

1. fond reverzních hypoték

Fond kvalifikovaných investorů zaměřený na oblast tzv. reverzních hypoték. Nabízí zajímavý, s trhy nekorelovaný a poměrně stabilní výnos.

V rámci tohoto článku budeme pokračovat v seriálu představujícím zajímavé fondy kvalifikovaných investorů dostupné v České republice.

Tentokrát se podíváme na 1. fond reverzních hypoték (zkráceně 1. FRH), za kterým stojí FINEMO.CZ. Jak už naznačuje samotný název, fond, který vznikl v létě roku 2020, se zaměřuje na tzv. reverzní hypotéky. I když fond vznikl teprve loni v létě, samotná společnost FINEMO.CZ vznikla již v roce 2015 a od té doby poskytla téměř 350 reverzních hypoték za více než 300 milionů korun.

CO JE REVERZNÍ HYPOTÉKA

O reverzních, nebo chcete-li zpětných hypotékách jsme v minulosti již psali v rámci samostatných článků, přesto je dobré si připomenout, o co jde.

Velmi stručně řečeno platí, že reverzní či zpětná hypotéka je vlastně doživotní nesplácený hypoteční úvěr se zástavním právem na nemovitosti klienta zapsaným v katastru nemovitostí. Z logiky věci tedy plyne, že zpětná hypoté-

ka je určena pro lidi v seniorním věku, s tím, že zejména v USA, Austrálii či ve Velké Británii jde o relativně běžný produkt určený hlavně bezdětným klientům.

Například analýza poradenské společnosti Ernst & Young „2020 Global Equity Release Roundtable Survey“ odhaduje, že do roku 2030 se celosvětově objem poskytnutých reverzních hypoték až ztrojnásobí. Zmíněný report se také věnuje tomu, jaký model reverzních hypoték je ve světě více používaný s tím, že je patrné, že tzv. LOAN model převažuje nad SALE modelem, který je z etického pohledu určitě kontroverznější. Onen LOAN model je přitom ten, který popisujeme, tedy model spojený s úvěrem.

Kdybychom vše měli zjednodušit, tak vlastně platí, že starší lidé v důchodu, kteří vlastní nemovitost, ji zavěřují ve prospěch poskytovatele hypotéky. Za to dostanou pravidelnou měsíční doživotní rentu ne-

bo jednorázový obnos, aby si vylepšili svou životní úroveň.

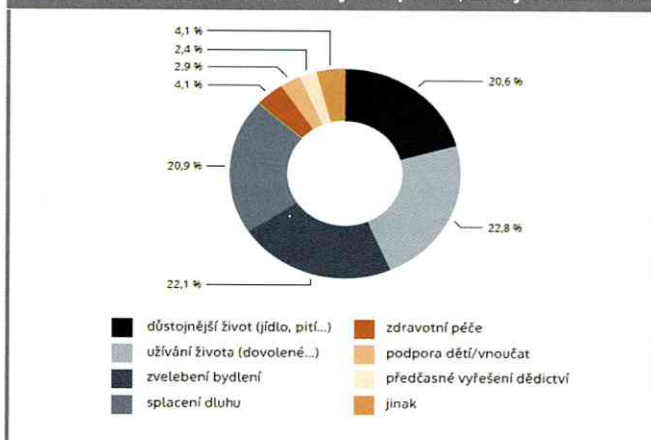
Pomocí údajů o věku klienta, stávající hodnotě nemovitosti a naděje dožití se odhadne hodnota nemovitosti seniora v době jeho úmrtí.

Na základě těchto výpočtů je pak klientovi poskytnut úvěr, který se nesplácí průběžně jako obvyklé půjčky, ale je splacen až po smrti, zpravidla prodejem nemovitosti (ne však nutně, dědici mohou teoreticky splatit úvěr i bez prodeje nemovitosti). Prostředky, které po splacení úvěru z prodeje nemovitosti případně zbydou, případnou samozřejmě dědicům.

