

1. FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK

Vážené investorky a vážení investoři,

v rukách držíte publikaci 1. fondu reverzních hypoték.

Na následujících stranách Vás seznámíme s detaily tohoto nového a v České republice naprosto unikátního investičního řešení.

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 impulz.

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 příležitost k diverzifikaci Vašeho portfolia.



Max. výnos 6,5 % p. a.

Platí od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026.



Min. výnos 6,2 % p. a.

Garance min. výnosu prémiových investičních akcií (PRIA) 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 (PRIA).



0 % výstupní poplatek

Při odkupech prémiové investiční akcie (PRIA) není investorům účtován výstupní poplatek.

1 FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK

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 6,5 % p. a. a více

Struktura a investiční strategie fondu je nastavena tak, aby fond při dodržení investičního horizontu zhodnotil svěřené prostředky investorů minimálně o 6,2 % p. a. a více a to po zdanění a poplatcích.

Minimální výnos PRIA 6,2 % p. a. pro 2026

Garance je formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií fondu (VIA) ve prospěch držitelů prémiových investičních akcií fondu (PRIA), a to až do výše fondového kapitálu VIA. Držitelé PRIA 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 (PRIA) 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 6,5 % p. a. po zdanění a poplatcích

Cílený výnos 6,5 % p. a. po zdanění a poplatcích

Čistý výnos pro investory cílíme na 6,2 % 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 prémiovými investičními akciemi (PRIA) 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 prémiovými investičními akciemi (PRIA) 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

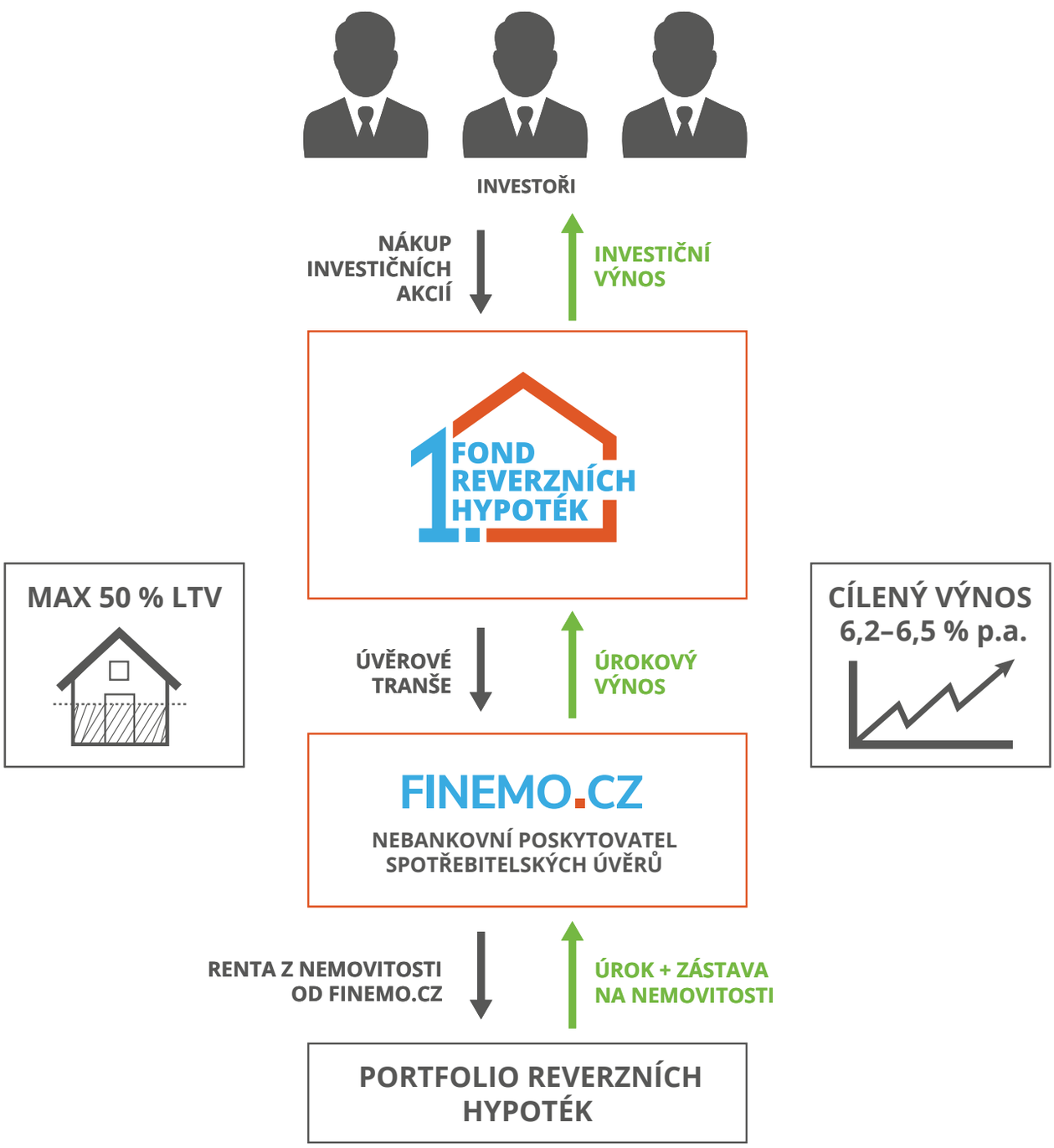
Smlouvy uzavírané mezi Fondem a FINEMO.CZ na financování reverzních hypoték a produktu Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ jsou konstruovány tak, při růstu úrokových sazeb rostou výnosy z reverzních hypoték, a tím může růst i výnos pro investory fondu. Právě tato konstrukce fondu umožňuje cílit na dlouhodobý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

