

## Smlouva o Investičním podílu

na výnosu ze spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí

č. [BUDE DOPLNĚNO]

### FINEMO.CZ SE

IČO: 052 53 683, se sídlem: Ostrovského 253/3, 150 00 Praha-Smíchov

zastoupená [BUDE DOPLNĚNO]

zapsaná u: Městského soudu v Praze, sp.zn.: H 1778

e-mail: info@finemoinvestice.cz

číslo účtu: 2000881134 / 2010, vedený u Fio banky

na straně jedné (dále jen „Společnost“)

a

### [Jméno/Název Investora]

datum narození / IČO: [BUDE DOPLNĚNO]

trvale bytem / se sídlem: [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupená: [BUDE DOPLNĚNO], zapsaná u: [BUDE DOPLNĚNO]

e-mail: [BUDE DOPLNĚNO]

tel.: [BUDE DOPLNĚNO]

číslo účtu: [BUDE DOPLNĚNO]

druh a číslo dokladu: [DOPLNĚNO] platný do: [DOPLNĚNO] vystaven kým: [DOPLNĚNO]

na straně druhé (dále jen „Investor“)

(Společnost a Investor společně jako „Smluvní strany“)

Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne tuto smlouvu o Investičním podílu na výnosu ze spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí (dále jen „Investiční smlouva“):

### ZÁKLADNÍ PARAMETRY INVESTICE

Vybrané Portfolio Pohledávek	FINVPORTF4
Aktuální Hodnota Portfolia pro Investory	1000000 Kč
Kupní cena za Investiční podíl	100000 Kč
Velikost investičního podílu	100000/1000000
Možný odprodej Investičního podílu Společnosti	Ano, za 3 roky. *
Garantovaný výnos	6,0 % p. a.*
Podíl Investora na úrokovém výnosu	55 % *

\*Věnujte pozornost podmínkám a výpočtu popsánému dále.

**Upozornění na rizika je uvedeno v článku XII této Investiční smlouvy.**

## I. Vysvětlení pojmů

**Když budou v této Investiční smlouvě použity pojmy s velkým počátečním písmenem, mají níže uvedený význam:**

**Společnost** – společnost FINEMO.CZ SE, IČ: 052 53 683, se sídlem Ostrovského 253/3, 150 00 Praha-Smíchov.

**Portál** – webové stránky a webová aplikace Společnosti, prostřednictvím které je prezentována příležitost uzavřít investiční smlouvu a prostřednictvím které jsou Investitorům předávány informace; [www.finemoinvestice.cz](http://www.finemoinvestice.cz).

**Investor** – osoba či společnost, tak jak je uvedeno v úvodu této Investiční smlouvy.

**Investoři** – další osoby, které uzavřely se Společností investiční smlouvu obdobnou této a nabyli tak investiční podíl na Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4.

**Investiční smlouva** – tato smlouva o Investičním podílu na výnosu ze spotřebitelských úvěrů, zajištěných nemovitostí.

**Investiční podíl** – právo Investora na participaci na Úhradách Seniora, které je přesně specifikováno v článku II. této Investiční smlouvy.

**Velikost Investičního podílu** – je koeficient používaný k výpočtu částky, která náleží Investorovi z Úhrady Seniora. Jeho výše je určena jako podíl Kupní ceny a poslední určené Hodnoty Portfolia pro Investory a je specifikována v úvodu této Investiční smlouvy.

**Kupní cena** – částka, kterou Investor zaplatí Společnosti za koupi Investičního podílu.

**Garantovaný výnos** – je částka, kterou Investor dostane v případě, že se rozhodne předčasně svůj Investiční podíl odprodat Společnosti. **Podmínky předčasného odprodeje a způsob výpočtu výše Garantovaného výnosu jsou uvedeny v článku V. této Investiční smlouvy.**

**Senior** – senior či seniorský pár, který si se Společností (nebo s jejím právním předchůdcem) sjednal Úvěr Seniora, tedy uzavřel smlouvu o spotřebitelském úvěru – produkt „Renta z nemovitosti“, a který zároveň zřídil zástavní právo k nemovitosti ve svém vlastnictví ve prospěch Společnosti (nebo jejího právního předchůdce).

**Úvěr Seniora** – je právní vztah mezi Seniořem a Společností (či jejím právním předchůdcem) založený smlouvou o spotřebitelském úvěru (o Rentě z nemovitosti), vzorová smlouva je přílohou k této Investiční smlouvě – Příloha 2 – vzor Smlouvy o produktu Renta z nemovitosti, s tím že základní vzor se může v konkrétním případě lišit. Aktuální a historické verze vzorů jsou k dispozici na Portálu.

