



1. FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK

Vážené investorky a vážení investoři,

v rukách držíte druhé vydání naší publikace o 1. fondu reverzních hypoték.

Na následujících stranách Vás seznámíme s detaily tohoto nového a v České republice naprosto unikátního investičního řešení s podtitulem Odpovědná investice s cíleným výnosem 3 % nad inflací.

Seznámíme Vás s alternativní formou zhodnocování Vašich prostředků, než jakou jsou investice do akcií či dluhopisů nebo jiných, nezajištěných forem investic.

Dozvíte se, že investicí s námi, pomáháte seniorům. Přispíváte k rozvoji fondu, jehož cílem je financování reverzních hypoték, které lidem umožňují důstojné a klidné prožití stáří.

Věříme, že Vy tímto získáte inspiraci a Vaše investiční strategie nový impuls.

Děkujeme za Vaši důvěru.

O FONDU

Investiční přístup

- Fond je založen za účelem zhodnocování prostředků investorů prostřednictvím úvěrů zajištěných portfoliem reverzních hypoték.
- Cílem fondu je dlouhodobě dosahovat stabilního výnosu nad inflací bez ohledu na vývoj na finančních trzích či trhu s nemovitostmi.
- Všechny úvěrové tranše poskytnuté z fondu jsou vždy zajištěny zástavními právy k portfoliu pohledávek z reverzních hypoték.
- Poměr cíleného výnosu, jeho předpokládané stability v čase, konstrukce zajištění a atraktivní likvidity činí z prémiových investičních akcií fondu zajímavou příležitostí k diverzifikaci Vašeho portfolia.



Cílený výnos 7 % p. a.

Jedná se o předpoklad zakladatelů fondu pro rok 2022. Pro rok 2023 to je 8 % p. a.



Minimální výnos 3 % p. a.

Garance min. výnosu prioritních investičních akcií fondu, a to až do výše fondového kapitálu výkonnostních investičních akcií fondu.



Likvidita max. 3 měsíce

Jedná se o maximální lhůtu pro vypořádání odkupů prémiových investičních akcií.



LTV úvěrů do 50 %

Fond financuje zajištěné úvěry s průměrným LTV do 50 %.



Proč investovat do fondu

➤ Reverzní hypotéka jako investice

FINEMO.CZ SE (dále jen FINEMO.CZ) je první společnost v České republice s licencí České národní banky pro poskytování spotřebitelských úvěrů, která tvoří portfolio reverzních (zpětných) hypoték. Toto portfolio se skládá pouze ze zajištěných pohledávek, protože všechny poskytnuté úvěry jsou zajištěny zástavním právem na rezidenčních nemovitostech dlužníků a to na území celé České republiky.

➤ Cílený výnos 7 % p.a. a více

Struktura a investiční strategie fondu je nastavena tak, aby fond při dodržení investičního horizontu zhodnotil svěřené prostředky investorů minimálně o 3 % nad hladinu inflace. Výnos pro investory cílíme na 7 % p.a. a více a to po zdanění a poplatcích.

➤ Minimální výnos 3 % p.a.

Garance je formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií fondu (VIA) ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií fondu (PIA), a to až do výše fondového kapitálu VIA. Držitelé PIA nesou sekundární podíl na případné ztrátě fondu. Nejprve je ztráta hrazena z fondového kapitálu od držitelů VIA.

➤ Likvidita max. 3 měsíce

Jedná se o maximální lhůtu pro vypořádání pokynů k odkupu prémiových investičních akcií od konce měsíce, kdy byl takový pokyn podán. Max. lhůta pro vypořádání odkupů prioritních investičních akcií činí 6 měsíců od konce měsíce, kdy byl takový pokyn podán.

➤ Průměrné LTV do 50 %

Fond je zajištěn zástavním právem k diverzifikovanému portfoliu zajištěných pohledávek, jejichž hodnota dlouhodobě roste o smluvní úroky. Všechny pohledávky jsou zajištěny rezidenčními nemovitostmi zejména na území Prahy, středních Čech a krajských měst České republiky.

➤ Investujete společně se zakladateli

Zakladatelé investují do společného projektu na financování reverzních hypoték FINEMO.CZ a 1. fondu reverzních hypoték vlastní prostředky. A právě do fondu, který financuje poskytování reverzní hypotéky prostřednictvím společnosti FINEMO.CZ, můžete společně se zakladateli investovat i Vy!





