



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 Polábí 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?

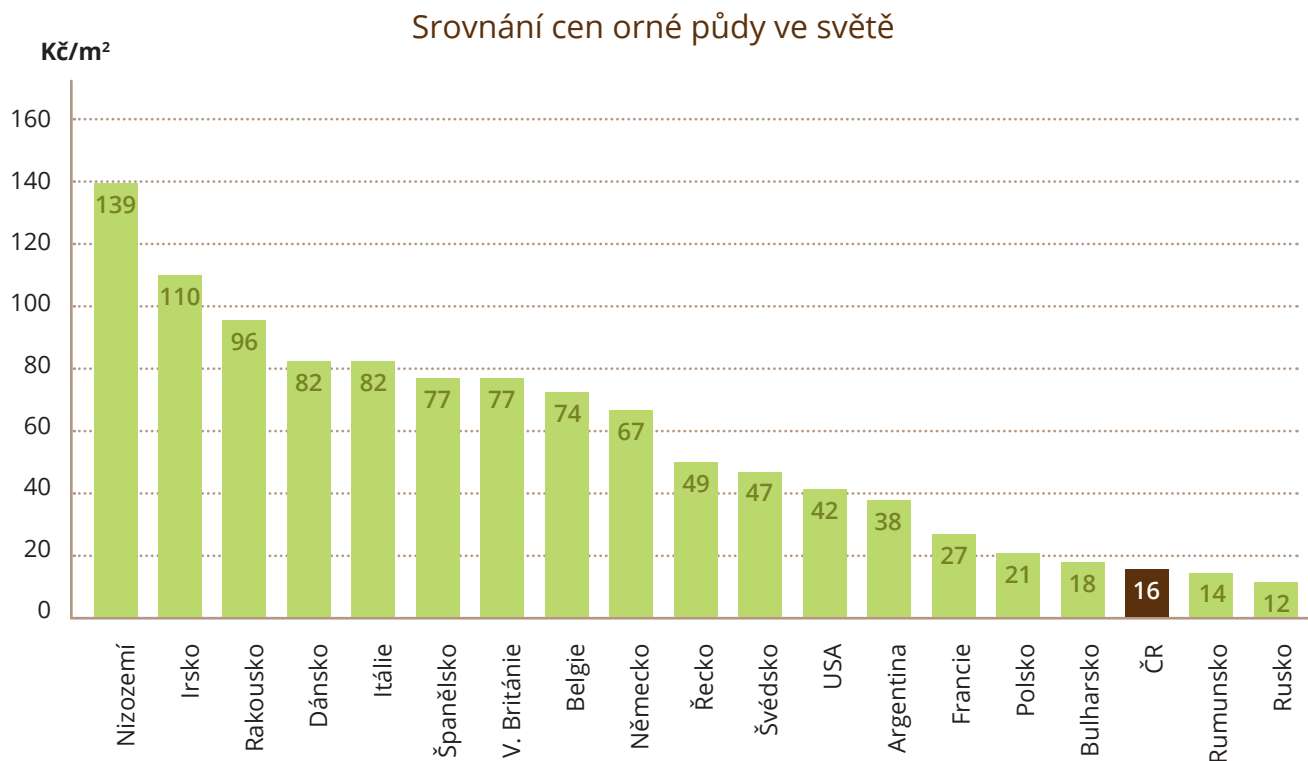
Česká půda je ojedinělá tržní příležitost

Rozdrobené vlastnictví	Ziskovější zemědělci	Rostoucí spotřeba potravin
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.	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.	Po desetiletích, kdy díky „zelené revoluci“ reálné ceny zemědělských komodit pomalu, ale trvale klesaly, se od skokového nárůstu v roce 2008 drží vysoko. Zasvěcení vědí, že mnohé zemědělské činnosti jsou dnes v ČR dobře ziskové i bez dotací.
Příležitost dobře koupit	Vyšší poptávka po půdě	Vyšší výnosy z půdy

Atraktivní výkupní cena půdy

Cena české půdy je 3 až 13 krát nižší než cena půdy v západní Evropě.

Pro srovnání, v roce 2013 se nám dařilo vykupovat půdu v průměru za **11 Kč/m²**



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

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, půdoznců, ekonomů, daňových specialistů a dalších. Chápe-me, 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 vyjedná-váme výrazně lepší podmínky pronájmu.
- ↓
- 3) Hodnota větších výměr lépe pronajatých pozem-ků 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 nej kvalitnější českou ornou půdu, zejména černoze, v Polabí Zkušený správce pozemků Dosažení prémiového výnosu za scelení vlastnické i geografické
Celkový cílený výnos	6–10 % ročně
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	3 500 000 Kč
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	Valletta 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 nejhorších 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 mezi 2–3 %. Silná tržní pozice fondu a dobrá ziskovost zemědělců otevírají prostor pro růst sazeb nájemného. V následujících letech

ovšem čekáme také cenový růst v současnosti poměrně levných zemědělských pozemků. Celkově tak počítáme s dlouhodobým výnosem fondu v pásmu 6–10 % ročně. Výnos nižší než 6 % ročně bychom považovali za zklamání, roční výnos výrazně vyšší než 10 % může fond zaznamenat v kratších obdobích v případě prudšího růstu cen 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. Cena půdy v současnosti stoupá, u investic vložených dříve lze očekávat vyšší celkové zhodnocení než u investic realizovaných později. 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.

