislosti s dluhopisy.

Krátkodobé závazky klesly na 969.757 tis. Kč, oproti 1.220.776 tis. Kč k 31. prosinci 2024. Tento pokles byl způsoben splacením části krátkodobých dluhopisových závazků a snížením krátkodobých závazků z obchodního styku a ostatních závazků.

Hlavní události ve vývoji podnikání

V oblasti developmentu pod značkou SATPO se Skupina v současné době soustředí na následující pražské projekty:

- dokončení výstavby a prodeje jednotek u projektů Polská 7 a Rezidence Laurová,
- dokončení prodeje pozemků v projektech Pozemky Hrnčíře a Pozemky Lipence,
- dokončení projektové dokumentace a získání povolení u projektů Rezidence Třebonice a Rezidence Viničná,
- dokončení několika akvizic projektů na rezidenční a pozemkový development v Praze., mimo jiné 2 plánovaných rezidenčního projektu v lokalitě Praha 6 a Praha 4 o celkové prodejní ploše cca 12.000 m2, resp. 8.000 m2.

V oblasti investic do činžovních domů v Praze pod značkou City Home má Skupina aktuálně následující priority:

- meziroční navýšení objemu aktiv a počtu projektů o 5-10 % oproti roku 2024,
- dokončení prodeje jednotek v projektech Karlínské náměstí 10, Na Václavce 34, Mělnická 12 a V Nových Vokovicích,
- uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s vymezením jednotek u vybraných Projektů,
- navýšení spoluvlastnického podílu u Projektů, kde není vypořádáno spoluvlastnictví, a akvizice dalších Projektů v širším centru Prahy.

V oblasti řízení projektů a poskytování služeb společností v rámci Skupiny jsou, s ohledem na další plánovaný rozvoj, následující priority:

- posílení a rozvoj manažerského týmu ve společnosti SATPO management, s.r.o., poskytující služby v oblasti nákupu, prodeje, řízení projektů, poskytování finančních a právních služeb společností ve Skupině, a

- dokončení probíhající standardizace a digitalizace interních procesů.

Dlouhodobá strategie

Meziročně nedochází k žádné výrazné změně strategie a Skupina bude i nadále rozvíjet své dva hlavní pilíře obchodních aktivit: a) rezidenční a pozemkový development pod značkou SATPO, se zaměřením zejména na investice do rezidenčního developmentu a do pozemků určených pro budoucí výstavbu, a b) investice do existujících bytových domů pod značkou City Home, realizované prostřednictvím nákupu ideálních podílů, scelování nemovitosti nebo jejich rozdělení na jednotky s cílem zhodnotit jejich potenciál a následně je uvést na trh.

Strategií Skupiny zůstává i nadále udržet si postavení dlouhodobě stabilní a důvěryhodné společnosti na českém realitním trhu a vytvářet atraktivní příležitosti pro investice do rezidenčních nemovitostí.

Pod značkou City Home si Skupina klade za cíl dále posilovat svou pozici v oblasti investic do existujících bytových domů, zejména:

- udržení vedoucího postavení v oblasti nákupu ideálních podílů,
- zvyšování standardu nemovitostí a jednotlivých jednotek určených k prodeji,
- rozšiřování bytového fondu prostřednictvím půdní výstavby.

Pod značkou SATPO chce Skupina dále posilovat svou pozici v oblasti rezidenčního a pozemkového developmentu, prostřednictvím:

- investic do kvalitní rezidenčních developerských projektů a jejich realizace
- posilování segmentu pozemkového developmentu pro individuální výstavbu
- zvyšování diversifikace developerského portfolia.

U vybraných projektů z oblasti pozemkového developmentu Skupina zvažuje rozšíření své strategie o návaznou výstavbu rodinných a bytových domů s následným prodejem nemovitostí koncovým klientům.

Předpoklad trvání podnikatelské činnosti

Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti činil 361.607 tis. Kč, oproti 375.454 tis. Kč k 31.prosinci 2024.

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společnosti za období prvního pololetí roku 2025 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2025 a dosavadní vývoj v roce 2025. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Průměrná míra inflace (index spotřebitelských cen) v červnu 2025 dosáhla 2,6 % a míra nezaměstnanosti v červnu 2025 dosáhla úrovně na 3 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2025 bude mít pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušení podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

Zaměstnanci

Skupina se i nadále potýká s nedostatkem kvalitních pracovníků na trhu práce a usiluje o doplnění kapacit vybraných týmů, zejména na odborných pozicích. Nábor a adaptace nových zaměstnanců představovaly v roce 2024 významnou výzvu v oblasti lidských zdrojů. V roce 2025 očekáváme mírné zlepšení situace na trhu práce.

Předpokládaný vývoj podnikání

Vedení celkově očekává, že v nadcházejícím roce Skupina dosáhne pozitivních hospodářských výsledků a cash flow. Toto očekávání vychází z plánovaných výsledků pro rok 2025 a z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na realitním trhu s rezidenčními nemovitostmi a v návaznosti na celkové portfolio realitních projektů Skupiny a dosud realizovaných obchodních transakcí.

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Český realitní trh zaznamenává výrazné oživení. Pozvolný pokles úrokových sazeb hypotečních úvěrů a odložená poptávka nadále pozitivně přispívají k rostoucí poptávce a k růstu prodeje nemovitostí v prvním pololetí roku 2025.

Meziroční inflace ke konci června 2025 činila 2,9% ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Míra nezaměstnanosti dosáhla v červnu 2025 úrovně 3% s předpokladem dalšího mírného růstu. Nedostatek pracovníků na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd.

Riziko 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 realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností Skupiny 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.

Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními podmínkami. Porušení těchto podmínek může mít za následek zesplatnění finančního závazku. K 30. červnu 2025 skupina tyto finanční podmínky dodržovala. Skupina snižuje riziko testováním různých scénářů.

Riziko související s (re)financováním

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

Schopnost Skupiny nakoupit nové spoluvlastnické podíly v existujících bytových domech či celé bytové domy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících i budoucích projektů, což je nyní poměrně obtížné předvídat.

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

Úrokové sazby

V důsledku oslabení ekonomiky nejprve kvůli pandemii COVID-19 a v současné době kvůli válce na Ukrajině může mít růst cen energií, služeb či zboží a vyšší míra nezaměstnanosti 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 květnu 2025 byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,50 % p.a.

Očekává se, že ČNB bude i v roce 2025 pokračovat v obezřetné 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

Délka a složitost procesu schvalování územního plánu a získávání povolení záměru a neochota nebo neschopnost úředníků stavebních úřadů rozhodovat včas v souladu se zákonem způsobují značná zpoždění všech developerských projektů. Zpoždění získání příslušných povolení může vést ke zpoždění jednotlivých projektů, což může vést k nežádoucím důsledkům.

