

Immocap Finance I s. r. o.

Priebežná účtovná zázvierka k 30. júnu 2026

POLROČNÁ SPRÁVA EMITENTA

v zmysle § 35 zákona č. 429/2002 Z. z. o burze cenných papierov v znení neskorších predpisov

Časť 1. – Identifikácia emitenta

Informačná povinnosť za polrok:	I. polrok 2026
IČO:	56349394
LEI:	097900CAKA0000273030
Účtovné obdobie:	od 1.1.2026 do 30.6.2026
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Obchodné meno / názov:	Immocap Finance I s. r. o.

Sídlo

Ulica, číslo:	Mlynské Nivy 55
PSČ:	821 09
Obec:	Bratislava – mestská časť Ružinov

Kontaktné údaje

Webové sídlo:	https://immocap.sk/dlhopisy/
E-mail:	jana.federova@immocap.sk
Dátum vzniku:	04.07.2024
Základné imanie (v EUR):	5 000

Zakladateľ

B & S Estate s.r.o., IČO: 35 974 443, Plynárenská 7A, Bratislava – mestská časť Ružinov, 821 09

Oznámenie spôsobu zverejnenia polročnej finančnej správy (§ 47 ods. 4 zákona o burze)

Miesto zverejnenia:	na webovom sídle emitenta
Adresa webového sídla:	https://immocap.sk/dlhopisy/
Dátum zverejnenia:	28.09.2026
Čas zverejnenia (§ 47 ods. 8 zákona o burze):	12:00

Predmet podnikania

Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov okrem poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom, vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky, vedenie účtovníctva, poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Časť 2. – Účtovná závierka

Priebežná účtovná závierka je zostavená podľa slovenských účtovných štandardov (SAS), v súlade s minimálnym rozsahom podľa § 35 ods. 5 až 7 zákona o burze.

Základné údaje k priebežnej účtovnej závierke

Účtovná jednotka:	Immocap Finance I s. r. o.
IČO:	56349394
Účtovná závierka:	individuálna, priebežná, veľká účtovná jednotka
Za obdobie od – do:	1.1.2026 – 30.6.2026
Bezprostredne predchádzajúce obdobie od – do:	1.1.2025 – 31.12.2025
Zostavená dňa:	09.09.2026
Meno a funkcia štatutárneho orgánu:	Ing. Martin Šramko, konateľ, a Michaela Ikrényi Lazarová, konateľ

Overenie audítorom

Podľa § 35 ods. 11 zákona o burze, ak polročná finančná správa nebola overená alebo preverená audítorom, emitent to vo svojej správe vyhlási.

Polročná finančná správa bola overená alebo preverená audítorom (u polročnej správy nie je povinnosť) (áno/nie):	nie
--	-----

Vyhlásenie emitenta podľa § 35 ods. 11 zákona o burze: Ing. Martin Šramko a Michaela Ikrényi Lazarová, konatelia, v mene spoločnosti Immocap Finance I s. r. o., IČO: 56349394, spoločnosť zapísaná v Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka č. 179702/B, so sídlom Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava, SR, vyhlasujú, že polročná finančná správa za I. polrok 2026 nebola overená alebo preverená audítorom.

Súvaha priebežnej účtovnej závierky – STRANA AKTÍV

Príloha č. 2 (P2Súvaha-aktíva) BO: 30.6.2026 PO: 31.12.2025

Označenie	STRANA AKTÍV	Č. r.	Brutto	Korekcia	Netto (bežné)	Netto (predch.)
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	25 098 711		25 098 711	25 054 772
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	25 066 331		25 066 331	25 022 309
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14				
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	25 066 331		25 066 331	25 022 309
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených úč. jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným úč. jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	25 066 331		25 066 331	25 022 309
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý fin. majetok so zostat. dobou splatnosti najviac 1 rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	32 380		32 380	32 463

