

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti**

Realitní & Investorský fond, a.s.
Sídlo: Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČO 084 67 994

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2024**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Realitní & Investorský fond, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v na straně č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Realitní & Investorský fond, a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno a sídlo auditora:

BETA Audit spol. s r.o.
se sídlem Brno, Palackého třída 159
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:
Ing. Zdeněk Olexa
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato
zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 2435

Datum vypracování zprávy: 30. 6. 2025



BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

Realitní & Investorský fond, a.s.

Realitní & Investorský fond, a.s zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 24656, den zápisu 1.září 2019, IČO 08467994

Výsledky hospodaření společnosti

Výsledky hospodaření společnosti za účetní období roku 2024, zpracované podle českých účetních standardů, jsou souhrnně uvedeny v další části této zprávy ve formě vycházející ze základních účetních výkazů (rozvaha, výkaz zisku a ztráty) a doplněných o stručný komentář. Jedná se o údaje převzaté z auditované řádné roční účetní závěrky společnosti na kalendářní rok 2024. Vlastní účetní závěrka společnosti spolu s její přílohu pak tvoří samostatnou část výroční zprávy. Dále je přiložen i výrok auditora.

Výsledek hospodaření po zdanění za účetní období 2024 je ve výši 381 tis. Kč.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

V roce 2025 očekáváme obdobný příznivý vývoj.

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost dodržuje všechny zákonné předpisy a normy na ochranu životního prostředí.

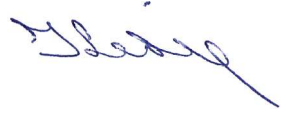
Účetní závěrka společnosti

Řádná účetní závěrka společnosti Realitní & Investorský Fond, a.s. za období 1.1.2024 - 31.12.2024, zpracovaná v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tvoří samostatnou část předložené výroční zprávy společnosti. Účetní závěrka včetně jejích příloh byla přezkoumána nezávislým auditorem a kopie výroku ze zprávy auditora o posouzení roční účetní závěrky společnosti je přiložena.

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	138 873	362	138 511	112 013
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	15 530	362	15 168	5 767
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	15 528	362	15 166	5 765
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	15 528	362	15 166	5 765
B.II.1.1.	Pozemky	16	2 921		2 921	944
B.II.1.2.	Stavby	17	12 607	362	12 245	4 821
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	2		2	2
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	2		2	2
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	122 507		122 507	104 993
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	28 201		28 201	34 323
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	25 582		25 582	31 276
C.I.3.2.	Zboží	43	25 582		25 582	31 276
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	2 619		2 619	3 047
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	87 020		87 020	70 032
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	84 333		84 333	66 200
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	81 333		81 333	66 200
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	3 000		3 000	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	3 000		3 000	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	2 687		2 687	3 832
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	293		293	77
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	1 966		1 966	2 458
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	428		428	1 297
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	158		158	504
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	270		270	233
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				560
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	7 286		7 286	638
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	27		27	27
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	7 259		7 259	611
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	836		836	1 253
D.1.	Náklady příštích období	75	836		836	1 250

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
D.3.	Příjmy příštích období	77				3

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	138 511	112 013
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	10 558	10 177
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	5 000	5 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	5 000	5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	5 177	5 081
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	5 177	5 081
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	381	96
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	125 852	101 724
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	125 852	101 724
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	112 352	83 806
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	69 450	40 800
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	69 450	40 800
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	54	54
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	21 476	21 270
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	21 372	21 682
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121	970	
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	20 402	21 682
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	13 500	17 918
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		12 500
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		12 500
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	682	150
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 976	159
C.II.8.	Závazky ostatní	133	10 842	5 109
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	97	5
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	10 745	5 104
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	2 101	112
D.1.	Výdaje příštích období	142	2 101	112

Sestaveno dne: 30.06.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		08467994