Transparentní a unikátní koncept

➤ Vysoká míra zajištění

Fond financuje poskytování reverzních hypoték. Oproti klasickým hypotékám, kde LTV může být až 90 %, se jedná o úvěry s průměrnou LTV 30 %. Stávající majitel nemovitosti tedy oproti zástavě na jeho nemovitosti dostane neúčelový úvěr = reverzní hypotéku ve výši odpovídající v průměru cca 30 % z hodnoty jeho nemovitosti.

➤ Transparentnost

Fond poskytuje zajištěný úvěr do společnosti FINEMO.CZ, která je řízena zakladateli fondu a poskytuje pouze reverzní hypotéky. Investoři tak dopředu znají účel a využití prostředků jejich odpovědné investice.

➤ Unikátní koncept

Úvěrová smlouva fondu je zajištěna diverzifikovaným portfoliem pohledávek – zpětnými neboli reverzními hypotékami. Konstrukce zajištění je obdobná jako u hypotečních zástavních listů, které jsou velmi bezpečnou formou investice využívanou především bankami a pojišťovnami.

➤ Reverzní hypotéky jsou zajištěny zástavním právem

Reverzní hypotéka na byt nebo rodinný dům klienta, kterému je reverzní hypotéka poskytnuta, je vždy zajištěna zástavním právem zapsaným v katastru nemovitostí ve prospěch FINEMO.CZ.

➤ Vývoj hodnoty investice není přímo závislý na hodnotě nemovitostí

Fond realizuje výnos i při např. 10% poklesu cen nemovitostí, neboť výnosy fondu jsou závislé na úrokovém výnosu z úvěrů, které fond poskytuje za účelem financování reverzních hypoték. Výnos z financování reverzních hypoték je tak dosažen bez ohledu na krátkodobý vývoj cen nemovitostí.

➤ Nízká korelace s vývojem kapitálových trhů

Vývoj hodnoty fondu není přímo závislý na vývoji na finančních trzích. Jedná se o alternativní investici oproti investicím do akcií či dluhopisů, i vůči jiným fondům investujícím do standardních tržních nástrojů.

Náš cíl je stabilní výnos 3 % p.a. nad inflací

➤ Cílený výnos 7 % p.a. po zdanění a poplatcích

Čistý výnos pro investory cílíme na 7 % p.a. Cílený výnos je uveden po zdanění a poplatcích. Investoři – fyzické osoby, které splní časový test 3 let od úpisu investičních akcií, neplatí dle zákona daň z výnosu a jejich výnos je tak osvobozen od daně.

➤ Prioritní právo na výnos do 5 % p.a.

S prioritními a prémiovými investičními akciemi je spojeno právo prioritního výnosu do výše 5 % p.a. před ostatními akcionáři fondu. To znamená, že veškerý výnos fondu odpovídající výnosu do 5 % p.a. bude vždy alokován ve prospěch investorů, kteří investují do prioritních a prémiových investičních akcií.

➤ 50 % z výnosu nad 5 % p.a.

S prioritními a prémiovými investičními akciemi je rovněž spojeno právo na dodatečný výnos, a to ve výši 50 % z výnosů nad 5 % p.a. To znamená, že investorům je alokován nejen výnos fondu odpovídající výnosu do 5 % p.a., ale dále i výnos odpovídající celé polovině výnosu nad 5 % p.a.

