

Březen 2016

Půda jako investice

prezentace pro prémiové poradce





ČESKÝ FOND PŮDY

Dlouhodobé vlastnictví a pronájem české kvalitní
zemědělské půdy

Investice, kterou můžete vidět, a když
budete chtít i držet.



nechce se
osobně stát
odborníkem na
trhu půdy

hledá konzervativní
srozumitelnou investici
s kladným výnosem

Investor

hledá české
aktivum

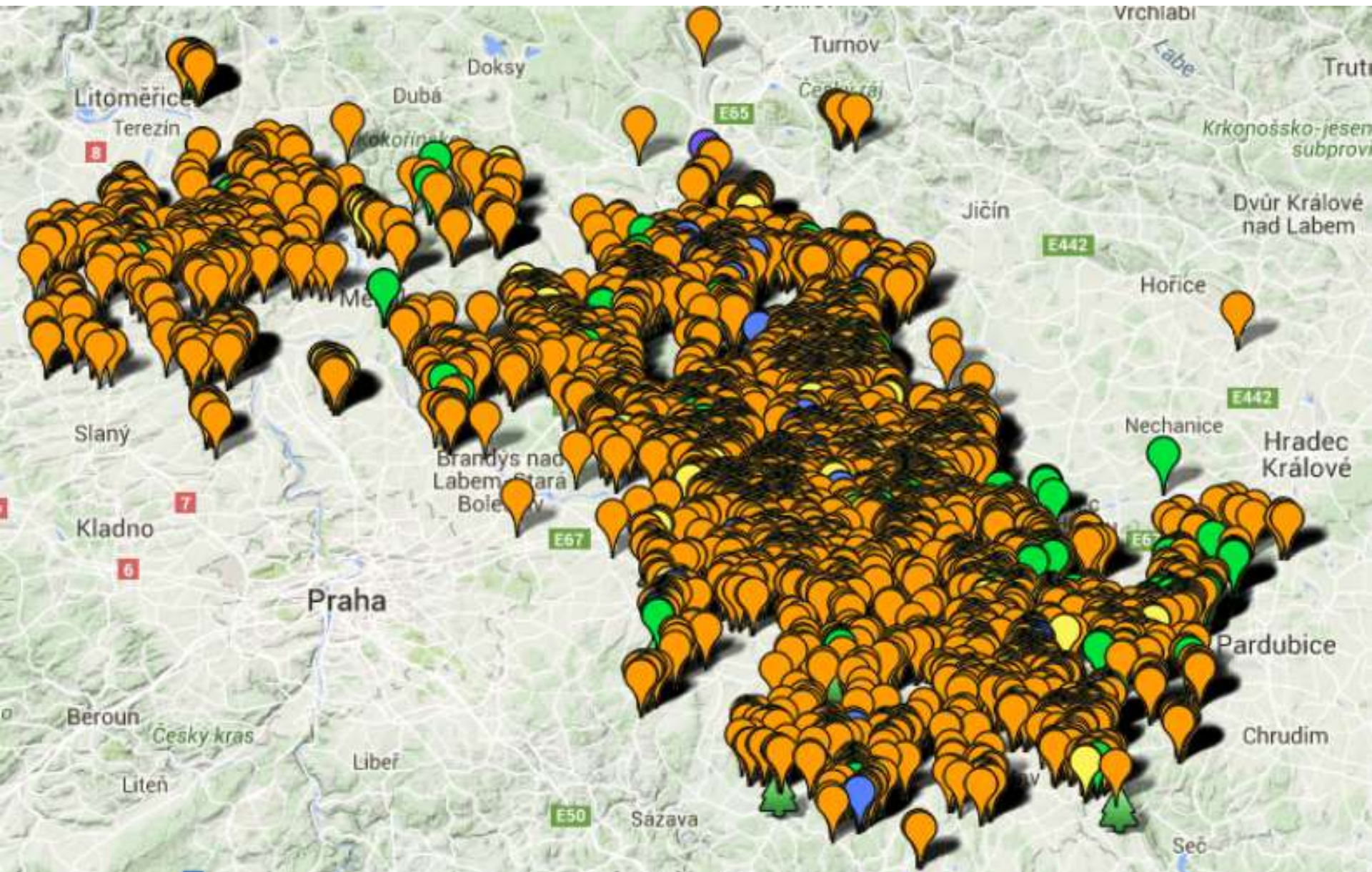
chce reálné aktivum,
protože centrální banky
tisknou peníze