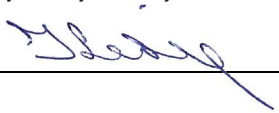
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Realitní & Investorský fond, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Vinohradská 2516/28
Praha 2
120 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 159	1 059
II.	Tržby za prodej zboží	2	58 080	38 104
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	54 585	36 002
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	42 839	31 751
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	89	26
A. 3.	Služby	6	11 657	4 225
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		7
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		7
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		7
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	61	1 708
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		1 686
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	61	22
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	34	1 254
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		1 214
F. 3.	Daně a poplatky	27	17	23
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	17	17
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	4 681	3 608
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	2 190	2 928
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 803	2 458
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	387	470
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	6 722	6 397
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	6 722	6 397
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	336	14
K.	Ostatní finanční náklady	47	2	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 198	-3 457
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	483	151
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	102	55
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	102	55
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	381	96
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	381	96
*	Čistý obrát za účetní období	56	59 239	39 163

Sestaveno dne: 30.06.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.: 

Příloha k účetní závěrce za rok 2024

sestavené k 31.12.2024

OBECNÉ ÚDAJE

Obchodní firma: Realitní & Investorský fond, a.s.
IČ: 08 467 994
Sídlo: Vinohradská 2516/28, 120 00 Praha
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání:
- správa nemovitostí na základě smlouvy a dohody
- pronájem a správa vlastních a pronajatých nemovitostí
- zprostředkování obchodu a služeb

Datum vzniku obchodní společnosti: 1.9. 2019

Společníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv na této účetní jednotce:

Jméno, obchodní firma	Výše vkladu v %
Allrisk Group, a.s.	80

Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v roce 2024:

V roce 2024 nebyla v OR provedena žádná změna.

Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v roce 2024:

Účetní jednotku vede a navenek zastupuje správní rada.

Členové statutárních orgánů k 31.12.2024:

Ing. Michal Kresta – předseda správní rady

Tomáš Kedzior – člen správní rady

Název a sídlo obchodní společnosti nebo družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv:

–REINFO service, s.r.o., U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČO: 09906762

–REINFO service Mírová s.r.o., U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČO: 10729127

Údaje o zaměstnancích:

Společnost nemá zaměstnance.

Výše odměn ostatních členů statutárních a dozorčích orgánů v roce 2024:

Nebyly poskytnuty.

Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění (peněžní i nepeněžní) poskytnuté v roce 2024:

(v tis. Kč)

společníkům	<i>nebyly</i>
statutárním a dozorčím org.	<i>nebyly</i>
řídícím orgánům	<i>nebyly</i>

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**1. Způsob ocenění:****▪ nakupovaných zásob a majetku**

Zásoby se evidují v pořizovacích cenách, do kterých patří cena pořízení (fakturační cena) a vedlejší pořizovací náklady.

▪ zásob vytvořených vlastní činností

Společnost nevytvářela zásoby ve vlastní režii.

▪ dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.

▪ cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty

Společnost oceňuje obchodní podíly v dceřiných společnostech v pořizovacích cenách.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období:

Reprodukční pořizovací cena nebyla použita.

3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

Společnost má vedlejší náklady související s pořízením nemovitostí např. náklady na rekonstrukci, správní poplatky a kolky, provize apod.

4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

Nejsou.

5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, zdroj informací pro stanovení výše opravných položek:

Dle § 8a nebyly v roce 2024 vytvořeny opravné položky

Dle § 8c nebyly v roce 2024 vytvořeny opravné položky

6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek (účtovaný ve třídě 0) a použité odpisové metody při stanovení odpisů:

Účetně se dlouhodobý majetek odepisuje od okamžiku uvedení tohoto majetku do užívání v měsíčních intervalech nejvýše do 100% jeho vstupní ceny.

Pro daňové účely se odpisování dlouhodobého majetku řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Daňově se majetek odepisuje degresivní i lineární metodou, přičemž daňové a účetní odpisy se nerovnají.

<i>Doba odepisování</i>	<i>Příklady</i>
3 roky	Kancelářské stroje a počítače
1-5 let	Osobní a nákladní vozidla, drobný majetek na 24 měs., GPS
30 let	Budovy
50 let	Administrativní budovy

7. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění kurzů ČNB jako aktuálních či pevných kurzů s uvedením termínů jejich změn):

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán k okamžiku uskutečnění účetního případu, tj. v průběhu roku, denní kurz. Tímto kurzem se rozumí směnný kurz devizového trhu vyhlášený ČNB v den uskutečnění případu. Kurzové zisky a ztráty vznikající při úhradách se účtují podle povahy do nákladů (563) nebo výnosů (663).

