

# Fond DOMUS

## Korunový fond kvalifikovaných investorů zaměřený na investice do nemovitostí zejména v rámci insolvenčních řízení a nákup pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitosti.

V další sérii článků představujících v ČR dostupné fondy kvalifikovaných investorů se podíváme na Českomoravský fond SICAV, a.s. Podfond DOMUS (dále jen fond DOMUS), který se věnuje odkupu nemovitostí zejména z insolvenčních řízení a investicím do pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitostem.

DOMUS byl založen v roce 2017 a jak je zřejmé z výše uvedeného textu, je součástí investičního fondu Českomoravský fond SICAV, a.s. Pod ten spadá i multi-asset podfond AGUILA, na který se podíváme v jednom z příštích čísel.

### INVESTIČNÍ STRATEGIE A PORTFOLIO

Fond DOMUS ve svém portfoliu kombinuje pohledávky a nemovitosti s tím, že cílový stav je 60 /40 až 70 /30 ve prospěch pohledávek. Důvod je přitom jednoduchý. Ačkoliv jsou obchody s pohledávkami logicky po právní stránce složitější a pracnější než prostý nákup a případný pronájem nemovitostí, pohledávky jsou zároveň díky znalostem a zkušenostem pracovníků fondu také ziskovější.

Jak jsme již uvedli výše, v případě nemovitostí je cílem fondu vykupovat nemovitosti, které se z rozličných důvodů nacházejí mimo „běžný realitní trh“, případně může jít o nemovitosti zatížené právní vadou. Typicky se jedná o výkupy nemovitostí z insolvenčních a exekučních řízení či o výkupy nemovitostí od vlastníků, kteří potřebují nemovitost zpeněžit velmi rychle, a to i za cenu nižší dosažené prodejní ceny.

Při hledání vhodných nemovitostí vychází fond ze sítě zprostředkovatelů, kteří jsou aktivní po celé ČR. Jedná se o specialisty v oboru, případně realitní makléře, kteří jsou orientovaní a motivovaní za účelem vyhledávání

obchodních případů v rámci insolvenčních, exekučních a dobrovolných dražeb. Jak uvádí Petr Zapletal, jeden ze spoluzakladatelů fondu, se sítěmi ve fondu DOMUS spolupracují dlouhodobě, aktivně monitorují katastr nemovitostí či využívají dopisové kampaně. Zkušenosti a expertizu jsou manažeři fondu schopni využít zejména v případě, pokud jde o exekuce, insolvence či obecně o nemovitosti zatížené nějakou právní vadou a právě na vyhledávání těchto příležitostí se ve fondu DOMUS specializují.

Po nákupu nemovitosti například v insolvenčním řízení platí, že fond ji obvykle pronajme dlouhodobě původním majitelům. Petr Zapletal k tomu dodává: „Původní majitel sice již není majitelem nemovitosti, ale stále bydlí ve svém. My naopak máme ideálního nájemníka, který nám nevolá proto, že mu praskla žárovka. Tím, že nemovitost vlastníme bez zástavních práv a právních vad, jedná se o poměrně velmi bezpečný typ obchodu. Pokud by nám však nájemník přestal nájem platit, nemovitost prodáváme volně na trhu zájemci, který nabídne nejvyšší cenu.“

Pokud by vás zajímalo, o jaké nemovitosti obvykle jde, tak můžeme uvést, že se jedná primárně o byty či rodinné domy, jen výjimečně třeba o pozemky, a to po celé ČR, ovšem zejména v okresních městech, menších obcích, či na předměstí krajských měst. Medián ceny při obchodu s byty se pohybuje někde na úrovni 2 mil. CZK, při obchodu s rodinnými domy kolem 5 mil. CZK.