**Pohledávka z Úvěru Seniora** – je přesně specifikovaná část jistiny Úvěru Seniora, na jejíž vrácení má Společnost v souladu s Úvěrem Seniora právo. Obvykle se jedná o částku vyplacenou Seniorovi, společně s případným počátečním poplatkem a přirostlými smluvními úroky, s tím, že se může jednat také pouze o část vyplacené částky a k ní příslušející část smluvních úroků.

Pohledávka z Úvěru Seniora se zvětšuje o k ní příslušející smluvní úrok a snižuje o Úhrady Seniora a dále o odpisy příslušející k Pohledávce z Úvěru Seniora vytvořené Společností v souladu s účetními předpisy. Pohledávka z Úvěru Seniora nikdy nezahrnuje Mimořádné výnosy z Úvěru Seniora.

Přesná specifikace Pohledávek z Úvěru Seniora, které jsou obsaženy v konkrétním Portfoliu Pohledávek je obsažena v příloze k této Investiční smlouvě – Příloha 1 – Specifikace Portfolia Pohledávek FINVPORTF4.

**Úhrada Seniora** – je dobrovolné či nedobrovolné plnění Seniora či jeho právního nástupce, které je dle Úvěru Seniora započítáno na úhradu Pohledávky z Úvěru Seniora.

**Mimořádné výnosy z Úvěru Seniora** – úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady na vymáhání přiznané soudem, poplatky za změnu smlouvy, poplatky za mimořádnou splátku či předčasné splacení atd.

**Počáteční hodnota Pohledávky** – je hodnota, kterou má Pohledávka z Úvěru Seniora v den vzniku Portfolia Pohledávek FINVPORTF4, její výše je uvedena v příloze k této Investiční smlouvě – Příloha 1 – Specifikace Portfolia Pohledávek FINVPORTF4.

**Počáteční hodnota Portfolia Pohledávek** – je součet Počátečních hodnot Pohledávek z Úvěru Seniorů, které jsou součástí Portfolia Pohledávek FINVPORTF4, její výše je uvedena v příloze k této Investiční smlouvě – Příloha 1 – Specifikace Portfolia Pohledávek FINVPORTF4.

**Portfolio Pohledávek** – soubor Pohledávek z Úvěrů Seniorů, které jsou v různé výši a s různou očekávanou dobou splatnosti. Složení a název konkrétního Portfolia Pohledávek, do nichž Investor investuje, jsou specifikovány v příloze k této Investiční smlouvě – Příloha 1 – Specifikace Portfolia Pohledávek FINVPORTF4.

Složení Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 je stanoveno pevně ke dni jeho vzniku. S tím, jak jsou jednotlivé Pohledávky z Úvěru Seniora v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 uspokojovány, dochází k jeho zužování. Do Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 nejsou po vzniku přidávány další Pohledávky z Úvěru Seniora ani z něj nejsou žádné vyjímány či vyřazovány, jsou pouze spláceny. Aktuální stav Pohledávek z Úvěru Seniora obsažených v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 je dostupný na Portálu.

**Smluvní úrok k Pohledávce** – smluvní úrok přináležející k dané Pohledávce z Úvěru Seniora v souladu s Úvěrem Seniora.

**Odpis k Pohledávce** – část odpisu vytvořeného v souladu s účetními předpisy k Úvěru Seniora přináležející k dané Pohledávce z Úvěru dle jejího poměru na celkové výši Úvěru Seniora.

**Měsíční výnos Portfolia** – rozdíl Smluvních úroků k Pohledávkám a Odpisů k Pohledávkám za celé Portfolio Pohledávek v daném měsíci.

**Výplata Investorům** – je část Úhrady Seniora určená k rozdělení mezi Investory, s tím že její výše je určena takto:

- (i) v případě, že se jedná o splátku celé dosud nesplacené části Pohledávky z Úvěru Seniora a výsledek  $A-B$  je kladný:

$$\text{Výplata Investorům} = \{(A - B) * 0,55\} + C - X$$

- (ii) v případě, že se jedná o splátku celé dosud nesplacené části Pohledávky z Úvěru Seniora a výsledek  $A-B$  je záporný:

$$\text{Výplata Investorům} = D$$

- (iii) v případě, že se jedná o splátku části Pohledávky z Úvěru Seniora a výsledek  $A-B$  je kladný:

$$\text{Výplata Investorům} = D * 0,55 * \frac{A - B}{C + A - B} + D * \left\{ 1 - \left( \frac{A - B}{C + A - B} \right) \right\}$$

