

POLOLETNÍ ZPRÁVA A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA  
K 30.ČERVNU 2022

SATPO finance, s.r.o.

## Obsah

Pololetní zpráva .....	4
1. Charakteristika společnosti.....	4
2. Přehled činnosti společnosti .....	4
2.1. Předmět podnikání:.....	4
2.2. Předmět činnosti:.....	5
3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2022 .....	5
3.1. Jednatelé .....	5
3.2. Valná hromada .....	5
3.3. Výbor pro audit .....	6
4. Organizační struktura .....	6
5. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti .....	7
6. Informace o odměnách statutárním auditorům .....	9
7. Hospodářské postavení společnosti .....	9
8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2022.....	9
9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	9
10. Významná soudní řízení.....	9
11. Významné smlouvy .....	9
12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí .....	9
13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.....	9
14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy .....	10
15. Obchodní model podniku a jeho tvorba .....	10
16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí .....	10
17. Čestné prohlášení .....	10
18. Informace k vlivu pandemie COVID-19 a ruské invazi na Ukrajinu na podnikatelskou činnost Emitenta .....	10
19. Informace o kodexech řízení a správy společností.....	11
Zpráva jednatelů o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku .....	12

1. Podnikatelská činnost a stav majetku .....	12
2. Koncepce činnosti společnosti .....	12
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	12
<b>Účetní závěrka za období od 1.ledna 2022 do 30.června 2022 .....</b>	<b>13</b>
Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2022 .....	14
Výkaz o úplném výsledku .....	15
za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022 .....	15
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	15
za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022 .....	15
Výkaz peněžních toků .....	16
za období od 1.ledna do 30. června 2022 .....	16
<b>Příloha v účetní závěrce .....</b>	<b>17</b>
1. Charakteristika a hlavní aktivity.....	17
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky .....	18
2.1. Prohlášení o shodě.....	18
2.2. Základní východiska.....	18
2.3. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU.....	18
2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky .....	19
2.5. Použití odhadů a úsudků.....	23
2.6. Stanovení reálné hodnoty .....	23
3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici.....	24
3.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	24
3.2. Vlastní kapitál.....	24
3.3. Krátkodobé závazky .....	24
4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku.....	25
4.1. Náklady na služby .....	25
4.2. Náklady na služby představují náklady zejména na služby spojené s chodem společnosti (vedení účetnictví, právní služby, pronájem sídla).Ostatní provozní náklady .....	25

4.3.	Ostatní finanční náklady .....	25
4.4.	Řízení finančních rizik .....	25
4.5.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	26
5.	Podmíněná aktiva a závazky .....	26
6.	Transakce se spřízněnými stranami .....	27
6.1.	Obchodní transakce .....	27
6.2.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení .....	27
6.3.	Odměna statutárnímu auditorovi .....	27
6.4.	Následné události .....	27
	Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2022 .....	29

# Pololetní zpráva

## 1. Charakteristika společnosti

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

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

Emitent byl založen za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO, kterou tvoří společnost SATPO Group B.V., se sídlem Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo: 815445490, LEI: 315700M02LQI3R589P28, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku pod číslem 34243136, visiting address Holečkova 3331/35, unit 125, Praha 5 - Smíchov 150 00, Česká republika (dále jen „SGBV“) a dceřiné společnosti SGBV spadající do konsolidačního celku SGBV (vč. Emitenta), (Skupina SATPO). Emitent žádné další činnosti nevykonává.

## 2. Přehled činnosti společnosti

Dne 4. února 2022 byl zahájen úpis dluhopisů SATPO FIN. 7,10/26 (ISIN CZ0003537052). Nominální hodnota dluhopisu je 1,00 Kč a celkovou jmenovitou hodnotu emitovaných dluhopisů je možné navýšit z 300.000.000,- Kč až na 400.000.000,- Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,10 % p.a., který je splatný pololetně zpětně k 4. srpnu a 4. únoru. Den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů je 4. února 2026.

