

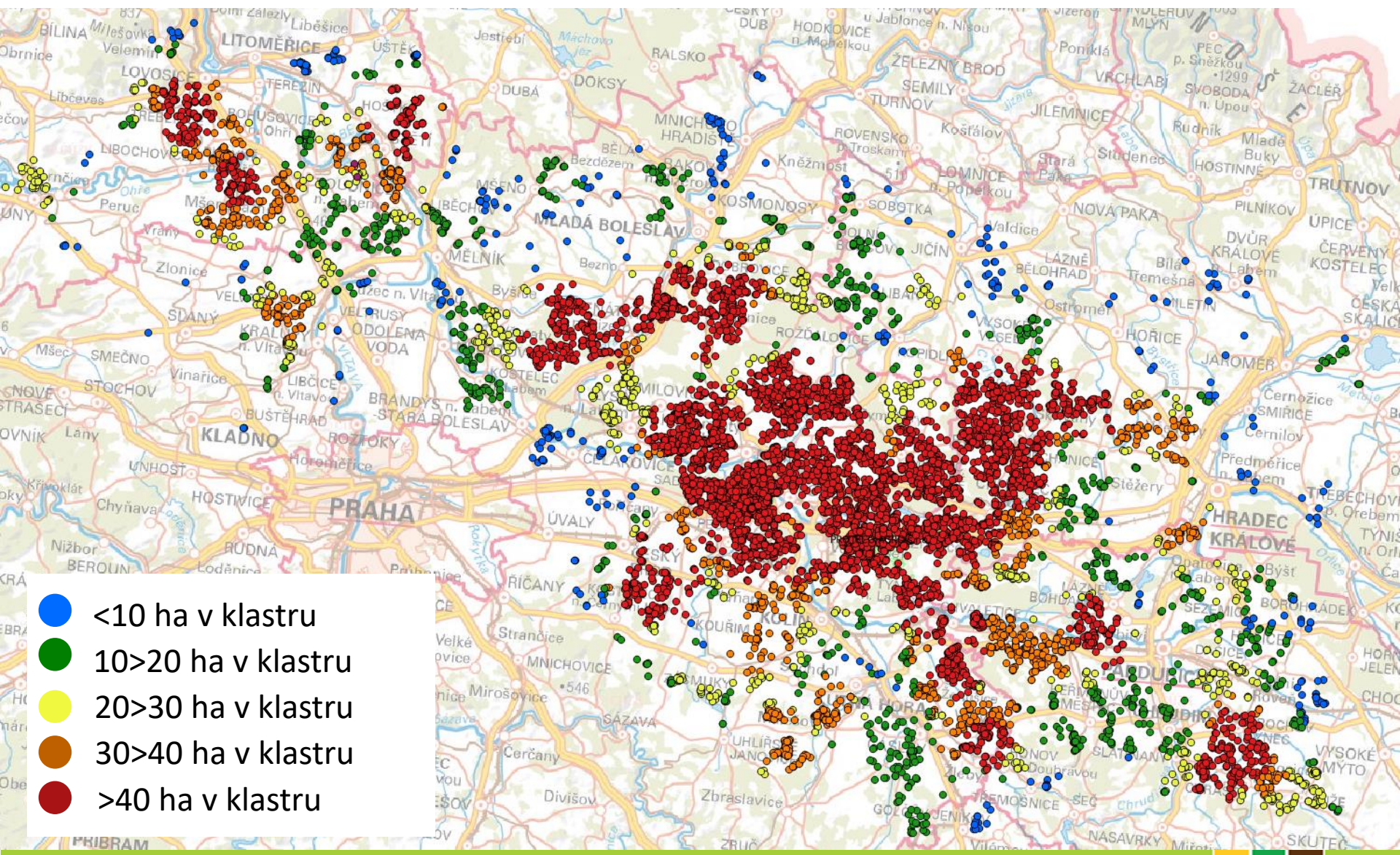
26. březen 2024
15:00

Prezentace investorům

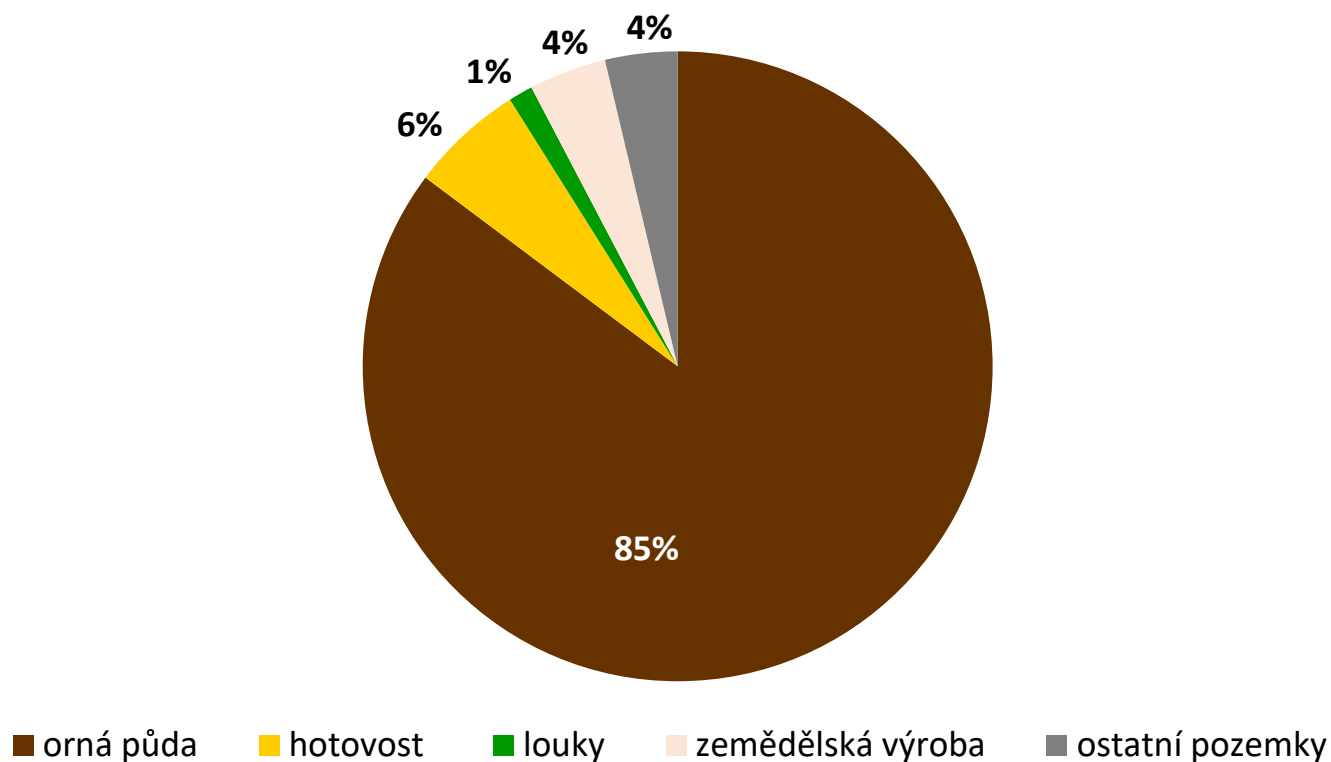


ČESKÝ FOND PŮDY

Vlastnictví 15 000 pozemků, 55 000 000 m²



Orná půda jako základ portfolia



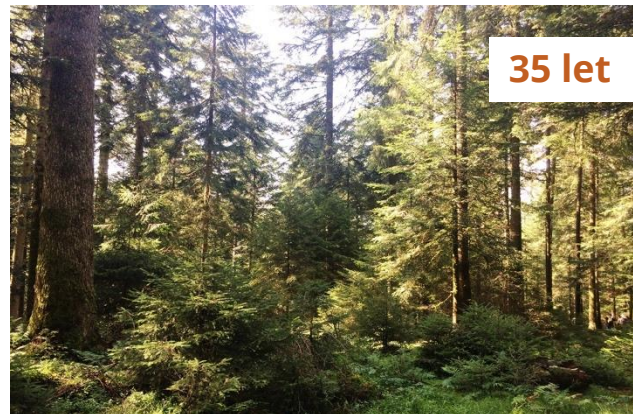
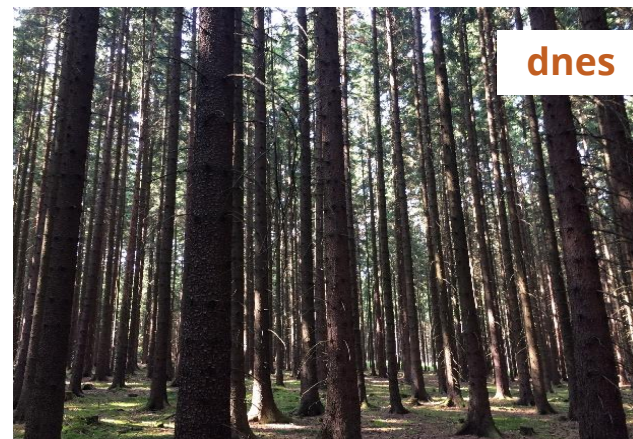
Zdroj: Český fond půdy, složení portfolia březen 2024



ČESKÝ FOND LESŮ

- Fond kvalifikovaných investorů
- **Vlastnictví** 1600 hektarů lesů
- **Produkce dřeva** jako obnovitelného zdroje
- Kůrovcová kalamita jako **investiční příležitost**
- Důraz na udržitelnost a **změnu způsobu hospodaření**

Volbou přírodě blízkého způsobu hospodaření přispíváme ke zdraví lesů, zvyšujeme jejich **schopnost odolat změnám klimatu** a zároveň cílíme na zajímavý **investiční výnos**.



Jak současná situace ovlivňuje trh půdy ?

- **Protesty zemědělců**
- **Pokles cen některých zemědělských komodit**
- **Pokles zisků v zemědělství**
- **Zvýšení daně z nemovitostí**

- + **Trvající zájem zemědělců jako kupujících**
- + **Dotační podpora malých a mladých zemědělců, úrokové dotace**
- + **Uchovatel hodnoty při stále vysoké, byť klesající inflaci**

V souhrnu očekáváme pokračující výnosy Českého fondu půdy, byť menším tempem než v posledních dvou letech.

