



ČESKÝ FOND PŮDY



„Kupujte půdu, už se nevyrábí.“

Mark Twain



Proč investovat do půdy?

Půda je základ

- je to základní a nenahraditelný výrobní faktor
- je to hmotný majetek, je protikladem finančních investic
- její hodnota je podložena schopností dávat potraviny (zlata se nenajíte)
- nížiny v Polabí a na Moravě mají vysokou úrodnost i v mezinárodním srovnání
- množství orné půdy klesá v ČR i ve světě, zatímco spotřeba potravin roste

Proč investovat právě teď?

Česká půda je ojedinělá tržní příležitost

Rozdrobené vlastnictví

Současná vyjednávací pozice majitelů pozemků je slabá kvůli jejich roztříštěnosti. Na druhé straně stojí farmy, na evropské poměry obrovské, které mají většinu půdy pronajatou. Díky tomu lze půdu levně koupit, přičemž pozice fondu jako největšího vlastníka zásadně mění dnešní nerovnováhu sil.

Příležitost dobře koupit

Ziskovější zemědělci

Před vstupem do EU mělo české zemědělství konkurenční nevýhodu, protože dotace v EU byly mnohem vyšší. Postupně se však vyrovnaly a sektor již dohnal technologické zaostávání. Sílicí cash flow nyní mohou zemědělci konečně používat na dořešení kritického bodu svého podnikání – vlastnictví půdy.

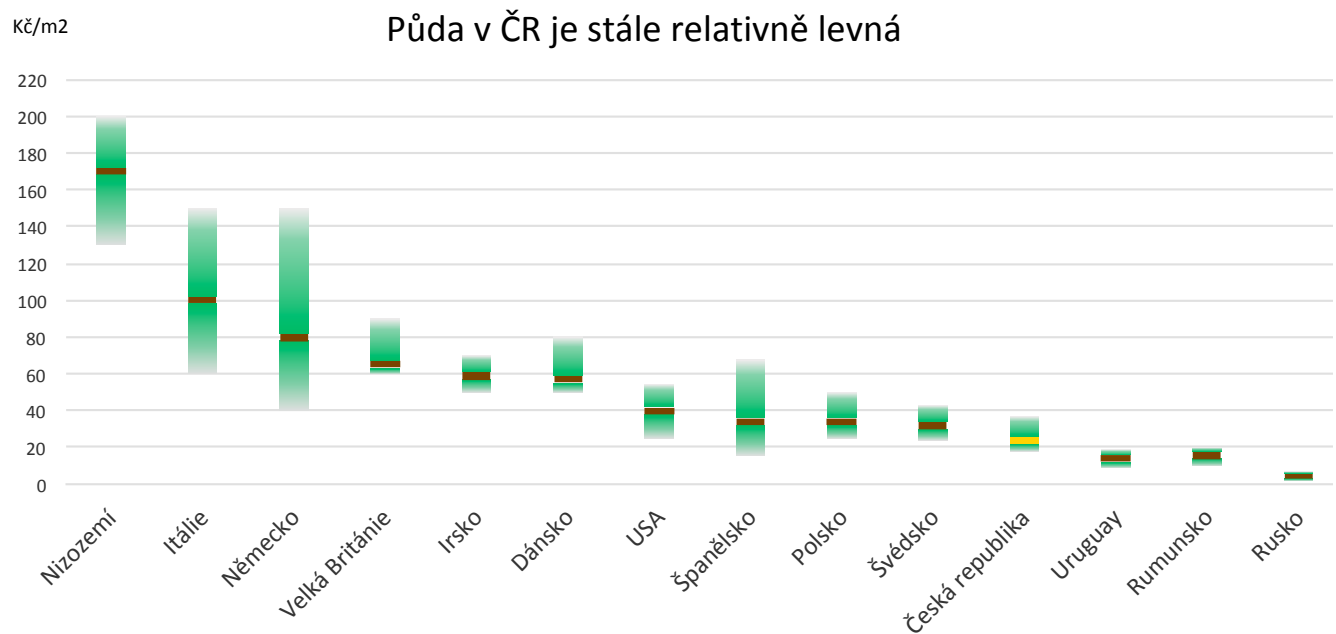
Vyšší poptávka po půdě

Měnový experiment

Ve světě dnes probíhá kolosální monetární experiment: centrální banky nafukují své rozvahy, více než polovina dluhopisů eurozóny nese záporný úrokový výnos, ceny akcií, komerčních nemovitostí a nájmu vyšplhaly do rekordních výšin. Držení jednoduchého reálného aktiva je kotvou v nejistotě finančních trhů.