Emitent financuje svou činnost ze zdrojů z emise z dluhopisů, z výnosů z poskytování vnitroskupinového financování, případně ji bude financovat ze zdrojů od jediného společníka. K datu 30.6.2022 byl stav pohledávek Emitenta za mateřskou společností SATPO Group B.V. z titulu vnitroskupinového úvěru 357.987.272,00 Kč.

### 2.1. Předmět podnikání:

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

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

Zapsáno: 16. září 2021

## **2.2. Předmět činnosti:**

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

Zapsáno 16. září 2021

Ke změně u předmětu podnikání ve sledovaném období nedošlo.

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

## **3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2022**

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

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

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

### **3.1. Jednatelé**

Statutární orgán k 30. červnu 2022:

jednatel:

JIŘÍ POKORNÝ, dat. nar. 30. července 1975  
Švédská 1010/15, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Den vzniku funkce: 16. září 2021

jednatel:

Mgr. Ing. JIŘÍ POLANSKÝ, dat. nar. 23. dubna 1979  
Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 158 00 Praha 5  
Den vzniku funkce: 16. září 2021

jednatel:

Pavel Starý, dat. nar. 23. ledna 1975  
Nad Želivkou 422, Nebušice, 164 00 Praha 6  
Den vzniku funkce: 23. listopadu 2021

### **3.2. Valná hromada**

Emitent má jediného společníka, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný společník. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí společník buď k rukám jakéhokoliv jednatele, nebo na adresu sídla společnosti, anebo na e-mailovou adresu. Jednatelé jsou povinni předkládat návrhy

rozhodnutí jedinému společníkovi s dostatečným časovým předstihem. Jediný společník může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

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

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

### 3.3. Výbor pro audit

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

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

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

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

## 4. Organizační struktura

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je SGBV. SGBV přímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě vlastnictví 90% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Pan Jiří Pokorný je zároveň jednatelem Emitenta i SGBV. Emitent je součástí Skupiny SATPO.

Jediným společníkem společnosti k 30. červnu 2022 je SGBV:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
SATPO Group B.V.	200	100
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>100</b>

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

## 5. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta ke dni 30. června 2022. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a jsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)	30.června 2022	31.prosince 2021
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>357 987</b>	<b>0</b>
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	357 987	0
Odložená daň	0	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>14 782</b>	<b>227</b>
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 991	132
Ostatní aktiva	791	95
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>372 769</b>	<b>227</b>

(v tis. Kč)	30. června 2022	31.prosince 2021
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>5 786</b>	<b>28</b>
Základní kapitál	200	200
Ostatní kapitálové fondy	8 000	0
Nerozdělený zisk	-2 414	-172



<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>366 806</b>	<b>0</b>
Emitované dluhopisy	366 806	0
Odložená daň	0	0
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>177</b>	<b>199</b>
Emitované dluhopisy	0	0
Závazky z obchodních vztahů	175	139
Ostatní závazky	2	60
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>372 769</b>	<b>227</b>

Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022

<b>(v tis. Kč)</b>	<b>1.1.2022 - 30.6.2022</b>
Náklady na služby	-619
Ostatní provozní náklady	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-619</b>
Výnosové úroky	10 567
Nákladové úroky	-10 869
Ostatní finanční náklady	-2 104
Ostatní finanční výnosy	783
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-1 623</b>
Zisk před zdaněním	-2 242
Daň ze zisku	0
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>-2 242</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)	-2 242
<b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b>	<b>-2 242</b>

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent vznikl až 16.9.2021 nelze uvést srovnávací údaje za období 1.1.2021 – 30.6.2021.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022

<b>(v tis. Kč)</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Nerozdělený zisk</b>	<b>Celkem</b>
Počáteční zůstatek k 1.1.2022	200	0	-172	28
Příplatek do ostatních kapitál. fondů	0	8 000	0	8 000
Úplný výsledek za účetní období	0	0	-2 242	-2 242
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2022</b>	<b>200</b>	<b>8 000</b>	<b>-2 414</b>	<b>5 786</b>

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

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

Ve vztahu k období roku 2022 nebyly dosud poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní služby.

## **7. Hospodářské postavení společnosti**

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

## **8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2022**

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

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

Prioritou společnosti na aktuální období je doprodej emise dluhopisů, a i nadále poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2022 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO.

