

**POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA  
ZA 1. POLOLETÍ 2024**

**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 1.1.2024 do 30.6.2024
4. Výsledky hospodaření **Společnosti** za období do 1.1.2024 do 30.6.2024
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 31.12.2023.

Pololetní finanční 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 1.1.2024 do 30.6.2024

**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 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 30.6.2024 ve smyslu § 2 písm. c) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (ZESM), jsou k datu této zprávy pan Richard Morávek (s podílem 51,6 %), Ivan Gerši (s podílem 34,9 %) a Radek Janeček a paní Zuzana Janeček (s podílem společně 13,5 %). 1.7.2024 došlo k přeměně **Mateřské společnosti** formou rozdělení odštěpením vybraných dceřiných společností **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. Následně došlo ke změně vlastnické struktury **Mateřské společnosti** tak, že její akcionáři převedli 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 orgánu, 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.

## **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.

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 podnikům ve skupině.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykáží, 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.

## 5. Výsledky hospodaření Společnosti za období od 1.1.2024 do 30.6.2024:

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

	30.6.2024	31.12.2023
Výnosové úroky	811	0
Nákladové úroky	-906	0
Čistý úrokový zisk	-95	0
Služby	-124	-86
Ostatní provozní výnosy/náklady	-65	-2
Ostatní finanční výnosy/náklady	-7	-8
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>	<b>-291</b>	<b>-96</b>
Daň z příjmu - splatná	0	0
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>	<b>-291</b>	<b>-96</b>

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

	30.6.2024	31.12.2023
<b>Aktiva</b>		
Zápůjčky ve skupině – dlouhodobá část	643 852	0
<b>Dlouhodobé aktiva celkem</b>	<b>643 852</b>	<b>0</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	106 159	12
Zápůjčky ve skupině – krátkodobá část	811	0
Ostatní aktiva	2 269	0
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>109 239</b>	<b>12</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>753 091</b>	<b>12</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky</b>		
Základní kapitál	10	10
Úplný výsledek za období	-291	-96
Výsledek hospodaření minulých let	-96	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-377</b>	<b>-86</b>
Dluhopisy – dlouhodobá část	708 444	0
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>708 444</b>	<b>0</b>
Dluhopisy – krátkodobá část	833	0
Výpůjčky ve skupině – krátkodobá část	296	95
Závazky z obchodních vztahů	43 895	3
Daňové závazky	0	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>45 024</b>	<b>98</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>753 091</b>	<b>12</b>



### **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 poskytnuty společností Galerie Šantovka a.s. Táto zápůjčka je splatná v roce 2028, před splatností jistiny dluhopisů.

#### **5.3.3 Hotovost a peníze na bankovních účtech v tis. Kč:**

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	10	10
Účty v bankách	106 149	2
<b>Hotovost a peníze na bankovních účtech</b>	<b>106 159</b>	<b>12</b>

Peněžní prostředky v pokladně představují základní kapitál, který byl složen v hotovosti.

#### **5.3.4 Vlastní kapitál**

Společnost je plně vlastněna společností Šantovka Holding a.s., která drží 100% základního kapitálu, který je k 30. červnu 2024 10 tis. Kč.

Záporný vlastní kapitál je způsoben tím, že společnost k 30.6.2024 plní svou primární podnikatelskou činnost pouze 3 dny. Pro rok 2024 společnost plánuje kladný hospodářský výsledek.

#### **5.3.5 Dluhopisy**

Dne 26.6.2024 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu dluhopisy v celkovém nominálním objemu 750 mil. Kč a s kuponem 8,0 % p.a. Tyto byly na volném trhu v uvedené výši prodány. Splatnost dluhopisů je 26.6.2028.

Naběhlá hodnota dluhopisů je 708 444 tis. Kč. Krátkodobá část dluhopisů reprezentuje naběhlý úrok splatný dne 26.6.2025.

#### **5.3.6 Závazky z obchodních vztahů**

Obchodní závazky jsou tvořeny zejména fakturami spojenými s distribucí dluhopisů. V čase zveřejnění této zprávy byly tyto poplatky splaceny.

## **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 1.1.2024 do 30.6.2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření této společnosti konsolidačního celku.

V Olomouci dne 27.09.2024



Markéta Ševčíková – jednatel společnosti