Proč mám investovat do fondu právě nyní?

Jsme přesvědčeni, že poměrně značný rozdíl cen zemědělské půdy mezi Českou republikou a například Rakouskem a Německem se začne snižovat. Nejsme sami – na trhu se objevuje stále více významných finančních i strategických investorů – jejich zájem nevyhnutelně vytvoří tlak na růst cen. Podle našeho názoru současní investoři fondu nakupují stále za velmi výhodných podmínek.

Není lepší koupit si přímo pozemek místo akcií fondu?

Ano, je. Jenže pozemek o výměře 20 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 5 mil. Kč tedy znamená koupit přibližně 100 pozemků. Ty velké vůbec nejsou na prodej, a když ano, tak za cenu, která je několikanásobně 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 zprostředkovávali 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 regulačními požadavky, řeší otázky compliance.

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

4) Regulátor: schvaluje odbornost představenstva, stanovy 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.

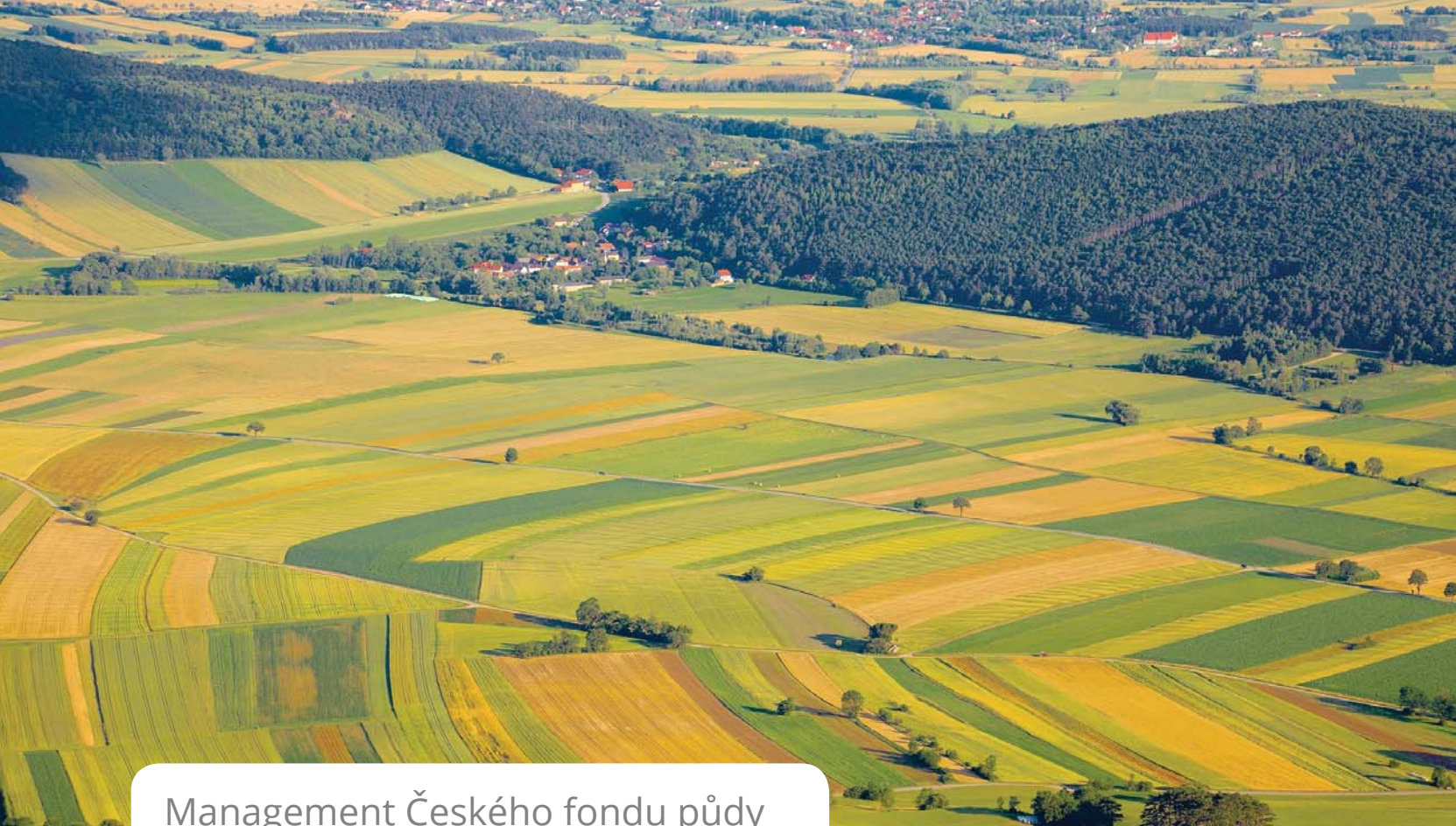
Za jakou cenu mohu půdu pořídit a kdy?