Minimální výnos PRIA 6,2 % p. a. pro 2026

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



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	CODYA investiční společnost, a. s.
Administrátor fondu	CODYA investiční společnost, a. s.
Depozitářská banka	Československá obchodní banka, a. s.
Auditor	22HLAV s.r.o.

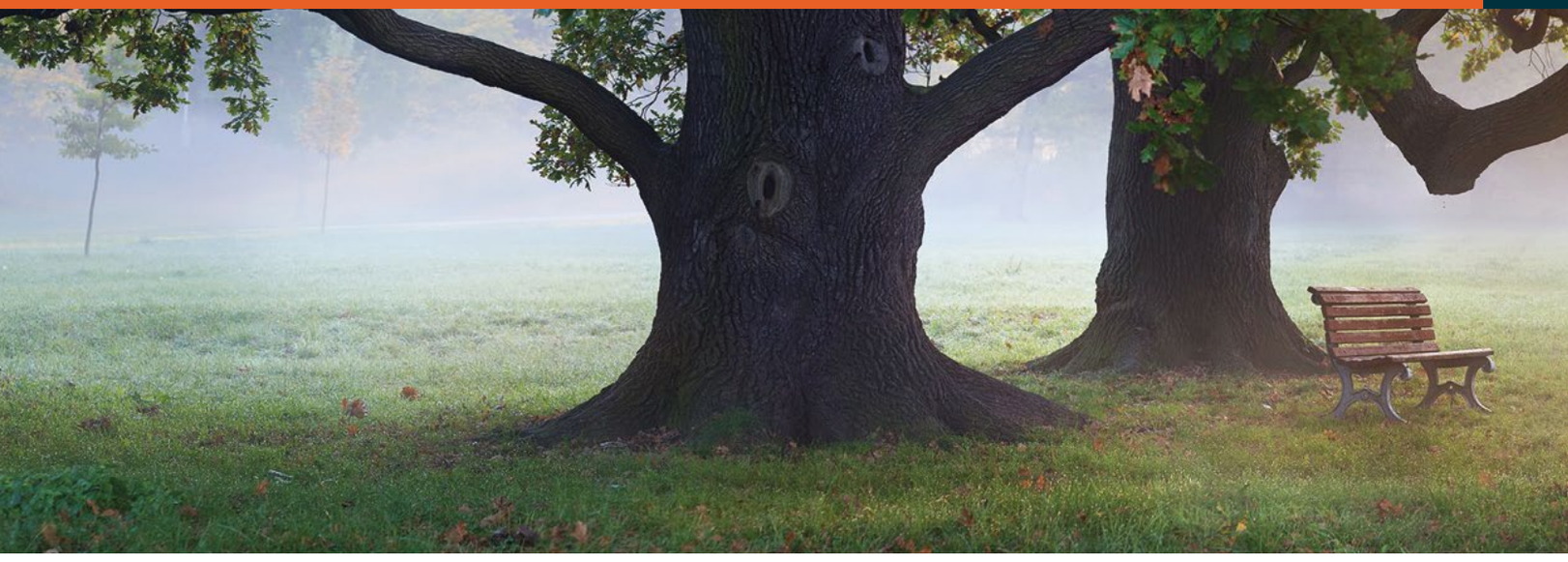
Emitované cenné papíry pro investory	**Prémiové investiční akcie (PRIA)**	**Prioritní investiční akcie (PIA)**
Cílený výnos investičních akcií pro rok 2026	min. 6,2 %–max. 6,5 % p. a.	min. 6,2 %–max. 6,5 % p. a.
Cílený výnos investičních akcií pro rok 2027 a dále	držitelé PRIA mají přednostní nárok na získání výnosu 5 % p. a. a 50 % z nadvýnosu nad 5 % p. a.	držitelé PIA mají přednostní nárok na získání výnosu 5 % p. a. a 50 % z nadvýnosu nad 5 % p. a.
Minimální výnos prioritních akcií	pro rok 2026 min. 6,2 %, od roku 2027 není prozatím stanoven min. výnos	pro rok 2026 min. 6,2 %, od roku 2027 výnos a návratnost investice je ve výši min. 5 % 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
Minimální výnos akcií v roce 2026	výnos a návratnost investice do prémiových investičních akcií je ve výši 6,2 % p. a. kryta objemem fondového kapitálu připadající na výkonnostní investiční akcie	výnos a návratnost investice do prioritních investičních akcií je ve výši 6,2 % p. a. kryta objemem fondového kapitálu připadající na výkonnostní investiční akcie