➤ Ochrana proti inflaci

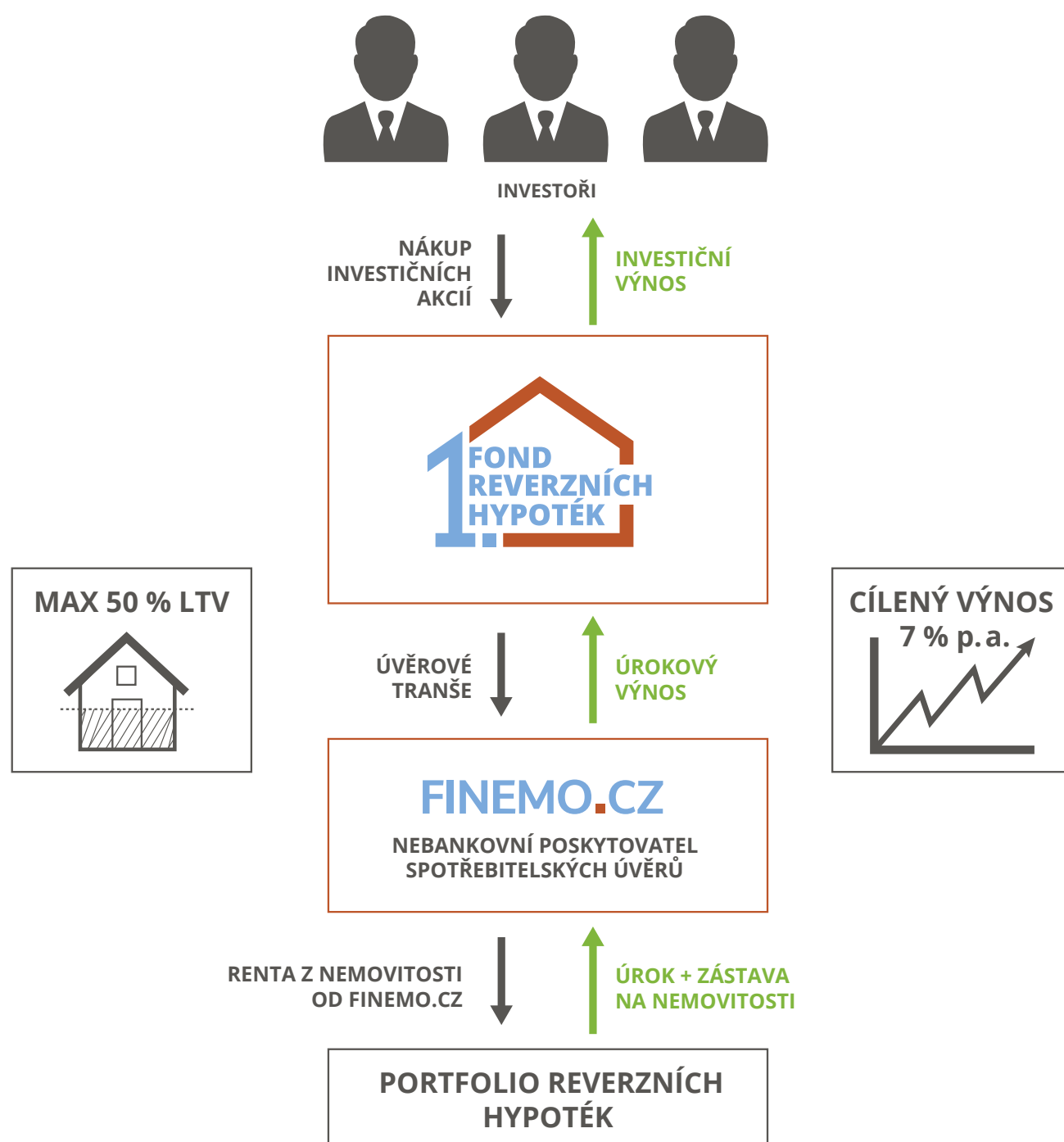
Smlouvy uzavírané mezi Fondem a FINEMO.CZ na financování reverzních hypoték a produktu Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ jsou konstruovány tak, při růstu úrokových sazeb rostou výnosy z reverzních hypoték, a tím může růst i výnos pro investory fondu. Právě tato konstrukce fondu umožňuje cílit na dlouhodobý a stabilní výnos nad inflací.

➤ Minimální výnos 3 % p.a.

Garance minimálního výnosu prioritních investičních akcií ve výši 3 % p.a. (MIN), a to i v případě nižšího zisku či dokonce ztráty fondu. Garance je formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií, a to až do výše tohoto fondového kapitálu.



Struktura fondu



Reverzní hypotéka = Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ

- > Reverzní hypotéku poskytuje společnost FINEMO.CZ pod obchodním názvem Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ. Jedná se o pravidelně nesplácený, doživotní úvěr pro seniory zajištěný zástavním právem v katastru nemovitostí.
- > Úvěr je vyplácen najednou nebo postupně a umožňuje seniorům nadále důstojně žít v jejich nemovitosti a vlastnit ji. Senior má za povinnost se o nemovitost řádně starat.
- > Splacení úvěru včetně úroků nastane až po smrti klienta, nebo jakmile se klient z nemovitosti odstěhuje. Klient se může rozhodnout úvěr splatit kdykoli předčasně.
- > Produkt je vhodný pro seniory, kteří potřebují peníze a chtějí nadále žít ve své nemovitosti, aniž by se vzdávali svého vlastnictví.