Zjednodušeně lze říci, že okamžikem přistoupení do fondu vlastně získáváte vlastnictví půdy v ceně 11–13 Kč za m², a to ihned. Proinvestovat 5 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 již pro 60 českých privátních investorů vykoupila a spravuje půdu v hodnotě převyšující 750 mil. Kč. Do půdy úspěšně investujeme již 6 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.



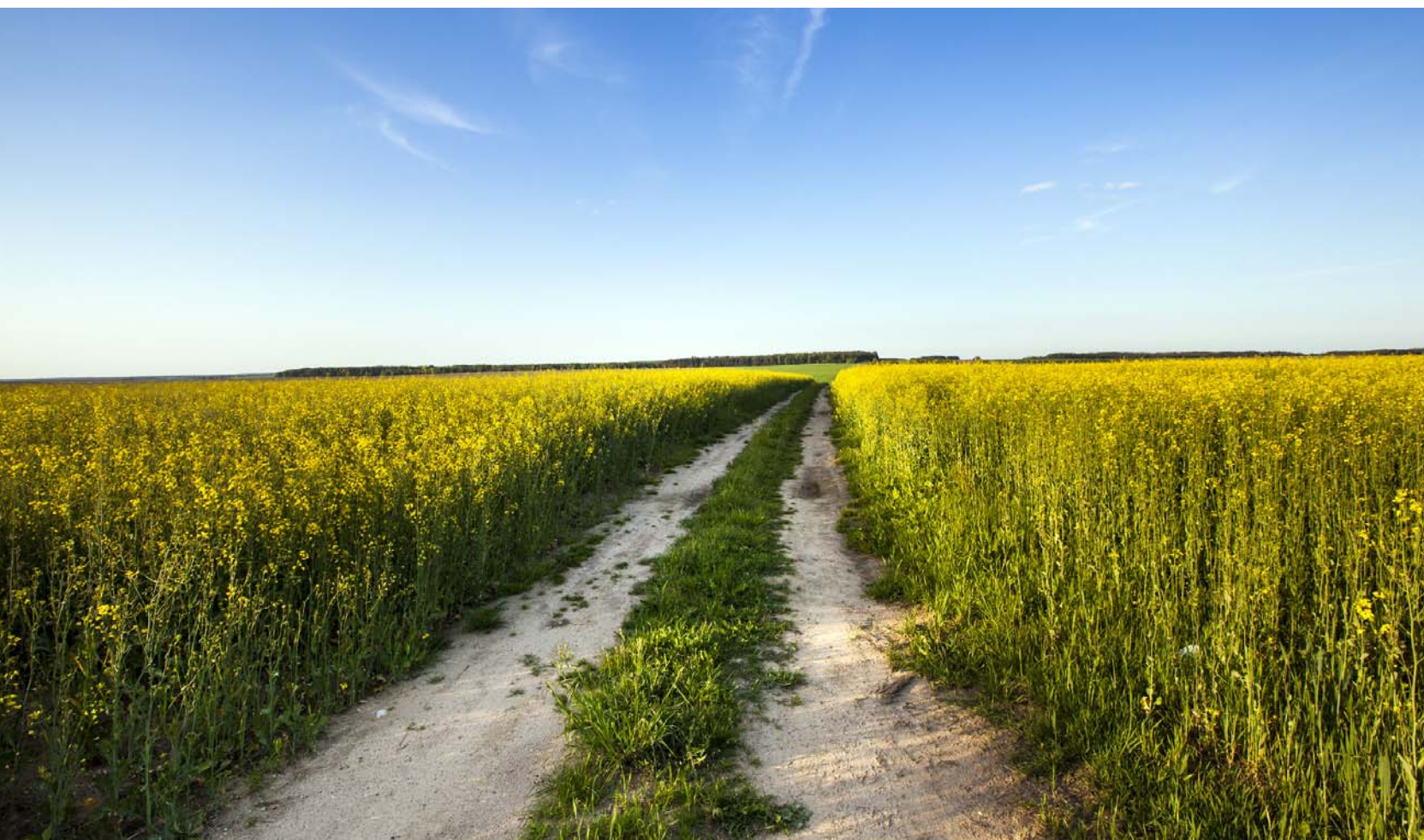
Martin Burda, MBA

je zakladatelem investičně-poradenské společnosti Capitalinked a jedním z řídících partnerů Českého fondu půdy. Před založením ČFP Martin působil několik let na pozici generálního ředitele Investiční společnosti České spořitelny. V průběhu své kariéry působil také jako hlavní portfolio manažer ING Investment Management (C.R.). V roce 1998 se stal fond pod jeho řízením nejvýkonnějším offshore dluhopisovým fondem na světě. Martin dlouhodobě působil v předsednictvu Asociace pro kapitálový trh ČR, také ve funkci jeho předsedy. Získal titul Mgr. na Matematicko-fyzikální fakultě UK a titul MBA na University of Pittsburgh.





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