Protesty

- ❖ **Byrokracie utržená z řetězu**
např. nový systém AMS (area monitoring systém) = velký bratr
- ❖ **Nedomyšlený green deal**
chybí uhlíkové clo a chybí férově přiznat, že green deal znamená zdražení
- ❖ **Nedomyšlená společná zemědělská politika**
neřeší nadprodukcí, neřeší soběstačnost, vytváří byrokraticky složité dotace
- ❖ **Koncepční řešení zatím není**
ale jsou nové dotační záplaty

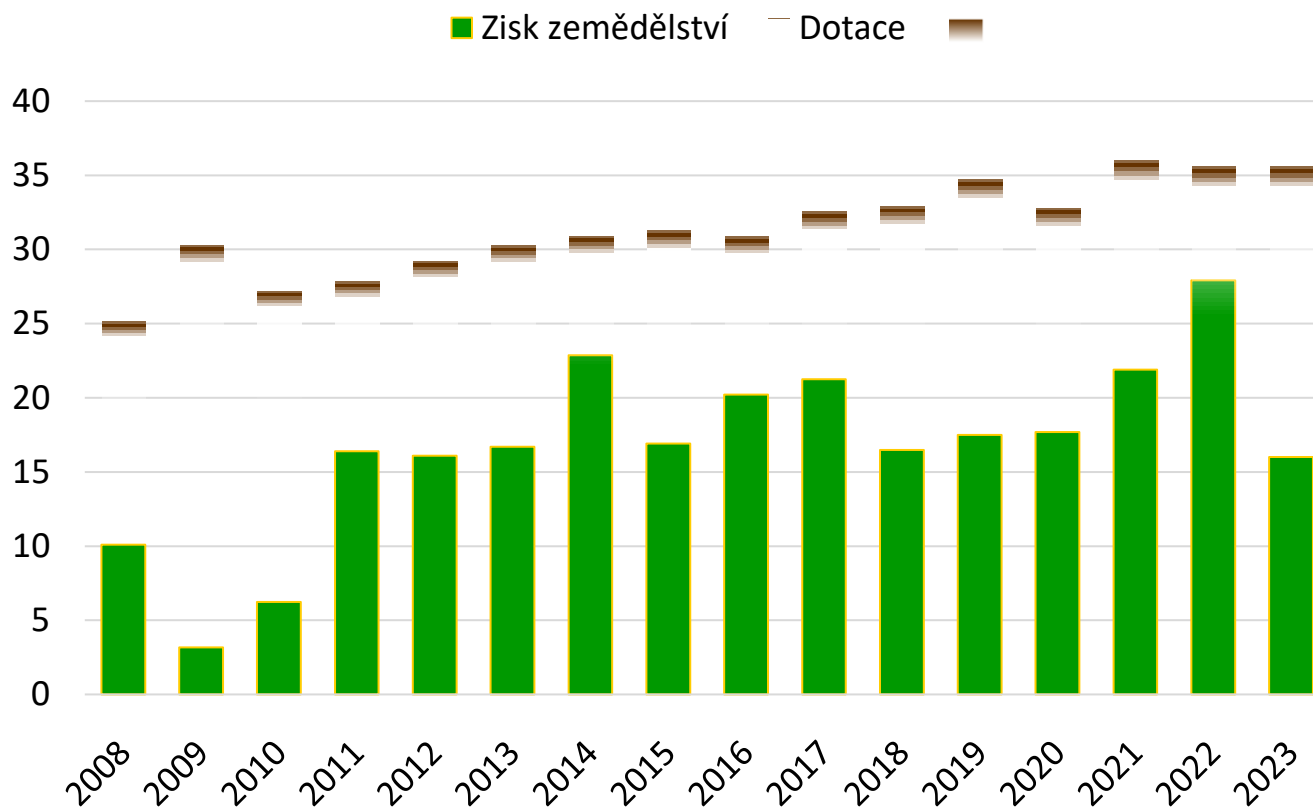


uhlíkové clo se zatím týká železa, oceli, hliníku, cementu, elektrické energie, vodíku a hnojiv

... a výrobky z výše uvedeného zboží ...