- (iv) v případě, že se jedná o splátku části Pohledávky z Úvěru Seniora a výsledek  $A-B$  je záporný:

## Výplata Investorům = D

kde:

A = celková výše Smluvního úroku k Pohledávce

B = suma všech Odpisů k Pohledávce

C = Počáteční hodnota Pohledávky

D = Úhrada Seniora

X = Suma všech dřívějších výplat vztahujících se k dané Pohledávce z Úvěru Seniora

0,55 = koeficient odpovídající 55 %, kterými se Investoři podílí na výnosech z Portfolia Pohledávek

**Hodnota Portfolia pro Investory** – hodnota vypočtená jako součet Počáteční hodnoty Portfolia Pohledávek a sumy\* Měsíčních výnosů Portfolia za všechna předcházející období (\*pokud je tato suma kladná, započítává se pouze 55 % z této sumy), snižená o všechny doposud stanovené Výplaty Investorům. Hodnota Portfolia pro Investory je stanovována vždy ke konci posledního dne měsíce a zůstává v platnosti po následující měsíc.

**Není-li stanoveno jinak, platí všechny definice pro jednotné i množné číslo.**

## II. Specifikace Investičního podílu

Investičním podílem se rozumí právo Investora participovat na Úhradách Seniora vztahujících se k Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4, a to tak, že mu z každé Úhrady Seniora bude náležet částka ve výši součinu stanovené Výplaty Investorům (dle definice výše) a Velikosti Investičního Podílu Investora, která činí 100000/1000000.

Investiční podíl zaniká, jakmile bude aktuální Hodnota Portfolia pro Investory nulová.

## III. Předmět této Investiční smlouvy

Společnost se zavazuje, že Investorovi převede Investiční podíl ve velikosti na Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 specifikovaný v čl. II této Investiční smlouvy a Investor se zavazuje, že za něj zaplatí Kupní cenu ve výši 100000 Kč.

Investor se zavazuje, že Kupní cenu uhradí na účet Společnosti uvedený v záhlaví této Investiční smlouvy do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této Investiční smlouvy.

## IV. Pravidla výplat z Investičních podílů

Vznikne-li Investorovi na základě vlastnictví Investičního Podílu nárok na participaci na Úhradě Seniora, převede mu Společnost příslušnou částku na jeho účet do 30 pracovních dnů po Úhradě Seniora.

Společnost však bude s ohledem na administrativní náklady převádět Investorům stanovené částky, až ve chvíli, kdy kumulovaná výše nevyplacených stanovených Výplat Investorům k Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 přesáhne částku 100.000 Kč, to neplatí, bude-li aktuální Hodnota Portfolia Pohledávek nižší než 100.000 Kč.

Stanovené částky budou Investorovi vypláceny bez srážky daní či poplatků, ledaže bude taková srážka vyžadována právními předpisy. Pokud by taková srážka byla vyžadována právními předpisy, není Společnost povinna Investorovi tyto srážky jakkoli kompenzovat.

## V. Možnost zpětného prodeje Investičního Podílu s Garantovaným výnosem

Investor má právo po uplynutí tří let ode dne uzavření této Investiční smlouvy požadovat po Společnosti zpětný odkup Investičního podílu za úplatu, přičemž úplata bude rovna **Kupní ceně zvýšené o Garantovaný výnos** vypočtený za celou dobu vlastnictví Investičního Podílu ve výši  $\frac{6}{365}$  % **za každý den (6 % p. a.)** z aktuálně investované částky, přičemž aktuálně investovaná částka bude určena pro každý den jako rozdíl Kupní ceny a sumy částek již vyplacených Investorovi Společností z titulu vlastnictví Investičního podílu, **a snížené o sumu částek již vyplacených Investorovi Společností z titulu vlastnictví Investičního podílu.**

Investor může požádat o zpětný odkup Investičního podílu pouze k nadcházejícímu datu výročí vzniku Portfolia Pohledávek FINVPORTF4, přičemž žádost musí být Společnosti doručena nejpozději 6 měsíců přede dnem výročí vytvoření Portfolia Pohledávek FINVPORTF4. Výročí je den, který se číselným označením dnem a měsícem shoduje se dnem, ve kterém došlo k vzniku Portfolia Pohledávek FINVPORTF4.

Investor může podat žádost na formuláři dostupném na Portálu Společnosti a doručit ji elektronicky / v listinné podobě Společnosti. Žádost je přijata dnem doručení Společnosti.

