

# FINEMO: nabízíme něco nového

**Společnost FINEMO.CZ začala v ČR jako první nabízet tzv. reverzní hypotéky. Nyní založila i vlastní fond kvalifikovaných investorů, který se zaměřuje právě na tato aktiva.**

FOND SHOP se zeptal Pavla Jíši, spolumajitele úvěrové společnosti s licencií u ČNB FINEMO.CZ a spoluzakladatele 1. fondu reverzních hypoték třeba na to, co to vlastně reverzní hypotéky jsou a pro koho jsou vhodné. Zajímali jsme ale i o to, jak nově vzniklý fond přesně funguje, jaká je jeho poplatková struktura a samozřejmě i očekávaný výnos.

**Než se dostaneme k Vašemu novému fondu, asi neuškodí na úvod připomenout, co to vlastně tzv. zpětné hypotéky jsou. Můžete blíže popsat jejich fungování?**

Reverzní hypotéka je doživotní nesplácený hypoteční úvěr se zástavním právem na nemovitosti klienta zapsaným v katastru nemovitostí.

V České republice jej začala jako první poskytovat společnost FINEMO.CZ, se kterou 1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s. (dále jen také FOND) spolupracuje. V roce 2015 FINEMO.CZ jako první představila reverzní hypotéku pod obchodním názvem Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ

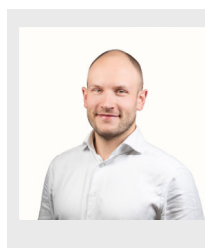
Tyto úvěry jsou poskytovány seniorům, kterým banka již neposkytne úvěr a jsou vždy zajištěny zástavním právem k jejich nemovitosti na území České republiky. Na základě věku seniora a hodnoty jeho nemovitosti FINEMO.CZ odhadne dobu života seniora a hodnotu jeho nemovitosti v době úmrtí. Na základě těchto výpočtů poskytne společnost seniorovi úvěr, který se průběžně nesplicí a je splacen po smrti seniora, zpravidla prodejem nemovitosti.

Úvěr však může senior splatit i kdykoli předčasně za svého života. To, že

senior v průběhu života neplatí ani splátku, ani úroky, může úvěr kdykoliv splatit, přičemž vždy zůstává majitelem nemovitosti, je největší výhoda reverzní hypotéky.

**V minulosti se zpětné hypotéky setkaly i s určitou kritikou. Pro koho (z pohledu klienta, ne investora) jsou tedy podle Vás zpětné hypotéky vhodným řešením?**

Produkt Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ je na trhu nový a proto se často setkává s nepochopením. Dále cílíme na velmi citlivou skupinu oby-



**Pavel Jíša** vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, fakultu mezinárodních vztahů. Je řídícím partnerem skupiny CLEVERTY, která poskytuje finanční služby klientům v České republice, především v oblasti investic. Na tuzemském finančním trhu se pohybuje od roku 2010 a je průkopníkem placeného investičního poradenství pro privátní klientelu. V roce 2018 se stal spolumajitelem úvěrové společnosti s licencií u ČNB FINEMO.CZ, která poskytuje reverzní hypotéky a společně s jejími zakladateli se podílel na vzniku 1. fondu reverzních hypoték.

vatel, seniorů a rovněž je zde citlivá otázka dědictví.

Reverzní hypotéka je vhodná pro seniory, kteří chtějí dožít ve své nemovitosti, ale zároveň potřebují peníze navíc nad svůj příjem. Potřebné peníze použijí dle vlastního uvážení, buď na užívání si života, splacení dluhů, pro své děti, vnoučata či na řadu dalších věcí...Rekl bych, že se na finančním trhu pohled na reverzní hypotéku pomalu obrací, a to jak u laické, tak odborné veřejnosti.

Velkým zlomem bylo také získání licence od České národní banky pro poskytování spotřebitelských úvěrů. FINEMO.CZ je tak první licencovanou společností v ČR, která se věnuje výhradně poskytování reverzních hy-

poték. Pravým lakmusovým papírkem je ale pro nás zájem o produkt ze strany seniorů.