8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou, změny reálné hodnoty a způsob jejich zaúčtování:

Nebylo použito oceňování reálnou hodnotou.

9. Stanovení úprav hodnot majetku

	<i>Počáteční zůstatek</i>	<i>Přírůstky</i>	<i>Vyřazení</i>	<i>Konečný zůstatek</i>
Pozemky	944 262,00	1 976 000,00	0,00	2 920 262,00
Stavby	5 183 314,20	7 424 000,00	0,00	12 607 314,20
Hmotné movité věci a jejich soubory	0,00	0,00	0,00	0,00
Umělecká díla	0,00	0,00	0,00	0,00
Jiný dlouhodobý majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
Celkem 2024	6 127 576,20	9 400 000,00	0,00	15 527 576,20

	<i>Počáteční zůstatek</i>	<i>Odpisy</i>	<i>Vyřazení</i>	<i>Konečný zůstatek</i>	<i>Účetní hodnota</i>
<i>Oprávký ke stavbám</i>	362 271,00	0,00	0,00	362 271,00	
<i>Oprávký k hmotným movitým věcem a jejich souborům</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
Celkem 2024	362 271,00	0,00	0,00	362 271,00	

Prodejní cena všech nemovitostí uvedených v majetku společnosti bude na základě budoucích kupních smluv vyšší než cena pořízení. Z tohoto důvodu se společnost rozhodla přerušit odpisy tohoto majetku.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

1. Hmotný a nehmotný majetek

a) Pronájem majetku

Společnost pronajímá nemovitosti.

b) Rozpis hmotného majetku, který je k 31.12.2024 zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění: *není*

2. Pohledávky

a) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti k 31.12.2024

Pohledávky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	238
- nad 180 dnů	32

b) Pohledávky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

nejsou

c) Pohledávky, určené k obchodování, oceněné reálnou hodnotou

nejsou

V ostatních pohledávkách je dále evidována půjčka mateřské společnosti ve výši 73.178tis.Kč a její úrok 1.803tis.Kč.

3. Závazky

a) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti k 31.12.2024

Závazky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	48
- nad 180 dnů	61

b) Závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:
nejsou

c) Závazky kryté podle zástavního práva s uvedením povahy a formy tohoto zajištění k 31.12.2024.
Společnost nemá tyto závazky.

d) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze k 31.12.2024 (např. záruky, finanční leasing):
Společnost nemá, ani neměla závazky neuvedené v účetnictví.

e) Bankovní úvěry a půjčky
Společnost nemá úvěry.

f) Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti:
Společnost nemá žádné závazky.

g) Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění:
Společnost nemá žádné závazky.

h) Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušného finančního úřadu:
Společnost má uhrazeny všechny splatné daňové povinnosti.

Významnou částkou v závazcích je emise dluhopisů v objemu 69.450tis.Kč, kdy část tohoto závazku 48.400tis.Kč je splatná ve 4/2026, část závazku 5.350tis.Kč je splatná ve 4/2027 a část 15.700tis.Kč je splatná ve 4/2029.

4. Název účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní jednotku:
Účetní jednotka nepodléhá konsolidaci.

5. Rozdělení zisku (způsob úhrady ztráty) předchozího účetního období, event. návrh na rozdělení zisku běžného účetního období:
Zisk bude ponechán ve společnosti jako nerozdělený zisk.

6. Zásoby
Stav zásob společnosti k 31.12.2024 je v hodnotě 25.582.016,85Kč a zároveň ke stejnému dni je evidována poskytnutá záloha na zboží v hodnotě 2.618.981,23Kč.