Český zemědělský sektor

Slabý rok 2023 jako odvrácená strana vynikajícího roku 2022

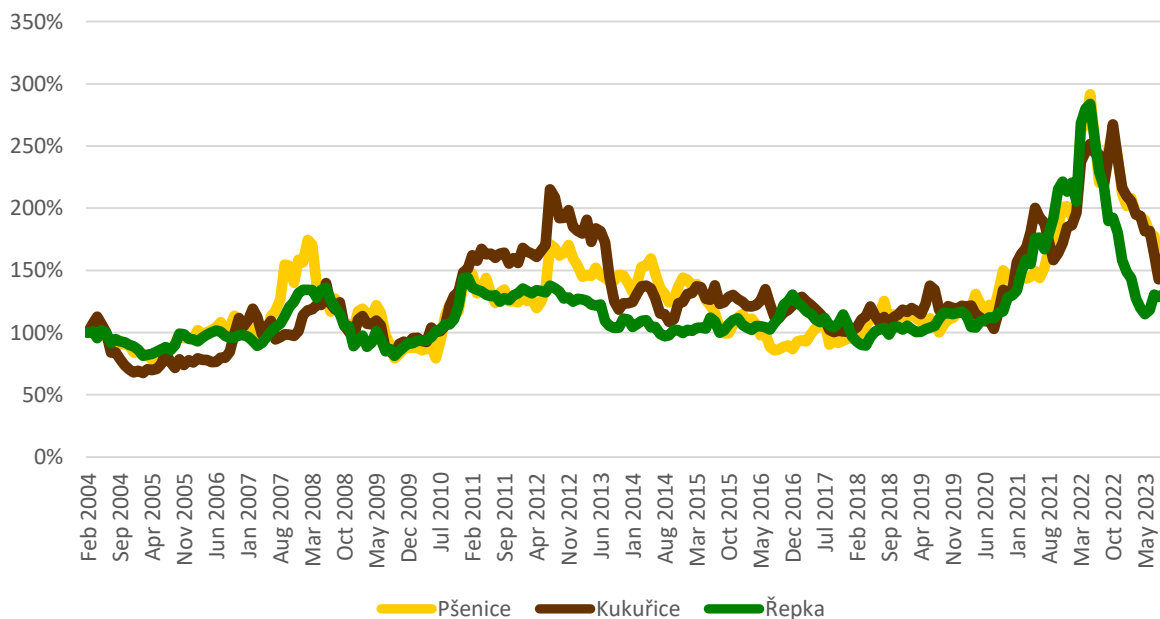


Zdroj: data 2024 odhad Český statistický úřad, dotace 2023 jako odhad ČFP

Pokles cen zemědělských komodit

Trvalý nebo dočasný ?

Dlouhodobý vývoj cen komodit

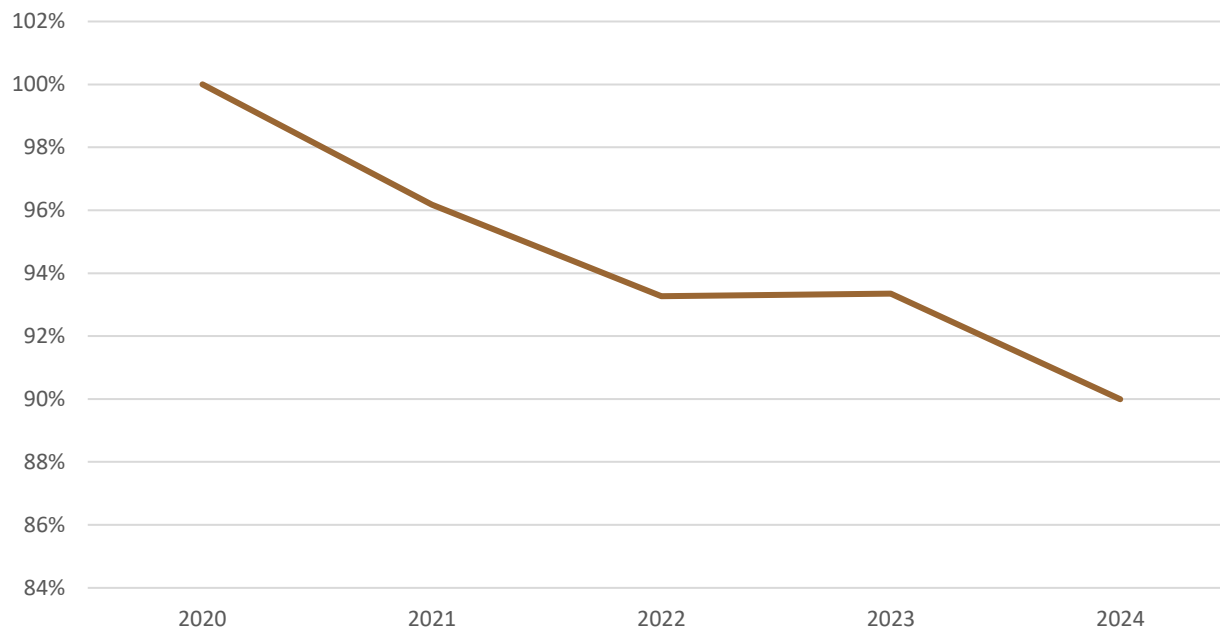


Ceny zemědělských komodit klesají s klesající inflací, což je v souladu s názorem, že v dlouhém horizontu investice do půdy ochrání před inflací...

Zdroj: www.indexmundi.com, Wheat (U.S.), no. 2 hard red winter Gulf export price; Nov 2023 backwards, no. 1, hard red winter, ordinary protein, export price delivered at the US Gulf port

Pokles globálních zásob obilnin

Globální skladové zásoby pšenice na hlavu jako % roku 2020



Globální zásoby pšenice (33kg/osobu) nejsou vysoké a klesají, pro rok 2024 je to pouze 118 dnů spotřeby.

Zdroj: United States Department of Agriculture Foreign Agricultural Service, report Grain: World Markets and Trade, 3/2024, www.worldometers.info

Jsou tlaky na ziskovost vážné?

- Pokles zisků v zemědělství

- ❖ Zmírněn poklesem cen energií, osiv, hnojiv

- Pokles ceny důležitých zemědělských komodit

- ❖ Dovozy z Ukrajiny se ČR trhu přímo netýkají, ale v evropském kontextu důležité
- ❖ Eskalace války by asi vedla ke zvýšení cen

