



REPORT PRO INVESTORY

Vážené investorky, vážení investoři,

zasíláme Vám pravidelný report za první kvartál roku 2026.

Letos jsme zvládli uzavřít rok 2025 velmi rychle a máme již auditované hospodářské výsledky za rok 2025 zveřejněny v obchodním rejstříku. Dosáhli jsme zisku a to i se započtením odpisu goodwillu. Goodwill nám bude snižovat hospodářské výsledky ještě tento rok, kdy dojde k jeho úplnému odpisu.

Realizovali jsme také přecenění hodnot nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2025. Celková hodnota zastavených nemovitostí vzrostla na částku 3,09 mld. Kč. To znamená výrazný nárůst hodnoty cen nemovitostí oproti hodnotě nemovitostí v době poskytnutí úvěrů o 31,6 %. Tento odhad považujeme za konzervativní.

I přesto, že byl loňský rok co se týče objemu úvěrů rekordní, tak jsme loňský první kvartál překonali. Poskytli jsme celkem 24 úvěrů (v loňském roce 18) v celkové výši 45,2 mil. Kč (v loňském roce 30,9 mil Kč). Úrokovou sazbu

úvěrů necháváme na 9,9 % p.a. a jak jsme avizovali v minulém reportu, nevidíme moc prostoru pro její snížení v letošním roce. Klasické hypotéky zdražily, my se snažíme držet zápůjční sazbu pod magickými 10 % p.a.

Další růst počtu a objemu reverzních hypoték za první kvartál nás velmi potěšil a věříme, že se nám podaří pěkná čísla udržet a splnit tak letošní plán. Na straně marketingu nadále pracujeme jak s tištěnými tituly, tak s online propagací. Spolupráce s hercem panem Vydrou se nám velmi rozjela a plánujeme spuštění dalších videí na sociálních sítích a v online prostoru.

V prvním kvartálu k nám nastoupila na částečný pracovní úvazek další kolegyně, kterou postupně zapojujeme do oblasti marketingu a také oblasti přípravy smluvní dokumentace pro seniory. Touto personální posilou bychom měli mít vybudovány zastupitelnost ve většině klíčových oblastech FINEMO.CZ.

V průběhu prvního kvartálu jsme nadále spolupracovali na kontrole ČNB a na základě prvotních reakcí věříme, že kontrola proběhne v pořádku.

Rok 2025 byl úspěšný jak pro FINEMO.CZ, tak pro investory do našeho fondu reverzních hypoték. Očekáváme stejně úspěšný i rok 2026 a tak i naši investoři mohou očekávat, že jim investice do reverzních hypoték přinese radost. Pro rok 2026 se pak investoři do 1. fondu reverzních hypoték mohou těšit na výnos kolem 6,5 % p.a.

Počet aktivních smluv Renty z nemovitosti ke konci jednotlivých kvartálů (celkový stav)							549
2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	1Q 2026
486	479	495	494	512	525	536	549

Počet ukončených smluv Renty z nemovitosti (kumulativně)	317
--	-----

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							32,8 %
2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	1Q 2026
32,2 %	31,9 %	31,9 %	32,0 %	32,3 %	32,4 %	32,8 %	32,8 %

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	805 205 130 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.*

2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	1Q 2026
585,0	578,2	597,0	615,6	688,7	721,4	769,0	805,2

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

Celková hodnota nemovitostí	2 453 332 500 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.*

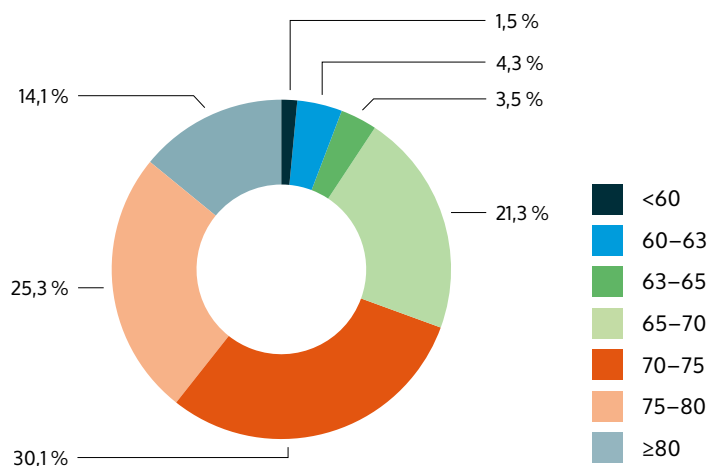
2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	1Q 2026
1 819,30	1 813,58	1 873,52	1 926,23	2 134,93	2 225,70	2 345,84	2 453,33