## **10. Významná soudní řízení**

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

## **11. Významné smlouvy**

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

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

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

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

Společnost nevykonává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

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

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztazích. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezájatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla k 30.červnu 2022 žádné zaměstnance.

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

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

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

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

## **17. Čestné prohlášení**

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

## **18. Informace k vlivu pandemie COVID-19 a ruské invazi na Ukrajinu na podnikatelskou činnost Emitenta**

Během první poloviny 2022 byla omezení provozu a dopady na finanční výkonnost Emitenta a Skupiny vyplývající z pandemie Covid-19 v porovnání s předchozím obdobím pouze okrajová. Nouzový stav vyhlášený vládou skončil již 25. prosince 2021 a v průběhu prvního pololetí byla postupně rušena i další protipandemická opatření, včetně povinného testování zaměstnanců, omezení cestování, restrikce kulturních, sportovních a dalších veřejných akcí atd. Skupina zachovala některá hygienická opatření zavedené v důsledku pandemie, stejně jako podporu práce na dálku.

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

Navzdory nejistotám ohledně pandemie COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu se Emitent na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad jeho nepřetržitého trvání není ohrožen. Skupina nezaznamenala významný dopad na své hospodaření. V druhé polovině roku 2022 vedení Skupiny očekává další postupné zlepšování situace ohledně pandemie COVID-19 vzhledem k vysoké proočkovánosti populace. Dopad ruské invaze na Ukrajinu má negativní dopad obecně ve vztahu k inflaci, růstu cen pohonných hmot, plynu, potravin atd. Rostly i ceny stavebních prací. Na druhou stranu do Česka dorazily stovky tisíc uprchlíků, kteří mohou podpořit český trh práce, který se léta potýká s rekordně nízkou

zaměstnaností. Současně obrovský počet ukrajinských občanů, kteří prchají před válkou ovlivní poptávku po ubytování a levném nájemním bydlení. V posledních letech ceny nemovitostí vzrostly na historické maximum, ale i přesto poptávka stále převyšuje nabídku. Odborná veřejnost neočekává výrazný pokles cen nemovitostí. Skupina tak nepředpokládá významné negativní dopady na své hospodaření.

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

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

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

# Zpráva jednatelů o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

## 1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Emitent byl založen 16. září 2021 za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO. Emitent žádné další činnosti nevykonává. Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2022.

## 2. Koncepce činnosti společnosti

Jednatelé Společnosti během roku 2021 a 2022 realizovali úkoly související s přípravou emise dluhopisů a dále sledovali a analyzovali plnění cílů v rámci jednotlivých nemovitostních projektů Skupiny SATPO, plnění hospodářských výsledků, finanční a majetkovou situaci a platební schopnost společností, hodnotili obchodní politiku. V závěru roku sestavil vizi dalšího vývoje společnosti.

Úkoly roku 2021 a 1. poloviny roku 2022 se podařilo splnit, kdy byl v prosinci roku 2021 prospekt nové emise dluhopisů schválen ze strany ČNB a dne 4.2.2022 došlo k samotné emisi.

Společnost hodlá i nadále pokračovat ve své podnikatelské činnosti, a to úpisu celé jmenovité hodnoty dluhopisů, správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společnostem ve Skupině SATPO.

Úpis dluhopisů SATPO FIN. 7,10/26 (ISIN CZ0003537052) byl zahájen dne 4. února 2022. K 24. únoru 2022 byly upsány dluhopisy v hodnotě 350.000.000,- Kč. K 30.6.2022 byly upsány dluhopisy v hodnotě 377.198.761,- Kč. Společnost plánuje upsat dluhopisy o maximálním možném objemu 400.000.000,- Kč.