Provozní riziko

Provozními riziky se rozumí rizika, která vznikají v důsledku potenciálně nevhodných procesů, lidských činností, systémů a/nebo externích událostí. Podstatné riziko pro Skupinu souvisí se schopností získat zbývající podíly v nemovitostech, v ideálním případě do jejich úplné konsolidace a realizace 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 nové procesní oddělení zodpovědné za procesní řízení skupiny. Toto oddělení přispívá ke zlepšování celkového přínosu pro zákazníky a ke zvyšování celkové efektivity skupiny (eliminací nepotřebných procesů nebo zjednodušením procesů).

Časový plán a řízení nákladů

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

Za účelem snížení těchto rizik jsou ve Skupině zavedeny podrobné postupy pro sestavování rozpočtu a řízení nákladů pro každý jednotlivý projekt. MS project, který je propojen s Business Central, je implementován 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 slouží ke kontrole a upozorňují na problémy, které je třeba projednat s vedením.

Riziko související s vykazováním

Kromě výše popsaných opatření týkajících se vnitřních procesů a kontrolních mechanismů vypracovala 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.

SATPO, a.s.
Praha

V Praze dne 29.9.2025

Statutární orgán:

Jiří Pokorný

předseda představenstva



Jiří Polanský

člen představenstva

SATPO, a.s.
Praha

SATPO, a.s.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
ke dni 30. června 2025

Výkaz zisků a ztrát v konsolidované účetní závěrce

Ke dni 30. června 2025
v tis. Kč

	Bod	30.6.2025	31.12.2024
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	15 813	19 515
Výnosy z pronájmu	8	12 915	22 646
Výnosy celkem		28 728	42 160
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	-26 765	-43 027
Výnosy celkem včetně čistého zisku/ztráty z prodeje investic do nemovitostí		1 963	-867
Náklady na prodej		-11 395	-30 518
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	167 457	464 720
Změna stavu zásob	18	0	-2 197
Provozní výdaje	9	-96 583	-186 753
Ostatní provozní výnosy	10	57	104 229
PROVOZNÍ ZISK		-61 499	348 614
Finanční výnosy		19 209	16 853
Finanční náklady	11	-72 898	-105 406
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		-7 810	260 061
Daň z příjmů	12	1 936	-49 661
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		5 874	210 400
Zisk připadající na nekontrolní podíly		13 214	6 338
Zisk připadající vlastníkův mateřské společnosti		-7 341	204 062

Rozvaha v konsolidované účetní závěrce

Ke dni 30. června 2025
v tis. Kč

	Bod	30.6.2025	31.12.2024
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	2 634 177	2 631 469
Pozemky, budovy a zařízení	14	71 770	73 227
Nehmotný majetek	15	5 516	3 747
Investice do přidružených podniků	16	10	10
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		2 711 473	2 708 453
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	18	100 148	96 600
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	19	487 196	51 738
Peníze a peněžní ekvivalenty	20	52 832	88 543
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		640 175	236 882
AKTIVA CELKEM		3 351 648	2 945 335
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	21	371 965	371 965
Nerozdělený zisk	21	-10 358	3 489
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti	21	361 607	375 454
Nekontrolní podíly	22	410 487	330 568
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		772 095	706 022
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	23	1 126 964	472 288
Bankovní úvěry	23	191 392	259 108
Ostatní dlouhodobé závazky	24	49 406	46 082

SATPO, a.s.
Praha

Rezervy	25	1 734	2 478
Odložený daňový závazek	17	240 300	238 580
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 609 796	1 018 537
Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček	23	295 754	508 332
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	27	84 107	200 852
Ostatní finanční závazky	24	584 279	493 917
Rezervy	25	4 734	9 132
Smluvní závazky	26	12	2 055
Splatné daňové závazky	12	871	6 487
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		969 757	1 220 776
ZÁVAZKY CELKEM		2 579 553	2 239 313
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		3 351 648	2 945 335

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2025	371 965	3 489	375 454	330 568	706 022
Vstup investora do SI5	0	-6 506	-6 506	66 706	60 200
Zisk/ztráta za období	0	-7 341	-7 341	13 214	5 873
Stav k 30.6.2025	371 965	-10 358	361 607	410 487	772 095

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2024	490 796	134 426	625 222	324 230	949 453
Vratka příplatku mimo ZK	-118 831	0	-118 831	0	-118 831
Výplata podílu na zisku	0	-335 000	-335 000	0	-335 000
Zisk/ztráta za období	0	204 062	204 062	6 338	210 400
Stav k 31.12.2024	371 965	3 489	375 454	330 568	706 022

Konsolidovaný výkaz peněžní toků

Za období končící 30. června 2025
v tis. Kč

	období 2025	období 2024
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	-7 341	204 062
Úpravy:		
Finanční náklady/výnosy	53 690	88 553
Nekontrolní podíl	13 214	6 338
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-167 457	-464 720
Změna stavu opravných položek k zásobám	0	2 197
Odpisy	2 373	3 723
Daň z příjmů	1 936	49 661
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu	-103 585	-110 185
Zvýšení/(snížení) zásob	-3 548	-7 617
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-92 082	330 720
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-117 584	95 821
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	-2 043	649
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-318 842	309 388
Zaplacená daň z příjmů	-6 811	-24 003
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	-325 653	285 384
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	164 749	-98 980
Vliv nákupu a vyřazení pozemků, budov a zařízení (netto)	-305	633
Vliv nákupu a prodeje nehmotného majetku (netto)	-2 380	-3 833
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	162 064	-102 179

SATPO, a.s.
Praha

Finanční činnost

Úroky	-36 084	-67 666
Dluhopisy	193 011	18 052
Úvěry a půjčky	-89 249	258 229
Změny v kapitálu	60 200	-453 831
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	127 878	-245 216
Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-35 712	-62 011
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	88 543	150 554
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	52 832	88 543

Příloha k mezitímní konsolidované účetní závěrce

ke dni 30. června 2025

1. Všeobecné informace

Společnost SATPO, a.s. ("Společnost") je akciovou společností, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice. Její konečnou ovládající osobou je pan Jiří Pokorný. Adresa sídla Společnosti je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 28251 a její identifikační číslo je 013 84 147.

V roce 2024 došlo rozhodnutím akcionáře ke změně vlastnické struktury – společnosti SATPO, a.s. a SATPO services, a.s. (jako zanikající společnosti) se sloučily se společností City Home, a.s. (jako nástupnickou společností), přičemž v rámci tohoto sloučení bylo obchodní jméno změněno na SATPO, a.s.

Předmětem obchodní činnosti Společnosti a jejích dceřiných společností je především výstavba prémiových bytů v Praze, nabývání ideálních podílů na bytových domech, jejich postupná konsolidace a případně částečná nebo úplná rekonstrukce a následný prodej jednotlivých bytů, pořizování pronajatých nemovitostí a jejich pronájem a investice do pozemků pro budoucí výstavbu.

Společnost sama neměla ve sledovaném období ani v roce předchozím žádné zaměstnance. Průměrný počet zaměstnanců ve Skupině byl 61 (2024: 55).