chce být na
rostoucím trhu

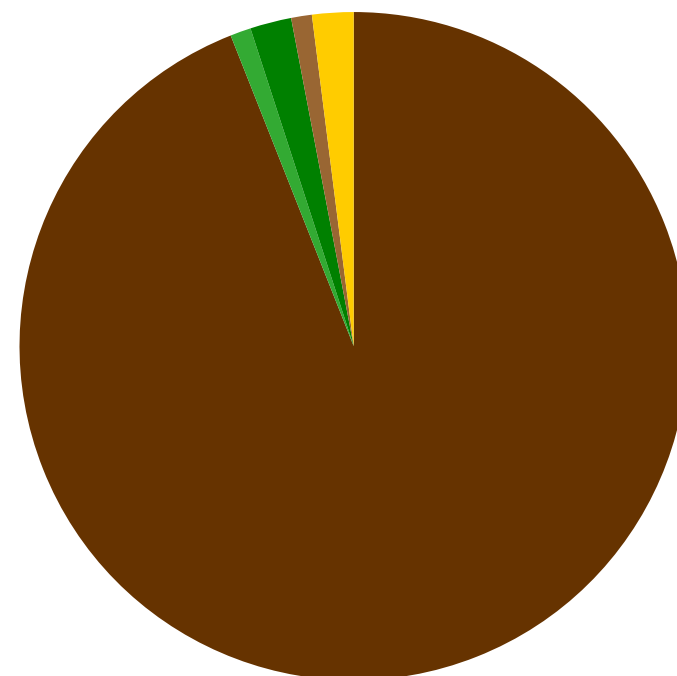
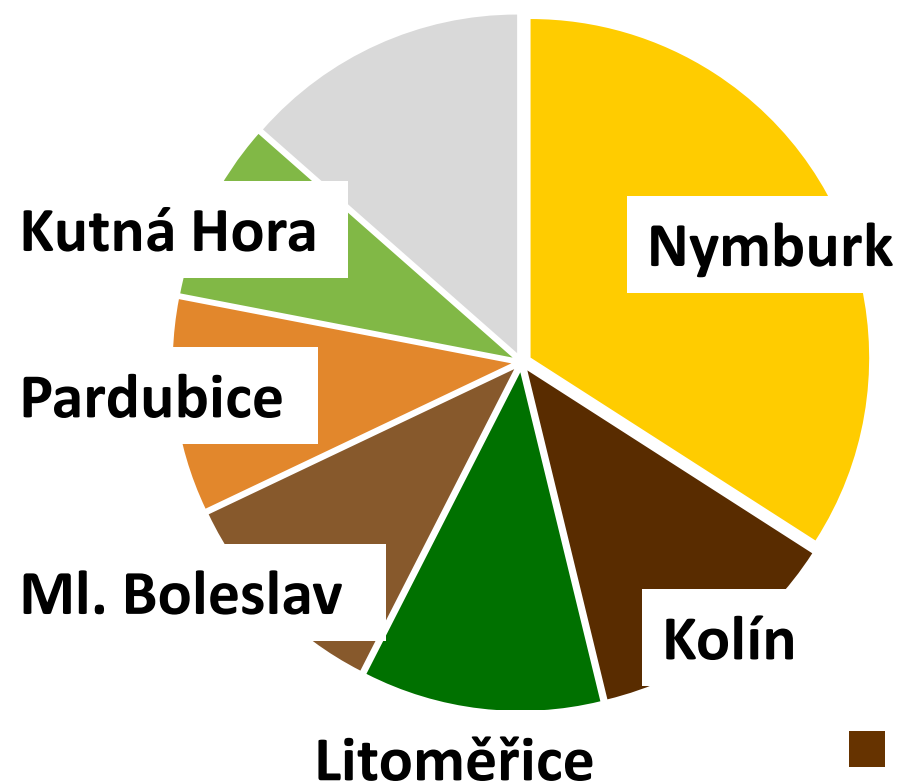


Aktiva

8500 pozemků během 8 let, t.j. 28 000 000 m²



Zaměření na kvalitní půdu



- orná půda
- ostatní pozemky
- čistá hotovost
- Louky
- financování půdy

Zdroj: Český fond půdy k 31.12.2015

Reálný výnos

START

❖ Nájem cca 1,3 %

❖ ... přejednáváme

MEZIČAS

❖ Dnes 48% portfolia nese 2% p.a.