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

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

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

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

V Praze dne 19. září 2022



Jiří Pokorný

Jednatel



Pavel Starý

jednatel



Jiří Polanský

jednatel

# SATPO finance, s.r.o.

Účetní závěrka za období od 1.ledna 2022 do 30.června  
2022

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

## Výkaz o finanční pozici ke dni 30. června 2022

(v tis. Kč)		30.června 2022	31.prosince 2021
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>357 987</b>	<b>0</b>
Poskytnuté dlouhodobé půjčky		357 987	0
Odložená daň		0	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>14 782</b>	<b>227</b>
Poskytnuté krátkodobé půjčky		0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.1.	13 991	132
Ostatní aktiva		791	95
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>372 769</b>	<b>227</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>	3.2.	<b>5 786</b>	<b>28</b>
Základní kapitál		200	200
Ostatní kapitálové fondy		8 000	0
Nerozdělený zisk		-2 414	-172
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>366 806</b>	<b>0</b>
Emitované dluhopisy		366 806	0
Odložená daň		0	0
<b>Krátkodobé závazky</b>	3.3.	<b>177</b>	<b>199</b>
Emitované dluhopisy		0	0
Závazky z obchodních vztahů		175	139
Ostatní závazky		2	60
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>372 769</b>	<b>227</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz o úplném výsledku

za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022

(v tis. Kč)		1.1.2022 - 30.6.2022
Náklady na služby	4.1.	-619
Ostatní provozní náklady	4.2.	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-619</b>
Výnosové úroky		10 567
Nákladové úroky		-10 869
Ostatní finanční náklady	4.3.	-2 104
Ostatní finanční výnosy		783
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-1 623</b>
Zisk před zdaněním		-2 242
Daň ze zisku		0
<b>Zisk za účetní období</b>		<b>-2 242</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		-2 242
<b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b>		<b>-2 242</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 1. ledna 2022 do 30. června 2022

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>-172</b>	<b>28</b>
Příplatek do ostatních kapitál. fondů	0	8 000	0	8 000
Úplný výsledek za účetní období	0	0	-2 242	-2 242
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2022</b>	<b>200</b>	<b>8 000</b>	<b>-2 414</b>	<b>5 786</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



## Výkaz peněžních toků

za období od 1.ledna do 30. června 2022

(v tis. Kč)

Za období  
1.1.2022-30.6.2022

<b>Počáteční stav finančních prostředků</b>	<b>132</b>
<b>Provozní činnost</b>	
Zisk za účetní období před zdaněním	-2 244
Změna stavu ostatních aktiv	-95
Změna stavu závazků	199
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	394
Zaplacené úroky	0
Přijaté úroky	0
Zaplacená daň	0
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	357 987
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	0
<b>Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti</b>	<b>132</b>
<b>Finanční činnost</b>	
Splátka dluhopisů	377 199
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>0</b>
Čistá změna peněžních prostředků	13 859
<b>Konečný stav peněžních prostředků</b>	<b>13 991</b>

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# Příloha v účetní závěrce

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

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

### *Společníci k 30. červnu 2022*

Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je společnost SATPO Group B.V. (dále také jako „SGBV“) se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo 815445490, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod číslem 34243136. Společnost SATPO Group B.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny SATPO (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do nemovitostí.

SGBV přímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě vlastnictví 90% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Pan Jiří Pokorný je zároveň jednatelem Emitenta i SGBV. Emitent je součástí Skupiny.

### *Organizační struktura*

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

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

### *Změny v obchodním rejstříku v prvním pololetí roku 2022*

V prvním pololetí roku 2022 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

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

### *2.1. Prohlášení o shodě*

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

### *2.2. Základní východiska*

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

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

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

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

Společnost je součástí konsolidačního celku SATPO Group B.V.

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

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

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

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

Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

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

## 2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky

### 2.4.1. Výnosy

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

### 2.4.2. Náklady

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

### 2.4.3. Finanční výnosy a finanční náklady

#### a) Finanční výnosy

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

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

#### b) Finanční náklady

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

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

### 2.4.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

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

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

### 2.4.5. Daň z příjmů

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

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými

odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

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

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

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

#### *2.4.6. Rezervy*

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

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

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

#### *2.4.7. Finanční nástroje*

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

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční

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

#### a) Finanční aktiva

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

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

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

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

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

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

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

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

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

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

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

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky,

kteřé účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěřové ztráty jsou diskontovány efektivní úřřokovou sazbou finančního aktiva.

