

PREDAJNÝ PROSPEKT

Špeciálneho fondu nehnuteľností

VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s. (ďalej len „Predajný prospekt“).

Predajný prospekt podielového fondu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy podielníka so Správcovskou spoločnosťou. V zmysle zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) podielnik nadobudnutím podielového listu akceptuje ustanovenia Predajného prospektu podielového fondu. **Predajný prospekt podielového fondu sa môže v zmysle Zákona počas trvania zmluvného vzťahu medzi Správcovskou spoločnosťou a podielnikom meniť, a to spôsobom podľa Článku (I) Štatútu podielového fondu.**

Článok A – Informácie o podielovom fonde

- (1) Názov podielového fondu je VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s. (ďalej len „**Fond**“). Skrátený názov fondu je **VOSEM Fond nájomného bývania**.
- (2) Fond je vytvorený ako verejný špeciálny fond nehnuteľností a má formu otvoreného podielového fondu.
- (3) Fond spĺňa podmienky ustanovené Zákonom a nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 o koordinácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení týkajúcich sa podnikov kolektívneho investovania do prevoditeľných cenných papierov (PKIPCP) v znení neskorších predpisov.
- (4) Fond bol vytvorený dňa na dobu neurčitú na základe rozhodnutia Národnej banky Slovenska (ďalej len „**NBS**“) č.z.: 100-001-082-414 k č.sp.: NBS1-000-116-608 o udelení povolenia na vytvorenie verejného špeciálneho fondu zo dňa 18. marca 2026, ktoré nadobudlo právoplatnosť 19.03.2026.
- (5) Štatút Fondu je súčasťou tohto Predajného prospektu. Štatút Fondu, ročné a polročné správy o hospodárení s majetkom vo Fonde možno bezplatne získať v sídle Správcovskej spoločnosti a depozitára, prostredníctvom podriadených finančných agentov a na webovom sídle Správcovskej spoločnosti www.vosemcapital.sk.
- (6) Na majetok Fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dani z príjmov**“) a ustanovenia relevantných medzinárodných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia.
 - a. Predmetom dane z príjmov fyzických a právnických osôb sú príjmy z podielových listov (ďalej len „**PL**“) dosiahnuté z ich vyplatenia (vrátenia). Daň je vyberaná zrážkou, pričom platiteľom dane je Správcovská spoločnosť. Zrážková daň sa pri vyplatení PL odvádza z čistého výnosu, ktorý predstavuje kladný rozdiel medzi vyplatenou sumou pri vrátení PL a vkladom podielníka, ktorým je úhrn predajných cien PL pri ich vydaní. Takto vybranú zrážkovú daň môžu fyzické a právnické osoby, ktoré sú rezidentmi Slovenskej republiky považovať za preddavkovú a za splnenia podmienok ustanovených Zákonom o dani z príjmov môžu pri podaní daňového priznania požiadať o vrátenie preddavku na daň. Správcovská spoločnosť nevykoná zrážku dane, ak je príjmom výnosu z vyplatenia PL podielový fond, dôchodkový fond, doplnkový dôchodkový fond, obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi držiaci PL vo svojom mene pre svojich klientov v rámci poskytovania investičnej služby na území Slovenskej republiky. Daňový režim podielnikov, ktorí nie sú daňovými rezidentmi Slovenskej republiky, sa riadi predovšetkým ustanoveniami zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia uzavretej medzi Slovenskou republikou a ich rezidenčnou krajinou. Niektorí podielníci môžu podliehať špecifickým daňovým režimom a uvedené spôsoby

zdaňovania príjmov plynúcich z investícií vo fondoch nemusia byť pre nich platné a úplné. Zdaňovanie príjmov z investovania do Fondu sa môže meniť v súvislosti s legislatívnymi zmenami v oblasti dane z príjmov, preto Správcovská spoločnosť v prípade nejasností týkajúcich sa príslušného zdaňovania odporúča možnosť využitia odborného daňového poradenstva.