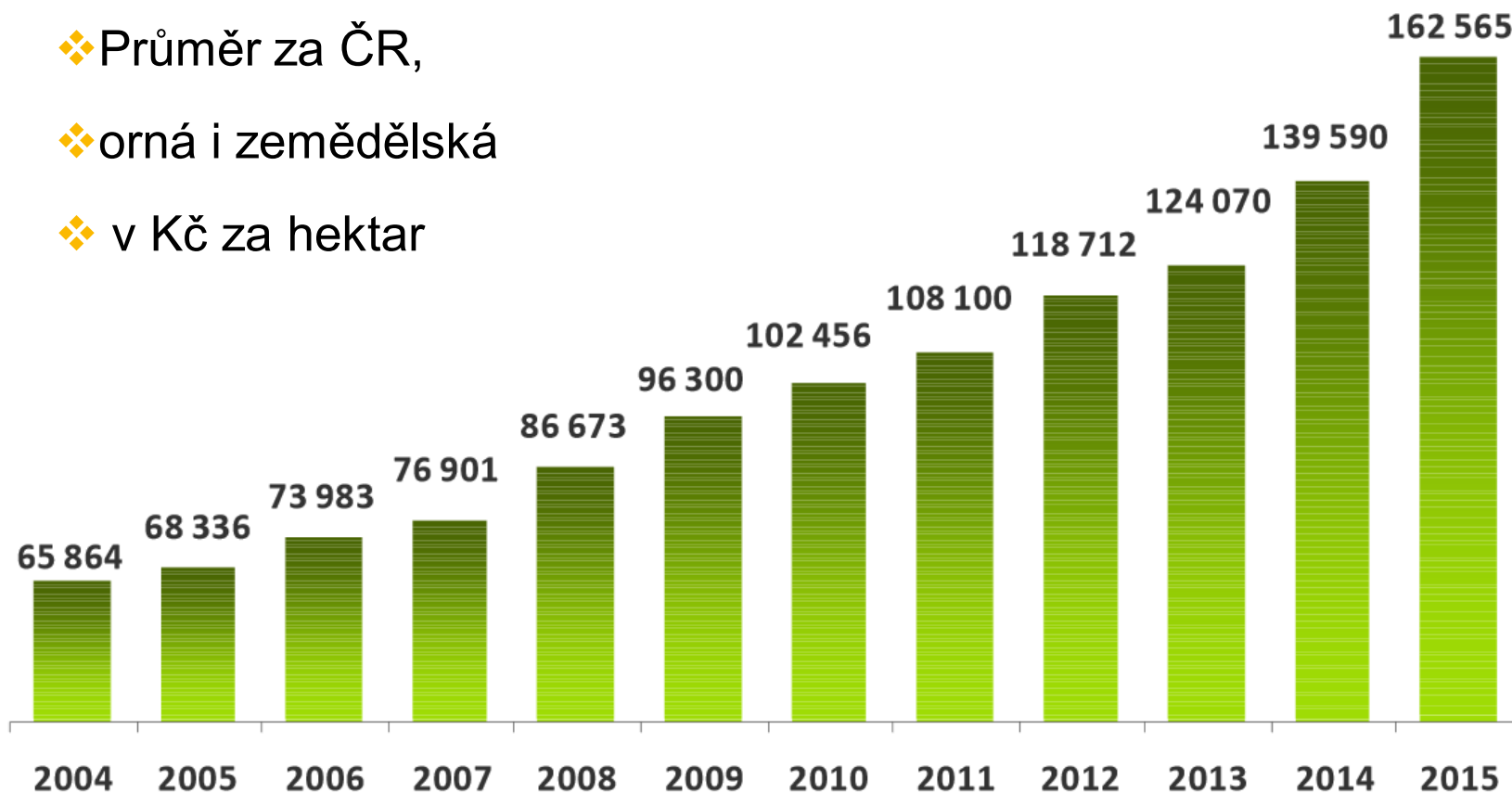
❖ ... přejednáváme

CÍL

❖ Dnes 13 % portfolia nese 5000 Kč na hektar, t.j. cca 2,7 % p.a.

