

**POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA
ZA 1. POLOLETÍ 2026**

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 od 1.1.2026 do 30.6.2026
4. Důležitá účetní pravidla
5. Výsledky hospodaření **Společnosti** za období od 1.1.2026 do 30.6.2026
6. 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 30.06.2025.

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 1.1.2026 do 30.06.2026

Společnost byla zřízena za účelem vydávání dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných jejich emisemi spřízněným společností ve skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Společnost tedy očekává, že její 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 kontroly mohlo být zneužito a nebyla tudíž žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná. Skutečnými majiteli k 30.06.2026 ve smyslu § 2 písm. c) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (ZESM), je pan Ivan Gerši (s podílem 62,40 %).

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 účetních 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.

Zkrácený soubor účetní závěrky (zkrácená rozvaha a zkrácená výsledovka) je sestaven při dodržení stejných zásad účtování a oceňování jako při přípravě výroční finanční zprávy Společnosti.

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 rozlišení 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.

Společnost nepoužila standard IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetních závěrkách předčasně. Dopady jeho budoucího přijetí (účinnost pro účetní období počínající 1. 1. 2027) Společnost v souladu s IAS 8 vyhodnocuje; k datu této zprávy je nelze spolehlivě odhadnout.

5. Výsledky hospodaření Společnosti za období od 1.1.2026 do 30.06.2026:

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

	30.6.2026	31.12.2025	30.06.2025
Výnosové úroky	39 467	75 506	37 458
Nákladové úroky	-35 851	-70 138	-35 367
Čistý úrokový zisk	3 616	5 368	2 091
Služby	-542	-905	-461
Mzdové náklady	-20	-60	-20
Ostatní provozní výnosy/náklady	-1 987	-704	-704
Ostatní finanční výnosy/náklady	-779	-2 278	- 1 141
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	287	1 421	-235
Daň z příjmu - splatná	0	-67	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	287	1 353	-235

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

	30.6.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktiva			
Zápůjčky ve skupině – dlouhodobá část	643 572	680 898	643 572
Dlouhodobé pohledávky celkem	643 572	680 898	643 572
Hotovost a peníze na bankovních účtech	90 793	72 724	72 756
Zápůjčky ve skupině – krátkodobá část	0	0	0
Ostatní aktiva	2 396	1 134	5 111
Krátkodobá aktiva celkem	93 189	73 858	77 866
AKTIVA CELKEM	736 761	754 756	721 439

	30.6.2026	31.12.2025	30.06.2025
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	10	10	10
Příplatek mimo ZK	2 000	2 000	3 000
Úplný výsledek za období	287	1 353	-235
Výsledek hospodaření minulých let	1 435	82	82
Vlastní kapitál celkem	3 733	3 445	2 857
Dluhopisy – dlouhodobá část	666 625	690 774	656 002
Dlouhodobé závazky celkem	666 625	690 774	656 002
Dluhopisy – krátkodobá část	60 000	60 000	60 000
Výpůjčky ve skupině – krátkodobá část	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů	2 269	286	2 416
Daňové závazky	4 135	233	164
Ostatní pasiva	0	18	0
Krátkodobé závazky celkem	66 404	60 537	62 579
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	736 761	754 756	721 439

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

	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	8	8	10
Účty v bankách	90 785	72 716	72 746
Hotovost a peníze na bankovních účtech	90 793	72 724	72 756

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. 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 30.6.2026 ve výši 10 tis. 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

Naběhlá hodnota dluhopisů je k datu 30.6.2026 ve výši 726 625 tis. Kč. Krátkodobá část dluhopisů reprezentuje úrok splatný dne 26.6.2027.

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 povinna informovat o možných rizicích a nejistotách souvisejících s jeho dluhopisovými závazky:

- Emitent i jeho Ručitel jsou 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.
- Mezinárodní situace (probíhající válečné konflikty, sankce, celní politiky a vývoj cen energií a úrokových sazeb) může nepřímo ovlivnit podmínky financování a hospodaření skupiny a projektové společnosti Galerie Šantovka a.s.; Společnost však přímo nepůsobí na bezprostředně dotčených trzích a k datu této zprávy neidentifikovala významný přímý dopad na svoji finanční pozici, výkonnost a peněžní toky.

6. 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 majetku, závazcích, finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření společnosti Šantovka Finance s.r.o. za období od 1.1.2026 do 30.06.2026 a že popis důležitých událostí, hlavních rizik a nejistot podle § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT obsahuje věrný přehled požadovaných informací.

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

.....

Markéta Ševčíková – jednatel společnosti