7. Výnosy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

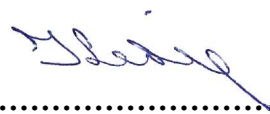
Výnosový účet	Účtované operace
602	Pronájem nemovitostí

604	Prodej realit
662	Úrokové výnosy

8. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

- *Na účetní jednotku nemá žádný negativní vliv trvalá situace na Ukrajině, proto předpokládáme nepřetržité fungování společnosti.*
- *V reakci na změnu definice čistého obrátu, kterou přinesla novela zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, Společnost vykazuje tuto hodnotu za minulé období dle nově platné definice, aby obě období byla srovnatelná.*

Datum : 30.6.2025



.....
Tomáš Kedzior
Člen správní rady

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
31.12.2024
(v tisících Kč)

Realitní & Investorský fond, a.s.
IČ. 08467994
Vinohradská 2516/28
120 00 Praha

		Období do 31.12.2024
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	638
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>	
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	483
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	4 197
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku	
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	4 197
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	4 680
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	30 346
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-1 930
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	26 154
A.2.3.	Změna stavu zásob	6 122
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	35 026
A.3.	Vyplacené úroky	-6 722
A.4.	Přijaté úroky	2 525
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-139
A.6.	Přijaté podíly na zisku	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	30 690
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-9 401
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-14 641
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-24 042
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>	
C.1.	Změna stavu závazků z financování	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu	
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků	
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku	
C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu	
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	6 648
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	7 286

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
31.12.2023
(v tisících Kč)

Realitní & Investorský fond, a.s.
IČ. 08467994
Vinohradská 2516/28
120 00 Praha

		Období do 31.12.2023
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	3 493
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	151
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	2 990
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	7
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-472
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku	
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	3 455
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	3 141
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	10 182
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	482
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-8 814
A.2.3.	Změna stavu zásob	18 514
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	13 323
A.3.	Vyplacené úroky	-6 397
A.4.	Přijaté úroky	2 942
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-546
A.6.	Přijaté podíly na zisku	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	9 322
	Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	1 214
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 686
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-14 628
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-11 728
	Peněžní toky z finančních činností	
C.1.	Změna stavu závazků z financování	-449
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu	
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků	
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku	
C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu	
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-449
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-2 855
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	638

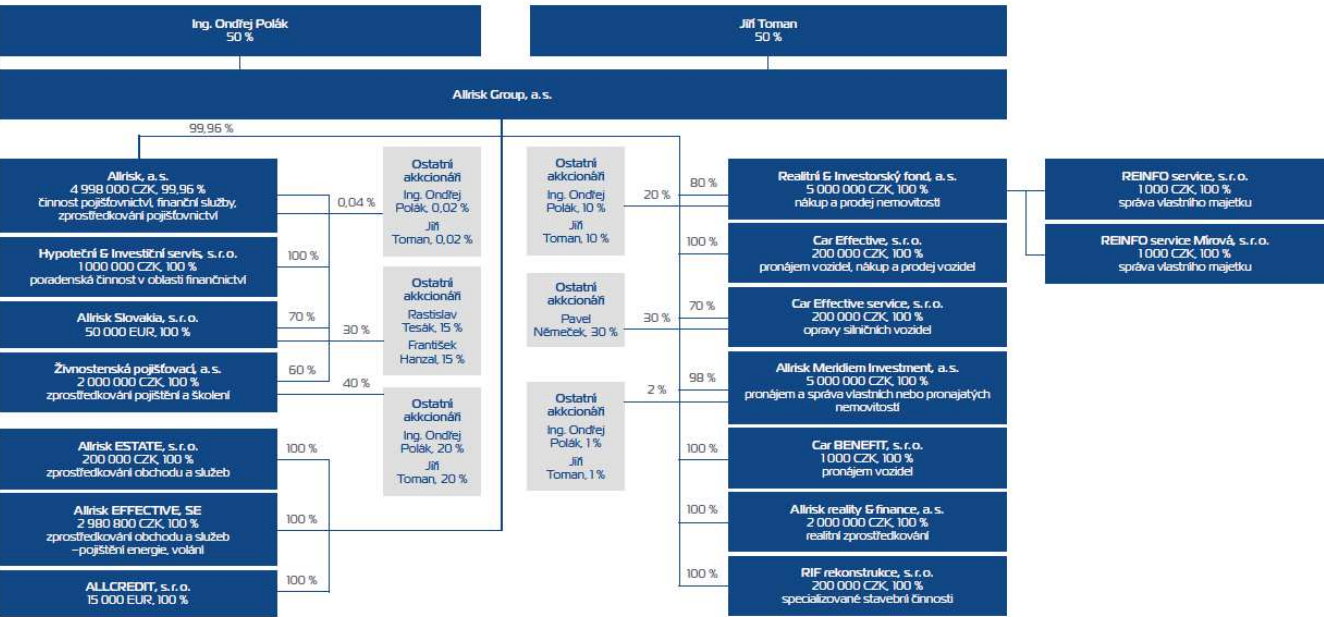
Zpráva o vztazích
podle § 82 zákona o obchodních korporacích
za rok 2024