- b. Výnosy z majetku vo Fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny podielových listov.
- (7) Účtovné závierky Fondu sa zostavujú k 30.6. a 31.12. príslušného kalendárneho roka. Priebežná účtovná závierka bez poznámok sa zostavuje k poslednému dňu kalendárneho štvrťroka.
- (8) Audit účtovnej závierky Fondu vykonáva spoločnosť CLA Slovakia s.r.o., so sídlom Karpatská 8, 811 05 Bratislava, IČO: 36 254 339, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č.: 74698/B.
- (9) Údaje o PL a postup pri zrušení Fondu:
- a. Práva spojené s PL, podoba a forma PL, spôsob evidencie PL sú uvedené v Článku (H) bodoch (1) až (4) Štatútu Fondu,
- b. K zrušeniu Fondu môže dôjsť v súlade so Zákonom na základe rozhodnutia NBS o odobratí povolenia na vytvorenie Fondu, rozhodnutia Správцovskej spoločnosti o vrátení povolenia na vytvorenie Fondu po predchádzajúcom súhlase NBS, alebo ak povolenie na vytvorenie Fondu zaniklo, vrátane zániku povolenia uplynutím doby, na ktorú bol Fond vytvorený. Podielnik nie je oprávnený žiadať o zrušenie Fondu. Po vzniku skutočností majúcich za následok zánik a zrušenie Fondu, je Správcovská spoločnosť povinná okamžite skončiť vydávanie a vyplácanie PL a do šiestich mesiacov vykonať mimoriadnu účtovnú závierku Fondu, predatť majetok vo Fonde, zabezpečiť splatenie pohľadávok v prospech majetku vo Fonde, vyrovnať všetky záväzky z hospodárenia s majetkom vo Fonde a vyplatiť podielnikom ich podiel na majetku vo Fonde. V odôvodnených prípadoch v zmysle Zákona môže byť táto lehota predĺžená najviac o dvanásť mesiacov. Informáciu o zrušení Fondu Správcovská spoločnosť zverejňuje spôsobom podľa Článku (K) bod 4 Štatútu Fondu.
- (10) Spôsob a podmienky vydávania PL sú opísané v Článku (H) bodoch (5) až (14) Štatútu Fondu. Správcovská spoločnosť používa žiadosť o vydanie PL, ktorá je obsiahnutá v Rámcovej zmluve o zriadení majetkového účtu, investovaní do podielových fondov a o vydaní podielových listov otvorených podielových fondov (ďalej len „Rámcová zmluva“), ktorú uzatvárajú medzi sebou Správcovská spoločnosť a investor (prvá žiadosť o vydanie PL) alebo na samostatnom formulári (ďalšie žiadosti o vydanie PL).
- (11) Každá investícia poukázaná na účet Fondu musí byť jednoznačne identifikovaná variabilným symbolom, ktorým je: (i) rodné číslo investora fyzickej osoby, (ii) dátum narodenia vo formáte „DDMMRR“ investora fyzickej osoby bez prideleného rodného čísla, (iii) IČO investora právnickej osoby alebo (iv) v prípade investora právnickej osoby bez prideleného IČO iné identifikačné alebo registračné číslo, ktoré identifikuje danú právnickú osobu, a ktoré bolo poskytnuté Správцovskej spoločnosti.
- (12) V prípade jednorazovej investície investor v žiadosti o vydanie PL uvádza investičné parametre, ktoré sú Správцovskou spoločnosťou stanovené nasledovne:
- a. Minimálna výška jednorazovej investície: 20 EUR
- b. Minimálny investičný horizont: 5 rokov
- c. Maximálna výška vstupného poplatku: 3%
- (13) Spôsob a podmienky presunu medzi podielovými fondami spravovanými Správцovskou spoločnosťou sú opísané v Článku (H) bodu (15) Štatútu Fondu.
- (14) Spôsob a podmienky vyplatenia sú opísané v Článku (H) bodoch (16) až (18) Štatútu Fondu. Správcovská spoločnosť vyplatí podielnikovi PL po doručení žiadosti o vyplatenie PL (listinnej alebo elektronickej) k rozhodujúcemu dňu v prípade bežnej likvidity Fondu bezodkladne. Správcovská spoločnosť môže predĺžiť lehotu na vyplatenie podielových listov až na 12 mesiacov. Správcovská spoločnosť nie je povinná vyplácať PL Fondu po dobu najviac prvých troch rokov od vytvorenia Fondu. Okolnosti, za ktorých môže byť pozastavené právo na vyplatenie PL sú upravené v Článku (H) bode (19) Štatútu.

