



REPORT PRO INVESTORY

Vážené investorky, vážení investoři,

zasíláme Vám pravidelný report za druhý kvartál roku 2025.

V letošním roce se reverzním hypotékám daří a zájem o produkt je opravdu velký. Za první polovinu roku jsme poskytli 49 úvěrů v celkové výši 115,5 mil Kč a to je oproti loňskému pololetí (29 kusů a objem 45 mil Kč) více než dvojnásobek objemu úvěrů. Za první polovinu roku jsme tak poskytli ve finančním objemu více úvěrů, než za celý 2024 a téměř tolik jako za celý rok 2023.

Růst poptávky jsme podpořili snížením úrokové sazby úvěrů z 10,9 p.a. na 9,9 % p.a. a tím jsme se dostali pod magickou hranici 10 %. Vzhledem k dlouhodobým predikcím ČNB vnímáme, že to bude jedno z posledních snížení úrokové sazby pro seniory.

S celkovým nárůstem počtu úvěrů a také s dalším výhledem na růst tržeb a tím růst celého kmene tak narostla potřeba rozšířit team FINEMO.CZ a zároveň zvýšit zastupitelnost ve společnosti. Rozhodli jsme se, že do týmu přivedeme provozního ředitele, který bude odpovídat za přípravu nových smluv, jejich schvalování a také současně za správu celého kmene smluv. Po několika kolovém výběrovém řízení jsme přijali na tuto pozici Libora

Neufuse, který má právní vzdělání a zároveň praktickou zkušenost ze světa obchodu a financí. Tímto krokem se uvolní kapacita nás spolumajitelů a budeme se moci soustředit primárně na hlavní strategické úkoly. Jedná se zejména o další rozšíření povědomí o tomto specifickém produktu mezi finanční profesionály a také o nastavení vhodné struktury financování reverzních hypoték.

Nárůst počtu uzavřených reverzních hypoték je pro nás důležitý i proto, že nedošlo k nárůstu marketingového rozpočtu na propagaci produktu. Toto navýšení obchodů jsme vygenerovali s přibližně stejným rozpočtem jako za předchozí rok. Nadále velmi pozitivně vnímáme rostoucí dosah Facebooku. Nadále se soustředíme na tvorbu videí s našimi reálnými klienty, která následně především na Facebooku propagujeme. Dále inzerujeme jak skrze PPC reklamy tak v tištěných médiích.

I přes zvýšenou poptávku po Rentě z nemovitosti si držíme likviditní rezervu a to vzhledem ke zvýšenému zájmu investorů o náš fond 1. fond reverzních hypoték, který v květnu překonal hranici 300 mil. Kč v NAV a navýšenému úvěrovému rámci J&T Bank na 360 mil Kč. S J&T Bankou jednáme o dalším navýšení rámce pro financování reverzních hypoték a jednání jsou na dobré cestě, předpokládáme podpis navýšení o dalších 80 mil. Kč v průběhu letošního září.

Během druhého kvartálu jsme skončili audit s novou auditní společností 22HLAV s.r.o. Výkazy jsou zveřejněny na justici. Tak jak jsme avizovali v minulém reportu, dosáhli jsme provozního zisku bez odpisu goodwillu.

Počet aktivních smluv Renty z nemovitosti ke konci jednotlivých kvartálů (celkový stav)							512
3Q 2023	4Q 2023	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025
483	490	484	486	479	495	494	512

Počet ukončených smluv Renty z nemovitosti (kumulativně)	277
--	-----

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							32,3 %
3Q 2023	4Q 2023	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025
31,7 %	32,1 %	31,9 %	32,2 %	31,9 %	31,9 %	32,0 %	32,3 %

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	688 707 866 Kč
---	----------------

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

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

3Q 2023	4Q 2023	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025
547,8	571,8	565,7	585,0	578,2	597,0	615,6	688,7

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

Celková hodnota nemovitostí	2 134 925 400 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.*