Označenie	STRANA AKTÍV	Č. r.	Brutto	Korekcia	Netto (bežné)	Netto (predch.)
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	31 237		31 237	31 237
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				
1.a.	Pohľadávky z obch. styku voči prepojeným úč. jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obch. styku v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jedn. (311A–315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	31 237		31 237	31 237
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53				
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54				
1.a.	Pohľadávky z obch. styku voči prepojeným úč. jednotkám (311A–315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obch. styku v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jedn. (311A–315A, 31XA) - /391A/	56				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý fin. majetok v prepojených úč. jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				

Označenie	STRANA AKTÍV	Č. r.	Brutto	Korekcia	Netto (bežné)	Netto (predch.)
2.	Krátkodobý fin. majetok bez kr. fin. majetku v prepojených úč. jedn. (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 143		1 143	1 226
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 143		1 143	1 226
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Súvaha priebežnej účtovnej závierky – STRANA PASÍV

Príloha č. 3 (P3Súvaha-pasíva) BO: 30.6.2026 PO: 31.12.2025

Označenie	STRANA PASÍV	Č. r.	Bežné obdobie	Predch. obdobie
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	25 098 711	25 054 772
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	-253 762	-300 356
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 000	5 000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-305 356	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99	-305 356	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	46 594	-305 356
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	25 352 473	25 355 128
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	25 000 000	25 000 000
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obch. styku voči prepojeným úč. jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obch. styku v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jedn. (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	25 000 000	25 000 000
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		

Označenie	STRANA PASÍV	Č. r.	Bežné obdobie	Predch. obdobie
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	11 717	1 920
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	11 717	
1.a.	Záväzky z obch. styku voči prepojeným úč. jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obch. styku v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jedn. (321A–326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	11 717	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem voči prepojeným úč. jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		1 920
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	13 530	22 386
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	13 530	22 386
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	327 226	330 822
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát priebežnej účtovnej závierky

Príloha č. 4 (P4)Výkaz ziskov a strát BO: 1.1.–30.6.2026 PO: 1.1.–31.12.2025

Označenie	Text	Č. r.	Bežné obdobie	Predch. obdobie
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	704 022	349 809
	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmot. majetku, dlhodobého hmot. majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	6 525	353 603
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	5 770	349 811
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	755	3 792
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmot. a dlhodobému hmot. majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmot. a dlhodobému hmot. majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
*	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-6 525	-353 603
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	-5 770	-349 811
	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	704 022	349 809
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených úč. jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov od prepojených úč. jedn. (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		

Označenie	Text	Č. r.	Bežné obdobie	Predch. obdobie
X.1.	Výnosy z krátkodobého fin. majetku od prepojených úč. jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého fin. majetku v podielovej účasti okrem výnosov od prepojených úč. jedn. (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	704 022	349 809
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	704 022	349 809
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	650 903	330 879
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	650 855	330 822
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	650 855	330 822
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	48	57
*	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	53 119	18 930
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	46 594	-334 673
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		-29 317
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		1 920
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		-31 237
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	46 594	-305 356

Poznámky priebežnej účtovnej závierky

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Immocap Finance I s. r. o. (BS SPV 20 s. r. o. do 18.08.2025)
Mlynské Nivy 55
821 09 Bratislava

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 ešte nebola schválená.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2026 je zostavená ako priebežná účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2026 do 30. júna 2026.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2026 a 2025 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

Konatelia: Ing. Martin Šramko (od 12.08.2025)
Michaela Ikrényi Lazarová (od 12.08.2025)
Mgr. Peter Bartošik (do 11.08.2025)
Mgr. Boris Šváby (do 11.08.2025)

INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov je k 30. júnu 2026 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ImmoFund s.r.o	2 500	50	50
HF IMMO a.s.	2 500	50	50
Spolu	5 000	100	100

INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť vykazuje k 30. júnu 2026 záporné vlastné imanie vo výške 253 762 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Okrem toho krátkodobé záväzky Spoločnosti prevyšujú jej krátkodobý majetok. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním, záporným pracovným kapitálom a dosiahnutým hospodárskym výsledkom za predchádzajúce účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v roku 2026. Spriaznená spoločnosť (spoločnosť, ktorá je kontrolovaná alebo spolukontrolovaná rovnakými osobami ako Spoločnosť) vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov a poskytla svoju nehnuteľnosť ako zabezpečenie záväzkov z emitovaných dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nespĺnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 30. júnu 2026 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 4 ods. 3 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihladením na všetky okolnosti mohol zistiť, že Spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť uhrádza svoje záväzky voči tretím stranám priebežne; k 30. júnu 2026 eviduje záväzok po lehote splatnosti vo výške 8 610 EUR (faktúra za overenie účtovnej závierky). Hranica platobnej neschopnosti podľa § 3 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. tým prekročená nie je a s prihladením na očakávateľné výsledky správy majetku podľa § 3 ods. 3 uvedeného zákona predĺženie nenastáva. Spoločnosť plánuje dosiahnuť zisk v roku 2026 a tak isto aj ďalších rokoch. Spoločnosť prijaté peňažné prostriedky z emisie dlhopisov poskytla ďalej ako dlhodobý úročený úver spriaznenej osobe a plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z tohto poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Vedenie Spoločnosti je preto presvedčené, že vyššie uvedené faktory nepredstavujú udalosti alebo podmienky, ktoré môžu vyvolať závažné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní v činnosti Spoločnosti.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje dlhodobé poskytnuté pôžičky.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

4. Pohládavky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

7. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravných položky.

8. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

9. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

10. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Následne sa ich ocenenie do dňa splatnosti alebo ich postúpenia na inú osobu zvyšuje o prirastený dohodnutý úrok a znižuje o splátku istiny a splátku úroku.

Náklady súvisiace s emisiou sa účtujú jednorazovo do nákladov v okamihu emisie.

11. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnuteľný.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnaní odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

13. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

14. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky poskytnuté spriazneným osobám:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma k 30.06.2026 EUR	Suma k 31.12.2025 EUR
Dlhodobé pôžičky					
Pôžička - istina	EUR	5,75	31. marca 2029	24 708 231	24 672
					500
Pôžička - úrok	EUR		31. marca 2029	358	349
				100	809
Spolu				25 066 331	25 022 309

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2026 do 30. júna 2026 je uvedený v tabuľke na nasledujúcej strane.

Immocap Finance I s. r. o.
 Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku
 30.06.2026

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena	
	01.01.2026	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.06.2026	01.01.2026	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.06.2026
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	25 022 309	739 753	695 731	0	25 066 331	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	25 022 309	739 753	695 731	0	25 066 331	0	0	0	0	25 066 331

2. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	30. 06. 2026	31. 12. 2025
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	22 386	22 386
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	126 363	126 363
Nevyužitá daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	31 237	31 237
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	31 237	31 237

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, ku ktorej nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka je k 31.12.2025 vo výške 185 924 EUR.

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	31 237
Stav k 30. júnu 2026	31 237
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

3. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 30. júnu 2026 je 5 000 EUR (k 31. decembru 2025: 5 000 EUR). Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

O vysporiadaní straty za rok 2025 vo výške 305 356 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je prevod na neuhradené straty minulých rokov.

4. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2026 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 30. 6. 2026 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	22 386	0	8 856	0	13 530
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky	22 140		8 610	0	13 530
Vedenie účtovníctva	246	0	246	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	22 386	0	8 856	0	13 530

5. Závázky

Závázky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	30. 06. 2026	31. 12. 2025
	EUR	EUR
Závázky po lehote splatnosti	8 610	0
Závázky v lehote splatnosti	3 107	1 920
	11 717	1 920

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. júnu 2026 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok		Viac ako 5 rokov
	EUR	EUR	1 – 5 rokov EUR	EUR
Vydané dlhopisy	25 000 000	0	25 000 000	0
Vydané dlhopisy - úrok	327 226	327 226	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
	25 327 226	327 226	25 000 000	0

6. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 25 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2029. Kupón je vyplácaný ročne (prvý krátky kupón po pol roku od vydania) vždy k 2.4. daného roka.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 30. júnu 2026 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Immocap Istropolis 2029	1 000	25 000	100%	5,25%	2.4.2029

