

REPORT PRO INVESTORY

Vážené investorky, vážení investoři,

zasíláme Vám pravidelný report za první kvartál letošního roku. Pro produkt reverzní hypotéky platí přísloví "čím hůře..., tím lépe..." Během prvního kvartálu se začínají do fungování FINEMO.CZ promítat ekonomické vlivy, které mají dopad na finance seniorů. Jedná se zejména o nárůst cen energií, zvýšení inflace obecně a také zvýšení úrokových sazeb.

Energie a potraviny totiž tvoří podstatnou část spotřebního koše seniorů a nárůst důchodů zdaleka nekompenzuje nárůst výdajů za tyto komodity. Zvýšení úrokových sazeb má na seniory následující nepřímé dopady – jednak se seniorům zdražují jiné zdroje úvěrování a také se zdražují úvěry dětem, ostatním rodinným příslušníkům a v kombinaci s nárůstem inflace se snižují finanční možnosti, kterou mohou seniorům pomoci.

Naopak ustupuje vliv pandemie COVID a to i nepřímo. Seniori se opět pohybují mimo své domovy, dochází opět k roznosu inzerce do schránek seniorů.

Výše uvedené ekonomické faktory, v kombinaci s tím, že se stále větší část seniorů na FINEMO.CZ obrací poté, co o produktu přemýšleli několik let přispívá k růstu poskytnutých úvěrů za první kvartál. Za první tři měsíce 2022 jsme poskytli 37 nových reverzních hypoték v celkové výši úvěru přesahující 50 mil. Kč což je výrazně nad plán. K tomuto objemu určitě pomohla také intenzivní inzerce v médiích, včetně pilotní inzerce na TV Barrandov.

Minule jsme v reportu uvedli, že s FINEMO.CZ zahájila ČNB správní řízení. Po intenzivní komunikaci v posledním kvartálu 2021 a na počátku tohoto roku došlo k objasnění předmětu správního řízení a ČNB správní řízení ukončila jako bezpředmětné. Společnost FINEMO.CZ žádný přestupek nespáchala. Po proběhlé kontrole ČNB z předchozího roku lze tedy konstatovat, že společnost funguje v oblasti spotřebitelského úvěru plně v souladu se zákonem.

Vzhledem k nárůstu úrokových sazeb jsme se rozhodli pro další zvýšení úrokových sazeb pro seniory na sazbu 10.9 % p.a.

Osobní komentář k výsledkům FINEMO.CZ za první kvartál sdílí spoluzakladatel FINEMO.CZ Jirka Vránek na videu [zde](#).

Počet aktivních smluv Renty z nemovitosti ke konci jednotlivých kvartálů (celkový stav)							405
Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
270	292	314	331	348	372	380	405

Počet ukončených smluv Renty z nemovitosti (kumulativně)	105
--	-----

Jedná se o klientské smlouvy, kde již došlo ke splacení úvěru, případně k odstoupení od uzavřené smlouvy, avšak ještě před výplatou peněz a zápisem zástavního práva do Katastru nemovitostí.

Průměrná hodnota LTV (loan to value) poskytnutých úvěrů							31,1 %
Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
30,3 %	30,6 %	30,8 %	31,0%	30,9%	30,8%	30,9%	31,1%

Hodnota LTV udává, jaký je poměr celkově půjčených peněz oproti hodnotě zastavených nemovitostí. Hodnota zastavených nemovitostí je zjištěna v době uzavření úvěru. Čím je poměr LTV nižší, tím vyšší je jistota, že je úvěr dostatečně zajištěn nemovitostmi.

Celková kumulativní výše poskytnutých/aktivních úvěrů	391 483 012 Kč
---	----------------

Jedná se o sumu peněz, které jsou či budou vyplaceny klientům. Do této výše nejsou zahrnuty úroky z půjčky ani počáteční poplatky.

Celkový přehled vývoje výše poskytnutých úvěrů v milionech Kč v jednotlivých kvartálech.*

Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
243,5	269	285	305	319	342,7	352,2	391,5

* Do výše úvěrů nejsou zahrnuty úroky ani počáteční poplatek z poskytnutých úvěrů.

Celková hodnota nemovitostí	1 257 445 720 Kč
-----------------------------	------------------

V Praze a krajských městech se u bytových jednotek jedná o odhad na základě cenových map. V jiných lokalitách je odhad vyhotoven znalcem prostřednictvím bankovní metodiky. Jedná se o stejný postup, jaký používají banky při poskytování úvěrů na bydlení. Vzhledem k tomu, že za několik posledních let dochází k postupnému nárůstu cen nemovitostí, je aktuální hodnota zastavených nemovitostí vyšší.