zpráva je zpracována za společnost:
Realitní & Investorský fond, a.s
se sídlem Vinohradská 2516/28, Praha, PSČ 120 00
IČ 08467994
Zapsaná v OR vedeném: Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24656
Datum vzniku společnosti: 1.září 2019
(dále jen „Společnost“)

1) Struktura vztahů mezi ovládající osobou, ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou - 82 odst. 2 písm. a) ZOK

Organizační struktura ovládajících, ovládaných a propojených osob

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA
ovládajících, ovládaných a propojených osob



Ovládající osoby

Ovládající osobou Allrisk Group, a.s., Komárovská 263/20a, Brno 61700, IČO06696872
Ovládající osoba disponovala k 31.12.2024 akcemi Ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činila 80 % základního kapitálu Ovládané osoby.

Ing.Ondřej Polák
Ovládající osoba disponovala k 31.12.2024 akcemi Ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činila 10 % základního kapitálu Ovládané osoby.

Jiří Toman
Ovládající osoba disponovala k 31.12.2024 akcemi Ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činila 10 % základního kapitálu Ovládané osoby.

Osoby ovládané Společností

Společnost Realitní & Investorský fond, a.s je mateřskou společností vůči svým dceřiným společnostem:

- REINFO service, s.r.o. se sídlem U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČ09906762
- REINFO service Mírová, s.r.o. se sídlem U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČ10729127

2) Úloha ovládaných osob - § 82 odst. 2 písm. b) ZOK

Ovládané osoby jsou vlastněny 100 %, případně rozhodujícím podílem ovládající osobu a v rámci výkonu ekonomické činnosti plní úkoly této ovládající osoby.

3) Způsob a prostředky ovládání - § 82 odst. 2) písm. c) ZOK

Způsobem a prostředkem ovládání jsou přímé příkazy ovládací osoby vůči ovládaným osobám obvykle ve formě ústní nebo e-mailové. Prostředkem ovládání jsou i porady podnikatelského seskupení.

4) Přehled jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu v posledním účetním období 2023, která byla učiněna na popud / v zájmu ovládající osoby - § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

V roce 2024 byla poskytnuta půjčka na Allrisk Group ve výši 58,5mil.Kč, zároveň byla ve výši 54mil.Kč vrácena. Společnosti REINFO service, s.r.o. byla poskytnuta půjčka 8,1mil.Kč.

5) Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými - § 82 odst. 2 písm. e) ZOK

Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi Realitní & Investorský fond, a.s. a Allrisk Group, a.s. ze dne 11.10.2020.

Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi REINFO service Mírová s.r.o. a Realitní & Investorský fond, a.s. ze dne 12.5.2022.

Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi Realitní & Investorský fond, a.s. a Car Effective, s.r.o. ze dne 25.11.2021.

Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi Realitní & Investorský fond, a.s. a Allrisk ESTATE, s.r.o. ze dne 20.9.2019.

RIF rekonstrukce, s.r.o. – montážní práce a rekonstrukce k vykoupeným nemovitostem určených k dalšímu prodeji

Allrisk reality & finance, a.s. a Allrisk, a.s. –provize

Allrisk ESTATE, s.r.o. – pronájem prostor

Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi Realitní & Investorský fond, a.s. a REINFO service, s.r.o. ze dne 10.6.2024.

6) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou a Ovládanou osobou a osobami ovládanými Ovládající osobou - § 82 odst. 4 ZOK.

Mezi ovládanými a ovládajícími osobami nevznikly žádné výhody.

V Brně dne 28. března 2025