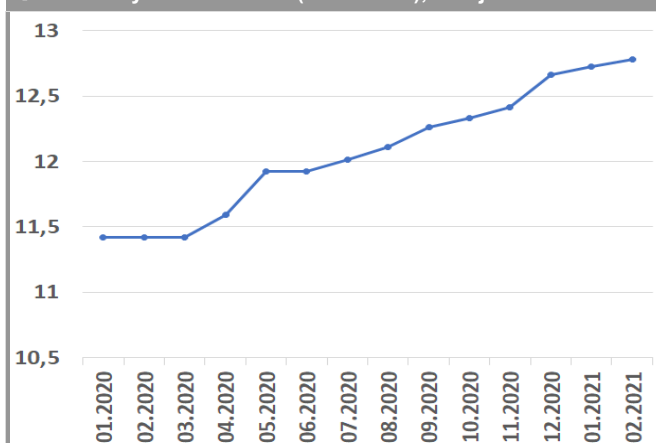
Pro nemovitosti i pohledávky platí, že celý investiční proces začíná analýzou každého jednotlivého obchodu, kterou má na starost interní tým profesionálů v Olomouci, kde má dceřiná společnost fondu svoji pobočku. Celý proces supervizuje Mgr. Petr Zapletal, insolvenční správce, který se podílí na řízení investiční činnosti fondu a aktivně se zapojuje do řešení složitějších a nadlimitních obchodů. Odhady nemovitostí jsou zadávány u znaleckého ústavu uznávaného investiční společností.

Pokud jde o pohledávky, které aktuálně tvoří větší část fondu, tak pro ně platí, že fond má uzavřené dohody o účasti ve výběrových řízeních s většinou tuzemských bank a nebankovních společností v České republice. Účastní se také všech možných výběrových řízení na odkup balíků i jednotlivých pohledávek. Obecně platí, že klíčem ke správnému nákupu a ocenění pohledávky je jejich pečlivá dopředná analýza.

Samotné pohledávky, o které má fond zájem, jsou zajištěné nemovitostmi s tím, že jde typicky o dlouhodobě nesplácené hypoteční úvěry či zajištěné úvěry fyzických osob i podnikatelů.

Snahou je tedy investovat do pohledávek zajištěných likvidní a dostatečně hodnotnou nemovitostí s tím, že cílem je poté dosáhnout vymožení plnění z dané pohledávky. Samotné vymožení samozřejmě není jednoduchá věc a v jeho rámci jsou přirozeně uplatněny znalosti a zkušenosti zakladatelů fondu DOMUS v této oblasti, díky kterým obvykle dochází k rychlému a efektivnímu vymožení pohledávky, případně k uzavření restrukturalizační dohody s dlužníkem z pohledávky.

Graf 1: Výkonnost fondu (akcie PRIA); zdroj: DOMUS



Podobně jako v případě nemovitostí i zde je vlastně účelem, aby vše proběhlo hladce jak z pohledu fondu, tak dlužníka. Skoro vždy je cílem zpeněžit zástavu, ale pokud se chce dlužník dohodnout, tak se tomu zástupci fondu nebrání.

Je však třeba podotknout, že obchody s pohledávkami jsou daleko složitější, než jak je tomu v případě nemovitostí. Všem tak předchází právní analýza obchodního případu a platí, že ke všem obchodům přistupuje fond (díky velikosti) individuálně a dosahuje tak obecně na dobré výsledky, primárně tedy na vyšší ziskovost za každý obchod. Platí navíc, že za dobu od vzniku fondu se prozatím nestalo, že by fond na nějakém pohledávkovém obchodu peníze prodělal. Zisk z jednotlivých obchodů se ale samozřejmě liší.

Pro rok 2021 je cílem fondu nakoupit pohledávky v objemu kolem či nad 100 milionů CZK. Zdroje na tyto obchody jsou již připravené.

Fond aktivně pracuje s cashflow a snaží se být po celý rok plně zainvestován. Vzhledem k tomu, že je nyní větší na portfolia v pohledávkách, kde se průměrná doba vymození pohybuje mezi 12 až 16 měsíci, má fond zajištěný pravidelný příjem, který ihned otáčí do dalších obchodů.

Pokud jde o výhled, tak pro fond vlastně platí, že pokud po pandemii COVID-19 přijdou ekonomické problémy, o kterých část analytiků hovoří, půjde pro fond o dobrou zprávu. Platí totiž, „čím bude hůře pro ekonomiku, tím bude lépe pro potenciální příliv nových obchodních příležitostí“. Portfolio fondu, resp. aktiva, do kterých fond investuje, jsou tak vlastně proticyklická.

Ne, že by fond v případě dobré ekonomické situace nefungoval, nicméně prostě bude mít méně investičních příležitostí, protože bude méně nemovitostí v insolventi a podobně.