- (15) Opis pravidiel pre výpočet a použitie výnosov v majetku Fondu je upravený v Článku (F) bode (2) Štatútu Fondu.
- (16) Opis investičných cieľov s majetkom vo Fonde, investičnej politiky a obmedzení investičnej politiky, údaje o postupoch a nástrojoch, ktoré možno použiť pri správe majetku Fondu sú upravené v Článoch (D) a (E) Štatútu Fondu.
- a. Správcovská spoločnosť investuje peňažné prostriedky vo Fonde predovšetkým do realitných aktív upravených v Článku (D) bode (3) Štatútu Fondu, pričom 60 % hodnoty majetku vo Fonde bude investovaných do majetkových účastí realitných spoločností, ktoré sú tzv. 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“), ktoré majú vo vlastníctve alebo nadobudnú do vlastníctva tzv. bytové domy podľa Zákona o nájomnom bývaní. Ďalej budú investície Fondu tvoriť nehnuteľnosti, majetkové účasti v realitných spoločnostiach, iné aktíva, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, PL európskych alebo zahraničných subjektov kolektívneho investovania, vklady a termínované vklady, nástroje peňažného trhu, dlhopisy, akcie, iné prevoditeľné cenné papiere, popr. deriváty. Maximálna výška poplatkov za správu podľa § 157 Zákona, ktoré môžu byť účtované fondom, do ktorých sa plánuje investovať majetok Fondu, je 5%.
- b. Údaje o úveroch a pôžičkách, ktoré možno pri správe majetku Fondu použiť sú upravené v Článku (E) bodoch (5) až (9) Štatútu Fondu.
- c. **Majetok vo Fonde možno v súlade s investičnou politikou Fondu investovať aj do finančných derivátov, ktoré sú v súlade s požiadavkami Zákona, a to na účely dosahovania investičných cieľov Fondu, ako aj na účely zabezpečenia hodnoty majetku vo Fonde proti stratám. Z dôvodu investovania do finančných derivátov sa môže vo Fonde dočasne zvýšiť riziko straty vzťahujúce sa na majetok vo Fonde. Riziko straty môže vzniknúť v prípade zmien trhových cien derivátov a ich podkladových aktív. Ďalšie údaje o podmienkach, za ktorých je možné majetok Fondu investovať do finančných derivátov, sú upravené v Článku (E) bod (1) písm. d. Štatútu Fondu.**
- d. Fond nemá stanovený benchmark.
- (17) Pravidlá pre oceňovanie majetku a záväzkov Fondu sú uvedené v Článku (G) Štatútu Fondu.
- (18) Údaje o výpočte, zverejňovaní, mieste, periodicite a spôsobe určenia aktuálnej ceny podielového listu, predajnej ceny podielového listu a nákupnej ceny podielového listu a čistej hodnoty majetku Fondu:
- a. Spôsob určenia aktuálnej hodnoty PL je uvedený v Článku (G) bode (2) štatútu Fondu. Aktuálna hodnota podielu sa určuje raz mesačne k poslednému kalendárnemu dňu príslušného mesiaca. Aktuálna hodnota podielu sa rovná aktuálnej cene PL (ďalej len „Aktuálna cena PL“).
- b. Pravidlá pre výpočet a periodicita výpočtu predajnej ceny podielového listu sú určené v Článku (H) bode (7) Štatútu Fondu. Predajná cena podielového listu je súčtom Aktuálnej ceny PL a vstupného poplatku.
- c. Pravidlá pre výpočet a periodicita výpočtu nákupnej ceny podielového listu sú určené v Článku (H) bode (16) Štatútu Fondu. Nákupná cena podielového listu predstavuje rozdiel medzi Aktuálnou cenou PL a výstupného poplatku.
- d. Spôsob, miesto a periodicita zverejňovania Aktuálnej ceny PL, predajnej ceny podielového listu, nákupnej ceny podielového listu a čistej hodnoty majetku Fondu sú upravené v Článku (G) bode (2) Štatútu Fondu.
- (19) Výška vstupného poplatku, t.j. poplatku spojeného s vydaním PL, sa určuje v % z objemu investície, pričom hodnota tohto vstupného poplatku investíciu investora znižuje.

Stanovenie vstupného poplatku

Výška investície	Výška vstupného poplatku v %
------------------	------------------------------

Do 49 999,99 €	3,00
Od 50 000 € do 99 999,99 €	2,00
Nad 100 000 €	individuálne, maximálne však 3,00

- (20) Výška výstupného poplatku, t.j. poplatku spojeného s vyplatením PL, sa určuje v %, pričom jeho výška závisí od počtu uplynutých rokov od nadobudnutia PL podielnikom. Objem vyplatených peňažných prostriedkov pri redemácii (vyplatení PL) bude podielnikovi znížený o hodnotu tohto výstupného poplatku. Správcovská spoločnosť nebude výstupný poplatok účtovať, a to ani v jeho čiastočnej výške, ak súčet vstupného poplatku pri vydaní PL a výstupného poplatku pri vyplatení PL prekročí 5 % z Aktuálnej ceny PL v čase jeho vyplatenia.

Stanovenie výstupného poplatku

Počet rokov od nadobudnutia PL	Výška poplatku v %
Redemácia v 1. roku	2,00
Redemácia v 2. roku	1,50
Redemácia v 3. roku	1,00
Redemácia v 4. a ďalších rokoch	0,00

- (21) Vstupný a výstupný poplatok je Správcovská spoločnosť oprávnená znížiť, a to najmä s ohľadom na výšku investovanej sumy, ktorú bude investor investovať do Fondu, s ohľadom na distribučný kanál, pričom Správcovská spoločnosť uplatňuje princíp spravodlivého zaobchádzania so všetkými investormi.
- (22) Minimálna hodnota redemácie je 100 €. Stanovenie minimálnej hodnoty redemácie sa neuplatní, ak podielnik redemuje všetky PL evidované na majetkovom účte.
- (23) V prípade presunu medzi podielovými fondami spravovanými Správcovskou spoločnosťou Správcovská spoločnosť neúčtuje výstupný poplatok spojený s vyplatením PL ani vstupný poplatok spojený s nadobudnutím PL iného fondu spravovaného Správcovskou spoločnosťou.