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a zaokrouhlení je provedeno na celé tisíce Kč. Zahraniční operace jsou uváděny v souladu se zásadami uvedenými v bodě 3.

Příloha je zpracována za účetní období 1. ledna až 30. června 2025.

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

Nové a novelizované standardy IFRS, které byly vydány, avšak dosud nenabýly účinnosti

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

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v EU.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění investic do nemovitostí, které se ke konci každého účetního období oceňují reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních

pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Níže jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti činil k 30.6.2025 361.607 tis. Kč, oproti 375.454 tis. Kč k 31.prosinci 2024.

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společnosti za období prvního pololetí roku 2025 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2025 a dosavadní vývoj v roce 2025. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Průměrná míra inflace (index spotřebitelských cen) v červnu 2025 dosáhla 2,6 % a míra nezaměstnanosti v červnu 2025 dosáhla úrovně na 3 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2025 bude mít pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušení podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

3.3 Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a účetních jednotek, které Společnost kontroluje (jejích dceřiných společností), sestavenou do 31. prosince každého roku. Kontroly je dosaženo v případě, že Společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti; a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoli, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud Společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoli, což zahrnuje:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držená Společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání; a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně postupů hlasování na předchozích valných hromadách.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky hospodaření dceřiných podniků nabytých či prodaných během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceňují poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jako by Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

3.4 Podnikové přeměny

O akvizicích podniků se účtuje pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové přeměně je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklých dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 a IAS 19;
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 (viz níže); a
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve (včetně společných činností), přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku.

3.5 Investice do přidružených a společných podniků

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má Skupina podstatný vliv a která není ani dceřiným podnikem, ani účastí ve společném podniku. Podstatný vliv představuje moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních politikách jednotky, do níž bylo investováno, ale nejedná se o ovládání ani spoluovládání takových politik.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle standardu IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl Skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice Skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), Skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy Skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy Skupina provedla platby jménem přidruženého nebo společného podniku.

O investicích do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalenční metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Požadavky standardu IAS 36 se používají k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici Skupiny do přidruženého nebo společného podniku. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně ziskatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřizpůsobují žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna odúčtování ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně ziskatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si Skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, Skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto

datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku.

Pokud subjekt Skupiny obchoduje s přidruženým nebo společným podnikem Skupiny, zisky a ztráty plynoucí z transakcí s přidruženým nebo společným podnikem jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce Skupiny pouze do výše podílů v přidruženém nebo společném podniku, které nepatří Skupině.

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na snížení hodnoty, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalenční metodu a které jsou součástí čisté investice do jednotky, do níž bylo investováno. Při aplikaci IFRS 9 na dlouhodobé účasti navíc Skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých účastí vyplývajících z alokace ztrát jednotky, do které bylo investováno, nebo posouzení snížení hodnoty v souladu s IAS 28).

3.6 Vykazování výnosů

Prodej nemovitého majetku

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 se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přechází na kupujícího, což je zpravidla datum podání žádosti o zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Výnosy se oceňují částkou nárokové protihodnoty po odečtení obchodních slev a po úpravě o vliv významné finanční složky na závazky ze smluv.

3.7 Nájemní smlouvy (leasingy)

Skupina jako nájemce

Skupina neeviduje žádnou podstatnou smlouvu, kde by byla v pozici nájemce.

Skupina jako pronajímatel

Ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel. Tyto nájemní smlouvy jsou klasifikovány jako operativní leasingy, protože podle podmínek nájemní smlouvy se nepřevádí podstatná část rizik a užitků plynoucích z vlastnictví.

Při operativním leasingu se výnos z nájemného vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům komerčních prostor pobídky, pak se náklady na pobídky účtují po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného. Nájemcům bytových jednotek se žádné pobídky neposkytují.

3.8 Cizí měny

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (cizí měny), vykazují za použití směnných kurzů platných k datu transakce. Funkční měnou Skupiny je česká koruna (Kč). Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky aktiv a závazků v cizí měně přepočítávají za použití kurzu platného k datu účetní závěrky. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu ocenění reálnou hodnotou. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které lze přímo přiřadit k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv, což jsou aktiva, jejichž příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji vyžaduje delší časové období, se připočítávají k pořizovací ceně těchto aktiv až do okamžiku, než nejsou v podstatné míře připravena k zamýšlenému použití nebo prodeji.

Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pohyblivou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, je efektivní část derivátu vykázána v ostatním úplném výsledku a reklasifikována do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy způsobilé aktivum ovlivňuje zisk nebo ztrátu. Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pevnou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním reálné hodnoty s ohledem na úrokové riziko, odrážejí aktivované výpůjční náklady zajištěnou úrokovou sazbou.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vynaložení na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.10 Zaměstnanecké požitky

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 Daně

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítává za použití daňových sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných ke konci účetního období.

Odložená daň

Odložená daň je daň, u které se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku,

a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložený daňový závazek se obecně vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, proti kterému bude možné uplatnit odčitatelné přechodné rozdíly. Takové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) jiných aktiv a závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný zisk ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

Odložený daňový závazek se vykazuje u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků a podílů ve společných podnicích s výjimkou případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu a je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v dohledné budoucnosti zrušen. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovými investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné přechodné rozdíly uplatnit, přičemž se očekává, že v dohledné budoucnosti dojde k jejich zrušení.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému datu účetní závěrky a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by byl schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložená daň se vypočítá pomocí daňových sazeb, u nichž se očekává, že budou platné v období, kdy bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, a to na základě daňových předpisů a sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných k datu účetní závěrky.

Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

3.12 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky a budovy používané pro administrativní účely jsou ve výkazu o finanční situaci vykázány v pořizovací ceně snížené o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se vykazují v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se aktivují v souladu s účetními pravidly Skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití.

Pozemky ve vlastnictví Společnosti se neodepisují.

Odpisy se vykazují tak, aby celá pořizovací cena aktiva nebo přeceněná částka (kromě pozemků vlastněných Společností a nedokončených investic) snížená o zbytkovou hodnotu byla alokována na celou dobu použitelnosti daného aktiva, a to za použití metody lineárních odpisů:

Budovy

Doba použitelnosti 30 let

Zařízení

Doba použitelnosti 3 až 5 let

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytková hodnota a metoda odepisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoli změn v odhadech se účtuje prospektivně. Jakákoli položka pozemků, budov a zařízení je odúčtována při prodeji nebo v případě, že se z pokračujícího užívání aktiva neočekávají

žádné ekonomické užítky. Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení aktiva se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

3.13 Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek, tedy nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem kapitálového zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití pro tyto účely), se vykazují při prvotním zachycení v pořizovací ceně, včetně transakčních nákladů. Po prvotním zachycení se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnují do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při prodeji nebo v případě, že je trvale vyřazen z používání a z jeho prodeje se neočekávají žádné budoucí ekonomické užítky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistými výnosy z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém bylo odúčtování nemovitosti provedeno.