Renta z nemovitosti se u nich stala oblíbeným produktem a každý měsíc máme nové a nové poptávky po reverzních hypotékách, které bychom bez pomoci externích investorů těžko mohli financovat. A pro koho ze seniorů je produkt vhodný?

Nejprve je třeba si uvědomit, co to je reverzní hypotéka – ve světě existují dva modely. Na rozdíl od modelu, kdy od seniora někdo nemovitost vykoupí a zřídí mu na nemovitosti věcné břemeno dožití, reverzní hypotéka je nesplácený hypoteční úvěr. Úvěr, který může senior kdykoliv splatit. Úvěr, který nekonzumuje případný růst hodnoty nemovitosti a zároveň je to stále pouze úvěr i pro případ, že se senior rozhodne odstěhovat a nemovitost prodat.

Je to velký rozdíl v porovnání s případem, kdy nemovitost prodá, protože v ten moment ztrácí kontrolu nad nemovitostí a o tyto možnosti přijde.

Produkt je tak zcela určitě vhodný pro seniory, kteří nemají žádné dědice.

Dědictví by po smrti seniora propadlo státu. Takto si senior díky zřízení zástavě na své nemovitosti může užít života i do pozdního věku, Rentu z nemovitosti může čerpat na cokoliv. V druhé řadě pak pro seniory, kteří mají nemovitost, ale nemají na její opravu či jim k důchodu chybí část prostředků na pokrytí základních životních potřeb.

Zároveň v poslední době monitorujeme zájem seniorů, kteří tímto způsobem chtějí předčasně vyřešit dědictví nebo pomoci svým dětem a stále ale nechťejí přijít o vlastnictví nemovitosti, ve které si přejí dožít.

**Na českém trhu působíte již od roku 2015, můžete uvést, kolik zpětných**

## hypoték, v jakém objemu atd. jste za tu dobu sjednali?

FINEMO.CZ budujeme prakticky od nuly. Vzpomínám si, kdy jsem se poprvé potkal se zakladateli FINEMO.CZ Markem Rokoským a Jiřím Vránkem u prezentace Renty z nemovitosti. Zakladatelé hledali strategického partnera pro financování projektu, protože první reverzní hypotéky financovali vlastními zdroji a ze zdrojů jejich rodinných přátel. Zájem o reverzní hypotéku však velmi rychle

poměr mezi vyplaceným úvěrem a hodnotou nemovitosti – v průměru na úrovni 30 %.

## V rámci fondu by mělo být k dispozici více druhů investičních akcií, můžete popsat rozdíly mezi nimi a pro jaké investory jsou určeny?

Pro externí kvalifikované investory jsou připraveny dvě třídy investičních akcií – prioritní investiční akcie a prémiové investiční akcie. Mezi třídami je pouze jediný rozdíl a ten spočívá

Smlouvy mezi Fondem a FINEMO.CZ na úvěrování reverzních hypoték jsou opatřeny inflační doložkou. Při růstu úrokových sazeb rostou zároveň výnosy z reverzních hypoték, a tím může růst i výnos pro investory Fondu.

Jsmo přesvědčeni, že právě díky této konstrukci nastavení výnosů Fondu v předpokládaném scénáři ponese zhodnocení na cílené úrovni 5 % p. a. a více a zároveň bude schopen zajistit dlouhodobý a stabilní výnos 3 % nad inflací.

*Cílem 1. fondu reverzních hypoték je financovat prostřednictvím zajištěných úvěrů mezi fondem a společností FINEMO.CZ právě reverzní hypotéky.*

akceleroval potřebu investorských zdrojů od externích investorů.

V současné době je pak kumulativně profinancováno více jak 350 ks reverzních hypoték v objemu přesahujícím 300 mil. Kč. V hodnotě nemovitostí, která slouží jako zástava, je to již přes 1 mld. Kč. Některé reverzní hypotéky nám klienti již splatili, např. díky výnosům z prodeje nemovitostí, což nám ale nevádí – ukazuje se totiž, že reverzní hypotéka slouží seniorům přesně k těm účelům, pro kterou jsme ji na trhu zavedli.