- Zvýšení daně z nemovitostí

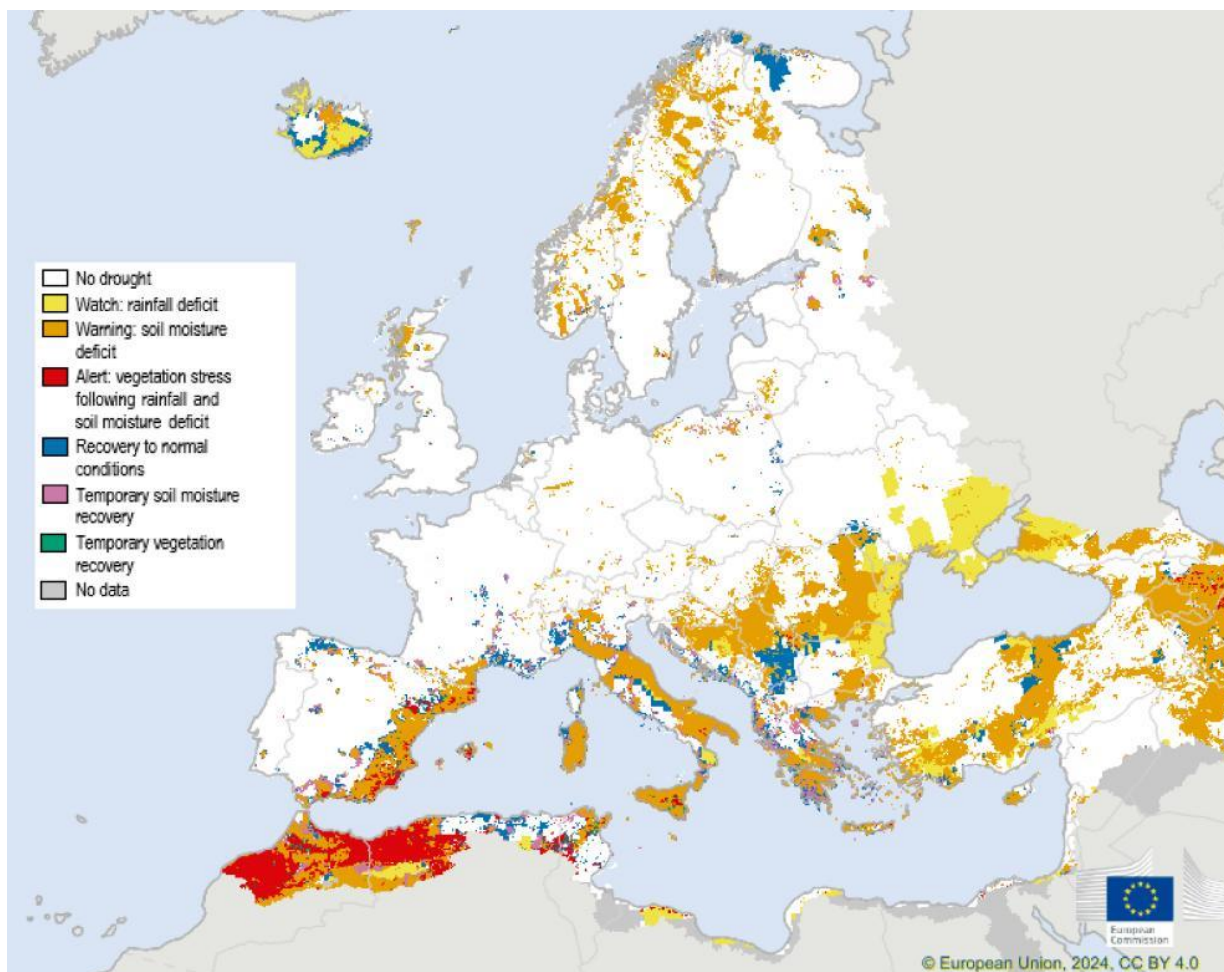
- ❖ Zvýšení o 80% oproti 2023
- ❖ V relativním poměru k tržní ceně půdy vypadá přijatelně 0,48% v 2009 versus 0,27% v 2024

Cenové tlaky v Evropě by mělo zmírnit clo na ruské obilí.

Řešení vidíme v takovém nastavení zemědělské politiky EU, která nebude křivit fungování trhu.

