ÚČ FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2025

LEI

Daňové identifikačné číslo: 2122005435

IČO: 55505554

SK NACE: 66.12.0

Účtovná závierka

[x] riadna [ ] shválená

[ ] mimoriadna

[ ] priebežná

(vyznačí sa [x])

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	01	2025
do	12	2025

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

	mesiac	rok
od	01	2024
do	12	2024

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (ÚČ FONDNEH 1 - 02), Výkaz ziskov a strát (ÚČ FONDNEH 2-02), Poznámky (ÚČ FONDNEH 3-02)

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

WEM Private Fund investičný fond s premenlivým základným imaním a.s.

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s premenlivým základným imaním a.s. Real Estate podfond

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica: Bottova

Číslo: 2/A

PSČ: 81109

Obec: Bratislava

Telefónne číslo: /

Faxové číslo: /

E-mailová adresa:

Zostavená dňa: 15.03.2026	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej sp
Schválená dňa:	

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s
premenlivým základným imaním a.s.
Real Estate podfond

S Ú V A H A
k 31.12.2025
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**B**	**1**	**2**
x	**Aktíva**	x	x
I.	**Investičný majetok** (súčet položiek **1** až **11**)	-	-
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Podielové listy	-	-
8.	Dlhopisy	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	**Neinvestičný majetok** (súčet položiek **12** a **13**)	121 542	808 961
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	63 010	75 698
13.	Ostatný majetok	58 532	733 263
	Aktíva spolu	**121 542**	**808 961**

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s
premenlivým základným imaním a.s.
Real Estate podfond

S Ú V A H A
k 31.12.2025
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**B**	**1**	**2**
x	**Pasíva**	x	x
I.	**Záväzky** (súčet položiek **1** až **8**)	-	-
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	-	-
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	7	3 975
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	-	-
II.	**Vlastné imanie**	**121 535**	**804 986**
9	akcie podfondu“ , z toho	121 535	804 986
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	(33 451)	42 486
	Pasíva spolu	**121 542**	**808 961**

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s premenlivým základným imaním a.s. Real Estate podfond

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov roku 2025

Ozna-čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
1.	Výnosy z úrokov	-	33 485
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	-	-
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	-	-
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(33 263)	-
7./d.	Čistý zisk/ strata z devíz	-	-
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	-	20 000
I.	**Výnos z majetku vo fonde**	(33 263)	53 485
f.	Transakčné náklady	(188)	-
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	7 031
II.	**Čistý výnos z majetku vo fonde**	(33 451)	46 454
h.	Náklady na financovanie fondu	-	-
h. 1.	náklady na úroky	-	-
h. 2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h. 3.	náklady na dane a poplatky	-	3 968
III.	**Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde**	**-**	**-**
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	-	-
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	-	-
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	-	-
A.	**Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie**	(33 451)	42 486

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s premenlivým základným imaním, a. s. - Real Estate podfond

POZNÁMKY
účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2025
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

1. WEM Private Fund investičný fond s premenlivým základným imaním, a. s. - Real Estate podfond sídlo: Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika , IČO -.

WEM Private Fund, investičný fond s premenlivým základným imaním, a. s je akciová spoločnosť s premenlivým základným imaním (ďalej len „Spoločnosť“) založená zakladateľskou listinou spísanou dňa 13.04.2023 vo forme notárskej zápisnice N 189/2023, Nz 9976/2023, NCRls 10319/2023.

Do obchodného registra bola Spoločnosť zapísaná dňa 30.05.2023 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo 7571/B).
Spoločnosť je zapísaná v registri alternatívnych investičných fondov, ktorý vedie Národná Banka Slovenska.

Predmetom činnosti Spoločnosti je vykonávanie kolektívneho investovania podľa zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení.

WEM Private Fund investičný fond s premenlivým základným imaním, a. s. - Real Estate podfond - investičná politika je zameraná na investovanie do nehnuteľností, obchodný podielov a prevoditeľných cenných papierov vydávaných spoločnosťami, ktorých obchodná činnosť súvisí predovšetkým s výstavbou, prevádzkou alebo financovaním nehnuteľností.

2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podfond: **WEM Private Fund, investičný fond s premenlivým základným imaním, a. s** Bottova 2A 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 55505554.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. **Účtovná závierka za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025** bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania subjektu kolektívneho investovania s právnou subjektivitou.

   Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

   Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2025 bola zostavená ako riadna účtovná závierka podľa zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie zahŕňa účtovné informácie za obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024.

2. Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky.