Ochrana majetku

Atraktivní výkupní cena půdy



Zdroj: Savills report 2018, Eurostat, USDA, vlastní průzkum

Proč investovat s Českým fondem půdy?

Fond reaguje na tržní příležitost a řeší rizika a překážky, kterým individuální investor jinak obtížně čelí sám

Na první pohled to vypadá snadno. Koupím pole, pronajmu, a hotovo. Jenže není pole jako pole. A není hospodář jako hospodář... Postupně se objeví otázky jako kvalita půdy, eroze, udržení úrodnosti, právní rizika, katastrální evidence, daně, pozemkové úpravy, dotace, a když už to vše nastudují, tak se zákony změní. A znalost trhu se nedá vyčíst nikde.

Naše investice se proto opírají o tým, který kombinuje znalosti a praktické zkušenosti agronomů, právníků, geodetů, obchodníků, půdozinců, ekonomů, daňových specialistů a dalších. Chápeme, že ne každý investor má na tyto podrobnosti čas. Půda však patří do vyváženého investičního portfolia.

Stejně významná je však také schopnost fondu čelit velkým zemědělským firmám jako velký vlastník a jeho schopnost konsolidovat vlastnictví postupně nakupovaných drobných pozemků.

Jak vytváříme hodnotu?

- 1) Vykupujeme tisíce špatně pronajatých malých pozemků od drobných vlastníků.
- 2) Pozemky spojujeme do větších celků a vyjednááme výrazně lepší podmínky pronájmu.
- 3) Hodnota větších výměr lépe pronajatých pozemků narůstá. Tím narůstá hodnota Vaší investice.

Základní charakteristiky fondu

Název fondu	Český fond půdy
Investiční horizont	6 let a více
Investiční strategie	Vysoce konzervativní Vlastnictví půdy jako hlavní investiční cíl Zaměřeno na nejkvalitnější českou ornou půdu, zejména černoze, v Polabí Zkušený správce pozemků Dosažení prémiového výnosu za scelení vlastnické i geografické
Dividendový výnos	Cílem je výplata 1/3 celkového výnosu formou dividend
Právní forma fondu	Samostatný otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů v rámci samosprávné akciové společnosti s variabilním kapitálem Český fond SICAV Plc
Druh cenného papíru	Volně převoditelné akcie na doručitele
Minimální investice	75 000 EUR nebo ekvivalentní částka
Investiční společnost	Český fond SICAV Plc, samosprávný investiční fond
Regulátor	Maltese Financial Services Authority, Malta
Dohled a platební agent	Conseq Investment Management, a.s.
Administrátor	Valetta Fund Services Limited, dceřiná společnost Bank of Valetta
Právní a regulatorní poradce	KPMG
Auditor	KPMG
Daňový poradce	Clifford Chance
Vstupní poplatek	3 %
Poplatek za správu fondu	1 % p. a.
Podíl na zisku	20 % ze zhodnocení akcií pro správce fondu
Výstupní poplatek	0 %
Ukončení investice	V zájmu ochrany investorů zpětný odkup akcií s avízem 12 měsíců, mimořádný poplatek 20 % z hodnoty akcií, pokud investor požádá o zpětný odkup dříve než 5 let od zakoupení akcií



Často kladené otázky

Jak zjistím, že je pro mne investice do Českého fondu půdy vhodná?

Investice do zemědělské půdy je vhodná zejména pro dlouhodobé, konzervativní investory. Ti většinou do fondu investují své úspory určené na zajištění v pozdějším věku, případně dokonce úspory, které si přejí zhodnocené předat svým dětem či vnoučatům. Zemědělská půda je velmi stabilní investice, která nepodléhá prudkým výkyvům hodnoty.

Co když přijde vyšší inflace?

Půda, jako ostatní reálná aktiva, typicky představuje velmi dobrou ochranu před inflací, s níž její cena roste. Tím se půda podstatně liší od bankovních vkladů, dluhopisů a akcií. Zejména v nejhorsích případech nekontrolované hyperinflace je pak půda jistotou; vláda Vám na bankovkách škrtne tři nuly a peníze znehodnotí. Půda však zůstává a jíst se musí.

S jakým mám počítat výnosem?

Výnos z pronájmu pozemků ve fondu nakoupených se dnes pohybuje okolo 2 %. Silná tržní po-

zice fondu a dobrá ziskovost zemědělců otevírají prostor pro růst sazeb nájemného. V následujících letech ovšem čekáme také cenový růst zemědělských pozemků.

Kdy mohu do fondu vstoupit a kdy z něj mohu vystoupit?

Investovat do fondu můžete kdykoli. Jelikož fond na českém trhu zastupuje společnost Conseq Investment Management, můžete akcie fondu nakoupit stejným způsobem jako fondy jiných renomovaných správců, které najdete na stránkách www.conseq.cz.