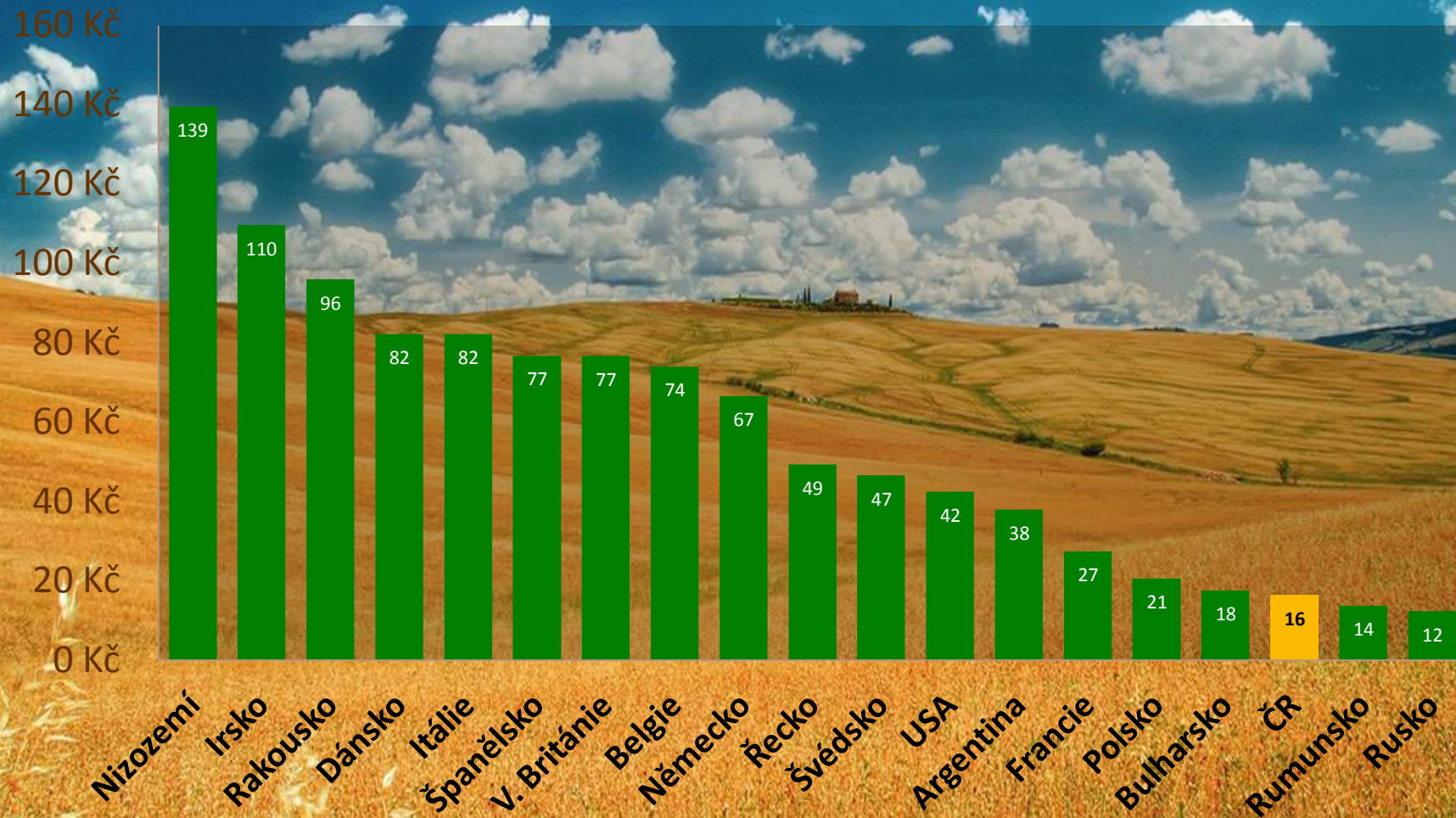
Tržní ceny zemědělské půdy v ČR

- ❖ Průměr za ČR,
- ❖ orná i zemědělská
- ❖ v Kč za hektar



❖ Zdroj: farmy.cz. Metodiku výpočtu však společnost nesdílí.