Stanovenie poplatku za presun medzi fondami

Poplatok za presun medzi fondami
neuplatňuje sa

- (24) Údaje o druhoch, výške a výpočte odplaty účtovanej na ťarchu majetku Fondu:
- Aktuálna výška odplaty za správu Fondu predstavuje 1,80 % z priemernej čistej hodnoty majetku vo Fonde. Spôsob výpočtu je upravený v Článku (B) bode (6) štatútu Fondu.
 - Aktuálna výška koeficientu odplaty za výkon činnosti depozitára predstavuje súčet:
 - 0,15 % p. a. zo sumy čistej hodnoty majetku vo Fonde do výšky 74 999 999,99 Eur (vrátane);
 - 0,14 % p. a. zo sumy čistej hodnoty majetku vo Fonde rovnnej alebo vyššej ako 75 000 000,00 Eur a do výšky 99 999 999,99 EUR (vrátane); a
 - 0,13 % p. a. zo sumy čistej hodnoty majetku vo Fonde rovnnej alebo vyššej ako 100 000 000,00 Eur,

pričom spôsob jej výpočtu je upravený v Článku (C) bode (6) štatútu Fondu.
 - Správcovská spoločnosť má uzatvorené zmluvy s finančnými agentmi podľa zákona č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení

niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, resp. podľa Zákona za účelom distribúcie PL (ďalej len „**Distribučné kanály**“). Správcovská spoločnosť poskytuje Distribučným kanálom peňažné plnenia, najmä vo forme provízie 0% až 100% zo vstupného poplatku, 0% až 50% z odplaty Správцovskej spoločnosti za správu Fondu, prípadne tiež peňažné a nepeňažné plnenia na účel aktivít zameraných na podporu predaja PL Fondu, vrátane plnení vo forme výhier zo súťaží organizovaných Správcovskou spoločnosťou. Všetky tieto poskytnuté plnenia slúžia na úhradu nákladov na strane Distribučných kanálov PL, ako aj zvýšenie kvality príslušnej služby, vo vzťahu ku ktorej sa plnenia poskytujú, pričom nebránia Správcovskej spoločnosti konať v záujme podielnikov. Správcovská spoločnosť na požiadanie poskytne podrobnosti o týchto plneniach pre Distribučné kanály.

- d. Fondu môžu byť účtované pri investíciách do cenných papierov fondov, európskych fondov alebo zahraničných subjektov kolektívneho investovania podľa Zákona poplatky za správu, pričom maximálna výška takejto ročnej odplaty / poplatkov za správu nepresiahne 5 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v príslušnom fonde, európskom fonde alebo zahraničnom subjekte kolektívneho investovania.
- e. V prípade, že do majetku Fondu sú nadobúdané PL iných podielových fondov spravovaných Správcovskou spoločnosťou, dochádza k vráteniu časti správцovského poplatku z príslušného podielového fondu spravovaného Správcovskou spoločnosťou (maximálne 50%), a to spravidla ku koncu príslušného kalendárneho mesiaca, čím sa správцovský poplatok investíciám Fondu do týchto podielových fondov zníži.
- f. Údaje o ďalších nákladoch sú upravené v Článku (F) bode (5) štatútu Fondu.

Článok B – Informácie o Správcovskej spoločnosti

- (1) Fond spravuje správцovská spoločnosť **VOSEM Capital, správ. spol., a. s.**, so sídlom Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 56 682 999, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 7761/B (ďalej v celom texte tohto Predajného prospektu len ako „**Správcovská spoločnosť**“).
- (2) Správcovská spoločnosť vznikla 12.12.2024 na dobu neurčitú, má právnu formu akciovej spoločnosti.
- (3) Základné imanie vo výške 125 000 EUR je splatené v plnej výške.
- (4) Správcovská spoločnosť spravuje tieto špeciálne fondy:
 - a. VOSEM Fond alternatívnych investícií, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s.
 - b. VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s.
- (5) Predstavenstvo a dozorná rada Správcovskej spoločnosti:
 - a. Predstavenstvo:
 - i. Ing. Daniel Meško, predseda predstavenstva. Pán Ing. Daniel Meško vykonáva mimo Správcovskej spoločnosti nasledovné činnosti:
 - je členom dozornej rady v spoločnosti RULL Estate a.s., so sídlom: Hlavné námestie 5, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, IČO: 55 246 494;
 - je spoločníkom a konateľom spoločnosti DPF Group s. r. o., so sídlom: Z. Kodálya 794/34, Galanta 924 01, IČO: 54 905 991; a
 - je členom dozornej rady v spoločnosti THE ROYAL EXCHANGE a. s., so sídlom: Karadžičova 2, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, IČO: 53 198 832;
 - ii. Miroslav Hecl, člen predstavenstva. Pán Miroslav Hecl vykonáva mimo Správcovskej spoločnosti nasledovné činnosti:
 - je jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti Hecko s.r.o., so sídlom: Kostolná pri Dunaji 338, Kostolná pri Dunaji 903 01, IČO: 54 310 229;

iii. Ing. Miloš Kostík, člen predstavenstva. Pán Ing. Miloš Kostík vykonáva mimo Správcovskej spoločnosti nasledovné činnosti:

- je členom dozornej rady v spoločnosti LI BOND, a. s., so sídlom: Raková 1789, Raková 023 51, IČO: 55 556 833;
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti Oxfin Reality s. r. o., so sídlom: Dunajská 7614/8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08, IČO: 55 065 104;
- je jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti OXFIN s. r. o., so sídlom: Dunajská 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08, IČO: 52 197 638;
- je jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti PCP Investments s.r.o., so sídlom: Dunajská 7614/8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08, IČO: 46 049 347;
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti PCP Services s.r.o., so sídlom: Dunajská 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08, IČO: 44 461 861;
- je jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti PROCARE PARTNERS s. r. o., so sídlom: Dunajská 7614/8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08, IČO: 46 511 342; a
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti PROFINVEST, s. r. o., so sídlom: Komenského 5663/3, Ružomberok 034 01, IČO: 43 865 119.

b. Dozorná rada:

i. Ján Valárik. Pán Ján Valárik vykonáva mimo Správcovskej spoločnosti nasledovné činnosti:

- je spoločníkom a konateľom spoločnosti AI Therm, s. r. o., so sídlom: Raková 1789, Raková 023 51, IČO: 56 576 234;
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti JMV plus, s.r.o., so sídlom: Raková 1789, Raková 023 51, IČO: 47 003 090;
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti JT BIZNIS, s.r.o., so sídlom: Raková 1789, Raková 023 51, IČO: 47 151 587;
- je predsedom predstavenstva spoločnosti LI INVEST, a. s., so sídlom: Raková 1789, Raková 023 51, IČO: 55 556 779;
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti NRF, s.r.o., so sídlom: K. Sidora 727/29, Ružomberok 034 01, IČO: 46 812 571;
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti Fér finance invest s.r.o., so sídlom: Školní 673, 739 91 Jablunkov, Česká republika, IČO: 031 19 009; a
- je členom dozornej rady spoločnosti Levoca Industry a.s., so sídlom: Čechyňská 419/14a, Trnita, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 118 79 513.

ii. Ing. Slavomír Mladý. Pán Ing. Slavomír Mladý vykonáva mimo Správcovskej spoločnosti nasledovné činnosti:

- je spoločníkom a konateľom spoločnosti LETIN s. r. o., so sídlom: Kupeckého 516/3, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, IČO: 55 172 318;
- je konateľom spoločnosti Minlea Slovakia s. r. o., so sídlom: Kupeckého 516/3, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, IČO: 55 234 933;
- je členom dozornej rady v spoločnosti, WERDEREWSKI, a. s., so sídlom: Rybníčná 40, Bratislava-Vajnory 831 06, IČO: 44 946 635;

- je spoločníkom a konateľom spoločnosti Visit Slovakia, s. r. o., so sídlom: Pri Starej Prachárni 14, Bratislava 831 04, IČO: 44 308 493; a
- je spoločníkom a konateľom spoločnosti East Slovakian Innovation & Rural Development Agency (ESIRA), s.r.o, so sídlom: Nám. Martina Benku 2, Bratislava 811 07, IČO: 36 571 377.

iii. Mgr. Vladimír Konfál. Pán Mgr. Vladimír Konfál nevykonáva mimo Správcovskej spoločnosti Žiadne iné činnosti.

- (6) Členovia predstavenstva a dozornej rady nevlastnia priamy podiel na základnom imaní Správcovskej spoločnosti.
- (7) Správcovská spoločnosť neudelila prokúru žiadnym osobám.
- (8) Správcovská spoločnosť uplatňuje pre členov predstavenstva, členov dozornej rady, vybraných vedúcich zamestnancov v priamej riadiacej pôsobnosti predstavenstva a iných určených zamestnancov (ďalej aj ako „**Určení zamestnanci**“) zásady odmeňovania v súlade so Zákonom. Zásady odmeňovania sú v súlade s riadnym a účinným riadením rizík a podporujú ho, pričom nepodnecujú k prijímaniu rizika, ktoré nie je v súlade s rizikovým profilom a štatútom spravovaných fondov. Odmena Určených zamestnancov sa člení na pevnú zložku odmeňovania, ktorá nie je závislá na výkonnosti fondov a na pohyblivú (variabilnú) zložku odmeňovania, ktorá je závislá od výkonnosti spravovaných fondov. Správcovská spoločnosť uplatňuje pohyblivú (variabilnú) zložku odmeňovania len na členov predstavenstva Správcovskej spoločnosti. Ostatní Určení zamestnanci majú nárok len na pevnú zložku odmeňovania. Výška pohyblivej (variabilnej) zložky odmeňovania závisí od vyhodnotenia hodnotiacich kritérií členov predstavenstva. Vyhodnotenie splnenia hodnotiacich kritérií členov predstavenstva vykonáva dozorná rada Správcovskej spoločnosti. Zásady odmeňovania sú zostavené tak, aby zohľadňovali dlhodobé ekonomické záujmy podielnikov. Zamestnanci zodpovední za funkciu dodržiavania a funkciu riadenia rizík (ďalej len „**Zamestnanci v kontrolných funkciách**“) zohrávajú aktívnu úlohu pri tvorbe, dohľade a preskúmvaní zásad odmeňovania. Zamestnanci v kontrolných funkciách úzko spolupracujú s dozornou radou plniacou funkciu výboru pre odmeňovanie a funkciu dohľadu pri uplatňovaní zásad odmeňovania. Zamestnanci v kontrolných funkciách sú odmeňovaní pevnou zložkou odmeňovania, bez ohľadu od stanovených výkonnostných kritérií uplatňovaných v rámci Správcovskej spoločnosti na členov predstavenstva. Zásady odmeňovania sú dostupné na webovom sídle Správcovskej spoločnosti www.vosemcapital.com. Správcovská spoločnosť poskytne na požiadanie bezplatne kópiu podrobností aktuálnych zásad odmeňovania v listinnej podobe.
- (9) Zoznam činností spojených so správou podielových fondov, ktorých výkon môže Správcovská spoločnosť zveriť na účely efektívnejšieho výkonu iným osobám podľa § 57 Zákona, je uvedený v Článku (B) bode (7) štatútu Fondu.