Základní informace o fondu

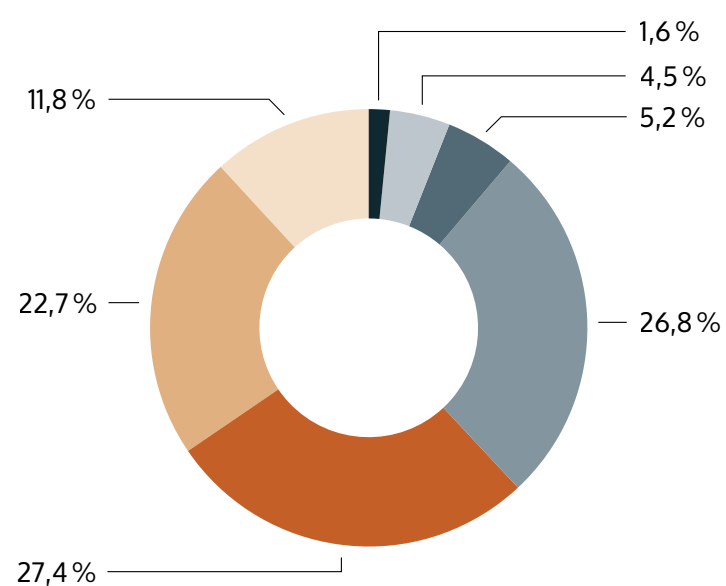
Právní forma fondu	akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
Typ fondu	fond kvalifikovaných investorů
Podkladová aktiva fondu	zajištěný úvěr společnosti FINEMO.CZ
Fondový kapitál výkonnostních akcií	20 000 000 Kč při spuštění fondu
Frekvence úpisu akcií	měsíčně
Minimální investice klienta	1 mil. Kč (za splnění podmínek ZISIF), jinak 125 000 EUR
Vstupní poplatek	až 4 %
Investiční horizont klienta	4 roky
Frekvence odkupů akcií	měsíčně
Zdanění výnosů fondu	5 % ze zisku fondu po splnění zákonných podmínek
Zdanění akcionářů	fyzické osoby 15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
Obhospodařovatel fondu	AVANT investiční společnost, a.s.
Administrátor fondu	AVANT investiční společnost, a.s.
Depozitářská banka	Komerční banka, a.s.
Auditor	NEXIA AP a.s.

Emitované cenné papíry pro investory	prémiové investiční akcie	prioritní investiční akcie
Cílený výnos investičních akcií	5 % p. a. a více (držitelé mají přednostní nárok na získání výnosu 5 % p. a. a 50 % z nadvýnosu nad 5 % p. a.)	5 % p. a. a více (držitelé mají přednostní nárok na získání výnosu 5 % p. a. a 50 % z nadvýnosu nad 5 % p. a.)
Minimální výnos prioritních akcií		výnos a návratnost investice je ve výši min. 3 % p. a. kryta objemem fondového kapitálu připadající na výkonnostní investiční akcie
Splatnost odkupů investičních akcií	do 90 dnů	do 180 dnů
Výstupní poplatek investičních akcií	nejsou aplikovány	6 % při žádosti o odkup ve lhůtě do 12 měsíců od úpisu 4 % při žádosti o odkup ve lhůtě do 24 měsíců od úpisu 2 % při žádosti o odkup ve lhůtě do 36 měsíců od úpisu 0 % při žádosti o odkup ve lhůtě po 36 měsících od úpisu

FINEMO.CZ

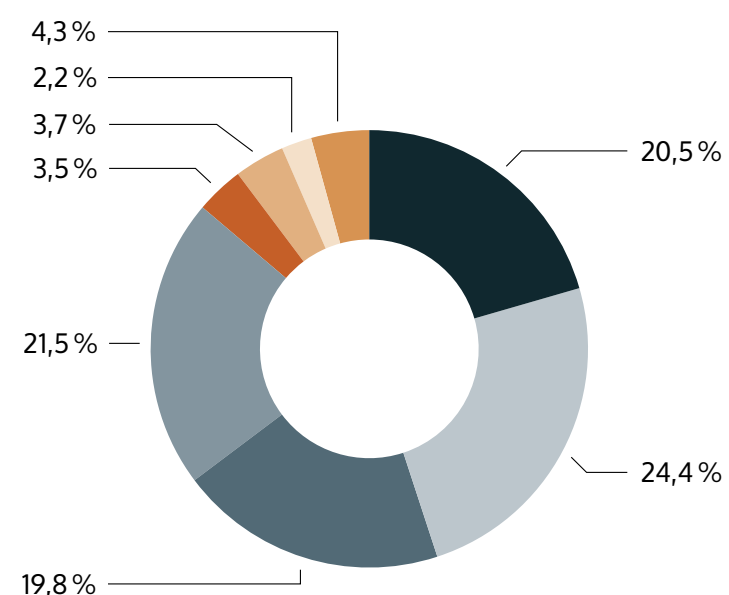
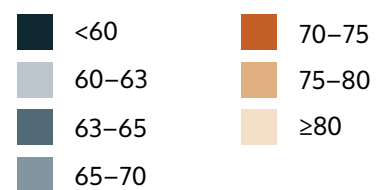
- Společnost je nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru.
- Poskytuje reverzní hypotéku pod obchodním názvem Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ.
- Počet aktivních smluv k 31. 3. 2022 je 405 s výší úvěru přes 391 mil. Kč. Hodnota nemovitostí v zástavě je více než 1 257 mil. Kč.
- Společnost získala 26. 4. 2018 licenci České národní banky.
- Společnost v roce 2021 oslavila šest let na trhu v ČR.
- Společnost je pravidelně auditována.