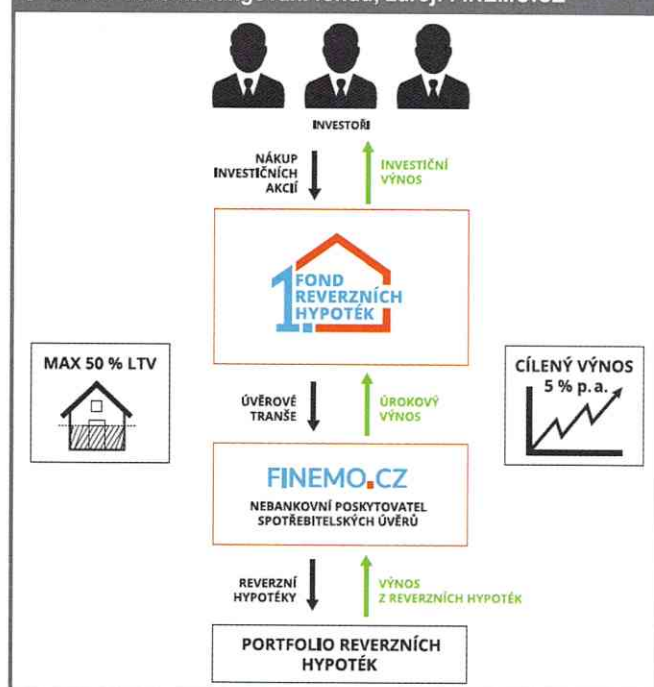
Reverzní hypotéky mají přirozeně své výhody a nevýhody, o kterých jsme již dříve psali. Určitě je třeba vše pečlivě zvážit, posoudit jednotlivé parametry a vybrat kvalitní společnost, se kterou je případná zpětná hypotéka sjednána, nicméně v řadě západních zemí, zejména USA, VB a Austrálii, jde skutečně o poměrně zaběhlý produkt, který své místo na trhu má. V ČR je situace o poznání jiná, reverzní hypotéky zatím mnoho společností nenabízí, i když i některé banky vše zvažují.

Jak jsme již uvedli, sama společnost FINEMO.CZ od svého vzniku v roce 2015 poskytla téměř 350 reverzních hypoték za více než 300 milionů korun, které jsou kryty nemovitostmi v hodnotě přesahující 1 miliardu korun.

Graf 1: Struktura klientů dle využití peněz; zdroj: FINEMO.CZ



Graf 2: Schéma fungování fondu; zdroj: FINEMO.CZ



Pokud by vás zajímalo, za jakým účelem si senioři nejčastěji zpětnou hypotéku berou, pak nabízíme pohled na graf 1.

JAK FUNGUJE FOND

Ačkoliv jsou reverzní hypotéky základní stavební kameny 1. fondu reverzních hypoték, fond do nich samotných neinvestuje. Celou strategii přehledně ukazuje graf 2, zachycující schéma fungování fondu.

Jak podotýká Pavel Jiša, jeden z partnerů FINEMO.CZ, „Investoři kupují prioritní akcie 1.FRH. Tento poskytnutý na základě jedné rámcové smlouvy mezi 1.FRH a FINEMO.CZ zajištěný úvěr, formou jednotlivých úvěrových tranší. Čerpat úvěr je vždy možné po splnění podmínek daných v úvěrové smlouvě. Úvěry / tranše jsou zajištěny zástavním právem k pohledávkám = reverzním hypotékám.“

Platí přitom, že součet hodnoty reverzních hypoték a vlastního kapitálu přesahuje vždy hodnotu poskytnutých úvěrů. Z toho popisu vyplývá, že výnos fondu je tedy tvořen formou úroků z těchto poskytnutých úvěrových tranší.

Výše úroku z úvěrových tranší je buď fixní nebo variabilní. U variabilního úroku je jeho výše vázána na růst úrokových sazeb. V každém případě je ale min. výnos z úrokových tranší nastaven tak, aby fond dosahoval minimálního výnosu 5 % p.a (po odečtení všech poplatků). Z výnosu nad 5 % mají klienti dodatečných 50 %.

Jak je tedy zřejmé, takto stanovený výnos fondu je notně stabilní a nekorelovaný s klasickými kapitálovými trhy stejně jako s nemovitostním trhem jako takovým. Vzhledem k tomu, že reverzní hypotéky standardně pracují s nízkým LTV, v tomto případě se konkrétně bavíme o průměrném LTV (poměr celkově půjčených peněz oproti hodnotě zastavených nemovitostí) mezi 30 % až 31 %, pak lze navíc říci, že investice je z tohoto pohledu poměrně málo riziková. Pavel Jiša například uvádí, že fond je schopen dodávat investorům výnos i při krátkodobém propadu cen nemovitostí o 10 % až 20 %.