Budete-li chtít investici ukončit, fond odkoupí Vaše akcie zpět. Počítejte však prosím s tím, že se jedná o investici minimálně šestiletou. V zájmu ochrany investorů do fondu je při odprodeji akcií fondu v termínu kratším než pět let účtována srážka ve výši 20 % z aktuální tržní hodnoty. Po uplynutí pěti let od Vaší investice už samozřejmě žádný výstupní poplatek účtován není.

Není lepší koupit si přímo pozemek místo akcií fondu?

Ano, je. Jenže pozemek o výměře 7 hektarů s kvalitní ornou půdou za 2 mil. Kč prostě na trhu není. Ze všech pozemků v Polabí je 99,9 % pozemků menších, v průměru půl hektaru. Proinvestovat 2 mil. Kč tedy znamená koupit přibližně 20 pozemků. Ty velké obvykle nejsou na prodej, a když ano, tak za cenu, která je výrazně vyšší. Právě proto vznikl fond, který zvládá kupovat stovky malých parcel a následně profituje z jejich scelování.

Jaké mám záruky dlouhodobé serióznosti fondu?

Skupina investorů, pro které jsme v minulosti zprostředkovali výkup půdy a kteří budou v budoucnosti investovat prostřednictvím fondu, zahrnuje také naše rodinné příslušníky, přátele a známé. Do fondu investujeme vlastní úspory.

Navíc je zde **šest prvků nezávislé kontroly:**

- 1) Administrátor:** vede účetnictví, počítá tržní hodnotu akcie, hlídá soulad se stanovami, účastní se jednání představenstva.
- 2) Nezávislý člen představenstva:** hlídá soulad se stanovami, dává nezávislý názor k zásadním rozhodnutím představenstva, hlídá soulad s regulatorními požadavky, řeší otázky compliance.

3) Auditor: dohlíží na správnost účetnictví a zejména použité metodiky tržního ocenění majetku fondu.

4) Regulátor: schvaluje odbornost představenstva, stanov a jejich změny, řeší stížnosti akcionářů.

5) Dohled: kontroluje, zda je deklarovaný majetek ve vlastnictví fondu, a hlídá soulad fondu s investiční strategií.

6) Administrátor plateb: vede evidenci akcionářů, vypořádává platby akcionářů, dividendy.

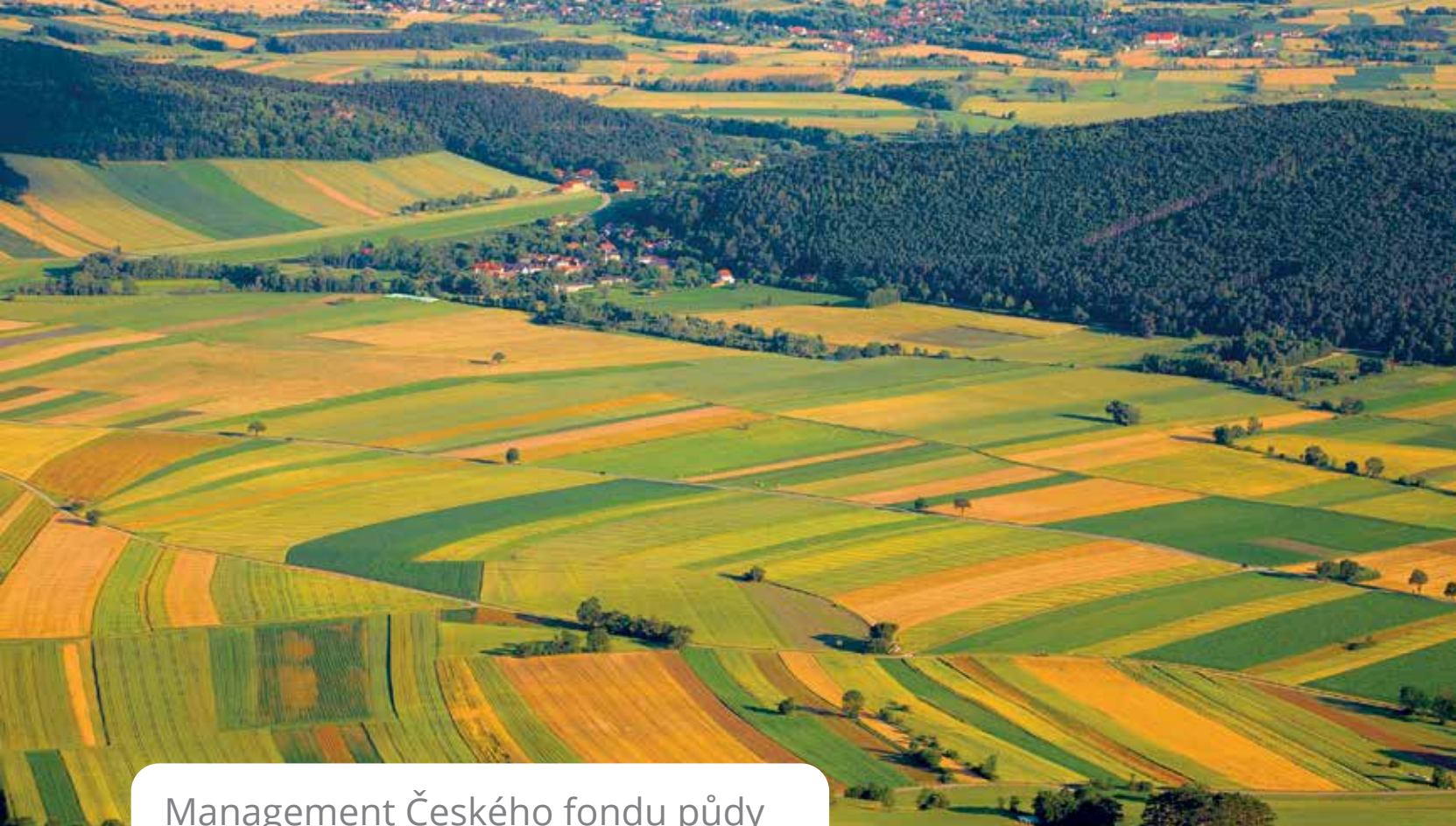
Za jakou cenu mohu půdu pořídit a kdy?

