

Dokument s kľúčovými informáciami

ÚČEL

V tomto dokumente nájdete kľúčové informácie o tomto investičnom produkte. Neslúži na propagačné a marketingové účely. Poskytnutie týchto informácií sa vyžaduje na základe právnych predpisov, aby vám pomohol porozumieť podstate, rizikám, nákladom, možným výnosom a stratám spojených s týmto produktom a porovnať ich s inými investičnými produktami.

PRODUKT

Názov produktu	VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s. (ďalej len „Fond“)
Tvorca produktu	VOSEM Capital, správ. spol., a. s., Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 56 682 999 (ďalej len „Správcovská spoločnosť“)
ISIN	SK3000001840
Webové sídlo	https://vosemcapital.com/
Viac informácií	+421 905 672 321 alebo info@vosemcapital.com
Orgán dohľadu	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, www.nbs.sk (ďalej len „NBS“)
Dátum vytvorenia / revízie dokumentu	31.03.2026

O AKÝ PRODUKT IDE?

Typ Produktu

Verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností vytvorený a spravovaný podľa zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“). Depozitárom Fondu je Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 (ďalej len „Depozitár“).

Doba trvania produktu

Fond je vytvorený na dobu neurčitú a nie je stanovený žiadny dátum splatnosti. Správcovská spoločnosť môže rozhodnúť o vrátení povolenia na vytvorenie Fondu po predchádzajúcom súhlase NBS, pričom vypladí podielníkom ich podiel na majetku vo Fonde, alebo môže rozhodnúť o zlúčení Fondu s iným fondom po predchádzajúcom súhlase NBS a za podmienok uvedených v Zákone.

Ciele

Cieľom Fondu je dosiahnuť zhodnotenie podielových listov participáciou na vývoji realitného sektora v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika v mene EUR. Majetok vo Fonde je investovaný najmä do realitných aktív spĺňajúcich podmienky Zákona, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, pričom týmito realitnými aktívami sú predovšetkým realitné spoločnosti, ktoré sú prenajímateľmi podľa zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájomnom bývaní“), a ktoré majú vo vlastníctve alebo nadobudnú do vlastníctva bytové domy podľa Zákona o nájomnom bývaní (ďalej len „Prenajímateľia“). Cieľom Fondu je investovať najmenej 60 % hodnoty majetku vo Fonde do Prenajímateľov. Ďalej budú investície Fondu tvoriť nehnuteľnosti, majetkové účasti v realitných spoločnostiach, iné aktíva, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, podielové listy iných európskych alebo zahraničných subjektov kolektívneho investovania, vklady a termínované vklady, nástroje peňažného trhu, dlhopisy, akcie, iné prevoditeľné cenné papiere, popr. deriváty. Fond môže poskytovať pôžičky realitným spoločnostiam, v ktorých má majetkovú účasť. Fond je rastovým fondom, výnosy z majetku vo Fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov. Fond nesleduje žiadny benchmark, t.j. ukazovateľ reprezentujúci trh, na ktorom sa investuje a výkonnosť Fondu nie je porovnávaná oproti žiadnemu porovnávaciemu ukazovateľu. Retailový investor môže mať na požiadanie vyplatené podielové listy Fondu, a to spôsobom, ako je uvedené v časti „Ako dlho mám mať produkt v držbe a môžem si peniaze vybrať predčasne?“ nižšie.

Zamýšľaný retailový investor

Fond je určený retailovému investorovi, ktorý má predchádzajúce znalosti, prípadne skúsenosti týkajúce sa tohto alebo podobného investičného produktu. Fond nemusí byť vhodný pre investorov, ktorí plánujú použiť svoje investované prostriedky v lehote kratšej ako 5 rokov.

AKÉ SÚ RIZIKÁ A ČO MÔŽEM ZÍSKAŤ?

Súhrnný ukazovateľ rizika



⚠ Pri určovaní ukazovateľa rizika sa predpokladá, že budete držať produkt aspoň 5 rokov. Skutočné riziko sa môže významne líšiť, ak si necháte produkt vyplatiť predčasne, kedy môžete získať späť menej než ste investovali, prípadne znášať dodatočné náklady.

Súhrnný ukazovateľ rizík je ukazovateľom úrovne rizika tohto Fondu v porovnaní s inými produktami. Naznačuje, aká je pravdepodobnosť, že prídete o peniaze v dôsledku negatívneho pohybu na trhoch alebo v dôsledku iných faktorov. Fond je zaradený do rizikovej triedy 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu.

Súhrnný ukazovateľ rizík predpokladá, že si produkt ponecháte minimálne počas odporúčaného investičného horizontu, t.j. aspoň 5 rokov. V praxi sa riziko spojené s investíciou podstatne líši v závislosti od dĺžky trvania investície, pričom pri nedodržaní investičného horizontu môže byť skutočné riziko podstatne vyššie a môžete tak pri predčasnom ukončení investície získať späť podstatne menej.

