

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 2025**

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025, 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 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. 7. 2026



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

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025
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 2025, 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 2025. 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 2025 je ve výši 263 tis. Kč.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

V roce 2026 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 1.1.2025 - 31.12.2025, 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.

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Realitní & Investorský fond, a.s.

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

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

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

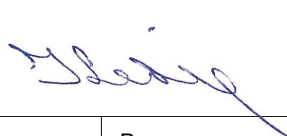
Vinohradská 2516/28
Praha 2
120 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		08467994

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	166 580	136	166 444	138 511
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	16 516	136	16 380	15 168
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	16 514	136	16 378	15 166
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	16 514	136	16 378	15 166
B.II.1.1.	Pozemky	16	2 867		2 867	2 921
B.II.1.2.	Stavby	17	13 647	136	13 511	12 245
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	148 612		148 612	122 507
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	60 141		60 141	28 201
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	56 692		56 692	25 582
C.I.3.2.	Zboží	43	56 692		56 692	25 582
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	3 449		3 449	2 619
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	54 034		54 034	87 020
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	42 286		42 286	84 333
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	41 564		41 564	81 333
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	722		722	3 000
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	722		722	3 000
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	11 748		11 748	2 687
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	649		649	293
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	7 568		7 568	1 966
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	3 531		3 531	428
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				158
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	88		88	270
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	3 443		3 443	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	34 437		34 437	7 286
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	27		27	27
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	34 410		34 410	7 259
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	1 452		1 452	836
D.1.	Náklady příštích období	75	1 452		1 452	836

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	166 444	138 511
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	5 263	10 558
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
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		5 177
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	263	381
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	159 718	125 852
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	159 718	125 852
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	95 164	112 352
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	48 150	69 450
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	48 150	69 450
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		54
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	24 193	21 476
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	22 821	21 372
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121	545	970
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	22 276	20 402
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	64 554	13 500
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	48 400	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126	48 400	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	3 950	682
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	4 199	1 976
C.II.8.	Závazky ostatní	133	8 005	10 842
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	282	97
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	7 723	10 745
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	1 463	2 101
D.1.	Výdaje příštích období	142	1 431	2 101
D.2.	Výnosy příštích období	143	32	

Sestaveno dne: 30.06.2026		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 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		08467994

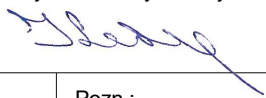
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

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	1 296	1 159
II.	Tržby za prodej zboží	2	28 438	58 080
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	29 056	54 585
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	21 517	42 839
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	39	89
A. 3.	Služby	6	7 500	11 657
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	7 445	61
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	6 750	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	695	61
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	2 837	34
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	2 787	
F. 3.	Daně a poplatky	27	26	17
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	24	17
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	5 286	4 681
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31	61	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	61	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	3 332	2 190
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 779	1 803
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	553	387
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	8 625	6 722
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	8 625	6 722
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	334	336
K.	Ostatní finanční náklady	47	2	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 900	-4 198
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	386	483
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	123	102
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	123	102
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	263	381
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	263	381
*	Čistý obrat za účetní období	56	29 734	59 239

Sestaveno dne: 30.06.2026		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 2025

sestavené k 31.12.2025

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 %
<i>Allrisk Group, a.s.</i>	80

Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v roce 2025:

V roce 2025 nebyla v OR provedena žádná změna.

Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v roce 2025:

Účetní jednotku vede a navenek zastupuje správní rada.

Členové statutárních orgánů k 31.12.2025:

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 2025:

Nebyly poskytnuty.

Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění (peněžní i nepeněžní) poskytnuté v roce 2025:

(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 2025 vytvořeny opravné položky

Dle § 8c nebyly v roce 2025 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 degressivní i lineární metodou, přičemž daňové a účetní odpisy se nerovnají.

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

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>
<i>Pozemky</i>	<i>2 920 262,00</i>	<i>292 040,00</i>	<i>345 000,00</i>	<i>2 867 302,00</i>
<i>Stavby</i>	<i>12 607 314,20</i>	<i>3 707 960,00</i>	<i>2 668 576,20</i>	<i>13 646 698,00</i>
<i>Hmotné movité věci a jejich soubory</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Umělecká díla</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Jiný dlouhodobý majetek</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Celkem 2025</i>	<i>15 527 576,20</i>	<i>4 000 000,00</i>	<i>3 013 576,20</i>	<i>16 514 000,00</i>

	<i>Počáteční zůstatek</i>	<i>Odpisy</i>	<i>Vyřazení</i>	<i>Konečný zůstatek</i>	<i>Účetní hodnota</i>
<i>Oprávky ke stavbám</i>	362 271,00	2 442 228,20	2 668 576,20	135 923,00	
<i>Oprávky k hmotným movitým věcem a jejich souborům</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
Celkem 2025	362 271,00	2 442 228,20	2 668 576,20	135 923,00	

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 31.12.2025 zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění: *není*

2. Pohledávky

a) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti k 31.12.2025

Pohledávky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	638
- nad 180 dnů	12

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 41.564tis.Kč a její úrok 579tis.Kč.

3. Závazky

a) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti k 31.12.2025

Závazky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	13
- nad 180 dnů	0

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

c) Závazky kryté podle zástavního práva s uvedením povahy a formy tohoto zajištění k 31.12.2025. *Společnost nemá tyto závazky.*

d) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze k 31.12.2025 (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 96.550tis.Kč, kdy část tohoto závazku 48.400tis.Kč je splatná ve 4/2026, část závazku 8.750tis.Kč je splatná ve 4/2027, část 35.200tis.Kč je splatná ve 4/2029 a část 4.200tis.Kč je splatná ve 4/2030.

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 za rok 2025 bude ponechán ve společnosti jako nerozdělený zisk. V roce 2025 došlo k rozdělení zisku za předchozí období dle rozhodnutí valné hromady.*

6. Zásoby *Stav zásob společnosti k 31.12.2025 je v hodnotě 56.692.179,15 Kč a zároveň ke stejnému dni je evidována poskytnutá záloha na zboží v hodnotě 2.882.836,86 Kč.*

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.*

Datum : 30.6.2026



.....
Tomáš Kedzior
Člen správní rady

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
31.12.2025
(v tisících Kč)

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

		Období do 31.12.2025	Období do 31.12.2024
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	7 286	638
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	386	483
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 270	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	-3 962	
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku	-61	
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	5 293	4 197
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	1 656	4 680
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-568	30 346
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-1 796	-1 930
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	33 168	26 154
A.2.3.	Změna stavu zásob	-31 940	6 122
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	1 088	35 026
A.3.	Vyplacené úroky	-8 625	-6 722
A.4.	Přijaté úroky	3 332	2 525
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-63	-139
A.6.	Přijaté podíly na zisku	61	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-4 207	30 690
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 999	-9 401
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	6 749	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	34 166	-14 641
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	36 916	-24 042
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	0	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-5 558	
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	-5 558	
C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-5 558	
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	27 151	6 648
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	34 437	7 286