Celkový přehled hodnot nemovitostí v milionech Kč v jednotlivých kvartálech. *

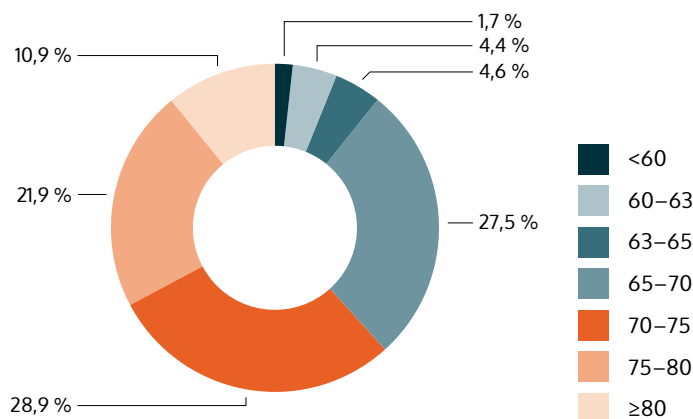
Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
803,0	880,5	925,1	983,1	1 033,5	1 113,4	1 141,4	1 257,45

* Hodnota nemovitostí není pro účely tohoto reportu aktualizována dle vývoje cen nemovitostí na trhu.

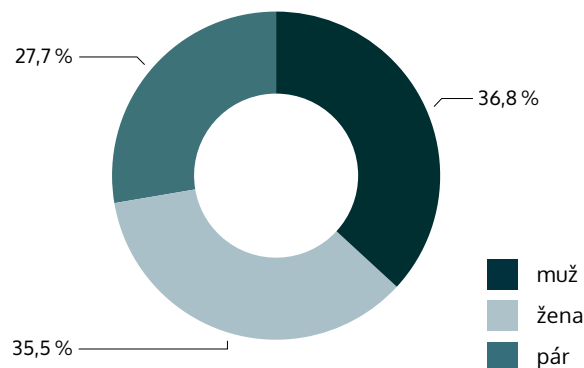
Celková výše přijatých cizích zdrojů	425 590 000 Kč
--------------------------------------	----------------

Jedná se o souhrn úvěrů od přímých investorů, úvěru poskytnutého fondem 1. fond reverzních hypoték a úvěru od J&T banky.

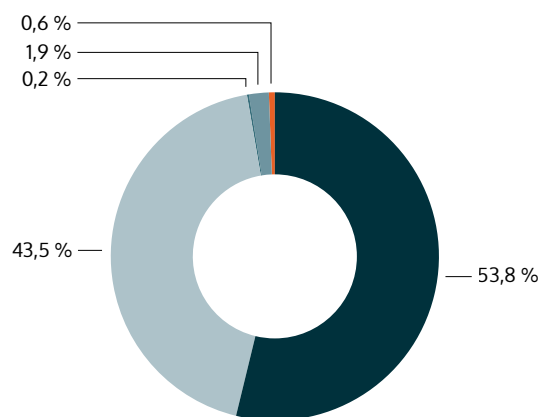
■ Věková struktura klientů – dle objemu poskytnutých úvěrů v době uzavření smlouvy



■ Struktura klientů – podíl počtu uzavřených smluv dle rozdělení muž, žena, pár

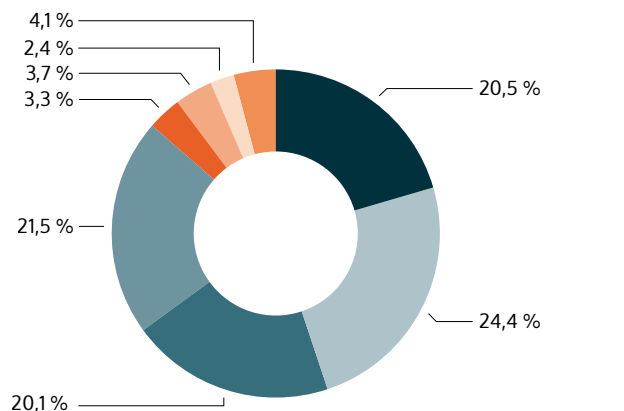


■ Struktura úvěrů – podíl počtu uzavřených smluv dle typu nemovitostí



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

■ Struktura klientů – dle způsobu využití peněz



- důstojnější život (lepší jídlo, pití...)
- užívání života (dovolené...)
- splacení dluhu
- zvelebení bydlení
- zdravotní péče
- podpora dětí/vnoučat
- předčasné vyřešení dědictví
- jinak

Děkujeme Vám, že jste se rozhodli s námi investovat. O významných událostech a hlavních ukazatelích společnosti Vás budeme nadále pravidelně informovat.

Budeme rádi, když naši investici doporučíte dále!

V případě, že se budete chtít o fondu reverzních hypoték dozvědět více, neváhejte nás kontaktovat!

Za FINEMO.CZ SE



Marek Rokoský
spoluzakladatel FINEMO.CZ