Iné riziká nezohľadnené v súhrnnom ukazovateli rizík

Súhrnný ukazovateľ rizík primerane nezahŕňa riziko spojené s investíciami do nehnuteľností a realitných spoločností (stavebné vady, výpadky plánovaných príjmov z prenájmu, právne riziko, riziko ocenenia nehnuteľností atď.), kreditné riziko, riziko likvidity, menové riziko a riziko nepredvídaných udalostí, ktoré môže negatívne vplyvať na hodnotu podkladových aktív Fondu.

Maximálna možná strata investovaného kapitálu

Historické údaje nemusia byť spoľahlivým indikátorom budúceho profilu rizík Fondu. Nie je zaručené, že sa časom hodnota súhrnného ukazovateľa rizík nezmení. Ani najnižšia hodnota ukazovateľa neznamena bezrizikovú investíciu. Správcovská spoločnosť neposkytuje garancie vrátenia pôvodne investovanej sumy. V krajnom prípade môže vaša maximálna strata dosiahnuť celú investovanú čiastku.

Scenáre výkonnosti

Uvedené scenáre ilustrujú, ako by sa Vaša investícia mohla vyvíjať. Scenáre si môžete porovnať so scenármi iných produktov. Sú založené na minulých výsledkoch a určitých predpokladoch. Nepredstavujú záruku budúcich výnosov. Váš skutočný výnos sa bude líšiť v závislosti od toho, ako sa bude príslušný trh vyvíjať a ako dlho si investíciu ponecháte. Uvedené údaje zahŕňajú náklady samotného produktu, ale nemusia zahŕňať všetky náklady, ktoré zaplatíte svojmu investičnému poradcovi alebo distribútorovi. Upozorňujeme, že tieto údaje nezohľadňujú vašu osobnú daňovú situáciu, ktorá môže mať takisto vplyv na to, koľko sa vám z investície vráti.

Odporúčané obdobie držby: 5 rokov Príklad investície: 10 000 €

Scenáre		Ukončenie po 1. roku	Ukončenie po 5. roku
Minimum — Nie je zaručený žiadny minimálny výnos. V krajnom prípade môžete prísť o celú svoju investíciu alebo jej časť.			
Stresový scenár	Kolko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	9 188 €	9 090 €
	Priemerný výnos za každý rok	-8,12 %	-1,89 %
Nepriaznivý scenár	Kolko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	9 775 €	9 845 €
	Priemerný výnos za každý rok	-2,25 %	-0,31 %
Neutrálny scenár	Kolko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	10 108 €	11 564 €
	Priemerný výnos za každý rok	1,08 %	2,95 %
Priaznivý scenár	Kolko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	10 862 €	13 125 €
	Priemerný výnos za každý rok	8,62 %	5,59 %

Uvedené scenáre nepriaznivého, neutrálneho a priaznivého scenára predstavujú príklady s použitím najhoršej, mediánovej a najlepšej výkonnosti modelového portfólia za posledných 15 rokov. Stresový scenár ukazuje, čo by ste mohli dostať späť za extrémnych trhových podmienok, pričom nezohľadňuje situáciu, kedy by sme vám nemohli vyplatiť podielové listy Fondu. Vzhľadom na nedostatočnú históriu Fondu a absencie vhodnej referenčnej hodnoty sú uvedené typy scenárov založené aj na vývoji modelového portfólia použitím historických údajov aktív, do ktorých môže Fond investovať v súlade s investičnou politikou.

ČO SA STANE, AK SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ NEBUDE SCHOPNÁ VYPLÁCAŤ?

Návratnosť investície do Fondu, jej časti ani výnosu z investície nie je žiadnym spôsobom garantovaný. Majetkové účty zriaďuje aj vedie Správcovská spoločnosť a sú oddelené od majetku Fondu aj Depozitára. Prípadná insolventnosť Správcovskej spoločnosti alebo Depozitára preto nemá vplyv na hodnotu investície.

AKÉ SÚ NÁKLADY?

Náklady v priebehu času

V tabuľkách sú uvedené sumy, ktoré sa zrážajú z vašej investície na pokrytie rôznych typov nákladov. Ich skutočná výška závisí od toho, koľko investujete a ako dlho produkt držíte. Predpoklad:

- V prvom roku by ste dostali naspäť sumu, ktorú ste investovali (ročný výnos 0%). Pre ďalšie obdobia držby predpokladáme, že výkonnosť produktu zodpovedá neutrálnemu scenáru.
- Investovaná suma predstavuje 10 000 EUR.

	Ak uskutočnite predaj po 1. roku	Ak uskutočnite predaj po 5. roku
Celkové náklady	703 €	1 315 €
Ročný vplyv nákladov*	7,03 %	2,63 % každý rok

* Tento údaj ilustruje, ako náklady znižujú váš výnos každý rok počas obdobia držby. Ukazuje napríklad, že ak ukončíte produkt po uplynutí odporúčaného obdobia držby, váš predpokladaný ročný výnos by bol 5,58 % pred zohľadnením nákladov a 2,95 % po ich zohľadnení.

Zloženie nákladov

V prípade ukončenia po 1. roku

	%	Popis	€
Jednorazové vstupné alebo výstupné náklady			
Vstupné náklady — vplyv nákladov, ktoré platíte pri vstupe do investície. Údaj vychádza z maximálnej výšky vstupného poplatku, skutočná výška môže byť nižšia.	3,00 %		300 €
Náklady na výstup — vplyv nákladov na ukončenie investície v prípade ukončenia do 1. roku. V prípade ukončenia investície po odporúčanej dĺžke investovania je vplyv nákladov 0,00 %.	2,00 %		200 €
Priebežné náklady zrážané každý rok			
Iné priebežné náklady — vplyv nákladov, ktoré vynakladáme na správu vašej investície.	2,00 %		200 €
Transakčné náklady — vplyv nákladov na nákup a predaj podkladových aktív Fondu.	0,03 %		3 €
Vedľajšie náklady zrážané za osobitných podmienok			
Výkonnostné poplatky — na tento produkt sa neuplatňuje žiadny výkonnostný poplatok.	0 %		0 €

AKO DLHO MÁM MAŤ PRODUKT V DRŽBE A MÔŽEM SI PENIAZE VYBRAŤ PREDČASNE?

Odporúčaná dĺžka investície: aspoň 5 rokov.

Dĺžka investičného horizontu súvisí s rizikovým profilom Fondu, kedy investícia podlieha v krátkom čase vyšším cenovým výkyvom a tým môže byť negatívne ovplyvnená hodnota vašej investície. Dodržanie investičného horizontu výrazne znižuje pravdepodobnosť, že zhodnotenie investície bude záporné.

Upozorňujeme, že pri nedodržaní investičného horizontu môže byť skutočné riziko vyjadrené súhrnným ukazovateľom rizík vyššie a nedodržanie investičného horizontu tak môže mať vplyv na výnos investície vyjadrenej ukazovateľom zníženia výnosu aj na uvedené scenáre výkonnosti (viď informácie uvedené vyššie).

Správcovská spoločnosť nie je povinná vyplácať podielové listy Fondu po dobu najviac prvých troch rokov od vytvorenia Fondu (t.j. do 19.03.2029).

Správcovská spoločnosť vyplatí investorovi podielový list po doručení žiadosti o vyplatenie podielových listov k rozhodujúcemu dňu (t.j. ku dňu rozhodujúceho na určenie Aktuálnej ceny podielových listov, ktorým je posledný pracovný deň príslušného kalendárneho mesiaca alebo iný deň, o ktorom Správcovská spoločnosť rozhodne ako o dni mimoriadneho ocenenia majetku a záväzkov vo Fonde) v prípade bežnej likvidity Fondu bezodkladne, najneskôr do dvanástich mesiacov. Správcovská spoločnosť môže v mimoriadnych prípadoch dočasne pozastaviť vyplácanie podielových listov Fondu, a to len ak je to v záujme podielnikov.

AKO SA MÔŽEM SŤAŽOVAŤ?

Investor má možnosť podať sťažnosť alebo reklamáciu nasledovnými spôsobmi:

- e-mailom na adresu info@vosemcapital.com (možnosť využiť vzorové tlačivo);
- poštou na adresu sídla Správcovskej spoločnosti: VOSEM Capital, správ. spol., a. s., Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava (možnosť využiť vzorové tlačivo);
- ústne (osobne) v sídle Správcovskej spoločnosti zamestnancovi alebo členovi orgánu Správcovskej spoločnosti.

Podrobný postup pre podávanie sťažností a reklamácií investorov, ako aj postup pre ich vybavovanie je upravený vo vnútornom predpise Správcovskej spoločnosti o vybavovaní sťažností dostupnom na webovom sídle Správcovskej spoločnosti <https://vosemcapital.com/> a na vyžiadanie na e-mailovej adrese info@vosemcapital.com alebo v sídle Správcovskej spoločnosti.

Investor je oprávnený podať sťažnosť na postup Správcovskej spoločnosti u Národnej banky Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, prípadne sa obrátiť na príslušný súd.

ĎALŠIE RELEVANTNÉ INFORMÁCIE

Ďalšie informácie o Fonde, vrátane minulej výkonnosti za obdobie 5 rokov, scenárov výkonnosti Fondu aktualizovaných na mesačnej báze, informácií o aktuálnej cene podielových listov, minimálnej a nasledovnej výške investície, štatútu, predajného prospektu a správy o hospodárení môžete získať bezplatne v slovenskom jazyku v sídle Správcovskej spoločnosti, na webovom sídle Správcovskej spoločnosti <https://vosemcapital.com/>.