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

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

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

#### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvořří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

- b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

#### *Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál*

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

#### *Kapitálové nástroje*

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

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

#### *Ostatní finanční závazky*

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

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

#### 2.4.8. Spřízněné strany

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

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
  - Ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku
  - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
  - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- c) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
- d) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- e) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- f) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- g) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- h) Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- i) Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

#### 2.5. Použití odhadů a úsudků

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

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

#### 2.6. Stanovení reálné hodnoty

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



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

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

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

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

#### 3.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Hotovost v pokladně	1	1
Peněžní prostředky v bance	13 990	131
<b>Celkem</b>	<b>13 991</b>	<b>132</b>

#### 3.2. Vlastní kapitál

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

##### Základní kapitál

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

#### 3.3. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	0	2
Závazky z obchodních vztahů – ve skupině	175	137
Ostatní závazky	2	60
<b>Celkem</b>	<b>177</b>	<b>199</b>

## 4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

### 4.1. Náklady na služby

od 1.1.22 do 30.6.22	
Náklady na služby	619
<b>Celkem</b>	<b>619</b>

4.2. Náklady na služby představují náklady zejména na služby spojené s chodem společnosti (vedení účetnictví, právní služby, pronájem sídla). Ostatní provozní náklady

od 1.1.22 do 30.6.22	
Ostatní provozní náklady	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

### 4.3. Ostatní finanční náklady

od 1.1.22 do 30.6.22	
Odměny za činnost manažera emise	2 100
Bankovní poplatky	4
<b>Celkem</b>	<b>2 104</b>

### 4.4. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu za předpokladu plného fungování Společnosti:

Riziko likvidity

- Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Likvidita je řízena na konsolidované úrovni Skupiny a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů

Úvěrové riziko

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

#### Riziko úrokových sazeb

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

#### Riziko kurzů cizích měn

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

#### Řízení kapitálu

- Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni Skupiny. Cílem skupiny na konsolidované úrovni při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.
- Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snížená o peněžní prostředky a celková aktiva skupiny.

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

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

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

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

## **5. Podmíněná aktiva a závazky**

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

## 6. Transakce se spřízněnými stranami

### 6.1. Obchodní transakce

#### Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

<b>Zůstatek k 30.6.2022</b>	
SATPO management, s.r.o.	175
<b>Celkem</b>	<b>145</b>

#### Dlouhodobé pohledávky vůči spřízněným stranám

<b>Zůstatek k 30.6.2022</b>	
SATPO Group B.V.	357 987
<b>Celkem</b>	<b>357 987</b>

#### Náklady – spřízněné strany

	<b>1.1.2022 - 30.6.2022</b>
SATPO management, s.r.o.	322
SATPO Group B.V.	10 475
<b>Náklady od spřízněných stran celkem</b>	<b>10 797</b>

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

### 6.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

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

### 6.3. Odměna statutárnímu auditorovi

Během sledovaného období nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní služby.

### 6.4. Následné události

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

V Praze dne 19. září 2022



Jiří Pokorný

Jednatel



Pavel Starý

jednatel



Jiří Polanský

jednatel

# Zpráva o vztazích za první pololetí roku 2022

## SATPO finance, s.r.o.

Společnost **SATPO finance, s.r.o.**, IČO: 118 55 029, se sídlem: Praha 5, Holečkova 3331/35, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 355142 (dále jen „**Společnost**“) je povinna za účetní období roku 2021 sestavit zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „**ZOK**“).

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

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

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

Úlohou Společnosti je emise a správa dluhopisů.

### 3) **Způsob a prostředky ovládnání**

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

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

Společnost v účetním období prvního pololetí roku 2022 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, při nichž by došlo k nakládání s majetkem, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích.

### 5) **Přehled vzájemných smluv**

Příloha č. 2 této Zprávy o vztazích obsahuje veškeré smlouvy uzavřené mezi Společností a osobou ovládající či s osobami ovládanými, které byly v prvním pololetí roku 2022 účinné.

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

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

Společnost prohlašuje, že v účetním období prvního pololetí roku 2022 nedošlo k žádnému ovlivnění chování Společnosti ze strany ovládající osoby (či osoby ovládané stejnou ovládající osobou), které by rozhodujícím a významným způsobem ovlivnilo výsledné chování Společnosti a vedlo k její újmě. Společnost prohlašuje, že jí nevznikla žádná újma, a tedy není nutné posuzovat vyrovnání újmy podle §§ 71 a 72 ZOK.