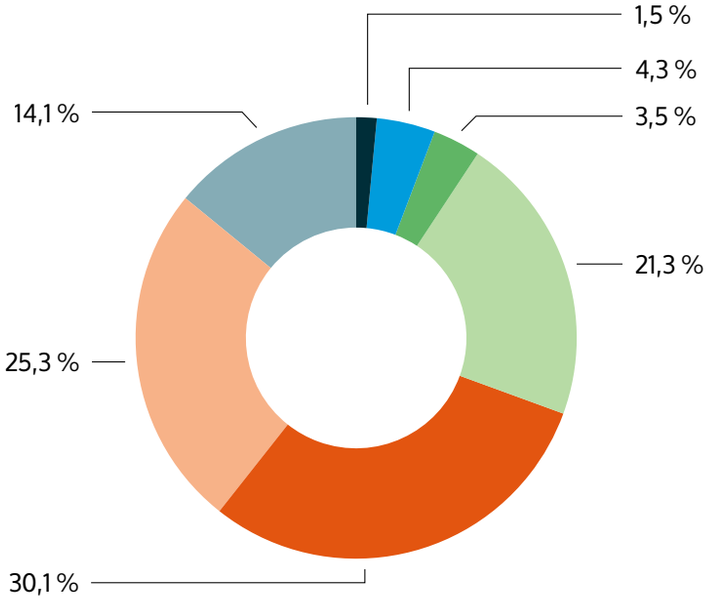
FINEMO.CZ

- Nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru s licencí České národní banky.
- V roce 2026 jedenáct let na trhu.
- Poskytuje reverzní hypotéku pod obchodním názvem Renta z nemovitosti od FINEMO.CZ.
- Počet aktivních smluv k 30.09.2026 je 574.
- Kumulativní výše poskytnutých úvěrů přes 875 mil. Kč.
- Hodnota nemovitostí v zástavě je více než 3,233 mld. Kč.

