

**POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA
ZA 1. POLOLETÍ 2025**

Šantovka Finance s.r.o.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČ: 191 52 078

(„Společnost“)

Obsah pololetní zprávy:

1. Úvod
2. Základní informace o **Společnosti**
3. Zpráva o podnikatelské činnosti **Společnosti** za období do 1.1.2025 do 30.6.2025
4. Výsledky hospodaření **Společnosti** za období do 1.1.2025 do 30.6.2025
5. Prohlášení oprávněných osob

1. Úvod:

Tato pololetní finanční zpráva **Společnosti** je sestavená dle ustanovení par. 119 zákona č. 256/2004 Sb. O podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční pozici a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku **Společnosti** je období k 30.06.2024.

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani jinak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

2. Základní informace o Společnosti:

Obchodní firma: **Šantovka Finance s.r.o.**

Sídlo: Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČ: 191 52 078

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 92123

Datum zápisu: 15. března 2023

Společnost byla založena dne 15. března 2023 zakladatelskou listinou (NZ 523/23) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou Šantovka Finance s.r.o. Ke vzniku **Společnosti** došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou C 92123.

Mateřskou společností (dále jen „**Mateřská společnost**“) je společnost Šantovka Holding, a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 080 10 820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 11191.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti za období od 1.1.2025 do 30.06.2025

Společnost byla zřízena za účelem vydávání dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných jejich emisemi spřízněným společnostem ve skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Společnost tedy očekává, že jeho činnost bude financována inkasem úroků z úvěrů a půjček.

Společnost má jediného společníka, ovládá a kontroluje ji přímo **Mateřská společnost** na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech ve **Společnosti**. Tím, že **Společnost** přímo ovládá a kontroluje **Mateřská společnost**, která je jediným společníkem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy neexistuje osoba, proti které by této kontrole mohlo být zneužito a nebyla tudíž žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná. Skutečnými majiteli k 30.06.2025 ve smyslu § 2 písm. c) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (ZESM), je pan Ivan Gerši (s podílem 62,40 %). Dne 1.7.2024 došlo k přeměně **Mateřské společnosti** formou rozdělení odštěpením vybraných dceřiných společností **Mateřské společnosti** **Mateřské společnosti** na nástupnickou společnost, kterou je Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710. Následné došlo ke změně vlastnické struktury **Mateřské společnosti** tak, že jeho akcionáři převedou 100 % akcií v **Mateřské společnosti** do vlastnictví společnosti **Max Realitní Fond SICAV, a.s.**, fondu kvalifikovaných investorů, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 69 442. Skutečným majitelem **Mateřské společnosti** ve smyslu § 2 písm. c) ZESM je od data uskutečnění převodu (tj. 24. července 2024) **Max Realitní Fond SICAV, a.s.**, tedy pan Michal Kusák, a to na základě zastupování právnické osoby, která je členem statutárního, při výkonu funkce, v souladu s ust. § 4 odst. 5 ZESM.

Dne 26.6.2024 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu dluhopisy v celkovém objemu 750 mil. Kč se splatností k datu 26.6.2028.

(Pozn.: Zpráva o podnikatelské činnosti obsahuje pravdivý přehled hlavních činností a rizik).

4. Důležitá účetní pravidla

4.1 Základní pravidla zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účeních pravidlech.

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 se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou.

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou prodané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

4.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

4.3 Účtování výnosů

Hlavním příjmem jsou výnosové úroky z úvěrů poskytnutých společností ve skupině.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozšíření výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž

se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

4.4 Cizí měny

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna (CZK) společnosti (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného 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.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

4.5 Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (II) má na účetní jednotku významný vliv;
- (III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky;

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (I) subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (II) jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (IV) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany;
- (V) účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou;
- (VI) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou;

- (VII) ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky);
- (VIII) účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

4.6 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Vzhledem k minimu transakcí provedených během reportovaného období nečinila společnost žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5. Výsledky hospodaření Společnosti za období od 1.1.2025 do 30.06.2025:

5.1 Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku (neauditovaný v tis. Kč:

	30.6.2025	31.12.2024	30.06.2024
Výnosové úroky	37 458	39 129	811
Nákladové úroky	-35 367	-35 219	-906
Čistý úrokový zisk	2 091	3 910	-95
Služby	-461	-534	-124
Mzdové náklady	-20	-40	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	-704	-1 826	-85
Ostatní finanční výnosy/náklady	- 1 141	-1 150	-7
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-235	359	-291
Daň z příjmu - splatná	0	-182	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-235	178	-291