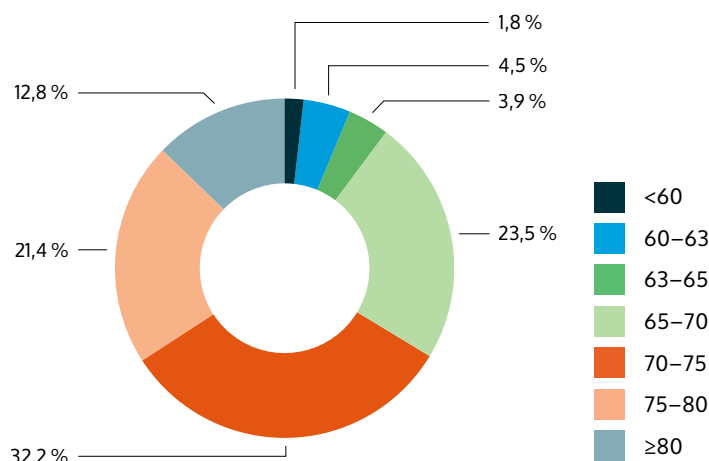
3Q 2023	4Q 2023	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025
1 728,07	1 783,45	1 772,72	1 819,30	1 813,58	1 873,52	1 926,23	2 134,93

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

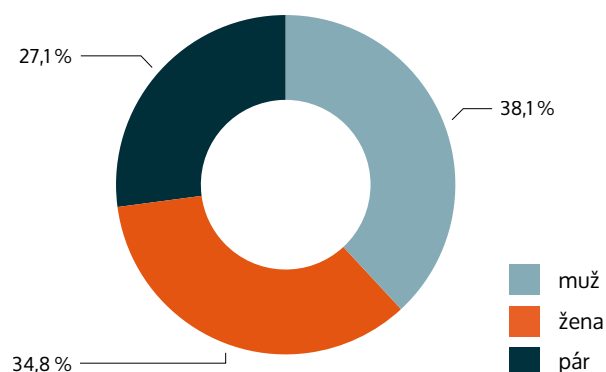
Celková výše přijatých cizích zdrojů	700 619 412 Kč
--------------------------------------	----------------

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

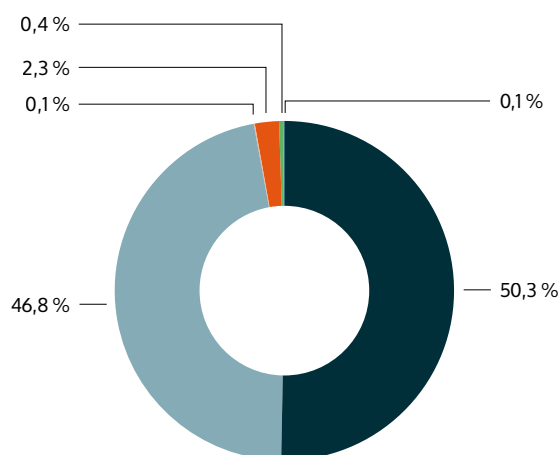
Věková struktura klientů – dle objemu poskytnutých úvěrů v době uzavření smlouvy



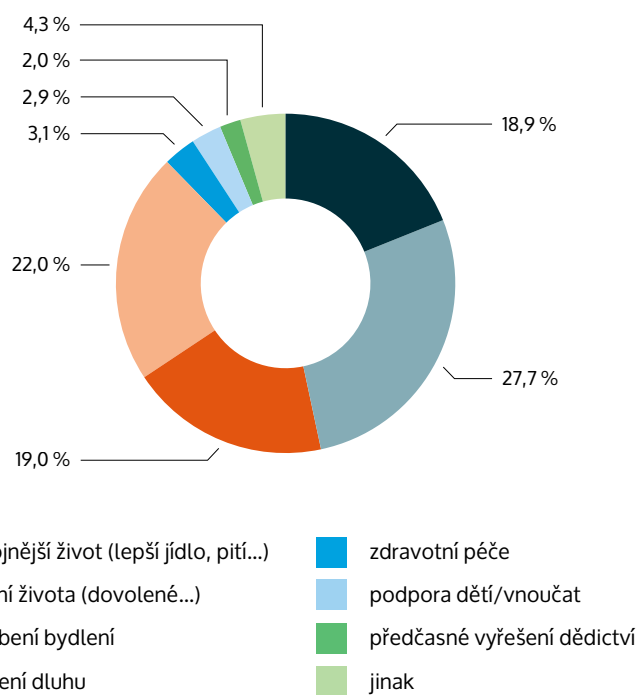
Struktura klientů – podíl počtu uzavřených smluv dle rozdělení muž, žena, pár



Struktura úvěrů – podíl počtu uzavřených smluv dle typu nemovitostí



Struktura klientů – dle způsobu využití peněz



byt
rodinný dům
ostatní
chata (rekreační dům)

pozemek
garáž

důstojnější život (lepší jídlo, pití...)
užívání života (dovolené...)
zvelebení bydlení
splacení dluhu

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