Zjednodušeně lze říci, že okamžikem přistoupení do fondu vlastně získáváte podíl na vlastnictví půdy, a to ihned. Proinvestovat 2 mil. Kč za podobné ceny na základě inzerátů nelze a jiný způsob Vám zabere několik měsíců.

Kdo stojí za fondem a jaké má zkušenosti?

Fond spravuje investiční výbor, jehož členové mají dlouholeté zkušenosti jak z odvětví investičních fondů, tak z oboru výkupu a správy zemědělské půdy. Fond úzce spolupracuje s Farmou Polabí, která uskutečnila obchody s půdou v objemu více než 10 000 ha. Do půdy úspěšně investujeme již 10 let a disponujeme týmem, který kombinuje potřebné odbornosti.





Management Českého fondu půdy

Ing. Marek Smýkal

je zakládajícím partnerem Českého fondu půdy. Od roku 2010 je rovněž ředitelem Farmy Polabí s.r.o. Farma Polabí je skupina společností s různými investory, kteří investují do české zemědělské půdy, přičemž tato skupina je dnes největším soukromým vlastníkem půdy v regionu Polabí. Marek pracoval 15 let v mezinárodních bankovních institucích na různých pozicích firemního bankovníctví a kapitálových trhů, včetně vedoucích pozic, a má bohaté zkušenosti s investičními produkty. Před působením ve Farmě Polabí pracoval na pozici ředitele firemního bankovníctví v pražské pobočce společnosti BNP Paribas Fortis, před tím v Deutsche Bank. Marek vystudoval obor Ekonomie a mezinárodní obchod na Vysoké škole ekonomické v Praze.



Ing. Petr Hanák

investuje do zemědělské půdy již od roku 2005. Je zakladatelem Farmy Polabí s.r.o. a od té doby se aktivně podílí na jejím obchodním rozvoji. Petr se zaměřuje na akviziční strategii při nákupu zemědělské půdy a strategii tvorby hodnoty v zemědělských podnicích, jež jsou v majetku fondu. Petr pracoval 15 let v bankovníctví se zaměřením na firemní finance a bankovníctví, mimo jiné na pozici ředitele strukturovaného a nemovitostního firemního financování v UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Petr vystudoval Vysokou školu ekonomickou a je držitelem licence k výkonu zemědělské činnosti.



ČESKÝ FOND PŮDY



Důležité upozornění: Materiál je určen pouze pro propagační účely a nenahrazuje nabídkové memorandum. Je koncipován jako prvotní informace a nenahrazuje odborné poradenství k finančním investicím ani komplexní poučení o rizicích. Zde uvedené informace neslouží jako nabídka nebo výzva k nákupu či prodeji finančních instrumentů. Rozhodnutí o investici může být učiněno pouze na základě aktuálního znění nabídkového memoranda. Dokument byl připraven s náležitou péčí a pozorností, společnost však neposkytuje záruky jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti.

www.fondpudy.cz