5.2 Výkaz o finanční pozici (neauditovaný) v tis. Kč:

	30.6.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktiva			
Zápůjčky ve skupině – dlouhodobá část	643 572	642 652	643 852
Dlouhodobé pohledávky celkem	643 572	642 652	643 852
Hotovost a peníze na bankovních účtech	72 756	61 434	106 159
Zápůjčky ve skupině – krátkodobá část	0	35 712	811
Ostatní aktiva	5 111	4 134	2 269
Krátkodobá aktiva celkem	77 866	101 280	109 239
AKTIVA CELKEM	721 439	743 932	753 091
	30.6.2025	31.12.2024	30.06.2024
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	10	10	10
Příplatek mimo ZK	3 000	3 000	0
Úplný výsledek za období	-235	178	-291
Výsledek hospodaření minulých let	82	-96	-96
Vlastní kapitál celkem	2 857	3 092	-377
Dluhopisy – dlouhodobá část	656 002	680 635	708 444
Dlouhodobé závazky celkem	656 002	680 635	708 444
Dluhopisy – krátkodobá část	60 000	60 000	833
Výpůjčky ve skupině – krátkodobá část	0	0	296
Závazky z obchodních vztahů	2 416	0	43 895
Daňové závazky	164	184	0
Ostatní pasiva	0	21	0
Krátkodobé závazky celkem	62 579	60 205	45 024
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	721 439	743 932	753 091

5.3 Komentář k výsledkům hospodaření a finanční ukazatele:

5.3.1 Úroky

Výnosové úroky jsou tvořeny úrokem ze zápůjčky poskytnuté spřízněné společnosti Galerie Šantovka a.s.

Nákladové úroky pak tvoří efektivní úrok z emitovaných dluhopisů.

5.3.2 Zápůjčky ve skupině

Zápůjčky ve skupině reprezentují prostředky poskytnuté společnosti Galerie Šantovka a.s. Tato zápůjčka je splatná v roce 2028, před datem splatnosti jistiny dluhopisů.

5.3.3 Hotovost a peníze na bankovních účtech v tis. Kč

	30.6.2025	31.12.2024	30.06.2024
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	10	10	10
Účty v bankách	72 746	61 424	106 149
Hotovost a peníze na bankovních účtech	72 756	61 434	106 159

Peněžní prostředky v pokladně představují základní kapitál, který byl vložen v hotovosti. Z peněžních prostředků evidovaných na bankovních účtech je částka ve výši 60 mil. Kč držena na blokováném účtu určeném k výplatě ročního kupónu z emitovaných dluhopisů. V srovnatelném období k 30. 6. 2024 byly na tomto účtu vedeny i dodatečné zdroje určené na úhradu poplatků spojených se samotnou emisí. Peněžní prostředky nad rámec 60 mil. Kč představují volný cash, který je k dispozici pro běžné financování činnosti společnosti.

5.3.4 Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností Šantovka Holding a.s., která drží 100 % základního kapitálu, který je k 30.6.2025 ve výši 10 tis. Kč. K 31.12.2024 společník schválil příplatek k základnímu kapitálu ve výši 3 mil. Kč.

5.3.5 Dluhopisy

Dne 26.6.2024 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu dluhopisy v celkovém objemu 750 mil. Kč a s kuponem 8,0 % p.a. Tyto byly na volném trhu v uvedené výši prodány. Splatnost dluhopisů je 26.8.2028.

Naběhlá hodnota dluhopisů je k datu 30.6.2025 ve výši 716 002 tis. Kč. Krátkodobá část dluhopisů reprezentuje úrok splatný dne 26.6.2026.

5.3.6 Závazky z obchodních vztahů

Obchodní závazky jsou tvořeny zejména fakturami spojenými s administrací vydaných dluhopisů, poplatky dotčeným institucím, právními službami apod.

5.3.7 Rizika spojená s emitentem a emisí dluhopisů

Společnost jako emitent dluhopisů je povinen informovat o možných rizicích a nejistotách souvisejících s jeho dluhopisovými závazky:

- Emitent i jeho Ručitel je součástí holdingu, který je závislý na projektové společnosti Galerie Šantovka, jež působí na nemovitostním trhu v Olomouci. Jakékoliv negativní změny na tomto trhu mohou výrazně ovlivnit schopnost splácení dluhopisů;
- Galerie Šantovka je klíčovým aktivem, jehož výnosy závisí na nájemném, pokud nájemci opustí prostory, může dojít ke snížení příjmů, což ovlivní schopnost splácet dluhopisy;
- Galerie Šantovka je výrazně financována cizím kapitálem. Zvýšení úrokových sazeb může vést ke zvýšení nákladů na financování, což může negativně ovlivnit cash flow a schopnost splácet závazky z dluhopisů.

Prohlášení oprávněných osob odpovědných za pololetní finanční zprávu společnosti Šantovka Finance s.r.o.

Markéta Ševčíková, jednatel společnosti Šantovka Finance s.r.o. prohlašuje, že tato pololetní finanční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Šantovka Finance s.r.o. za období od 1.1.2025 do 30.06.2025.

(Pozn.: Tato pololetní finanční zpráva nebyla přezkoumána auditorem).

V Olomouci dne 4.9.2025



Markéta Ševčíková – jednatel společnosti