

# Jak investovat do reverzních hypoték

Na trh fondů kvalifikovaných investorů vstupuje nový hráč – 1. fond reverzních hypoték SICAV. Investorům nabídne unikátní koncepci a zajímavý poměr mezi výnosem a zajištěním

Svým investičním přístupem osloví 1. fond reverzních hypoték SICAV kvalifikované investory, kteří hledají produkt pro diverzifikaci svého portfolia a kteří zvažují dlouhodobou investici s cíleným výnosem kolem pěti procent p. a.

Fond vznikl ve spolupráci se společností FINEMO.CZ za účelem financování reverzních hypoték v České republice. Právě společnost FINEMO.CZ před pěti lety jako první představila v České republice nový produkt – reverzní hypotéku pod obchodním názvem Renta z nemovitosti.

Od svého vzniku FINEMO.CZ posiluje svoje postavení jedničky na trhu s reverzními hypotékami v České republice a v současné době vlastní několikasetmilionové portfolio zajištěných úvěrů – zpětných hypoték, které jsou vždy zajištěny zástavním právem k rezidenční nemovitosti na území Česka a je pro ně typické nízké LTV (v průměru ca 30 procent v době uzavření smlouvy).



„Cílem 1. fondu reverzních hypoték je investovat právě do takto zajištěných úvěrů. Konstrukce zajištění je dle mého názoru principiálně obdobná jako u hypotečních zástavních listů, ty ale nejsou běžným investorům dostupné,“ říká jeden ze zakladatelů fondu, Marek Rokoský, a pokračuje: „Věříme, že fond bude pro investory zajímavý zejména unikátním poměrem mezi cíleným výnosem

ve výši pěti procent p. a. a právě kvalitním zajištěním investice.“

## Reverzní hypotéka

Jedná se o pravidelně nesplácený doživotní úvěr pro seniory, zajištěný zástavním právem v katastru nemovitosti. Úvěr je vyplácen najednou, nebo postupně a umožňuje seniorům nadále důstojně žít v jejich nemovitosti a vlastnit ji.

Splacení úvěru včetně úroků nastane až po smrti seniora, nebo jakmile se senior z nemovitosti odstěhuje. Senior se může rozhodnout úvěr splatit kdykoli předčasně.

## V rukou společností AVANT a Komerční banky

Fond je spravován významným hráčem na trhu fondů kvalifikovaných investorů, společností AVANT investiční společnost, depozitářem fondu je pak Komerční banka, která také průběžně kontroluje nakládání s majetkem fondu. Fond cílí na kvalifikované investory a v ČR je skutečně prvním, který do takového podkladového aktiva investuje.

## Hlavní výhody pro investory

Podle spoluzakladatele fondu Jiřího Vránka investorům fond přináší dvě hlavní výhody. Zaprvé zajištění umístovaných prostředků z fondu formou zástavy na portfoliu pohledávek – se zástavou rezidenčními nemovitostmi. Zadruhé nízkou korelací s vývojem na kapitálových trzích, a tudíž schopnost ochránit investice akcionářů o inflační znehodnocení. Proto, jak tvrdí Vránek, má fond jako další cíl dosahovat výnos cca tři procenta p. a. nad inflaci.

## Cílený výnos pět procent ročně a více

V předpokládaném scénáři fond ponese zhodnocení na cílené úrovni pěti procent p. a. a více. Tomu také odpovídá nastavení a konstrukce rozdělování výnosu.

Pro první investory, kteří do fondu za investují během tohoto roku, je navíc připravena investiční třída investičních akcií fondu s minimálním výnosem na úrovni tři procenta p. a – tento výnos je kryt formou redistribuce fondového kapitálu fondu od držitelů výkonnostních investičních akcií fondu ve prospěch dr-



žitelů prioritních investičních akcií fondu, a to až do výše fondového kapitálu výkonnostních investičních akcií fondu. Ten činí při spuštění fondu 20 milionů korun.

## Takový fond v Česku dosud chyběl

Vývoj hodnoty fondu není přímo závislý na vývoji hodnoty cen nemovitostí a ani krátkodobý propad cen nemovitostí o deset až dvacet procent nemusí mít na hodnotu investice vliv.

„Dlouhodobým cílem fondu je ochrana investovaných zdrojů akcionářů fondu proti inflaci a dodatečný výnos odpočítající rizikovitosti investice. Smlouvy mezi fondem a FINEMO.CZ na úvěrování reverzních hypoték jsou opatřeny inflační doložkou. Při růstu úrokových sazeb rostou výnosy z reverzních hypoték, a tím může růst i výnos pro investory fondu. Jsme přesvědčeni, že i díky této konstrukci je fond schopen zajistit dlouhodobý a stabilní výnos nad inflaci. Takovýto fond na trhu chybí a je vhodný pro řadu konzervativních investorů,“ uzavírá Pavel Jíša, který se na založení fondu podílel. ●