Článok C – Informácie o depozitárovi

- (1) Depozitárom Fondu je Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO:00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 601/B (ďalej len „**Depozitár**“).
- (2) Predmetom činnosti Depozitára sú bankové činnosti v súlade s bankovým povolením, ďalšie činnosti v súlade so zákonom č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, finančné sprostredkovanie a funkcia depozitára podľa Zákona. Depozitár vedie v rámci samostatnej evidencie register emitenta PL.
- (3) Hlavnou úlohou Depozitára je dohliadať na dodržiavanie pravidiel stanovených Zákonom a štatútom Fondu. Majetok vo Fonde je zverený Depozitárovi, ktorý takto získava úplný prehľad o všetkých transakciách s majetkom vo Fonde. Depozitár je garantom dodržiavania práv investorov vyplývajúcich zo Zákona a zo štatútu Fondu zo strany Správcovskej spoločnosti, pričom je zodpovedný najmä za kontrolu vydávania a vyplácania PL, za kontrolu spôsobu ocenenia majetku vo Fonde a z toho

vyplývajúceho výpočtu hodnoty podielu, za kontrolu použitia výnosov z majetku vo Fonde a za kontrolu nakladania s majetkom vo Fonde. Depozitár taktiež v rámci samostatnej evidencie zaknihovaných PL podľa Zákona vedie register emitenta.

- (4) V rámci výkonu činnosti depozitárskej úschovy Depozitár vykonáva najmä úschovu listinných cenných papierov, vedenie držitelskej správy cenných papierov, v rámci čoho zabezpečuje aj prijatie a dodanie cenných papierov, výplatu dividend z cenných papierov, výplatu kupónov z cenných papierov, výplatu istín cenných papierov, spracovanie korporátnych udalostí, vykonávanie hlasovania na valných zhromaždeniach. Prípadný konflikt záujmov môže vzniknúť medzi vlastnými záujmami Depozitára, jeho materskou alebo dcérskymi spoločnosťami resp. spoločnosťami pôsobiacimi v skupine, spolupracujúcimi obchodnými partnermi alebo zamestnancami a záujmami Správcovskej spoločnosti alebo jej klientov. V tejto súvislosti Depozitár uplatňuje opatrenia ako kontrola toku informácií, nezávislý systém vnútorných kontrolných mechanizmov, systém priebežnej odbornej prípravy zamestnancov, menovanie osôb zodpovedných za výkon funkcie dodržiavania, funkcie riadenie rizík a funkcie vnútorného auditu.
- (5) Depozitár môže zveriť úschovu finančných nástrojov v majetku Fondu tretej osobe, pokiaľ táto spĺňa Zákonom ustanovené podmienky úschovy finančných nástrojov, a to najmä z dôvodu existencie zmluvného záložného práva medzi treťou osobou a Správcovskou spoločnosťou.
- (6) Aktuálne informácie o Depozitárovi podľa tohto článku poskytne Správcovská spoločnosť podielnikom na požiadanie.

Článok D – Informácie o osobách, ktoré poskytujú Správcovskej spoločnosti poradenstvo pri investovaní majetku vo Fonde

- (1) Správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť samostatne bez využitia poradenských služieb poskytovaných inými spoločnosťami.

Článok E – Informácie o vyplácaní výnosov a PL a prístupe k informáciám

- (1) Informácie o postupe a spôsobe zabezpečenia vyplácania výnosov sú uvedené v Článku (F) bode (2) Štatútu Fondu.
- (2) Postup pri vyplatení PL je realizovaný v zmysle Článku (H) bodov (15) až (17) Štatútu Fondu.
- (3) Informácie o Fonde možno bezplatne získať v sídle Správcovskej spoločnosti a Depozitára alebo na webovom sídle Správcovskej spoločnosti <https://vosemcapital.com/>.