Změna klimatu

V jižní Evropě sucho i v lednu



sever Španělska
v lednu 30 °C
průměr je 8 °C

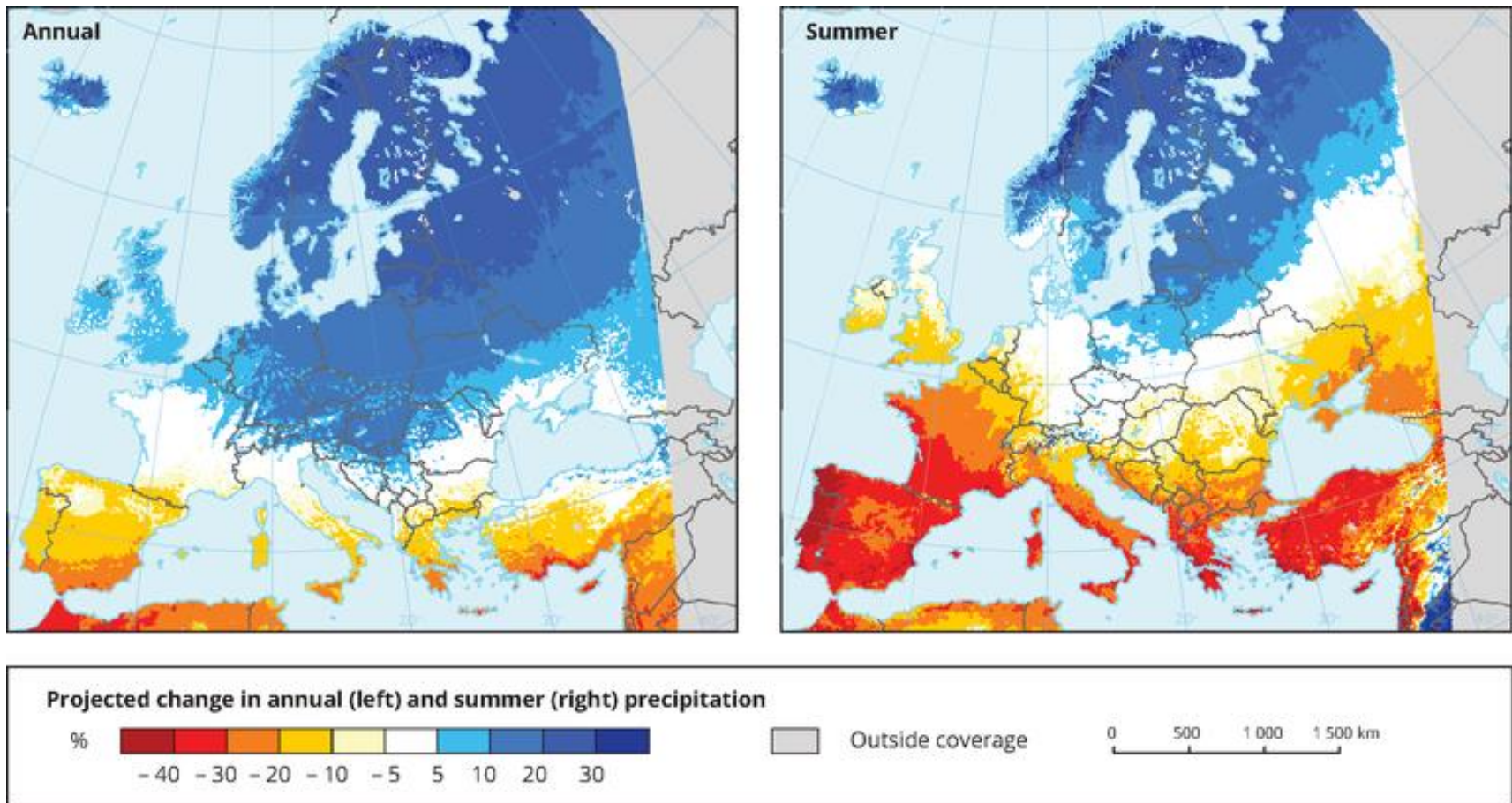
naopak v Polabí
aktuálně
komplikuje setí
vodou přesycená
půda.



Zdroj: Joint Research Centre, EU Science hub, European Commission March 2024.

Změna klimatu

Model EU předpovídá pro Polabí vyšší srážky a to i v létě



Zdroj: European Environment Agency 2014, period 2071-2100 compared to the baseline period 1971-2000 for the forcing scenario RCP 8.5

Trvající poptávka po půdě

Realizovali jsme rekordní objemy i ceny

- + **zisky sektoru klesly, ale jsou stále na úrovni dlouholetého průměru**
- + **mnozí zemědělci mají rezervy z předchozích let**
- + **půda jako trofejní aktivum pořizované pro příští generace**
- + **růst pachtů**
 - ❖ oznámen skokový růst nájemních sazeb státních pozemků o více než 100%
 - ❖ mladí zemědělci s vyššími dotacemi nabízejí vyšší pachty
- + **začínající pokles úrokových sazeb**

60 % kupujících jsou zemědělci

Miliardáři si pořídili farmy a pole:

- J&T
- Tesař
- Šnobl
- Němec (ČGS)
- Dienstl
- Vítek
- Komárek
- Benýšek

Dotační podpora

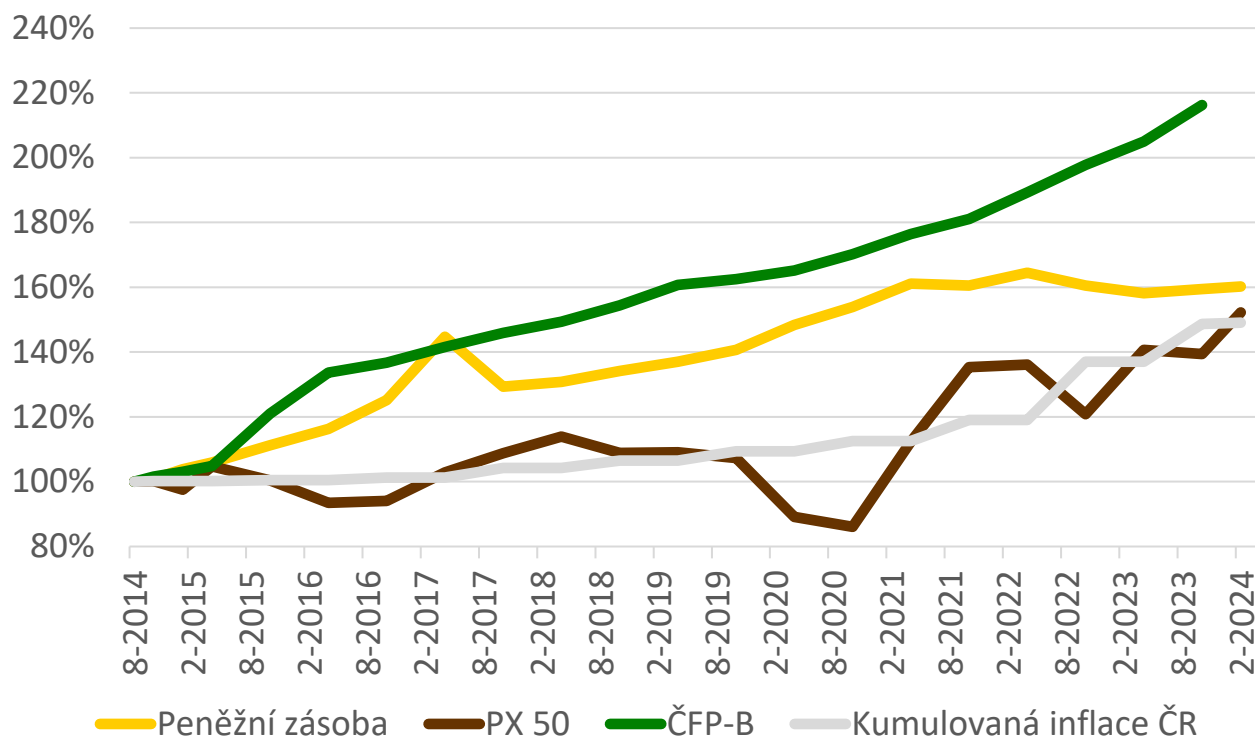
EU dotace na 2023-2027

- + **přesun dotací od velkých k malým jako impuls růstu nájmu**
 - ❖ roste ochota malých a mladých soutěžit o půdu a platit vyšší nájemné
- + **významná část akvizic zemědělských podniků byla realizována tuzemskými zemědělskými nebo finančními skupinami**
 - ❖ posilování velkofirem (nad 5.000 ha)
- + **navíc české dotace PGRLF na nákup půdy i pro rok 2024**
 - ❖ 3,5 % p.a. dotace snižující úroky z úvěru

Dotace rádi nemáme, ale jedeme v systému. Kromě plošných dotací jsme čerpali i **dotace** investičních nákladů **na rekonstrukci závlah** a můžeme čerpat **dotace na FVE a sklady a novou techniku.**

Výnosy z držby půdy

Vývoj kumulované inflace , PX 50 a akcií ČFP



9,3 % je výnos ČFP za posledních 12 měsíců.

Pokud se ceny, které při prodeji realizujeme dnes, stanou standardem do 6 let, lze očekávat výnosnost Českého fondu půdy **5 – 7% p.a.**

Budujeme závlahy

- ✓ **Potenciál vyšší ziskovosti**
 - ❖ Nárůst tržeb o 216% za 4 roky
- ✓ **Soběstačnost a úspora CO₂**
 - ❖ Snížení importů do ČR



Naše **dokončené etapy** obnovy závlah obsáhnou až **500 hektarů**.

S dalšími etapami lze pokrýt až **800 ha**, tj. navýšení zavlažovaných ploch ČR o **3 %**.

Zdroj: Zelená zpráva MZE 2020; dále Bátková, K.; Matula, S.; David, V. 2019. Zemědělské sucho – je závlaha jediné správné a možné řešení? Vodní hospodářství roč. 69, č. 12., s. 11-14.

Smýšlíme udržitelně

Realizujeme ekologická a klimatická opatření

- ✓ **stromořadí jako větrolamy**
- ✓ **zatravnění**
- ✓ **zelené hnojení**
- ✓ **snižování chemie**
- ✓ **chováme včely**



Pilotní projekt
Paulownia,
nejrychleji rostoucí
strom planety.

Váže CO₂, zastíní
půdu, nestříkají se
jedy, ...

Riziko



❖ Podstupované záměrně

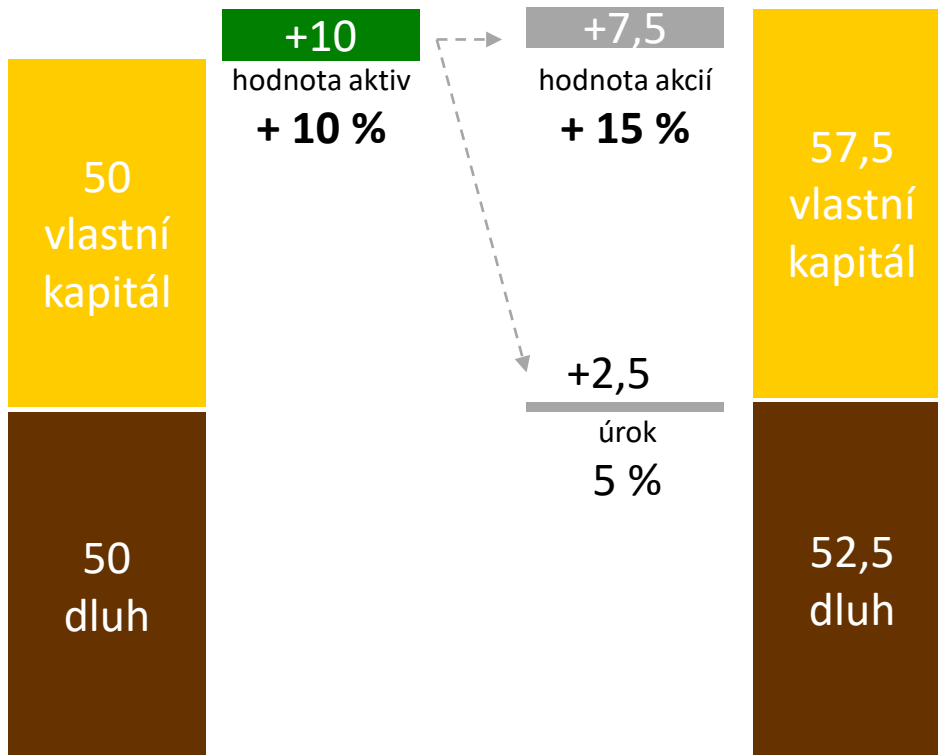
- změny ceny půdy
- ziskovost zemědělství
- změny cen komodit