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	Doba použitelnosti 20 let
Software	Doba použitelnosti 3 roky

3.15 Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv

Ke každému datu účetní závěrky Skupina posuzuje účetní hodnotu svých pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že u těchto aktiv došlo ke snížení hodnoty. Pokud takové náznaky existují, je proveden odhad zpětně získatelné částky příslušného aktiva za účelem stanovení rozsahu případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud aktivum negeneruje peněžní toky, které jsou nezávislé na ostatních aktivech, provede Skupina odhad zpětně získatelné částky peněžitotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit přiměřený a konzistentní základ pro přiřazení, jsou samostatným peněžitotvorným jednotkám přiřazena i celopodniková aktiva; v opačném případě jsou celopodniková aktiva přiřazena nejmenší skupině peněžitotvorných jednotek, pro niž lze určit přiměřený a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

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 takových aktiv.

Zpětně získatelná částka se rovná buď reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, nebo hodnotě z užívání, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na současnou hodnotu za použití diskontní sazby před zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o něž nebyly odhady budoucích peněžních toků upraveny.

Pokud je odhadovaná zpětně získatelná částka aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) nižší než jeho (její) účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) na zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se okamžitě promítne do hospodářského výsledku, ledaže je příslušné aktivum vykazováno v přeceněné hodnotě; v takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přecenění takového aktiva, a pokud je ztráta ze snížení hodnoty vyšší než související přebytek z přecenění, pak je částka, o níž ztráta ze snížení hodnoty převyšuje přebytek z přecenění, zachycena v hospodářském výsledku.

Pokud je ztráta ze snížení hodnoty následně zrušena, účetní hodnota aktiva (resp. peněžotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad zpětně získatelné částky, avšak takovým způsobem, aby zvýšená účetní hodnota nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, pokud by v předchozích letech nebyla u aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je okamžitě promítnuto do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty, která byla pro dané aktivum vykázána v předcházejících účetních obdobích. O jakémkoli zvýšení nad rámec této částky je účtováno jako o zvýšení hodnoty fondu z přecenění.

3.16 Zásoby

Zásoby zahrnují nedokončenou výrobu (nedokončené stavby) a dokončené výrobky (dokončené stavby). Ty se týkají projektů určených k realizaci a prodeji v rámci běžného provozního cyklu Skupiny. Náklady na developerské projekty zahrnují stavební náklady a ostatní přímé náklady související s výstavbou nemovitostí a výpůjční náklady.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady včetně výpůjčních nákladů jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Po získání kolaudačního rozhodnutí je projekt převeden z nedokončené výroby (nedokončené stavby) pod dokončené výrobky (dokončené stavby).

Zásoby jsou zachyceny v pořizovací ceně nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která z nich je nižší, a jsou oceněny metodou individuálního ocenění.

3.17 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány v rozvaze Skupiny v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného nástroje.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování a které se oceňují transakční cenou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv a finančních závazků (vyjma finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků, případně se od ní odečítají. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou bezprostředně vykázány v hospodářském výsledku.

Finanční aktiva

Finanční aktiva Skupiny jsou omezena na krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, a proto jsou všechna vykázána finanční aktiva následně oceňována naběhlou hodnotou.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu účetní závěrky a je odhadována pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát, upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného i předpokládaného směru vývoje podmínek k datu účetní závěrky, 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 toto finanční aktivum a v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevéde podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví aktiva, ani si je neponechá, a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, jakož i související závazek z částek, které bude povinna zaplatit. Pokud si Skupina ponechá podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zároveň zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem částek, které byly nebo mají být přijaty, vykáže v hospodářském výsledku.

Finanční závazky a vlastní kapitál

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoli smlouva, která dokládá zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané Skupinou se vykazují v hodnotě přijatých plateb po odečtení přímých nákladů na emisi.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokových nákladů za 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 ostatních premii nebo diskontů) po celou očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně kratší dobu, na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazky pouze tehdy, jestliže jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo zanikly. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou či splatnou částkou se vykazuje v hospodářském výsledku.

3.18 Rezervy

Rezervy se vykážou v případě, že Skupina má současný (právní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem 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 výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, její účetní hodnota se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je vliv časové hodnoty peněz významný).

SATPO, a.s.
Praha

Pokud se očekává, že některé nebo všechny ekonomické užitky potřebné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka jako aktivum, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží, a pokud lze výši takové pohledávky spolehlivě určit.

Záruky

Rezervy na očekávané náklady na závazky ze záruk vyplývající z místní legislativy se vykazují k datu realizace výnosů, a to podle nejlepšího odhadu vedení ohledně výdajů potřebných k vypořádání závazků Skupiny.

3.19 Podmíněné závazky

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

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny, která jsou popsána v bodě 3, se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, které nejsou okamžitě zřejmé z jiných zdrojů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností z minulých období a dalších faktorů, které jsou považovány za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a související předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, v němž byl daný odhad opraven, pokud má oprava vliv pouze na příslušné období, nebo v období, kdy byla oprava provedena, a v budoucích obdobích, pokud má oprava vliv jak na běžné, tak budoucí období.

Rozhodující úsudky při uplatňování účetních pravidel Skupiny

Níže jsou uvedeny důležité úsudky, kromě úsudků týkajících se odhadů (jež jsou níže uvedeny samostatně), které vedení provedlo v rámci uplatňování účetních pravidel Skupiny a které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

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. Podle pravidel stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo pořízené s výhledem kapitálového zhodnocení klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti, u nichž je jasný záměr realizovat developerskou činnost (což je obvykle doloženo územním rozhodnutím), jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Vedení prověřuje klasifikaci nemovitého majetku ke každému rozvahovému dni.

Ocenění investičního nemovitého majetku reálnou hodnotou

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku 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 ujistují se, že výsledky ocenění k 30.6.2025 a 31. 12. 2024 jsou konzistentní a srovnatelné. Ředitelé Skupiny navíc porovnávají tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravují pro budoucí použití.

Pořízení aktiv vs. podnikové přeměny

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby, které vlastní nemovitý majetek. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty typu SPV nesplňují definici podniku podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována nemovitému majetku a souvisejícímu odloženému daňovému závazku, a to bez vykázání goodwillu. Stejně pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však vedení Společnosti posuzuje individuálně.

Odložená daň z přecenění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány s použitím modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a dospělo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny nejsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky z těchto investic do nemovitostí v čase, a nikoli prodejem.

Klasifikace dluhových a kapitálových nástrojů

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

Níže jsou popsány hlavní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že budou mít za následek významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Investiční nemovitý majetek Skupiny je pro účely finančního výkaznictví oceňován reálnou hodnotou. Statutární orgán Společnosti zřídil výbor pro oceňování, v jehož čele stojí obchodní ředitel Společnosti, který stanovuje vhodné oceňovací techniky a vstupy pro oceňování reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina používá pozorovatelné tržní údaje, jsou-li dostupné. Pokud nejsou k dispozici vstupy na úrovni 1, využívá Skupina pro účely provedení ocenění kvalifikované externí znalce. Výbor pro oceňování s kvalifikovanými externími znalci úzce spolupracuje na stanovení vhodných oceňovacích technik a vstupů pro daný model. Finanční ředitel podává každé čtvrtletí statutárnímu orgánu Společnosti zprávu o zjištěních výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv a závazků.