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.06.2026			31.12.2025			
	Do jedného roka vrátane EUR	Splatnosť od jedného do piatich rokov EUR	Viac ako päť rokov EUR	Do jedného roka vrátane EUR	Splatnosť od jedného do piatich rokov EUR	do	Viac ako päť rokov EUR
Istina	0	25 000 000	0	0	25 000 000		0
Úrok	327 226	0	0	330 822	0		0
Spolu	327 226	25 000 000	0	330 822	25 000 000		0

Splatenie dlhopisov je zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Immocap, a.s. a záložným právom k nehnuteľnostiam vlastnených spoločnosťou Trnavské Mýto, a.s.

INFORMÁCIE O DANiach Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2026			2025		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením				-334 673		
z toho teoretická daň 21 %		0	0 %		-70281	21 %
Vplyv nevykázanej daňovej pohľadávky	0	0	0%	185 924	39 044	-11,67 %
Daňová licencia	0	0	0%	0	1920	-0,57 %
Spolu		0	0%	0	-29 317	8,76 %
Splatná daň		0	0%		1 920	-0,57%
Odložená daň		0	0%		-31 237	9,33%
Celková vykázaná daň		0	0 %		-29 317	8,76%

INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

7. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2026 EUR	2025 EUR
Výnosové úroky z poskytnutej pôžičky	704 022	349 809
Spolu	704 022	349 809

8. Náklady na poskytnuté služby

	2026 EUR	2025 EUR
Služby spojené s emitovaním dlhopisov	1 925	325 887
Overenie účtovnej závierky audítorom	0	22 140
Účtovné služby	1 476	1 230
Právne a notárske služby	2 369	554
Spolu	5 770	349 811

9. Finančné náklady

	2026 EUR	2025 EUR
Nákladové úroky	650 855	330 822
Bankové poplatky	48	57
Spolu	650 903	330 879

10. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2026 EUR	2025 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou	0	22 140
Spolu	0	22 140

11. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výnosy	2026 EUR	2025 EUR
Slovenská republika	Výnosové úroky	704 022	349 809
Čistý obrat spolu		704 022	349 809

Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 30. júni 2026 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 30. júnu 2026.

Informácie o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osob

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky prostredníctvom rovnakých kontrolujúcich, resp. spolukontrolujúcich osôb, ako aj ich štatutárne orgány.

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2026 EUR	2025 EUR
Výnosové úroky	704 022	349 809
Výnosy spolu	704 022	349 809

	2026 EUR	2025 EUR
Právne služby	2 369	258
Náklady spolu	2 369	258

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	30. 06. 2026	31. 12. 2025
	EUR	EUR
Poskytnutá dlhodobá pôžička - istina	24 708 231	24 672 500
Poskytnutá dlhodobá pôžička – úrok	358 100	349 809
Majetok spolu	25 066 331	25 022 309

PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2026 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 30.06.2026 EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávký za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	-305 356	0	0	-305 356
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	-305 356	0	0	-305 356
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-305 356	46 594	-305 356	0	46 594
Spolu	-300 356	-258 762	-305 356	0	-253 762

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	-305 356	0	-305 356
Spolu	5 000	0	-305 356	0	-300 356

Prehľad peňažných tokov k 30. júnu 2026

	2026 EUR	2025 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-6 573	-353 660
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Závazky	11 717	0
Rezervy	-8 856	22 386
Peňažné toky použité v prevádzkovej činnosti	-3 712	-331 274
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-1 920	0
Vyplatené dividendy	0	0
Čisté peňažné toky použité v prevádzkovej činnosti	-5 632	-331 274
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnutá pôžička	0	-24 672 500
Prijaté úroky	660 000	
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	660 000	-24 672 500
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy z emitovaných dlhopisov	0	25 000 000
Výdavky na úhradu záväzkov z vydaných cenných papierov	-654 451	
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-654 451	25 000 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-83	-3 774
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 226	5 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 143	1 226

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevozu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Časť 3. – Priebežná správa

Podľa § 35 ods. 2 písm. a) a ods. 9 zákona o burze obsahuje priebežná správa dôležité udalosti prvého polroka a ich dopad na účtovnú závierku, hlavné riziká na zostávajúci polrok a obchody so spriaznenými osobami.