Podléháme dohledu České národní banky



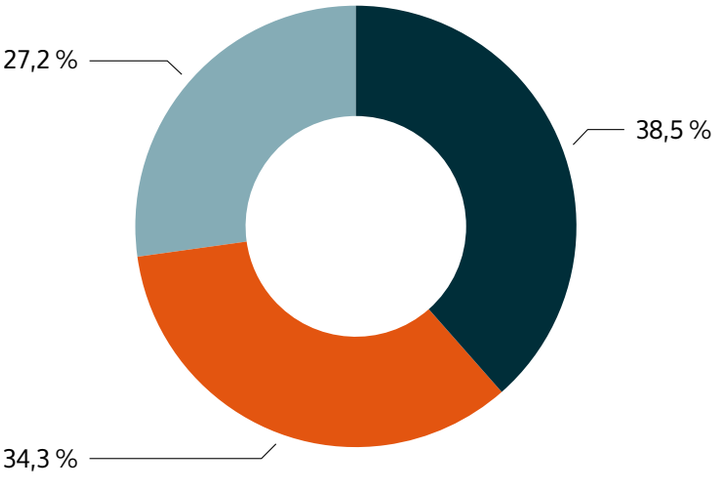




Věková struktura klientů

– dle objemu poskytnutých úvěrů v době uzavření smlouvy

<60	70–75
60–63	75–80
63–65	≥80
65–70	

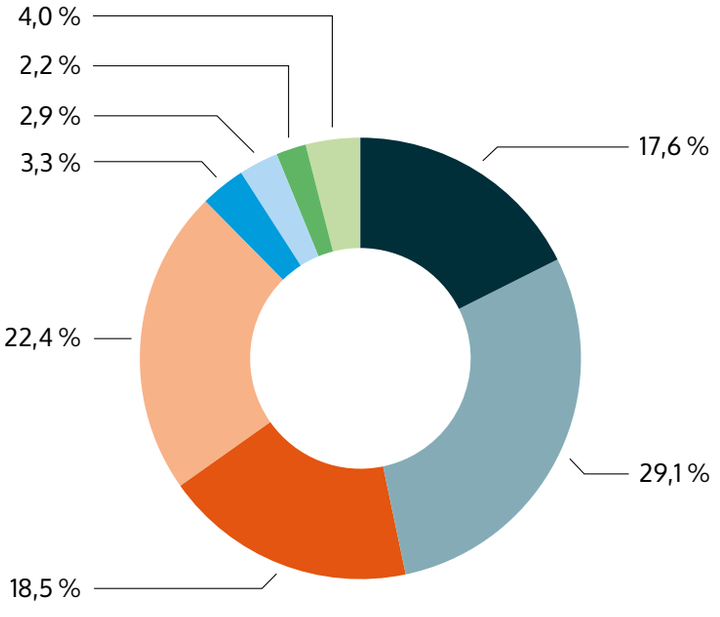


Struktura klientů

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

muž | žena | pár

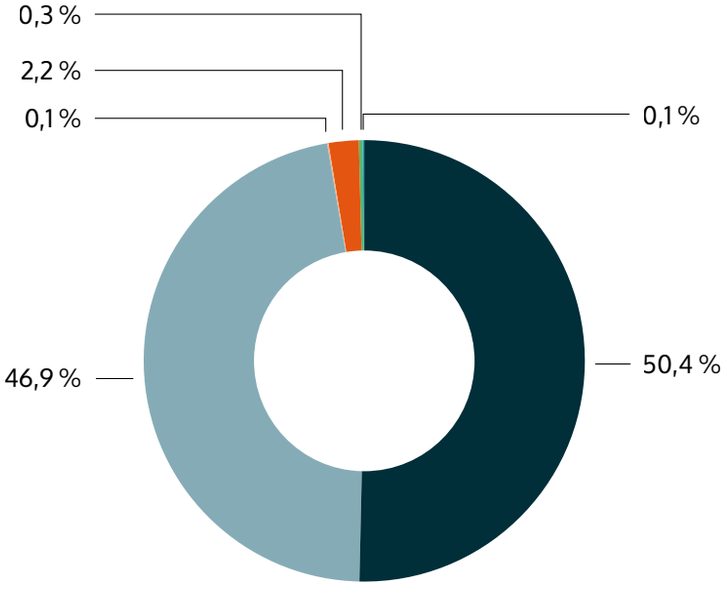




Struktura klientů

– dle způsobu využití peněz

- důstojnější život (kvalitnější potraviny)
- užívání života (dovolená, koníčky)
- zvelebení bydlení
- splacení dluhu
- zdravotní péče
- podpora dětí/vnoučat
- předčasné vyřešení dědictví
- jinak



Struktura úvěrů

– podíl počtu uzavřených smluv dle typu nemovitosti

- byt
- rodinný dům
- ostatní
- chata (rekreační dům)
- pozemek
- garáž

SPRÁVCE FONDU

CODYA investiční společnost

Správcem fondu (administrátorem i obhospodařovatelem) je CODYA investiční společnost, a. s. CODYA se specializuje na vytváření, obhospodařování a administraci speciálních fondů a fondů kvalifikovaných investorů. Pod její gescí je spravováno více jak 16 miliard majetku.

AUDITOR FONDU

22HLAV

Auditorem fondu je společnost 22HLAV s.r.o., auditorská společnost zapsaná v seznamu vedeného Komorou auditorů České republiky pod číslem oprávnění 277. 22HLAV s.r.o. je společnost s více než dvacetiletou historií v oblasti auditu, účetnictví a poradenství. Je členem mezinárodní aliance MSI Global Alliance sdružující přes 250 profesionálních firem ve více než 100 zemích. 22HLAV staví své služby nejen na vysoké profesionalitě a spolehlivosti, ale také na pochopení, flexibilitě a velké míře lidskosti. Spolupracuje aktivně na tvorbě legislativy a implementační praxe se státními orgány, profesními komorami i širokou odbornou veřejností.

DEPOZITÁŘ FONDU

Československá obchodní banka

Československá obchodní banka, a. s., známá pod zkratkou ČSOB, je bankovní instituce působící na českém a slovenském trhu finančních služeb a řídící osoba stejnojmenného koncernu. Poskytuje bankovní a další finanční služby fyzickým osobám, podnikatelským subjektům, korporátním a institucionálním klientům.

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 **https://www.codyainvest.cz/nase-fondy/1-fond-reverznich-hypotek-sicav-a-s**
- V listinné podobě lze uvedené informace získat na kontaktním místě společnosti CODYA investiční společnost, a. s., Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole.
- 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.codyainvest.cz/o-spolecnosti#informacni-povinnost (Zpracování osobních údajů)**.

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 služeb využívají i institucionální a top afluentní 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

FOND REVERZNÍCH HYPOTÉK

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