Ocenění je citlivé zejména na změny jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, které jsou v příštím finančním roce považovány za přiměřeně možné. Další informace o účetních hodnotách těchto aktiv a citlivosti těchto hodnot na změny nepozorovatelných vstupů jsou uvedeny v bodě 13.

5. Složení Skupiny

Informace o složení Skupiny ke dni 30. června 2025:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:
SATPO, a.s.	01384147	Česká republika	100	12.09.2013	stále
City Home Finance III, s.r.o.	19084170	Česká republika	100	23.02.2023	stále
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	Česká republika	100	03.12.2015	stále
City Home Invest III, a.s.	04548817	Česká republika	59	21.01.2016	stále
City Home Project I, s.r.o.	01976184	Česká republika	100	06.08.2018	stále
City Home Project II, s.r.o.	06658946	Česká republika	100	06.02.2018	stále
City Home Project III, s.r.o.	07069871	Česká republika	100	18.06.2018	stále
City Home Project IV, s.r.o.	07070721	Česká republika	100	18.09.2018	stále
City Home Project VII, s.r.o.	06309658	Česká republika	100	04.12.2017	stále
City Home Project VIII, s.r.o.	08285713	Česká republika	100	12.11.2019	stále

City Home Project IX, s.r.o.	10937951	Česká republika	100	09.06.2021	stále
City Home Project X, s.r.o.	11922621	Česká republika	100	08.10.2021	stále
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	Česká republika	100	07.10.2021	stále
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	Česká republika	100	26.11.2021	stále
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	Česká republika	100	28.02.2022	stále
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	Česká republika	100	01.03.2022	stále
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	Česká republika	100	31.05.2022	stále
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	Česká republika	100	28.06.2022	stále
City Home Project XXIV, s.r.o.	09000135	Česká republika	100	28.02.2020	stále
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	Česká republika	100	28.02.2020	stále
City Home Project XXVI, s.r.o.	17966019	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVII, s.r.o.	17966035	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXVIII, s.r.o.	17966043	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXIX, s.r.o.	17966051	Česká republika	100	23.01.2023	stále
City Home Project XXXI, s.r.o.	19493843	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXII, s.r.o.	19493851	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIII, s.r.o.	19493860	Česká republika	100	30.06.2023	stále
City Home Project XXXIV, s.r.o.	19493878	Česká republika	100	30.06.2023	stále
SATPO Invest I, s.r.o.	01556169	Česká republika	100	26.09.2013	stále
SATPO Invest II, a.s.	05249902	Česká republika	100	05.10.2016	stále
SATPO Invest III, s.r.o.	07071035	Česká republika	50,1	18.09.2018	stále
SATPO Invest IV, s.r.o.	11880732	Česká republika	50,5	01.10.2021	stále
SATPO Invest V, a.s.	22296492	Česká republika	40	25.11.2024	stále
SATPO management, s.r.o.	27650723	Česká republika	100	22.05.2014	stále
SATPO finance, s.r.o.	11855029	Česká republika	100	31.5.2025	still
SATPO Project I, s.r.o.	27151751	Česká republika	100	11.12.2004	stále
SATPO Project II, s.r.o.	27650570	Česká republika	100	17.04.2007	stále
SATPO Project III, s.r.o.	03868010	Česká republika	100	13.08.2015	stále
SATPO Project IV, s.r.o.	26741962	Česká republika	100	04.01.2003	stále

SATPO Project VI, s.r.o.	04899288	Česká republika	100	05.05.2016	stále
SATPO Project VII, s.r.o.	07151560	Česká republika	100	20.09.2018	stále
SATPO Project VIII, s.r.o.	07074743	Česká republika	100	18.09.2018	stále
SATPO Project IX, s.r.o.	09446044	Česká republika	100	25.08.2020	stále
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	Česká republika	100	05.06.2019	stále
SATPO Project XI, s.r.o.	06994377	Česká republika	100	18.09.2018	stále
SATPO Project XII, s.r.o.	10801391	Česká republika	100	27.04.2021	stále
SATPO Project XIII, s.r.o.	10801413	Česká republika	100	27.04.2021	stále
SATPO Project XIV, s.r.o.	10871616	Česká republika	100	19.05.2021	stále
SATPO Project XV, s.r.o.	11639628	Česká republika	1	02.07.2021	stále
SATPO Project XVI, s.r.o.	26749220	Česká republika	100	10.09.2021	stále
SATPO Project XVII, s.r.o.	11855053	Česká republika	100	16.09.2021	stále
SATPO Project XVIII, s.r.o.	14013797	Česká republika	100	26.11.2021	stále
SATPO Project XIX, s.r.o.	14013801	Česká republika	100	26.11.2021	stále
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	Česká republika	100	16.02.2022	stále
SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	Česká republika	100	28.02.2022	stále
SATPO Project XXIII, s.r.o.	09000194	Česká republika	100	28.02.2020	stále
SATPO Project XXIV, s.r.o.	09000178	Česká republika	100	28.02.2020	stále
SATPO Project XXV, s.r.o.	19608314	Česká republika	100	14.08.2023	stále
SATPO Project XXVI, s.r.o.	21877882	Česká republika	100	06.08.2024	stále
SATPO Project XXVII, s.r.o.	21882002	Česká republika	100	06.08.2024	stále
PRE CR Invest s.r.o.	19550588	Česká republika	50	24.07.2023	stále

V květnu 2025 Skupina koupila jednu společnost – SATPO finance, s.r.o., která je emitentem dluhopisů.

Kontrola nad dceřinou společností, která není plně vlastněná

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.

Konsolidace subjektů pod společnou kontrolou

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

6. Výnosy

Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky týkajících se převodu zboží jednorázově.

	30.6.2025	31.12.2024
Prodej investičního nemovitého majetku	0	678
Ostatní tržby	15 813	18 837
Celkem	15 813	19 515

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	30.6.2025	31.12.2024
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	252 492	517 486
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-279 257	-560 513
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku celkem	-26 765	-43 027

Úbytky investičního majetku v roce 2025 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Sokolovská 160, Štefánikova 46, Přípotoční 17, Ke Koulce 6, Karlínské náměstí 10, Hartigova 135, Novovysočanská 21 a Vršovická 85. Společnost v roce 2025 neprodala žádné investiční nemovitosti za cenu nižší než pořizovací cena

8. Výnosy z nájemného

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům pobídky, pak se náklady na pobídky účtují rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy jako snížení výnosů z nájemného.

Skupina uzavřela smlouvy o operativním leasingu na svůj investiční nemovitý majetek, který se skládá z kanceláří 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.