Článok F – Iné informácie o investovaní

- (1) Fond bol vytvorený v roku 2025. Vývoj hodnoty majetku a výnosov z hospodárenia s majetkom vo Fonde od jeho vytvorenia:

Rok	Čistá hodnota majetku (v EUR)	Ročná výkonnosť (v %)
2025	-	-

Tieto údaje nepredpokladajú vývoj týchto ukazovateľov v budúcnosti.

- (2) **UPOZORNENIE:** Výnosy dosiahnuté v minulých obdobiach nie sú garanciou budúcich výnosov. S investíciou do podielových fondov je spojená rôzna miera rizika, ktorá závisí od konkrétnej investičnej politiky a stratégie podielového fondu, ako aj iných objektívnych faktorov. Aktuálna hodnota podielu sa neustále mení, pričom môže rásť, stagnovať alebo klesať a to aj napriek vynaloženiu odbornej starostlivosti zo strany manažmentu príslušného podielového fondu. Správcovská spoločnosť neručí za návratnosť pôvodne investovanej sumy.
- (3) Profil typického investora: Fond je určený pre vyváženého investora, ktorý má záujem v strednodobom alebo dlhodobom horizonte zhodnocovať finančné prostriedky prostredníctvom realitného trhu ako aj

dynamického investora, ktorý hľadá diverzifikáciu svojho portfólia o alternatívnu zložku v podobe realít.

- (4) Ak investor investuje do Fondu na kratší čas, ako je odporúčaný minimálny päťročný investičný horizont Fondu, vystavuje sa zvýšenému riziku, že investičný cieľ sa mu nepodarí dosiahnuť.
- (5) Majetok vo Fonde môžu ovplyvniť riziká, ktoré Správcovská spoločnosť kategorizuje na stupnici od 1 do 7 (od najmenšieho po najväčšie) ako 1 – veľmi nízke, 2 – nízke, 3 – mierne, 4 – stredné, 5 – zvýšené, 6 – vysoké, 7 – veľmi vysoké):
- a. riziká spojené s investíciami do nehnuteľností a realitných spoločností, vrátane prenajímateľov a bytových domov podľa Zákona o nájomnom bývaní (stupeň rizika 4):
 - i. stavebné vady alebo ekologické záťaž nehnuteľností,
 - ii. výpadky plánovaných príjmov z prenájmu v dôsledku platobnej neschopnosti nájomcu,
 - iii. právne riziko plynúce z možných právnych väd nehnuteľností a realitných spoločností,
 - iv. riziko spojené s dlhovým financovaním,
 - v. riziko ocenenia nehnuteľností na základe znaleckých posudkov, ktoré sa vzhľadom na situáciu odlišujú od dopytu a ponuky na trhu,
 - vi. právne a regulačné riziká vyplývajúce z prípadných legislatívnych zmien Zákona o nájomnom bývaní alebo iných právnych predpisov (vrátane daňových predpisov) vzťahujúcich sa na nájomné bývanie a podmienky podnikania v tomto odvetví, a ktoré môžu mať negatívny dopad na hodnotu investícií vo Fonde,
 - vii. ostatné realitné riziká ako napr. riziko neuzatvorenia nájomnej zmluvy, vyšších než očakávaných nákladov na údržbu alebo rekonštrukciu nehnuteľností v porovnaní so znaleckým posudkom, zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do nehnuteľností.
 - b. ostatné riziká
 - i. trhové riziko – vyplýva z vývoja finančných trhov na ceny a hodnoty aktív v majetku Fondu vrátane nehnuteľností. Jedná sa najmä o akciové riziko vyplývajúce zo zmeny trhových cien akcií a úrokové riziko zo zmeny trhových úrokových sadzieb na ceny dlhových cenných papierov (stupeň rizika 3),
 - ii. kreditné riziko – spočíva v nesplnení záväzku emitenta investičného nástroja (stupeň rizika 3),
 - iii. riziko vysporiadania – súvisí s nedodaním nakúpených investičných nástrojov protistranou alebo nezaplatením, poprípade zdržaním transakcie (stupeň rizika 2),
 - iv. operačné riziko – vyplýva z nedostatkov popr. zo zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktora alebo ostatných interných faktorov (stupeň rizika 2),
 - v. riziko likvidity – vyplýva z možnosti nespeňaženia aktív vo Fonde včas a za primeranú cenu, s čím súvisí riziko nedodržania bezodkladného vyplatenia PL alebo pozastavenia vyplácania PL podľa Zákona (stupnica rizika v prípade bežnej likvidity Fondu 2, v opačnom prípade 5),
 - vi. menové riziko – súvisí s pohybom devízových menových kurzov v prípade nadobudnutia aktíva do Fondu v inej než referenčnej mene (stupeň rizika 2),
 - vii. riziko koncentrácie – vyplýva z možného sústredenia majetku Fondu do konkrétneho regiónu, sektoru, aktíva či úzkej skupiny emitentov (stupeň rizika 3),
 - viii. riziko ohrozujúce udržateľnosť – environmentálna alebo sociálna udalosť alebo stav v oblasti riadenia a správy, ktoré by mohli mať skutočný alebo potenciálny zásadný negatívny vplyv na hodnotu majetku Fondu (stupeň rizika 2),
 - ix. ostatné riziká – politické riziko, riziko neočakávaných a nepredvídateľných udalostí, zmena legislatívneho prostredia (stupeň rizika 2).
- (6) Celkový rizikový profil Fondu možno považovať za nízky (stupeň rizika 2).