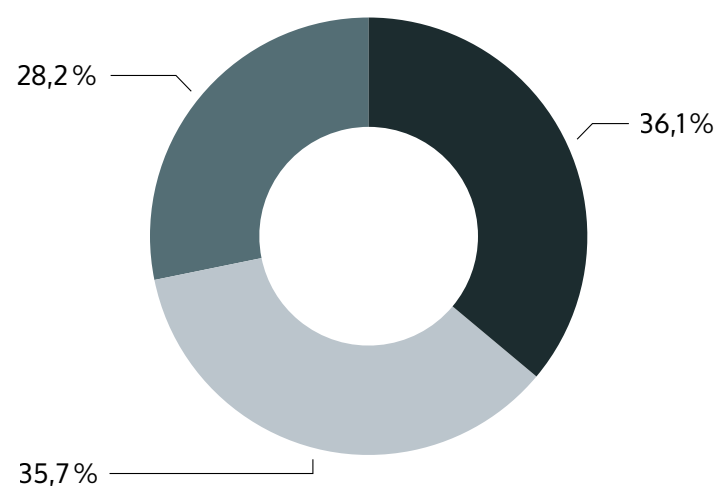
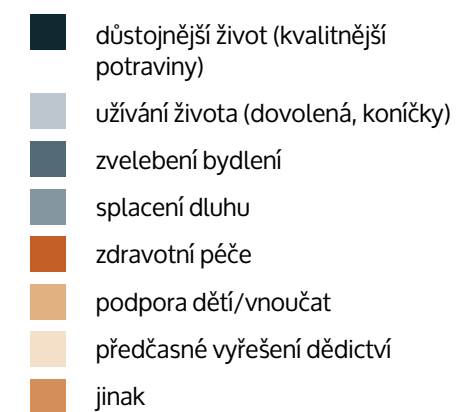
Věková struktura klientů

