



Vec:	Vyhodnotenie splnenia kritérií na nadobudnutie postavenia investičného partnera vo vzťahu k záujemcovi o postavenie investičného partnera, podielovému fondu VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s.
Hodnotenie vykonal:	predstavenstvo Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania: JUDr. Eva Lisová, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ JUDr. Zuzana Gálisová, PhD., člen predstavenstva
Dátum hodnotenia:	20. 4. 2026
Predložené podklady:	1. Žiadosť spoločnosti VOSEM Capital, správ. spol., a. s., o získanie postavenia investičného partnera pre podielový fond VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s., zo dňa 20.3.2026 (ďalej len „Žiadosť“) 2. Kópia rozhodnutia Národnej banky Slovenska o udelení povolenia na vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov pre VOSEM Capital, správ. spol., a. s., zo dňa 28. 11. 2024 3. Kópia rozhodnutia Národnej banky Slovenska o udelení povolenia na vytvorenie verejného špeciálneho fondu s názvom VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s., zo dňa 19.3.2026 4. Kópia štatútu podielového fondu VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s., zo dňa 16.3.2026 5. Čestné vyhlásenie spoločnosti VOSEM Capital, správ. spol., a. s., v mene podielového fondu VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s., zo dňa 15.4.2026
Výsledok hodnotenia:	VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s., <u>spĺňa kritériá</u> na nadobudnutie postavenia investičného partnera podľa zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 70 z 25.2.2026.
Odôvodnenie:	1. Podľa § 2 písm. f) 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 ŠPNB“): <i>„f) investičný partner je právnická osoba so sídlom na území členského štátu Európskej únie alebo štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej</i>



konfederácie, alebo subjekt kolektívneho investovania, ktorý nie je právnickou osobou podľa osobitného predpisu, schválený vládou Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) na účely uzatvorenia investičnej zmluvy,“.

2. Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKI“):

„(2) Podielový fond je subjektom kolektívneho investovania a nie je právnickou osobou. Podielový fond je spravovaný správcovskou spoločnosťou. Správcovská spoločnosť koná pri správe podielového fondu vo vlastnom mene na účet podielového fondu.“.

3. Podľa bodov 3 a 11 uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 70 z 25.2.2026 (ďalej len „Uznesenie vlády“):

„3. záujemca o získanie postavenia investičného partnera nemá finančné záväzky po lehote splatnosti voči Slovenskej republike a voči štátu, na území ktorého je registrovaný s tým, že vyššie uvedené kritérium v tomto bode 3 musí spĺňať súčasne každý spoločník alebo akcionár záujemcu,

„11. kritériá podľa bodov 1 a 2 a bodov 4 až 8 sa budú považovať bez ďalšieho za splnené, ak záujemcom o získanie postavenia investičného partnera je subjekt kolektívneho investovania, ktorý:

11.1 nie je právnickou osobou a je spravovaný

a) správcovskou spoločnosťou s povolením na vytváranie a spravovanie subjektov kolektívneho investovania udeleným podľa osobitného predpisu alebo

b) zahraničnou správcovskou spoločnosťou s povolením na vytváranie a spravovanie subjektov kolektívneho investovania obdobnému povoleniu podľa osobitného predpisu, ktorá má miesto usadenia v štáte, ktorý je členom Európskej únie, alebo v štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore,

11.2 má investičnú politiku a investičnú stratégiu zameranú na

a) investovanie do nehnuteľností alebo

b) investovanie do majetkových účastí v spoločnostiach investujúcich do nehnuteľností,



vrátane nadobúdania a prevádzky bytových domov podľa osobitného predpisu,

11.3 *dosahuje súčet objemu čistej hodnoty aktív, vrátane všetkých jeho podfondov (s rovnakou investičnou politikou a investičnou stratégiou vyžadovanou v tomto kritériu), najmenej 50 000 000 EUR*

a) *k poslednému dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho podaniu žiadosti o nadobudnutie postavenia investičného partnera, alebo*

b) *ku ktorémukoľvek dňu po uzatvorení investičnej zmluvy, najneskôr však do 18 mesiacov od nadobudnutia účinnosti investičnej zmluvy;*

11.4 *po dosiahnutí hodnoty podľa bodu 11.3 zabezpečí, aby objem súčtu čistej hodnoty jeho aktív, vrátane všetkých jeho podfondov (s rovnakou investičnou politikou a investičnou stratégiou vyžadovanou v tomto kritériu) počas celej doby trvania investičnej zmluvy neklesol pod jej minimálnu úroveň, s výnimkou poklesu vyplývajúceho z precenenia aktív v dôsledku vývoja trhových cien alebo iných objektívnych zmien na finančných a realitných trhoch, ktoré nemajú charakter odčerpania prostriedkov alebo zníženia investičnej angažovanosti.“*

4. Z posudzovaných dokladov vyplýva, že:

- (i) správcovská 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 číslo: 7761/B (ďalej len „Správcovská spoločnosť“) požiadala, aby VOSEM Fond nájomného bývania, o. p. f., VOSEM Capital, správ. spol., a. s. (ďalej len „Fond“) nadobudol postavenie investičného partnera podľa Zákona o ŠPNB;
- (ii) Fond je tuzemským subjektom kolektívneho investovania, podielovým fondom vytvoreným ako verejný špeciálny fond nehnuteľností;
- (iii) Fond je vytvorený a spravovaný Správcovskou spoločnosťou, ktorá koná pri správe Fondu vo vlastnom mene na účet Fondu;



AGENTÚRA
štátom podporovaného
nájomného bývania

Sme tvoja cesta za domovom

- (iv) cieľom Správcovskej spoločnosti pri správe Fondu je dosiahnuť zhodnotenie podielových listov Fondu a maximalizáciu majetku Fondu participáciou na vývoji realitného sektora, a to najmä na projektoch štátom podporovaného nájomného bývania podľa Zákona o ŠPNB;
- (v) zameraním investičnej politiky Fondu je investovať zhromaždené peňažné prostriedky Fondu najmä do rôznych priamych ako aj nepriamych realitných aktív spĺňajúcich podmienky ZKI, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností a v menšej miere do doplnkových aktív podľa ZKI;
- (vi) investičnou stratégiou Fondu je investovať najmenej 60 % hodnoty majetku vo Fonde do majetkových účastí realitných spoločností v zmysle ZKI, ktoré sú zároveň prenajímateľmi a vlastníkami bytových domov v zmysle Zákona o ŠPNB;
- (vii) Fond nedosahuje k momentu posudzovania splnenia kritérií súčet objemu čistej hodnoty aktív vo výške najmenej 50 mil. EUR, preto bude povinný preukázať dosiahnutie súčtu objemu čistej hodnoty aktív vo výške najmenej 50 mil. EUR najneskôr do 18 mesiacov od nadobudnutia účinnosti investičnej zmluvy, čo bude musieť byť zohľadnené v návrhu investičnej zmluvy;
- (viii) Fond nemá záväzky po lehote splatnosti voči Slovenskej republike, pričom Fond ako subjekt kolektívneho investovania bez právnej subjektivity nemá žiadneho spoločníka alebo akcionára, na ktorého by sa kritérium č. 3 podľa Uznesenia vlády mohlo vzťahovať.