SATPO, a.s.
Praha

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

Pololetní příjmy z nájemného (bez příjmů ze služeb souvisejících s příjmy z nájemného) od třetích stran činí přibližně 13 mil. Kč (2024: 23 mil. Kč)

9. Provozní náklady

	30.6.2025	31.12.2024
Mzdy a odměny	51 655	86 326
IT služby	6 363	10 376
Právní služby a poradenství	5 955	9 288
Daňové poradenství a audit	188	3 011
Správa aktiv	774	3 122
Pronájem ochranné známky	7 041	12 065
Marketingové náklady	2 831	7 683
Ostatní služby	16 308	29 853
Ostatní provozní náklady	4 876	22 988
Smluvní pokuty a penále	592	2 041
Celkem	96 583	186 753

10. Ostatní provozní výnosy

	30.6.2025	31.12.2024
Prodej ochranných známek	0	98 207
Ostatní provozní výnosy	57	6 022
Celkem	57	104 229

Společnost v roce 2024 prodala ochranné známky za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

11. Finanční náklady

	30.6.2025	31.12.2024
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	47 163	58 038
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	21 775	38 315
Reklasifikace NCI z vlastního kapitálu na úvěry	3 013	5 536
Záruky za úvěry	111	469
Ostatní finanční náklady	836	3 048
Celkem	72 898	105 406

12. Daň z příjmů

Náklad za účetní období lze porovnat se ziskem před zdaněním takto:

	30.6.2025	31.12.2024
Zisk před zdaněním	7 810	260 061
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2025:21 %; 2024: 21 %)	1 640	54 613
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku	296	-4 952
Náklad za účetní období	1 936	49 661

Náklad za účetní období se skládá z následujících položek:

	30.6.2025	31.12.2024
Splatná daň	216	20 690
Odložená daň	1 720	28 971
	1 936	49 661

13. Investiční nemovitý majetek

	Investice do nemovitostí	Činžovní domy včetně podílů	Celkem
Reálná hodnota			
K 1. lednu 2024	393 659	1 674 110	2 067 769
Přírůstky	153 808	505 685	659 493
Úbytky	0	-560 513	-560 513
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	57 122	407 598	464 720
K 31. prosinci 2024	604 589	2 026 880	2 631 469
Přírůstky	15 466	99 043	114 509
Úbytky	0	-279 258	-279 258
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	33 366	134 091	167 457
K 30. červnu 2025	653 421	1 980 756	2 634 177

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 30. červnu 2025 byla stanovena na základě interního oceňovacího modelu, který je konzistentní s externími nezávislými odhady.

Reálná hodnota investic do nemovitostí 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 spřízněni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro podobné nemovitosti.

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí 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.

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.

SATPO, a.s.
Praha

Nejvyšší nájem 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.

Kategorie	Podkategorie	Metoda ocenění	Popis ocenění
Developerské projekty	Obytné jednotky a parkovací místa	Zůstatkové ocenění s tržním přístupem k výpočtu GDV	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
	Komerční jednotky	Zůstatkové ocenění s tržním přístupem k výpočtu GDV	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
	Obytné jednotky	Tržní přístup	Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parkovací místa	Tržní přístup	Parkovací místa byla oceněna na základě srovnatelných podkladů z nabídkových listů
Nájemní domy	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (<i>net operating income</i> , NOI) z

	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	odhadované tržní hodnoty pronájmu (<i>estimated market rental value</i>, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou. 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.
Podíly v nájemních domech	Bytové jednotky	Metoda tržního porovnání	Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parkovací místa	Metoda tržního porovnání	Parkovací místa byla oceněna na základě porovnatelných nabídek.
	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (<i>net operating income</i> , NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (<i>estimated market rental value</i> , EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	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.
Pozemky pro developerské projekty		Zůstatkové ocenění tržním přístupem	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.
	Tržní přístup	Tržní přístup využívá srovnatelné transakce z posledních let z katastru nemovitostí.
	Nákladový přístup	Nákladový přístup využívá český oceňovací standard s využitím zákona 441/2013 Sb. a specifických příloh vztahujících se k oceňování rodinných domů a rekreačních objektů.
SATPO pronájem	Výnosový přístup	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.

V rámci bankovních úvěrů na refinancování akvizice či financování zhodnocení nemovitostí byly tyto nemovitosti zastaveny ve prospěch banky.

14. Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 1. lednu 2024	79 416	3 141	12 432	94 989
Přírůstky	117	0	101	218
Převod z investičního majetku	-396	-455	0	-851
K 31. prosinci 2024	79 137	2 686	12 533	94 356
Přírůstky	1 581	0	0	1 581
K 30. červnu 2025	80 718	2 686	12 533	95 937
Kumulované odpisy/oprávky				
K 1. lednu 2024	11 189	0	7 366	18 555
Roční změna	810	0	1 764	2 574
K 31. prosinci 2024	11 999	0	9 130	21 129
Roční změna	2 249	0	789	3 038
K 30. červnu 2025	14 248	0	9 919	24 167
Zůstatková účetní hodnota				
K 30. červnu 2025	66 470	2 686	2 614	71 770

	Budovy	Pozemky	Zařízení	Celkem
K 31. prosinci 2024	67 138	2 686	3 403	73 227
K 1. lednu 2024	68 227	3 141	5 066	76 434

15. Nehmotný majetek

	Software	Celkem
K 1. lednu 2024	23 685	23 685
Přírůstky	3 833	3 833
K 31. prosinci 2024	27 518	27 518
Přírůstky	2 310	2 310
K 30. červnu 2025	29 828	29 828
Kumulované odpisy/oprávky		
K 1. lednu 2024	22 622	22 622
Roční změna	1 149	1 149
K 31. prosinci 2024	23 771	23 771
Roční změna	541	541
K 30. červnu 2025	24 312	24 312
Zůstatková účetní hodnota		
K 30. června 2025	5 516	5 516
K 31. prosinci 2024	3 747	3 747
K 1. lednu 2024	1 063	1 063

16. Investice do přidružených společností

Skupina nemá ke konci účetního období žádné významné přidružené společnosti.

17. Odložená daň

Níže jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou a pohyby těchto položek během běžného a předchozího účetního období.

	Přecenění inv. majetku	Rezervy	Daňové ztráty	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
K 1. lednu 2024	-196 107	1 161	1 966	-192 981
Vykázané v hospodářském výsledku	-53 880	1 015	7 266	-45 599
K 31. prosinci 2024	-249 987	2 176	9 232	-238 580
Vykázané v hospodářském výsledku	-134	-1 080	-507	-1 720
K 30. červnu 2025	-250 121	1 096	8 725	-240 300

18. Zásoby

	30.6.2025	31.12.2024
Dokončené stavby	0	0
Probíhající stavby	105 183	101 635
Opravné položky	-5 035	-5 035
	100 148	96 600

19. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	30.6.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodního styku	31 387	37 412
Opravná položka	-3 143	-3 143
Pohledávky z obchodního styku netto	28 244	34 269
Poskytnuté půjčky	411 981	115
Zaplacené zálohy	6 629	8 712
Časové rozlišení	2 068	7 587
Ostatní pohledávky	38 274	1 055
	487 196	51 738

V ostatních pohledávkách společnost vykazuje zejména pohledávku ve výši 36 457 tis. Kč, jedná se o prostředky z prodaných dluhopisů, které se ke dni závěrky nacházejí na účtu manažera emise. V druhé polovině roku 2025 byla tato pohledávka vyrovnána.