Ceny půdy ve světě



Zdroj: Eurostat, Savills, Centre for European Studies, vlastní výzkum, 2012-2013

Faktory cenového růstu

Rozdrobené vlastnictví půdy	Ziskovější zemědělci	Cena české půdy
■ V západní Evropě ✓ 80% půdy vlastní zemědělci a jen 20% osoby ■ V České republice ✓ Jen 20% půdy vlastní zemědělci a 80% osoby	■ Hospodářský rok 2013/2014 byl ve znamení rekordních výnosů. ■ Efektivnější zemědělství	■ nižší ceny než v západní Evropě ■ Trh s půdou k odkupu je omezený ■ Výnos vyšší než státní dluhopisy
Dlouhodobá poptávka zemědělců	Schopnost platit vyšší cenu	Poptávka převyšuje nabídku

Překonat nevýhodu rozdrobených pozemků



ČR

Rakousko

Sám nebo s fondem ?



sám

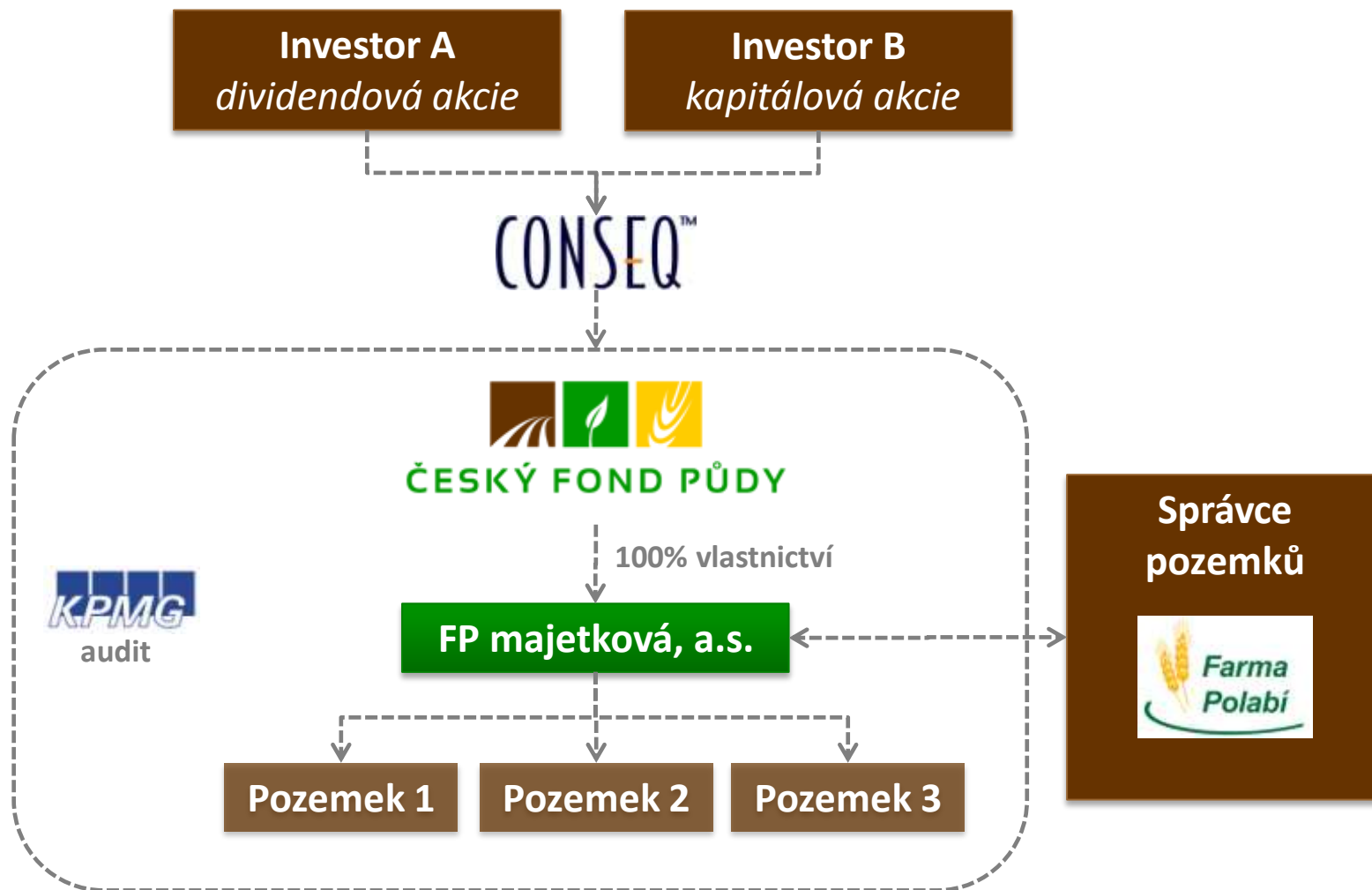
- ❖ Dobrou půdu za rozumnou cenu je těžké na trhu sehnat.