- (7) Správcovská spoločnosť riadi riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je Fond vystavený, prostredníctvom identifikácie, merania a sledovania uvedeného rizika využívajúc metódy a postupy záväzkového prístupu, pri dodržaní pravidiel obmedzenia a rozloženia rizika podľa Zákona a Štatútu Fondu. Celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov nesmie prekročiť čistú hodnotu majetku vo Fonde. Očakávaná úroveň pákového efektu vyplývajúca z použitia derivátov predstavuje 0% čistej hodnoty majetku Fondu. Správcovská spoločnosť pri investovaní do finančných derivátov neuplatňuje politiku pre zábezpeky.

Článok G - Ekonomické informácie

- (1) Poplatky hradené z majetku vo Fonde iné než odplata Správcovskej spoločnosti a odplata za výkon funkcie depozitára sú uvedené v Článku (F) bode (5) štatútu Fondu. S nakladaním s PL Fondu sú spojené aj nasledovné náklady za služby súvisiace s účtom podielníka, resp. doplnkové služby, ktoré hradí podielník Depozitárovi:

Typ služby	Výška poplatku
Prechod podielových listov	bezplatne
Prevod podielových listov	bezplatne
Stavový výpis z konta na požiadanie	bezplatne
Kópia konfirmácie	bezplatne
Registrácia pozastavenia práva nakladať	bezplatne
Zánik registrácie pozastavenia práva nakladať	bezplatne
Ostatné služby súvisiace s kontom	bezplatne

Článok H – Informácie o rizikách ohrozujúcich udržateľnosť

- (1) Správcovská spoločnosť v zmysle článku 4 ods. 1 písm. b) v spojitosti s článkom 7 ods. 2 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/2088 z 27. novembra 2019 o zverejňovaní informácií o udržateľnosti v sektore finančných služieb zatiaľ nezohľadňuje nepriaznivé vplyvy investičných rozhodnutí na faktory udržateľnosti, a to najmä z dôvodu, že Správcovská spoločnosť nepovažuje riziká ohrozujúce udržateľnosť za relevantné z dôvodu veľkosti, rozsahu a charakteru jej činnosti.
- (2) Informácie vyplývajúce z článku 7 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2020/852 z 18. júna 2020 o vytvorení rámca na uľahčenie udržateľných investícií (Taxonómia): Pri podkladových investíciách tohto finančného produktu sa nezohľadňujú kritériá EÚ pre environmentálne udržateľné hospodárske činnosti. Finančným produktom sa rozumie podielový fond VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s. ako alternatívny investičný fond.

Článok I – Záverečné ustanovenia

- (1) Zmeny Predajného prospektu počas trvania zmluvného vzťahu medzi Správcovskou spoločnosťou a podielníkom je Správcovská spoločnosť oprávnená vykonať v závislosti od zmien príslušných právnych predpisov alebo svojej obchodnej politiky.
- (2) Správcovská spoločnosť je oprávnená vydávať obchodné podmienky ako aj osobitné obchodné podmienky, ktoré sú záväzné pre Správcovskú spoločnosť aj podielníka a ktoré upravujú podrobnosti vzájomného zmluvného vzťahu medzi Správcovskou spoločnosťou a podielníkom neupravené v štatúte Fondu, Predajnom prospekte a Dokumente s kľúčovými informáciami pre investorov Fondu. V prípade pojmových alebo významových nezrovnalostí alebo pri zneniach akýchkoľvek dokumentov vzťahujúcich sa na Fond alebo podielové listy Fondu má Štatút, Predajný prospekt a Dokument s kľúčovými informáciami prednosť pred obchodnými podmienkami a osobitnými obchodnými podmienkami. Takto vydané obchodné podmienky a osobitné obchodné podmienky Správcovská spoločnosť zverejňuje na webovom sídle Správcovskej spoločnosti www.vosemcapital.com a vo svojom sídle.

- (3) Predstavenstvo Správcovskej spoločnosti vyhlasuje a zodpovedá za to, že skutočnosti uvedené v Predajnom prospekte sú aktuálne, úplné a pravdivé.
- (4) Predajný prospekt bol schválený predstavenstvom Správcovskej spoločnosti dňa 16.03.2026 s účinnosťou od 19.03.2026, kedy nadobudol účinnosť Štatút Fondu, ktorý je súčasťou Predajného prospektu.

V Bratislave dňa 16.3.2026

Ing. Daniel Meško
predseda predstavenstva

Miroslav Hecl
Člen predstavenstva