Požádá-li Investor Společnost o zpětný odkup, zanikne jeho Investiční podíl ke zvolenému výročí vzniku Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 a Společnost Investorovi do 15 pracovních dní ode dne zvoleného výročí Portfolia Pohledávek uhradí Kupní cenu zvýšenou o Garantovaný výnos na jeho účet uvedený v záhlaví této Investiční smlouvy.

#### **VI. Právo společnosti na zpětný odkup Investičního podílu**

Společnost má právo kdykoli po dni uzavření této Investiční smlouvy rozhodnout o zpětném odkupu Investičního podílu za částku rovnou součinu poslední určené Hodnoty Portfolia Pohledávek pro Investory a Velikosti Investičního Podílu Investora (dále jako „částka za odkup“). Rozhodnutím dojde k zániku Investičního Podílu Investora a společnost mu do patnácti pracovních dnů zašle částku za odkup na jeho účet uvedený v záhlaví této Investiční Smlouvy.

Rozhodnutí o zpětném odkupu Investičního podílu zašle Společnost Investorovi písemně. Investor podpisem této Investiční smlouvy výslovně souhlasí s postupem uvedeným v tomto článku.

#### **VII. Způsob vymáhání nesplacených pohledávek z Úvěru Seniora**

U každé pohledávky z Úvěru Seniora, která nebude dobrovolně splacena, Společnost posoudí rentabilitu vymáhání a v případě kladného závěru bude nesplacené pohledávky z Úvěru Seniorů vymáhat.

Způsob vymáhání nesplacených pohledávek z Úvěrů Seniora volí vždy Společnost s ohledem na své profesionální a odborné zkušenosti, vždy v souladu s právním řádem ČR. Investoři nejsou v této souvislosti oprávněni udílet Společnosti jakékoli pokyny.

Společnost nese náklady spojené s vymáháním dlužných částek.

Společnost je oprávněna, pokud na základě své profesionální a odborné zkušenosti dojde k závěru, že je to s ohledem na maximalizaci vymožené částky nutné, změnit podmínky, za nichž byl Úvěr klientovi poskytnut. Zejména se jedná o změnu výše jednotlivých splátek, změnu doby splácení, změnu úrokové míry, odpuštění části dluhu apod.

Tyto změny Společnost oznámí Investorům prostřednictvím Portálu, alespoň dva týdny před jejich zamýšlenou účinností. Investoři jsou oprávněni požadovat po Společnosti vysvětlení zamýšlených změn. Jestliže Investor není uspokojen vysvětlením zamýšlených změn a s těmito nesouhlasí, je

oprávněn Společnost před zamýšlenou účinností změn požádat, aby na jeho náklady svolala Schůzi Investorů, čímž dojde k odložení zamýšlené účinnosti změn do doby rozhodnutí Schůze Investorů či do doby marného uplynutí lhůty k úhradě zálohy na náklady Schůze Investorů. Požádá-li o svolání Schůze Investorů více Investorů, má se za to, že žádají společně.

Požádá-li Investor o svolání Schůze Investorů, Společnost jej vyzve k úhradě přiměřené zálohy ve lhůtě sedmi dnů. Dojde-li k uhrazení zálohy, svolá Společnost prostřednictvím Portálu Schůzi Investorů v kapacitně vhodných prostorách poblíž sídla Společnosti, a to na termín nejbližší dva týdny ode dne uveřejněné oznámení o svolání na Portálu. Rozhodným dnem pro posouzení práva účasti na Schůzi Investorů je den uveřejnění oznámení o svolání Schůze Investorů.

Schůze Investorů je oprávněna odmítnout navržené změny. Pro odmítnutí navržených změn se musí na Schůzi Investorů vyslovit Investoři mající kumulativně Velikost investičního podílu alespoň 1/2. Budou-li změny odmítnuty, ponese náklady na svolání Schůze Investorů Společnost. Společnost projedná na svolané Schůzi Investorů alternativní řešení namísto odmítnutých změn.

Rozhodnutí Společnosti, respektive Schůze Investorů, mohou mít vliv na Hodnotu Portfolia Pohledávek.

### **VIII. Způsob komunikace**

Hlavním komunikačním prostředkem mezi Společností a Investorem je e-mail, doplňujícím komunikačním prostředkem je dopis zaslaný poštou.

Investor je povinen se seznámit s každým e-mailem či dopisem poslaným Společností, sedmý den po odeslání se email či dopis považuje za doručený a přečtený (fikce doručení).