SATPO, a.s.
Praha

Skupina vždy oceňuje opravnou položku k pohledávkám z obchodního styku ve výši, která se rovná očekávané úvěrové ztrátě (ECL) za dobu trvání. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku jsou odhadnuty pomocí matice tvorby opravných položek s odkazem na předchozích zkušenostích s neplněním platebních závazků v minulosti. Následující tabulka podrobně popisuje rizikový profil pohledávek z obchodního styku na základě matice tvorby opravných položek Skupiny.

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti								
30.6.2025	Před splatností	<30	31-60	61-90	91-180	181- 360	>360	Celkem
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	28 180	0	0	0	45	60	3 102	31 387
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	-11	-30	-3 102	-3 143
Účetní hodnota netto	28 180	0	0	0	34	30	0	28 244

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti								
31.12.2024	Před splatností	<30	31-60	61-90	91-180	181- 360	>360	Celkem
v tis. Kč								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	34 205	0	0	0	45	60	3 102	37 412
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	-11	-30	-3 102	-3 143
Účetní hodnota netto	34 205	0	0	0	34	30	0	34 269

Časové rozlišení

Jedná se zejména o marketingové a další náklady spojené s budoucím prodejem bytových a nebytových jednotek.

20. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.6.2025	31.12.2024
Pokladna	47	37
Zůstatky na bankovních účtech	52 785	88 506
	<u>52 832</u>	<u>88 543</u>

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

21. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 30.6.2025 následující:

	30.6.2025	31.12.2024
Základní kapitál	10 000	10 000
Ostatní fondy	361 965	361 965
Nerozdělené výsledky min. let	-10 358	3 489
Nekontrolní podíly	410 487	330 568
Celkem	<u>772 095</u>	<u>706 022</u>

Rezerva na přepočtení cizích měn

Funkční měnou Skupiny je česká koruna a všechny dceřiné podniky sestavují své účetní závěrky v českých korunách, rezerva na přepočtení cizích měn tak není identifikována.

Dividendy

Ve sledovaném období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Rozhodnutí o výplatě dividend za rok 2024 podléhá schválení společníků na valné hromadě a nebylo do této účetní závěrky zahrnuto jako závazek.

22. Nekontrolní podíly

Níže uvedená tabulka ukazuje složení nekontrolního podílu skupiny SATPO.

	30.6.2025	31.12.2024
City Home Invest III	270 919	253 427
SATPO Invest IV	37 445	38 212
SATPO Invest III	36 397	38 929
SATPO Invest V	65 727	0
Nekontrolní podíly celkem	410 487	330 568

V první polovině roku 2025 vstoupil do společnosti SATPO Invest V, a.s. investor a získal 60 % z celkového počtu akcií; to však odpovídá pouze 47,37 % hlasovacích práv.

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

	30.6.2025	31.12.2024
Složka vlastního kapitálu	19 726	19 726
Složka pasiv k datu emise (po odečtení transakčních nákladů)	30 174	30 174
Kumulativní úroky účtované s použitím efektivní úrokové míry (nezaplacené)	18 665	15 653
Účetní hodnota závazkové složky	48 839	40 291

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 vykázání 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.

23. Přijaté úvěry a půjčky

	30.6.2025	31.12.2024
Bankovní úvěry	278 036	350 369
Vydané dluhopisy	1 336 074	889 360
Půjčky celkem	1 614 110	1 239 729

SATPO, a.s.
Praha

Dlouhodobé	1 318 356	731 397
Krátkodobé	295 754	508 332

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

Vydané dluhopisy k 30.6.2025:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Kupón p.a.	Jmenovitá hodnota dluhopisů celkem k 30.6.2025 v tis. Kč
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	09.11.2025	5,25 %	210 000
SATPO finance, s.r.o.	majitelé dluhopisů	04.02.2026	7,10 %	400 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	20.07.2027	6M PRIBOR+4,00 %	500 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	16.09.2029	6,90 %	403 011

Na základě aktualizovaného Základního prospektu dluhopisového programu společnosti City Home Finance III, s.r.o. byla vydána 2. emise dluhopisů CITY HFIII 6,90/29 (ISIN CZ0003572323) s datem emise dne 16. června 2025. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 1,00 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota dluhopisů činí 500.000.000, - Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 6,90 % p.a., který je splatný pololetně zpětně vždy k 16. prosinci a 16. červnu. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 16. června 2029. K 30. červnu 2025 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 403.010.611, - Kč.

Dne 16.6.2025 došlo ke splacení dluhopisové emise ve výši 210 milionů Kč vydané emitentem City Home Invest III, a.s. splatné dne 15.6.2025, resp. 16.6.2025. Emise byla splacena ze zdrojů získaných z nové emise dceřiné společnosti, emitenta City Home Finance III, s.r.o. Dále společnost City Home Invest III, a.s. odkoupila 16.6.2025 část dluhopisů, které jsou splatné v listopadu 2025, ve výši 118 milionů Kč. Vedení společnosti předpokládá, že zbývající část dluhopisů splatných v listopadu 2025 bude splacena nejpozději v řádném termínu splatnosti.

Bankovní úvěry s pevnou úrokovou sazbou k 30.6.2025

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
SATPO Project II, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31.07.2031	refinancování vlastního kapitálu projektu	6,97 % p.a.	37 188

Bankovní úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou k 30.6.2025

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
SATPO Project III, s.r.o.	Fio banka, a.s.	30.07.2025	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	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	35 265
SATPO Project IX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	01.04.2029	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	25 627
City Home Project XXIII, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.11.2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a	38 268
City Home Project XXV, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31.12.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,50 % p.a	118 000

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 30. červnu 2025 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Zajištění

Skupina evidovala k 30. červnu 2025 šest bankovních úvěrů (2024: devět bankovních úvěrů). Banka standardně používá k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů tyto nástroje: zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, zástavní právo k pohledávkám, zástavní právo k obchodnímu podílu, záruka poskytnutá třetí osobou, směnka, aval, podřízení dluhu (podřízení jiných závazků závazkům vůči bance) smlouva o podřízení dluhu, dohoda o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

K 30. červnu 2025 existovaly čtyři nesplacené emise dluhopisů. Dluhopisy jsou zajištěny prostřednictvím agenta pro zajištění zástavním právem k akciím Společnosti a vybraným ideálním podílům na nemovitostech.

Zástavní práva

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 akciím Společnosti a dceřinými společnostmi a postavení držitelů dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího agenta.