Platí navíc, že fond garantuje minimální výnos prioritních investičních

akcií ve výši 3 % p. a., a to i v případě nižšího zisku či ztráty fondu. Garance je tvořena dnes mezi FKI poměrně oblíbenou a používanou formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií, a to až do výše tohoto fondového kapitálu (viz tabulka 2).

PORTFOLIO A CO JE JEŠTĚ DOBRÉ VĚDĚT

Z výše popsané strategie fondu poměrně jasně vyplývá, že portfolio 1. fondu reverzních hypoték tvoří zajištěný úvěr do FINEMO.CZ a několik načerpaných úvěrových tranší.

Platí, že celkový objem poskytnutých úvěrů k 31. 3. 2021 činil cca 40 milionů korun a objem majetku ve správě fondu dosáhl na hodnotu 51 942 877 Kč. Vzhledem k tomu, že fond zahájil svou činnost teprve loni v srpnu, nejde o špatná čísla. Pokud by vás zajímala struktura oněch cca 350 reverzních hypoték, které FINEMO.CZ poskytla od roku 2015, platí, že ze zhruba 57 % je zastavovanou nemovitostí byt, ve 42 % případů jde o rodinný dům no a zbytek, tedy vyloženě jen doplňk, tvoří např. pozemky.

FINEMO.CZ poskytuje reverzní hypotéku lidem od 60 let, nicméně většina klientů je starších. Dle objemu poskytnutých úvěrů v době uzavření smlouvy platí, že cca 27 % připadá na věkovou kategorii 65 až 70 let, 29 % na kategorii 70 až 75 let a přes 32 % připadá na kategorii 75 a více let. Pro zajímavost, asi 39 %

klientů tvoří muži, 33 % připadá na ženy, no a zbylých 28 % tvoří na páry.

Pokud jde o dosavadní výnos fondu, tak nabízíme pohled na tabulku 1. Jak je vidět, výnos je díky úrokům z úvěrů skutečně poměrně stabilní a anulované kolem oněch 5 % p.a po odečtení poplatků. Podotkneme, že poplatky máme na mysli zejména ty průběžné, které KID fondu aktuálně odhaduje na 2 %. V případě, že byste chtěli svou investici prodat dříve než za 3 roky, je také nutné počítat s určitými výstupními poplatky. Stejně jako u ostatních FKI, i v tomto případě probíhá oceňování měsíčně.

1. fond reverzních hypoték nabízí strategii spojenou s v ČR netradičním produktem, se zajímavým potenciálem. Díky své konstrukci nabízí poměrně stabilní, předvídatelný výnos a může tak tvořit součást širokého portfolia kvalifikovaného investora. ■

Jiří Mikeš

Tabulka 1: Vývoj hodnoty prioritní invest. akcie: FINEMO.CZ

8/2020	9/2020	10/2020	11/2020	12/2020	1/2021	2/2021	3/2021
1,0000	1,0000	1,0000	1,0056	1,0083	1,0125	1,0164	1,0207

Tabulka 2: 1. fond reverzních hypoték; zdroj: FINEMO.CZ

Typ fondu	fond kvalifikovaných investorů
ISIN	CZ0008045390
Podkladová aktiva fondu	zajištěný úvěr společnosti FINEMO.CZ
Cílený výnos prioritních 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.)
Minimální výnos prioritních akcií	výnos a návratnost investice je ve výši min. 3 % p. a. kryta objemem fondového kapitálu připadajícím na výkonnostní investiční akcie
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
Investiční horizont klienta	4 roky
Frekvence odkupů akcií	měsíčně
Splatnost odkupů akcií	do 180 dnů
Průběžné náklady dle KID	2 %
Vstupní poplatek	až 4 %
Výstupní poplatek	6 % při žádosti o odkup ve lhůtě do 12 měsíců od úpisu
Výstupní poplatek	4 % při žádosti o odkup ve lhůtě do 24 měsíců od úpisu
Výstupní poplatek	2 % při žádosti o odkup ve lhůtě do 36 měsíců od úpisu
Výstupní poplatek	0 % při žádosti o odkup ve lhůtě po 36 měsících od úpisu
Obhospodařovatel fondu	AVANT investiční společnost, a.s.
Administrátor fondu	AVANT investiční společnost, a.s.