Obecná oznámení, sdělení či dokumenty, určená většímu množství Investorům, uveřejní Společnost prostřednictvím Portálu případně hromadným emailem.

Komunikačním jazykem je čeština, Investor může komunikovat rovněž slovensky.

Investor je povinen oznámit Společnosti neprodleně změnu svých údajů. Pokud tuto povinnost nesplní, nenese Společnost žádnou odpovědnost za škodu, která by v důsledku neoznámení změn mohla vzniknout.

Společnost je kdykoliv oprávněna požadovat po Investorovi doložení jakýchkoli informací, prohlášení či dokladů vyžadovaných k provedení identifikace a kontroly Investora dle platných předpisů, zejména zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

### **IX. Způsob zajištění portfolia**

Splacení Úvěru Seniora, je vždy zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Zajištěn je však vždy Úvěr Seniora jako celek, nikoli jednotlivé Pohledávky z Úvěru Seniora, které jsou součástí Portfolia Pohledávek, jedna nemovitost tak může zajišťovat více Pohledávek z Úvěru Seniora i ve více Portfoliích Pohledávek.

### **X. Zástava pohledávek ve prospěch Investora**

Podpisem této Investiční smlouvy zřizuje Společnost ve prospěch Investora zástavní právo ke každé jednotlivé Pohledávce z Úvěru Seniora, obsažené v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4, a Investor toto zástavní právo přijímá. Zástavní práva dle tohoto odstavce zajišťuje splnění závazků Společnosti vůči Investorovi vzniklých na základě této Investiční smlouvy, a to do výše Kupní ceny za Investiční podíl.

Investor a Společnost se dohodli, že se ustanovení §1336 a §1337 a §1338 zákona č. 89/2012 Sb., uplatní pouze v případě, že se Společnost ocitne v úpadku. Není-li Společnost v úpadku pak platí, že Senioři budou provádět Úhrady Seniora na zastavené Pohledávky z Úvěru Seniora přímo Společnosti, tak jako by zástava pohledávek ve prospěch Investora zřízena nebyla.

Investor bere na vědomí a svým podpisem souhlasí s tím, že zástavní právo ke každé jednotlivé Pohledávce z Úvěru Seniora, obsažené v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4, Společnost zřídí, nebo zřídila ve prospěch dalších osob, konkrétně ve prospěch každého investora, který nabude či nabyt Investiční podíl na Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4, přičemž Investor souhlasí s tím, že v případě realizace zde popsaného zástavního práva, budou všichni zástavní věřitelé uspokojeni ve stejném pořadí a budou své pohledávky uspokojovat poměrně dle Velikostí investičních podílů každého z nich.

## **XI. Způsob tvorby Portfolia Pohledávek**

Společnost sestavuje Portfolia Pohledávek tak, aby bylo Portfolio Pohledávek tvořeno více Pohledávkami z Úvěrů Seniorů, čímž dochází k diverzifikaci rizika pro Investora. Jednotlivé Pohledávky z Úvěru Seniorů v Portfoliu Pohledávek mohou mít různou odhadovanou dobu splatnosti, různou výši a různou úrokovou sazbu.

Portfolia Pohledávek nejsou nijak majetkově vyčleněna a tvoří součást majetku Společnosti.

Složení Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 je stanoveno pevně ke dni jeho vzniku. S tím, jak jsou jednotlivé Pohledávky z Úvěru Seniora v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 uspokojovány dochází k jeho zužování. Do Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 nejsou po vzniku přidávány další Pohledávky z Úvěru Seniora ani z něj nejsou žádné vyjímány či vyřazovány, jsou pouze spláceny. Aktuální stav Pohledávek z Úvěru Seniora obsažených v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 je dostupný na Portálu.

## **XII. Upozornění na některá rizika**

### **1. Riziko variabilního výnosu**

Skutečně realizovaný výnos z Investičního podílu se odvíjí zejména ode dne splatnosti a splacení jednotlivých Pohledávek z Úvěru Seniora, který nelze předem přesně stanovit. Splatnost Pohledávek z Úvěru Seniora je dána rozhodnutím Seniora (např. prodej nemovitosti za života Seniora nebo předčasné splacení Úvěru Seniora jeho dětmi), případně splatností Úvěru Seniora v případě úmrtí Seniora.

Lze předpokládat, že reálná doba splatnosti Úvěrů Seniorů bude nižší, než je jejich předpokládaná splatnost, existuje však také varianta, že někteří Senioři budou žít déle, než je předpokládaná doba splatnosti, což vzhledem k tomu, že Senior není povinen splatit více než je hodnota nemovitosti, která slouží k zajištění Úvěru Seniora, může teoreticky vést situaci, kdy výnos z Úvěru Seniora bude limitován vývojem ceny nemovitosti.

Pokud by cena nemovitosti dlouhodobě výrazně poklesla, může rovněž dojít ke snížení výnosu z Úvěru Seniora.

Společnost při uzavírání Úvěrů Seniorů vždy postupuje tak, aby tato rizika minimalizovala. Ceny nemovitostí jsou odhadovány velmi konzervativní metodikou.

Na druhou stranu je vhodné zmínit, že výnos z Úvěru Seniora může být i vyšší než očekávaný, neboť smluvní úroková sazba z Úvěru Seniora se může zvýšit dle vývoje mezibankovní sazby PRIBOR.

### **2. Riziko ztráty z investice**

Investor má právo na podíl na Úhradách Seniorů, nese však také riziko, že Senior či jeho právní nástupce pohledávku z Úvěru Seniora neuhradí, čímž může v nejhorší možné variantě i k totální ztrátě investice.

Společnost neodpovídá za schopnost Seniorů splatit své dluhy a neposkytuje Investorům v tomto směru žádné dodatečné záruky.

Společnost toto riziko minimalizovala tím, že Úvěry Seniorů jsou zajištěny kvalitními nemovitostmi, jejichž hodnota by měla být v době splacení Úvěrů Seniorů více než dostatečná.

Společnost nabízí možnost investice do různých portfolií pohledávek, přičemž výkonnost jednotlivých portfolií se může lišit.

### **3. Riziko nesprávného postupu při vymáhání, riziko zajištění a riziko změny Pohledávky z Úvěru Seniora**

Výnos Investora je závislý na Úhradách Seniora, v případě, že Senior nebo jeho právní nástupce nebude plnit dobrovolně, může a bude pohledávky z Úvěru Seniora vymáhat výhradně Společnost, neboť mezi Seniolem a Investorem nevzniká žádný právní vztah. Investor je tak závislý na postupu vymáhání, který zvolí Společnost.

V případě vymáhání je výnos Investora závislý rovněž na úspěšnosti realizace zajištění.

Vzhledem k tomu, že Společnost je oprávněna bez souhlasu Investora, za účelem maximalizace výnosu z Úvěru Seniora přistoupit ke změnám Úvěru Seniora, může v návaznosti dojít ke změně parametrů Pohledávky z Úvěru Seniora, která je součástí Portfolia Pohledávek.

Investor má možnost svolat Schůzi Investorů, která má právo odmítnout navržené změny postupem dle čl. VII.

### **4. Právní riziko**

V případě, že by byl Úvěr Seniora prohlášen z jakéhokoliv důvodu za neplatný, měl by Senior či jeho právní nástupce povinnost vrátit pouze částku, kterou mu Společnost poskytla, což může mít negativní dopad na existenci a hodnotu Pohledávky z Úvěru Seniora, která je součástí Portfolia Pohledávek. Společnost neodpovídá za škodu vzniklou v této souvislosti.

### **XIII. Povinnost mlčenlivosti**

Investor se podpisem této Investiční smlouvy zavazuje, že bude dodržovat mlčenlivost o všech skutečnostech a právech a povinnostech vyplývajících z této Investiční smlouvy a okolnostech vztahujících se k Investiční smlouvě, zejména o specifikaci Portfolia Pohledávek, o osobních údajích Seniorů, stejně jako o všech dalších informacích, které se v souvislosti s touto Investiční smlouvou dozvěděl, a které nejsou veřejně dostupné.

Jestliže Investor poruší svůj závazek dle předchozího odstavce, má Společnost ve lhůtě dvou měsíců od porušení právo od Investiční smlouvy odstoupit bez uvedení důvodu, a to s okamžitým účinkem. O takovém odstoupení je povinna zaslat Investorovi oznámení. Dnem doručení oznámení (i dnem doručení fikcí) se tato Investiční smlouva od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny vrátit si poskytnuté plnění.

### **XIV. Prohlášení Investora vyžadované dle zákona o opatřeních proti praní špinavých peněz**

**Investor prohlašuje, že původ (zdroj) finančních prostředků, které zamýšlí užívat v obchodním vztahu se Společností, jsou** (zaškrtněte jednu z voleb a upřesněte):

- výživné, dávky, starobní nebo invalidní důchod
- mzda, plat; kdy Investor vykonává závislou práci  
jako: .....
- příjem z podnikání právnické osoby / OSVČ; kdy podnikatelskou činností  
Investora je: .....
- příjem z kapitálového majetku (dividendy, podíly na zisku, pronájem  
nemovitostí, dědictví apod.); kdy se jedná specificky o:  
.....  
příčemž, Investor je společníkem těchto společností:  
.....
- jiný zdroj, kterým je konkrétně:  
.....

**Máte obchodní či jiné aktivity v zemích či se subjekty ze zemí, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí?**

Nehodící se prosím škrtněte:

NE

ANO

**Informace o skutečném majiteli právnické osoby (jen u PO)**

Investor prohlašuje, že skutečným majitelem právnické osoby je:

Jméno a příjmení:.....

RČ (datum narození) .....

Adresa trvalého bydliště .....

Investor prohlašuje, že ke dni podpisu této Investiční smlouvy není politicky exponovanou osobou ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Stane-li se Investor politicky exponovanou osobou, je o tom povinen Společnost neprodleně informovat.

Investor prohlašuje, že finanční prostředky použité pro Investiční podíl na Úvěru, které v Investiční smlouvě uvedl, nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a účelem uzavíraných obchodů není snaha o jejich legalizaci či provedení platebních transakcí směřujících k podpoře nebo financování terorismu.

**XV. Závěrečná ustanovení**

Investor podpisem této Investiční smlouvy prohlašuje, že bere na vědomí, že **tato Investiční smlouva není smlouvou o postoupení pohledávky.**

Investiční smlouva je uzavřena na dobu určitou do doby splatnosti posledního Úvěru Seniora z Portfolia, pokud nedojde ke zpětnému prodeji nebo odkupu dle této Investiční smlouvy.

Investor není oprávněn bez souhlasu Společnosti jakkoli zcizit, postoupit či převést jakoukoli pohledávku z Investiční smlouvy, či ji jednostranně započíst proti jakýmkoli svým dluhům vůči Společnosti.

Tato Investiční smlouva, jakož i otázky Investiční smlouvou neupravené, se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud některé ustanovení této Investiční smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným podle jakéhokoli práva, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Investiční smlouvy, ani platnost a vymahatelnost tohoto ustanovení podle jakéhokoli jiného práva. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit začleněním jiného ustanovení formou dodatku k této Investiční smlouvě, které (i) nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran, a (ii) je zákonné, platné a vymahatelné v souladu s příslušnými právními předpisy. Investor a Společnost se zavazují nastalou situaci vyřešit dohodou.

Smluvní strany tímto prohlašují, že si tuto Investiční smlouvu přečetly, že Investiční smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, že mají plnou způsobilost tuto Investiční smlouvu uzavřít a že jim není známa žádná skutečnost překážející platnému uzavření této Investiční smlouvy.

Jakékoli změny, úpravy nebo doplňky k této Investiční smlouvě musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.

Investiční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

**INVESTOR PROHLAŠUJE, ŽE SI SMLOUVU DŮKLADNĚ PŘEČETL VČETNĚ UPOZORNĚNÍ NA RIZIKA UVEDENÁ V ČL. XII A ŽE VŠEMU PLNĚ POROZUMĚL**

V Praze dne [BUDE DOPLNĚNO]

\_\_\_\_\_  
Investor [BUDE DOPLNĚNO]

\_\_\_\_\_  
Za Společnost [BUDE DOPLNĚNO]

Totožnost dle OP ověřil: [BUDE DOPLNĚNO ]

**Příloha č. 1 – Specifikace Portfolia**

Portfolio Pohledávek FINVPORTF4 je tvořeno následujícími Pohledávkami z Úvěru Seniorů:

Kód Portfolia: FINVPORTF4, Datum vytvoření Portfolia: 28.02.2019

Číslo smlouvy	Datum uzavření smlouvy	Počáteční hodnota Pohledávky / Portfolia Pohledávek	Výše úroku	Věk Klienta	Pohlaví Klienta	Předpokládaný rok splatnosti Úvěru Seniora	Způsob výplaty Úvěru	Specifikace nemovitosti zajišťující splacení Úvěru / Pohledávky				
								Cena	LTV	PSČ	Město/Část města	Druh nemovitosti
R180910JK	26.10.18	1 002 479 Kč	8,50%	78	Pár	2027	Jednorázový	2 000 000 Kč	48%	78349	Lutín	Byt
R180605PŠ	15.11.18	739 213 Kč	8,50%	63	Muž	2033	Jednorázový	2 820 000 Kč	25%	27304	Kačice	Rodinný dům
R181108KV	23.11.18	611 351 Kč	8,50%	67	Muž	2032	Jednorázový	1 781 000 Kč	32%	31800	Plzeň 3	Byt
R181114VK	26.11.18	268 930 Kč	8,50%	70	Žena	2035	Jednorázový	1 910 000 Kč	12%	11000	Praha 10	Byt
R181105JB	11.12.18	349 775 Kč	8,50%	71	Muž	2031	Jednorázový	1 600 000 Kč	20%	53851	Chrast u Chrudimě	Rodinný dům
Celkem		2 971 748 Kč	8,50%	70		2031		10 111 000 Kč	32%			

**Vysvětlivky:**

**Věk Seniora** – Věk Seniora v době uzavření Úvěru, v případě 2 Seniorů v rámci jednoho úvěru se jedná o věk mladšího z nich

**Předpokládaný rok splatnosti Úvěru Seniora** – Odhad stanovený především dle věku klienta za pomoci interní metodiky Společnosti a s využitím statistických dat z Českého statistického úřadu.

**Způsob výplaty Úvěru Seniora** – Jednorázový (výplata úvěru v jedné částce), měsíční (výplata úvěru v měsíčních splátkách po stanovenou dobu), kombinovaný (výplata úvěru - část jednorázově a část v měsíčních platbách po stanovenou dobu)

**Specifikace nemovitosti zajišťující splacení Úvěru**

**Cena** - Odhadovaná cena nemovitosti v době uzavření Úvěru Seniora

**LTV** - Celková výše úvěru k výši odhadu ceny nemovitosti v době uzavření Úvěru Seniora

**Druh nemovitosti** - Byt, rodinný dům, rekreační objekt, pole atd.

Složení Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 je stanoveno pevně ke dni vzniku. S tím, jak jsou jednotlivé Pohledávky z Úvěru Seniora v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 uspokojovány dochází k jeho zužování. Do Portfolia Pohledávek FINVPORTF4 nejsou po vzniku přidávány další Pohledávky z Úvěru Seniora ani z něj nejsou žádné vyjímány či vyřazovány, jsou pouze spláceny. Aktuální stav a parametry Pohledávek z Úvěru Seniora obsažených v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 jsou dostupné na Portálu.

Jednotlivé Pohledávky z Úvěru Seniora obsažené v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4 jsou přesně specifikované části jistiny Úvěrů Seniorů, na jejíž vrácení má Společnost v souladu s Úvěry Seniorů právo. Jedná se o částku vyplacenou Seniorovi, společně s případným počátečním poplatkem a přirostlými smluvními úroky, nebo o část vyplacené částky a k ní příslušející část smluvních úroků, tak jak je uvedeno ve specifikaci výše. Jednotlivé Úvěry Seniorů jsou uzavřeny na podkladě vzoru Smlouvy o produktu Renta z nemovitosti, která je přílohou k této Investiční smlouvě – Příloha 2 – vzor Smlouvy o produktu Renta z nemovitosti, s tím že základní vzor se může v konkrétním případě lišit. Aktuální a historické verze vzorů jsou k dispozici na Portálu. Klíčové parametry jednotlivých Úvěrů Seniorů jsou uvedeny v tabulce výše. Konkrétní (anonymizované) znění jednotlivých Smluv o produktu Renta z nemovitosti, které tvoří podklad pro Úvěry Seniorů, z nichž vyplývají Pohledávky z Úvěru Seniora obsažené v Portfoliu Pohledávek FINVPORTF4, jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Společnosti.

*Uvedená výše úroku je roční úroková sazba v době vytvoření Portfolia Pohledávek dle sjednaných podmínek ve smlouvě o úvěru. Tato sazba se jednou ročně, vždy k 1.5. příslušného kalendářního roku mění, přičemž se stanoví jako součet předchozí úrokové sazby a rozdílu roční mezibankovní úrokové sazby PRIBOR (PRIBOR pro 1 rok uvedená na webových stránkách České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)) k počátku nového kalendářního roku a k počátku předchozího kalendářního roku, přičemž po dobu prvního roku od uzavření této Smlouvy se úroková sazba nemění. Minimální roční úroková sazba po celou dobu trvání spotřebitelského úvěru činí 8,50%. V případě, že v důsledku členství České republiky v Evropské unii nebo jiné skutečnosti úroková sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba typu IBOR (např. EURIBOR), která se bude namísto sazby PRIBOR běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.*