## VÝKONNOST, POPLATKY A DALŠÍ

Fond DOMUS byl založený v září 2017 a má tak více jak tříletou historii. Aktuálně nabízené prémiové investiční akcie (PRIA) sice vznikly teprve před rokem, nicméně to na věci nic nemění, strategie fondu je samozřejmě stále stejná.

Prémiové akcie fungují tak, že do zhodnocení 5 % p.a. mají jejich držitelé prioritní právo na výnos před výkonnostními akcionáři (VIA, to jsou akcie zakladatelů). V pásmu mezi 5 % p.a. a 7,8 % p.a. se výnos mezi PRIA a VIA dělí 50:50 a při výnosu nad 7,8 %

*Investorům do prémiových investičních akcií přinesl fond za rok 2020 výnos 10,89 %.*

p.a. mají držitelé PRIA již jen 10% podíl na této výkonnosti.

Jinak řečeno, fond je postaven primárně na výkonnostní odměně, která je při vyšších výnosech vysoká, ale na druhou stranu je tento podíl na výnosu jediný způsob, jakým jsou zakladatelé fondu odměňováni, není zde pro ně žádný manažerský poplatek jako takový (fond má ale samozřejmě například náklady na administrátora atd.).

Navíc platí, že fond využívá tzv. redistribuční mechanismus, který slouží k zajištění min. výnosu držitelům PRIA ve výši 5 % p.a. formou redistribuce fondového kapitálu od VIA, což je dnes u FKI poměrně populární konstrukce.

Obecně doporučujeme výše zmíněnou poplatkovou strukturu probrat s investičním poradcem a seznámit se s jejím přesným zněním ve statutu fondu (resp. přílohou č.1 Pravidla pro distribuci fondového kapitálu).

Tak či onak platí, že klientům PIA (Prioritní investiční akcie, již není v nabídce, lehce se liší formou výkonnostních poplatků) přinesl fond za rok 2020 výnos 10,89 %.

Pokud jde o výstupní poplatek, tak ten si fond neúčtuje. Protože jde ale o FKI, je potřeba počítat s delší dobou na vypořádání odkupu, která v tomto

případě činí maximálně 6 měsíců (resp. 9 měsíců, pokud by odkupy přesáhly 10 % fondového kapitálu).

Stejně tak je třeba počítat s tím, že obchodování s fondem, jak je u FKI zvykem, probíhá měsíčně a čtvrtletně jsou oceňována/přeceňována podkla-

dová aktiva – každý kvartál tedy hodnotu aktiv reviduje znalec.

Pro úplnost ještě uvedme, že objem majetku spravovaný fondem již přesahuje 200 milionů korun.

Celkově platí, že Českomoravský fond SICAV, a.s. Podfond DOMUS nabízí v ČR netradiční investiční strategii, když umožňuje podílet se na trhu s výkupy nemovitostí z insolvenčních řízení resp. umožňuje podílet se na výnosech z vymáhání pohledávek.

Investor si sice samozřejmě může např. nemovitost v dražbě (v rámci insolvenčního řízení) koupit i sám. To ale vyžaduje určité znalosti, čas a navíc na vytvoření portfolia by bylo potřeba mnohem více než 1 milion korun, což je minimální investice do fondu. Obchod se zmíněnými pohledávkami je pak pro drtivou většinu investorů v zásadě nedostupný a vyžaduje ještě větší právní a odborné znalosti.

Fond DOMUS tak může posloužit jako zajímavá část alternativní složky širokého portfolia, díky které získáte expozici na netradiční aktiva, nekorelovaná např. s akciovými trhy. ■

Jiří Mikeš

Tabulka 1: Data fondu; zdroj: DOMUS

Českomoravský fond SICAV, a.s. Podfond DOMUS – třída PRIA (prémiová investiční akcie)	
ISIN	CZ0008044179
Forma	FKI
Datum založení (fond)	24.9.2017
Minimální investice	1 mil. CZK
Frekvence obchodování	Měsíční
Vstupní poplatek	0 % až 4 %
Podíl na výnosu	Do 5 % p.a. prioritní právo na výnos před Výkonnostními (VIA) akcionáři. V pásmu mezi 5 % p.a. a 7,8 % se výnos dělí 50:50 mezi PRIA a VIA. Nad výnos 7,8 % p.a. má PRIA 10% podíl na výkonnosti.
Depozitář	ČSOB
Manažer podfondu	AVANT IS