– dle objemu poskytnutých úvěrů v době uzavření smlouvy



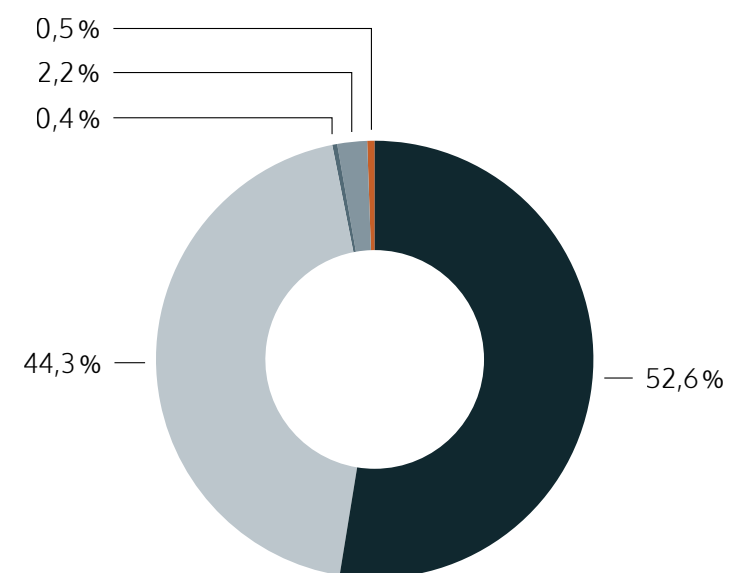
Struktura klientů

– dle způsobu využití peněz



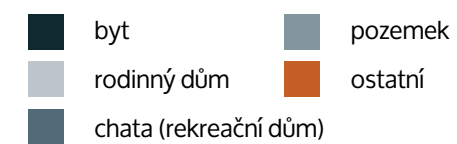
Struktura klientů

– podíl počtu uzavřených smluv dle rozdělení muž, žena, pár



Struktura úvěrů

– podíl počtu uzavřených smluv dle typu nemovitosti



SPRÁVCE FONDU

AVANT investiční společnost



Správcem fondu (administrátorem i obhospodařovatelem) je AVANT investiční společnost, a.s. Ta se specializuje na zakládání a správu fondů kvalifikovaných investorů. V posledních letech se stal AVANT nejdynamičtěji rostoucí investiční společností v České republice a v současnosti se jedná o největší investiční společnost na trhu fondů kvalifikovaných investorů. AVANT spravuje vyšší destíky fondů s celkovou hodnotou v desítkách miliard Kč.

AUDITOR FONDU

NEXIA AP



Auditorem fondu je společnost Nexia AP a.s. auditorská společnost zapsaná do seznamu vedeného Komorou auditorů České republiky pod číslem oprávnění 096. Nexia AP a.s. patří mezi renomované a respektované subjekty v oblasti auditorských, účetních a poradenských služeb s vysokým profesním a etickým kreditem.

Nexia International představuje celosvětovou síť auditorských, účetních a poradenských firem, která vznikla již v roce 1971.

DEPOZITÁŘ FONDU

Komerční banka



Komerční banka, a.s., je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí finanční skupiny Société Générale. Komerční banka patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. KB je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví.

Depozitář průběžně kontroluje nakládání s majetkem fondu dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Účelovost každé položky na účtu fondu musí být depozitáři dokladována, zajišťuje rovněž úschovu cenných papírů fondu.



UPOZORNĚNÍ

- 1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s., je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
- Investiční společnost upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu.
- Investice do fondu je určena k dosažení výnosu při jejím střednědobém a dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci. Potencionální investoři by měli zejména zvážit specifická rizika, která mohou vyplývat z investičních cílů fondu, tak jak jsou uvedeny v jeho statutu. Investiční cíle se odrážejí v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.
- Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na www.avantfunds.cz/informacni-povinnost/.
- V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s., CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4.
- Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku.
- Bližší informace o Common Reporting Standard (CRS) a Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) můžeme získat na www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/.

ZAKLADATELÉ FONDU



Ing. Marek Rokoský | Zakladatel FINEMO.CZ

Po studiu na VŠE v Praze pracoval 10 let na rozličných manažerských pozicích v bankovním sektoru jak v ČR, tak v zahraničí. V roce 2011 založil poradenskou společnost KRC partners, kterou v roce 2015 prodal, aby se mohl opět vrátit do světa financí a mohl založit společně s Jiřím Vránkem společnost FINEMO.CZ SE. Své zkušenosti získané v sektoru financí a realit plně soustředí na řízení společnosti FINEMO.CZ.



Ing. Jiří Vránek | Zakladatel FINEMO.CZ

Po studiu financí na VŠE v Praze a civilní službě v nemocnici měl celkem 15 let na starost controlling nejdříve ve stavební spořitelně, potom v celé finanční skupině Wüstenrot. Kromě toho se výrazně podílel na vybudování a řízení oblastí řízení rizik, produktového managementu a strategického řízení. V roce 2015 založil společně s Markem Rokoským společnost FINEMO.CZ SE. Své zkušenosti získané v sektoru financí a realit plně soustředí na řízení společnosti FINEMO.CZ.



Ing. Pavel Jíša | Partner FINEMO.CZ

Po studiu VŠE v Praze má za sebou 10 let praxe na finančních trzích v ČR. Patří k průkopníkům služby placeného investičního poradenství. Během své praxe si na trhu vybudoval velmi silné renomé, díky kterému jeho služby využívají i institucionální a top affluentní investoři. Projekt FINEMO.CZ Pavla nadchl a pomáhal s jeho zainvestováním od roku 2017. V roce 2019 koupil podíl ve společnosti FINEMO.CZ a osobně se zapojil do rozvoje společnosti.

Důvěra je více než peníze



sídlo: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

kontaktní adresa: Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5 – Smíchov

tel.: 241 400 100, www.fondreverznichhypotek.cz

IČO: 09446061, společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 25629