SATPO, a.s.
Praha

Emise dluhopisů City Home Invest III je zajištěna zástavním právem k akciím 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, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 535.237 tis. Kč.

Vážený průměr úrokových sazeb placených v průběhu účetního období byl následující:

	30.6.2025	31.12.2024
	%	%
Vydané dluhopisy	7,01	7,17
Bankovní úvěry	5,93	6,32

24. Ostatní finanční závazky

	30.6.2025	31.12.2024
Závazky vůči akcionářům	48 903	45 827
Nebankovní úvěry	584 216	493 917
Ostatní	566	255
	<u>633 685</u>	<u>539 999</u>
Dlouhodobé	<u>49 406</u>	<u>46 082</u>
Krátkodobé	<u>584 279</u>	<u>493 917</u>

25. Rezervy

	30.6.2025	31.12.2024
Rezervy na záruky	3 747	4 888
Ostatní rezervy	2 721	6 722
	<u>6 468</u>	<u>11 610</u>
Dlouhodobé	1 734	2 478
Krátkodobé	4 734	9 132

Rezerva na záruky představuje nejlepší odhad vedení Skupiny týkající se závazků z 60 měsíčních záruk poskytnutých na rezidenční nemovitosti, který vychází z minulých zkušeností a průměrných hodnot v odvětví. Ostatní rezervy tvoří zejména rezerva na manažerské odměny a nevyčerpanou placenou dovolenou v běžném roce.

26. Závazky ze smluv

Závazky ze smluv se vztahují ke smlouvám o prodeji nemovitostí. Vznikají na základě zálohových plateb od zákazníků.

K 1. lednu 2024	1 406
Přírůstky	2 055
Úbytky	-1 406
K 31. prosinci 2024	2 055
Přírůstky	183 727
Úbytky	-185 770
K 30. červnu 2025	<u>12</u>

27. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	30.6.2025	31.12.2025
Závazky z obchodního styku	34 738	116 074
Závazky vůči zaměstnancům	3 933	4 013
Ostatní daně a sociální pojištění	2 959	2 790
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	31 688	20 887
Jiné závazky – ostatní	8 202	44 149
Časové rozlišení	2 587	12 939
	<u>84 107</u>	<u>200 852</u>

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

28. Řízení finančního rizika

(a) Cíle řízení finančního rizika

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

Skupina se snaží dopady těchto rizik minimalizovat.

(b) Tržní riziko

S ohledem na svou činnost je Skupina vystavena především finančními riziku vyplývajícím ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(i) Cena rezidenčních nemovitostí

Poptávka po nemovitostech pro bydlení a investičních nemovitostech přetrvává i nadále. Lze předpokládat, že ceny rozhodně neklesnou. Naopak lze očekávat další, i když méně dynamický růst. Skupina působí především v Praze, kde je velmi silný realitní trh. Podle analýzy realitního trhu se předpokládá, 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 je a nadále bude především financování prostřednictvím dluhopisů a také externí bankovní úvěrové financování. 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 úvěry 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 30. červnu 2025 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 1 013 011 tis. Kč. (2024: 820 000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (31.12.2024: 500 000 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 30. červnu 2025 s pevnou úrokovou sazbou činí 37 188 tis. Kč. (2024: 38 220 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 240 848 tis. Kč. (2024: 312 149 tis. Kč)

(c) Řízení úvěrového rizika

Za účelem minimalizace úvěrového rizika zavedla Skupina zásadu, že bude obchodovat pouze s důvěryhodnými protistranami a zákazníky a že podle potřeby musí získat dostatečné zajištění, resp. zálohy, jako nástroj ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku neplnění závazků.

(d) Řízení rizika likvidity

Konečnou odpovědnost za řízení rizika likvidity nese statutární orgán, který vytvořil adekvátní rámec k řízení rizika likvidity a operativnímu řízení peněžních toků a požadavků na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a řízení likvidity. Skupina řídí riziko likvidity zachováním odpovídající výše bankovních zdrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

	Vážená průměrná efektivní úroková sazba	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	Od 1 do 5 let	Více než 5 let	Celkem
30. června 2025	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Vydané dluhopisy	7,01	0	210 000	1 303 011	0	1 513 011
Bankovní úvěry	5,93	0	86 644	191 392	0	278 036
Závazky ze smluv		0	12	0	0	12
Závazky k akcionářům		64	0	0	0	64

Nekontrolní podíly	0	0	48 839	0	48 839
--------------------	---	---	--------	---	--------

31. prosince 2024	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Vydané dluhopisy	7,17	0	417 072	472 288	0	889 360
Bankovní úvěry	6,32	0	91 260	259 109	0	350 369
Závazky ze smluv		0	2 055	0	0	2 055
Závazky k akcionářům		800	0	0	0	800
Nekontrolní podíly		0	0	45 827	0	45 827

(e) Řízení kapitálového rizika

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zajistila, že subjekty ve Skupině budou schopny pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky (anglicky *going concern*) při maximalizaci výnosů pro společníky či akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Skupiny se od roku 2019 nezměnila.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané v bodě 19 po odečtení hotovosti a zůstatků na účtech v bankách) a vlastní kapitál Skupiny (zahrnující základní kapitál a fondy).

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

29. Podmíněné závazky

Skupina si není vědoma, že by k 30. červnu 2025 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

30. Transakce se spřízněnými stranami

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

	Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Částky splatné spřízněnými stranami*		Částky splatné spřízněným stranám*	
	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2025	31.12.2024
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<u>Přidružené podniky:</u>								
SATPO Group B.V.	17 964	0	18 931	10 088	411 981	0	299 830	322 455

* Částky jsou klasifikovány jako dlouhodobé půjčky a závazky z obchodního styku.

SATPO, a.s.
Praha

31. Události, které nastaly po skončení účetního období

Dne 29.7.2025 došlo k plnému předčasnému splacení dluhopisové emise ve výši 210 milionů Kč vydané emitentem City Home Invest III, a.s. splatné dne 9.11.2025. Emise byla splacena ze zdrojů získaných z nové emise dceřiné společnosti, emitenta City Home Finance III, s.r.o.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Skupiny k 30. červnu 2025 a které by měly být uvedeny v příloze účetní závěrky nebo zohledněny.

Podpis účetní závěrky

V Praze dne 29.9.2025

Statutární orgán:

Jiří Pokorný

předseda představenstva



Jiří Polanský

člen představenstva



Dana Knížková

člen představenstva

SATPO, a.s.
Praha

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

PŘEDSTAVENSTVO

Jiří Pokorný, předseda představenstva
Jiří Polanský, člen představenstva
Dana Knížková, člen představenstva

DOZORČÍ RADA

Dagmar Pokorná, člen dozorčí rady

OBCHODNÍ NÁZEV

SATPO, a.s.

Akciová společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 28251.

IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

IČO: 013 84 147

ADRESA SPOLEČNOSTI

SATPO, a.s.

Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Česká republika