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

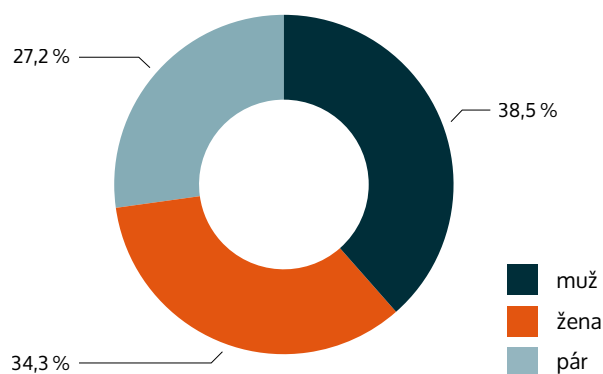
Celková výše přijatých cizích zdrojů	826 469 412 Kč
--------------------------------------	----------------

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

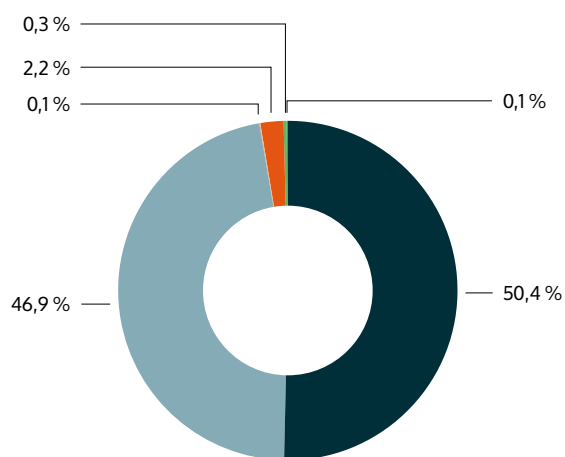
Věková struktura klientů – dle objemu poskytnutých úvěrů v době uzavření smlouvy



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

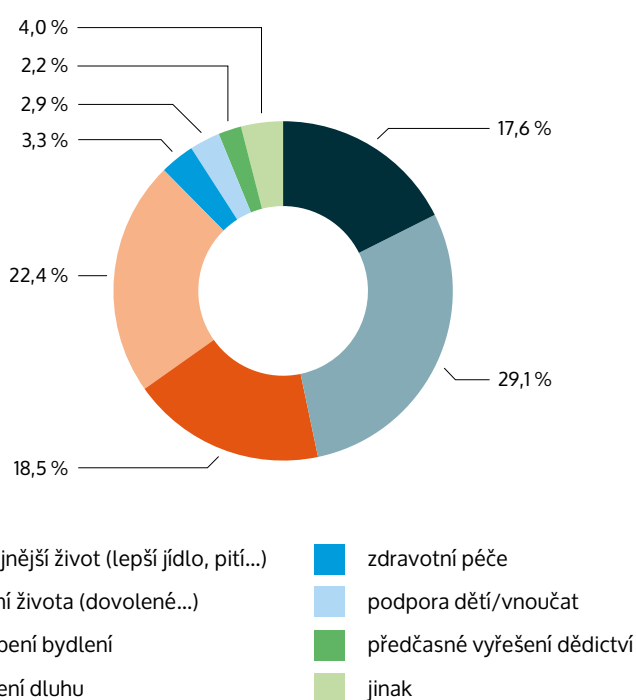


Struktura úvěrů – podíl počtu uzavřených smluv dle typu nemovitostí



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

Struktura klientů – dle způsobu využití peněz



- 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