❖ Nechtěné, ale nevyhnutelné

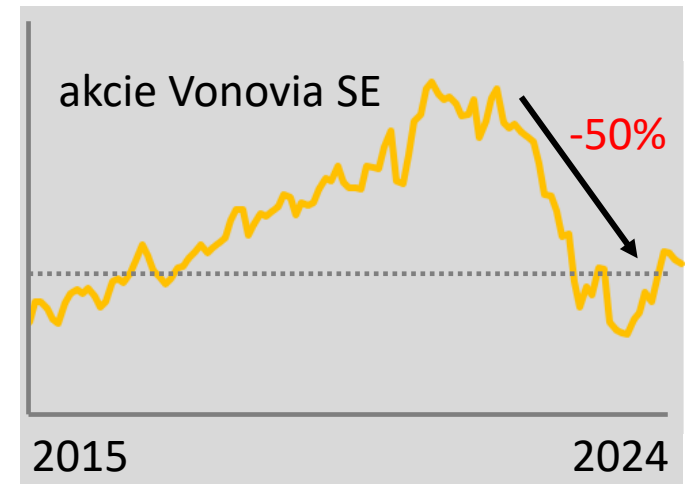
- politické: změny dotací
- sucho: vyhýbáme se suchým regionům, budujeme závlahy, preferujeme vododržné půdy
- oceňovací
- likviditní

Obvyklý fond nemovitostí

používá finanční páku

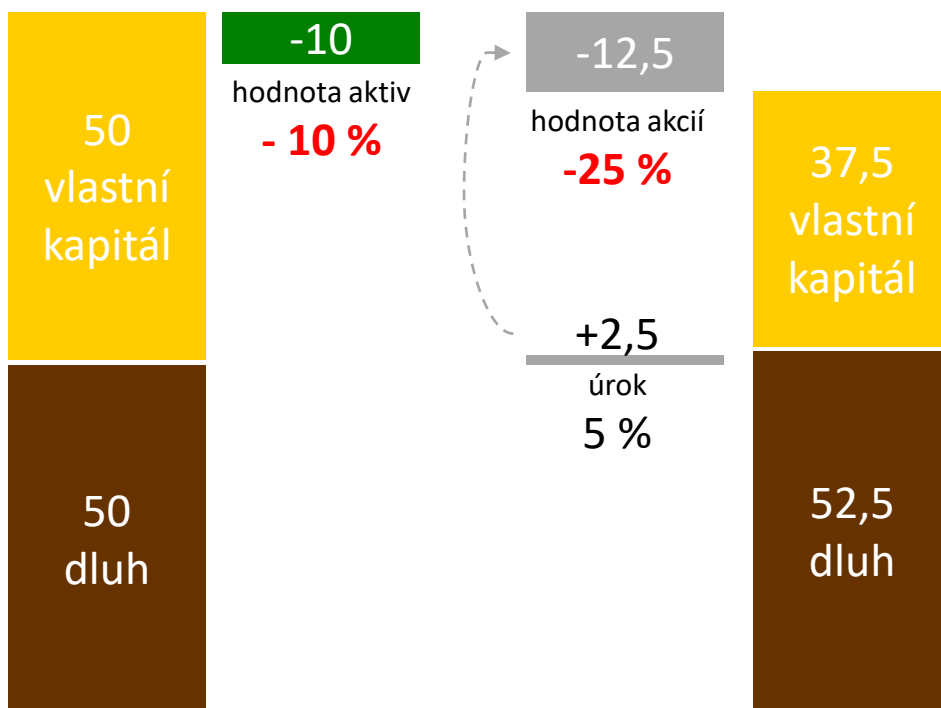


zhodnocení aktiv + 10 % p.a.
přinese investorům + 15 % p.a.
ale má to svá rizika



Obvyklý fond nemovitostí

pokles hodnoty aktiv - 10 % znamená ztrátu – 25 %



efekt finanční páky není souměrný
např. když růst páky vylepšila o 5 %
tak pokles urychlila o 15 %

$$+10 \% + 5 \% = 15 \% \text{ vs. } -10 \% - 15 \% = -25 \%$$

Riziko finanční páky

nepodstupujeme

obvyklé nemovitostní fondy

páka 40 – 60 %



ČESKÝ FOND PŮDY

páka 0 %

statut omezuje na 20 %

Půda

Je investice pro vás, pokud

- ❖ očekáváte, že **ceny energií** a potažmo komodit porostou nebo zůstanou na „novém vyšším normálu“
- ❖ preferujete **nižší volatilitu** investice před rychlým vysokým ziskem
- ❖ investujete **dlouhodobě** (abyste pokryli inflaci)



+ efekt pro diverzifikaci portfolia:
půda je samostatná třída aktiv
nezávislá na akciích, dluhopisech,
rezidenčních a komerčních
nemovitostech

Nejbližší obchodní den



29.4.2024

2 000 000 Kč	Minimální částka
5 let a více	Investiční horizont
doba neurčitá	Trvání fondu

Likvidita

- Fond vykupuje zpět vydané akcie

	Částka	Poplatek
Avízo 3 měsíce *	do 30 mil. Kč	3%
Avízo 12 měsíců	nad 30 mil. Kč	20%
Avízo 12 měsíců po 5 letech	bez omezení	0%

* Dočasné opatření platné až do odvolání

nenahraditelná

Půda je
základ

trvalá hodnota

reálný majetek

reálný výnos