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

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

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

V Praze dne 19.9.2022



**Jiří Pokorný**

jednatel

SATPO finance, s.r.o.



**Ing. Jiří Polanský**

jednatel

SATPO finance, s.r.o.

Tato zpráva se stává součástí pololetní zprávy za období od 1.ledna 2022 do 30.června 2022.

**Příloha č. 1**  
**Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou ke dni 30.6.2022**

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládnání</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
City Home Invest II, s.r.o.	04527828	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home, s.r.o.
City Home Invest III, s.r.o.	04548817	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home, s.r.o.
SATPO Invest IV, s.r.o.	11880732	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
City Home Project I, s.r.o.	01976184	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project II, s.r.o.	06658946	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project III, s.r.o.	07069871	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project IV, s.r.o.	07070721	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest II, s.r.o.
City Home Project IX, s.r.o.	10937951	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project V, s.r.o.	04527348	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project VII, s.r.o.	06309658	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project VIII, s.r.o.	08285713	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project X, s.r.o.	11922621	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XI, s.r.o.	11921269	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XII, s.r.o.	14013789	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XIII, s.r.o.	14270650	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XIV, s.r.o.	14270668	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XV, s.r.o.	14270676	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XVI, s.r.o.	14270684	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.



City Home Project XVII, s.r.o.	14270692	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XVIII, s.r.o.	17197201	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XIX, s.r.o.	17197287	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XX, s.r.o.	17197376	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XXI, s.r.o.	17287197	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XXII, s.r.o.	17288444	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XXIII, s.r.o.	17288550	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XXIV, s.r.o.	09000135	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
City Home Project XXV, s.r.o.	09000071	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest XXIV, s.r.o.
City Home, s.r.o.	01384147	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
KETTNER CONSULTANTS LTD.	CY10180514S	Kypr	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO services, a.s.
SATPO finance, s.r.o.	11855029	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.
SATPO Group B.V.	34243136	Nizozemí	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	Jiří Pokorný
SATPO Invest I, s.r.o.	01556169	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Invest II, s.r.o.	05249902	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO Invest III, s.r.o.	07071035	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO, a.s.
SATPO management, s.r.o.	27650723	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO services, a.s.
SATPO Project I, s.r.o.	27151751	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project II, s.r.o.	27650570	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project III, s.r.o.	03868010	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project IV, s.r.o.	26741962	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project IX, s.r.o.	09446044	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project V, s.r.o.	03933911	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Project XV, s.r.o.

SATPO Project VI, s.r.o.	04899288	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project VII, s.r.o.	07151560	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, s.r.o.
SATPO Project VIII, s.r.o.	07074743	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project X, s.r.o.	07209274	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
SATPO Project XI, s.r.o.	06994377	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XII, s.r.o.	10801391	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, s.r.o.
SATPO Project XIII, s.r.o.	10801413	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project XIV, s.r.o.	10871616	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XIX, s.r.o.	14013801	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, s.r.o.
SATPO Project XV, s.r.o.	11639628	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest I, s.r.o.
SATPO Project XVI, s.r.o.	26749220	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Project XIV, s.r.o.
SATPO Project XVII, s.r.o.	11855053	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest III, s.r.o.
SATPO Project XVIII, s.r.o.	14013797	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Invest II, s.r.o.
SATPO Project XX, s.r.o.	14245001	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
SATPO Project XXI, s.r.o.	14270706	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
SATPO Project XXII, s.r.o.	14270722	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	City Home Invest III, s.r.o.
SATPO, a.s.	26434407	ČR	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	SATPO Group B.V.

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

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Smluvní vztah</b>	<b>Datum podpisu</b>
SATPO Group B.V.	34243136	Nizozemí	Rámcová smlouva o úvěru	20.11.2021
SATPO management, s.r.o.	27650723	ČR	Smlouva o poskytování služeb	16.09.2021
			Smlouva o podnájmu nebytových prostor	16.09.2021