Dôležité udalosti v prvých šiestich mesiacoch účtovného obdobia a ich dopad na priebežnú účtovnú závierku

Emitent je účelovo založená spoločnosť (SPV) v rámci Skupiny Immocap, zriadená na vydanie dlhopisov a poskytnutie vnútro-skupinového financovania na Projekt Istropolis. Dlhopisy v nominálnej hodnote 25 000 000 EUR boli vydané 2.10.2025; v prvom polroku 2026 nedošlo k ďalšej emisii ani k predčasnému splateniu.

Emitent k 30.6.2026 vykazuje záporné vlastné imanie vo výške 253 762 EUR (k 31.12.2025: -300 356 EUR) a pomer vlastného imania a záväzkov nižší ako 8 ku 100, v dôsledku čoho sa naň v zmysle § 67a Obchodného zákonníka naďalej vzťahujú ustanovenia o spoločnosti v kríze. Emitent nevykonáva inú podnikateľskú činnosť; zdrojom na splácanie Dlhopisov sú splátky istiny a úrokov z poskytnutého úveru vo výške 25 066 331 EUR (istina 24 708 231 EUR a úrok 358 100 EUR k 30.6.2026). Splatenie Dlhopisov je zabezpečeného ručením spoločnosti Immocap, a.s. a záložným právom k nehnuteľnostiam vlastneným spoločnosťou Trnavské Mýto, a.s. Vedenie Emitenta je presvedčené, že je možné odôvodnene očakávať pokračovanie v činnosti, a neočakáva iné negatívne dopady než riziká uvedené v základnom prospekte dlhopisového programu.

Opis hlavných rizík a neistôt na zostávajúcich šesť mesiacov účtovného obdobia

Ako súčasť Skupiny Immocap pôsobiacej v developmente nehnuteľností je Emitent vystavený najmä týmto rizikám:

- likvidita Skupiny Immocap – schopnosť splácať svoje záväzky voči Emitentovi,
- úrokové riziko a vývoj trhu financovania nehnuteľností,
- dopyt po nehnuteľnostiach v Bratislave a vývoj Projektu Istropolis,
- ceny stavebných materiálov a náklady výstavby,
- geografická koncentrácia (Skupina Immocap pôsobí prevažne na Slovensku),
- makroekonomická situácia na Slovensku a v regióne.

Podrobne sú rizikové faktory popísané v základnom prospekte dlhopisového programu, zverejnenom na webovom sídle Emitenta.

Významné obchody so spriaznenými osobami (§ 35 ods. 10 zákona o burze)

Na Emitenta sa nevzťahuje druhá veta § 35 ods. 9 zákona o burze; obchody so spriaznenými osobami sa uvádzajú podľa § 35 ods. 10.:

- výnosové úroky z poskytnutého vnútro-skupinového úveru vo výške 704 022 EUR (2025: 349 809 EUR),
- majetok z transakcií so spriaznenými osobami: poskytnutá dlhodobá pôžička vo výške 25 066 331 EUR, z toho istina 24 708 231 EUR a naakumulovaný úrok 358 100 EUR (k 31.12.2025: 25 022 309 EUR).

Vyhlásenie zodpovedných osôb (§ 35 ods. 2 písm. c) zákona o burze)

Podpísaní Ing. Martin Šramko, konateľ, a Michaela Ikrényi Lazarová, konateľ, týmto vyhlasujeme, že podľa našich najlepších znalostí poskytuje priebežná účtovná závierka vypracovaná v súlade s osobitnými predpismi pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku spoločnosti Immacap Finance I s. r. o. a že táto polročná správa obsahuje verný prehľad informácií podľa odseku 9 § 35 zákona o burze.



Ing. Martin Šramko
konateľ



Michaela Ikrényi Lazarová
konateľ