Riadna účtovná závierka pozostáva zo súvahy k 31.12.2025, výkazu ziskov a strát a poznámok účtovnej závierky, ktoré boli zostavené v súlade s Opatrením Ministerstva Financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74 v znení neskorších predpisov, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy (ďalej len „Opatrenie MF SR“).

3. Informácie o použití nových účtovných zásad a nových účtovných metód v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím a o dôvodoch ich uplatnenia a vplyve na výsledok hospodárenia a čistý majetok fondu.

4. Popis spôsobov oceňovania majetku a záväzkov, metód použitých pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzích mien a kurzov použitých na prepočet cudzej meny na eurá.

Peňažné prostriedky a ceniny, pohľadávky a záväzky pri ich vzniku Spoločnosť oceňovala menovitou hodnotou v EUR.

5. Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu.

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu je deň, v ktorom dôjde k vzniku pohľadávky a záväzku, splnenia dodávky, platby záväzku, inkasa, započítania a postúpenia pohľadávky, prevzatia dlhu, poskytnutia a prijatia preddavku, výplate alebo prevzatia hotovosti, nákupu alebo predaji peňažných prostriedkov v cudzej mene, úhrady úveru alebo pôžičky, zistenia manka alebo škody na majetku alebo záväzkoch, schodku, prebytku majetku, vkladu do spoločnosti, pohybu majetku a k ďalším skutočnostiam.

6. Stratégia a zásady zaisťovania.

Na účely zaistenia zmeny reálnej hodnoty držaných aktív Spoločnosť nevyužíva zabezpečovacie nástroje.

7. Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou.

Spoločnosť neeviduje majetok so zníženou hodnotou.

8. Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv.

Ocenenie majetku, ktorý sa neoceňuje reálnou hodnotou, sa v účtovnej závierke upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty. Pri inventarizácii sa v rámci zisťovania skutočného stavu majetku zisťuje, či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota tohto zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s
premenlivým základným imaním a.s.
Real Estate podfond

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
X	**Peňažný tok z prevádzkovej činnosti**	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	-	33 485
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	-	-
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	-	-
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	-	-
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(188)	(720 287)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	(3 968)	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(4 156)	686 802
X	**Peňažný tok z investičnej činnosti**	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(8 532)	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(8 532)	-
X	**Peňažný tok z finančnej činnosti**	x	x
21.	akcie podfondu“ (+)	-	700 000
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	-	-
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	-	-
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	-	700 000
IV.	**Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene**	-	-
V.	**Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich**	(12 688)	13 198

Názov spravovaného fondu

WEM Private Fund investičný fond s
premenlivým základným imaním a.s.
Real Estate podfond

	ekvivalentov I.+II.+II.+IV.		
VI.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia**	75 698	62 500
VII.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.**	63 010	75 698

Označenie	**D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
a	**b**	**1**	**2**
I.	**Čistý majetok na začiatku obdobia**	804 986	62 500
a)	počet akcií“.	750	50
b)	hodnota jednej akcie	1 073	1 250
1.	Upísané podielové listy	50 000	700 000
2.	Zisk alebo strata fondu	(33 451)	42 486
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Vrátené podielové listy	(700 000)	-
II.	**Nárast/pokles čistého majetku**	(-683 451)	742 486
A.	**Čistý majetok na konci obdobia**	121 535	804 986
a)	počet akcií“.	100	750
b)	hodnota jednej akcie	1 215	1 073

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

W	E	M		P	r	i	v	a	t	e		F	u	n	d		i	n	v	e	s	t	i	č	n	ý		f	o	n	d		s				
p	r	e	m	e	n	l	i	v	ý	m		z	á	k	l	a	d	n	ý	m		i	m	a	n	í	m		a	.	s	.						
R	e	a	l		E	s	t	a	t	e		p	o	d	f	o	n	d																				

E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát
Súvaha fondu
Aktíva

Číslo riadku	**12.** Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	62 500	62 500
2.	Bežné účty	510	13 198
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet - súvaha	63 010	75 698
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**63 010**	**75 698**

Pasíva

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	**6./c.** Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	(33 263)	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	**(33 263)**	**-**

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

W	E	M		P	r	i	v	a	t	e		F	u	n	d		i	n	v	e	s	t	i	č	n	ý		f	o	n	d		s		
p	r	e	m	e	n	l	i	v	ý	m		z	á	k	l	a	d	n	ý	m		i	m	a	n	í	m		a	.	s	.				
R	e	a	l		E	s	t	a	t	e		p	o	d	f	o	n	d																				