## Nyní již k vašemu novému fondu kvalifikovaných investorů, tedy 1. fondu reverzních hypoték. Můžete blíže popsat jeho strukturu, do čeho přesně bude investor investovat?

1. fond reverzních hypoték je spravován leaderem na trhu fondů kvalifikovaných investorů, společností AVANT investiční společnost, a.s., depozitářem Fondu je pak Komerční banka, a.s., která také průběžně kontroluje nakládání s majetkem Fondu.

Cílem 1. fondu reverzních hypoték je financovat prostřednictvím zajištěných úvěrů mezi fondem a společností FINEMO.CZ právě reverzní hypotéky. Konstrukce zajištění je dle mého názoru principiálně obdobná jako u hypotečních zástavních listů, kdy fond poskytuje zajištěné úvěry společnosti FINEMO.CZ, která naopak fondu zastavuje tyto úvěry reverzními hypotékami. V porovnání s klasickými hypotékami ale mají mnohem nižší LTV-

v garanci minimálního výnosu u prioritních investičních akcií na úrovni 3 % p.a. – tento výnos je kryt formou redistribuce fondového kapitálu Fondu od držitelů výkonnostních investičních akcií Fondu ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií Fondu, a to až do výše fondového kapitálu výkonnostních investičních akcií Fondu. Ten činí při spuštění Fondu 20 milionů Kč a prioritní investiční akcie jsou připraveny pro první investory, kteří zainvestují do fondu v průběhu prvního roku.

## Jak je to s poplatky, minimální investicí či likviditou investice a vlastně možná s tím hlavním, tedy cílovým výnosem?

Jedná se o fond kvalifikovaných investorů s měsíčním stanovováním hodnoty. Do fondu může vstoupit tedy každý měsíc investor, jehož první minimální investice je při splnění zákonných požadavků 1 mil. Kč.

Likvidita je max. 6 měsíců od konce měsíce, kdy došlo k podání pokynu k prodeji investice. V prvních 3 letech od vzniku fondu se cenné papíry neodkupují. Po třech letech je pro fyzické osoby naopak výhodou, že případný výnos z fondu nepodléhá zdanění. Vstup do fondu může být zpoplatněn až 4 % z objemu investice, výstup je při dodržení investičního horizontu 5 let bez poplatku.

Cílený výnos avizujeme v našem sloganu „Odpovědná investice s cílovým výnosem 3 % nad inflací“.

## Co jsou podle Vás ty hlavní důvody, proč by měl kvalifikovaný investor zvolit právě 1. fond reverzních hypoték?

Investorům 1. fond reverzních hypoték přináší v dnešní těžké koronavirové době dvě zásadní výhody oproti jiným typům investic, jejichž výnosy se realizují díky nárůstu cen akcií či cen nemovitostí. Zaprvé se fond vyznačuje nízkou korelací s vývojem na kapitálových trzích – případný propad na burzách po celém světě se vývoje hodnoty 1. fondu reverzních hypoték nijak nedotkne.

Zadruhé, Fond ani vývoj hodnoty akcií Fondu není přímo závislý na vývoji hodnoty cen nemovitostí. Fond může generovat výnos pro investory i při krátkodobém propadu cen nemovitostí o 10-20 %!

Proto věříme, že 1. fond reverzních hypoték bude pro investory zajímavý nejen svojí strukturou zajištění, která, jak už jsme si řekli, je obdobná hypotečním zástavním listům, ale zejména unikátním poměrem mezi cíleným výnosem ve výši 5 % p.a. a jeho stabilitou v čase, bez ohledu na to, co se děje na trhu s nemovitostmi či na burzách s cennými papíry.

Jsem přesvědčen, že takové aktivum investoři v portfoliích doposud nemají, protože 1. fond reverzních hypoték je prvním fondem, který podíl na výnosech z reverzních hypoték v ČR nabízí. Proto věřím, že tato „Odpovědná investice s cíleným výnosem 3 % nad inflací“, bude vhodnou příležitostí k diverzifikaci investic a bude stejně oblíbeným produktem u investorů jako Renta z nemovitosti u seniorů. ■

Rubriku zpracoval: Jiří Mikeš