nebo s fondem

- ❖ Již zainvestované portfolio
- ❖ Daří se nám půdu kupovat
- ❖ Zaměřeno na ornou nikoli na dotace
- ❖ Orientace na trhu s velkým cenovým rozptylem

Struktura vlastnictví a správy



Celkový výnos

**Oportunitní
prodeje
1%**

**Nájem
2%**

**Cena půdy
2+%**



Likvidita



- Fond vykupuje zpět vydané akcie, žádá avízo 12 měsíců.
- Možnost exitu po 5 letech
- Pokud dříve, tak srážka až 20% z NAV

Diverzifikace rizik



- Aktivně se hospodaří na 98% vlastněné výměry
- Přes 8500 pozemků
- 150 nájemců
- Různé plodiny
- Různé půdní typy

Rizikové faktory



- Vývoj cen půdy v ČR
- Zemědělská dotační politika EU a ČR
- Pokles cen zemědělských komodit
- Dobrý standard péče o půdu
- Dokup nekompletních vlastnických podílů
- Renegociace nájmu
- Snaha agrární lobby omezovat práva vlastníků půdy
- Nepředvídatelnost změn daní

Ochrana investorů



- Fond je regulován MFSA (obdoba ČNB), Malta
- Důvodem nebyla optimalizace daní ale realizovatelnost a kvalita legislativního prostředí.
- **Majetek Fondu je v ČR:**
 - ✓ pozemky jsou na katastru vedeny na dceřinou společnost FP majetková a.s.
 - ✓ Účet v Unicredit Bank ČR
- **Dohled:** Conseq
- **Audit:** KPMG

Další obchodní den

29.4.2016 Limit na nové objednávky !



Investice do půdy - shrnutí

- ❖ Za peníze investorů jsou nakoupeny kvalitní zemědělské pozemky, které jsou pronajaty zemědělským subjektům, kteří na nich hospodaří a za to fondu platí každoročně nájemné.
- ❖ O půdu a hospodaření na ni je obrovský zájem. Z toho důvodu je silný převis poptávky nad nabídkou. Na 97% Fondem vlastněné půdy se aktivně hospodaří a inkasuje se nájemné.
- ❖ Fond majetku je v mnoha směrech diverzifikován. Cílem je pozemky skládat do celků. Na tomto principu je i postaven oceňovací model.
- ❖ Výnosnost je složena z 3 faktorů: a) nájemné b) růst hodnoty c) oportunitní prodeje
- ❖ Majetek fondu je nabýván a spravován profesionálním správcem, který na trhu působí 8 let a spravuje celkový majetek v hodnotě přes 800 mil Kč.
- ❖ Pozemky jsou nakupovány přímo od vlastníků půdy. Fond monitoruje konkurenční transakce na trhu - veřejné aukce, dražby, prodeje státu a nákupy konkurentů.
- ❖ Oceňování majetku se provádí minimálně 2x ročně. Investice jako taková je nabízena jako střednědobá až dlouhodobá. Cílem Fondu je být 100% zainvestovaný v půdě.
- ❖ Cílem je vyplácet přibližně 1/3 výnosu ve formě dividendy pro dividendovou třídu akcií .

Kontakty

- **Marek Smýkal**

- 774 582 370
- marek.smykal@fondpudy.cz

- **Martin Burda, MBA**

- 602 392 073
- martin.burda@fondpudy.cz





Důležitá upozornění: Tato brožura je určena pouze pro propagační účely a nenahrazuje nabídkové memorandum. Brožura je určena pro počáteční informační účely 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. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti.