

březen 2023

# Prezentace investorům



ČESKÝ FOND PŮDY

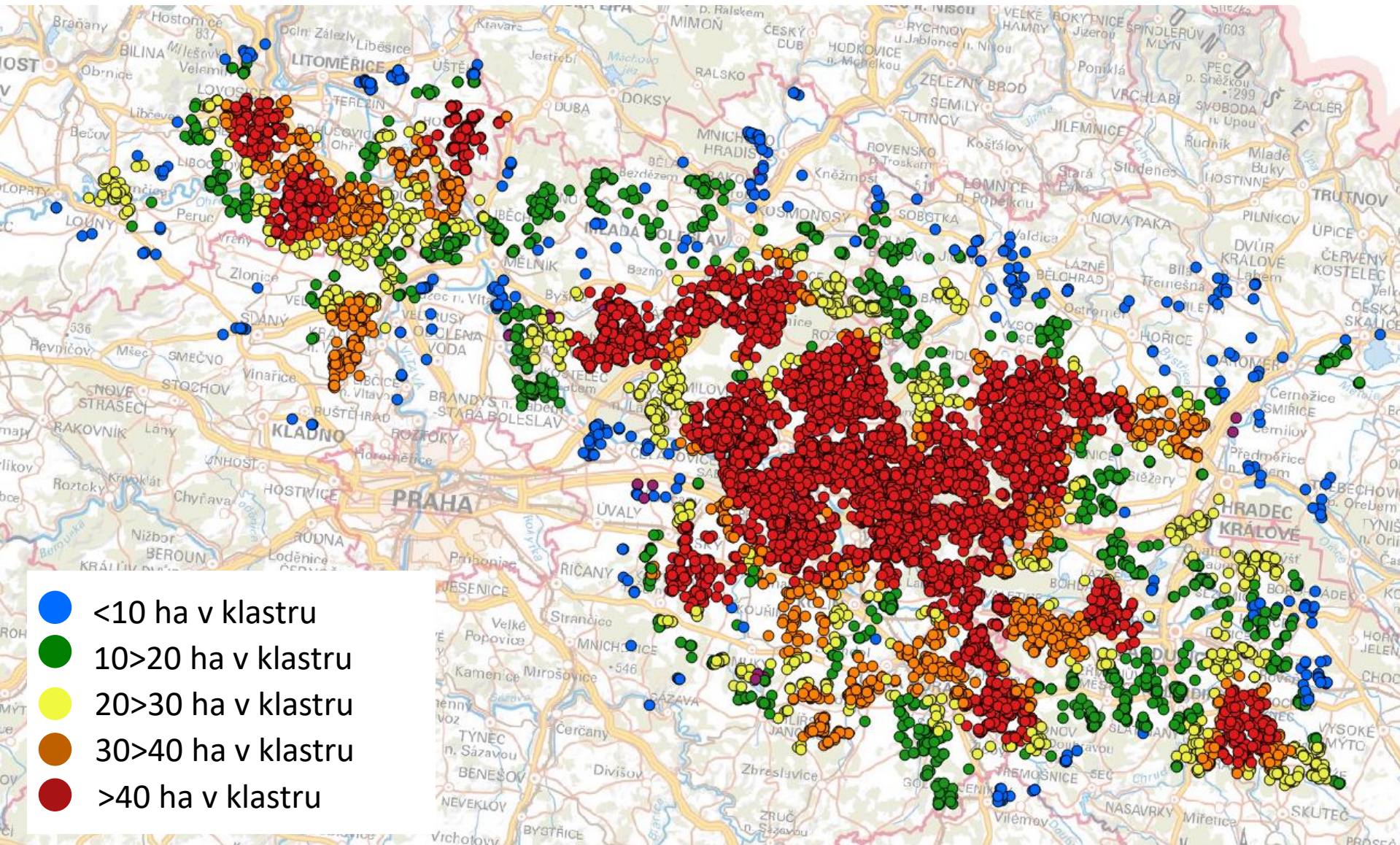
# Půda

Investice, od které se očekává, že porazí inflaci

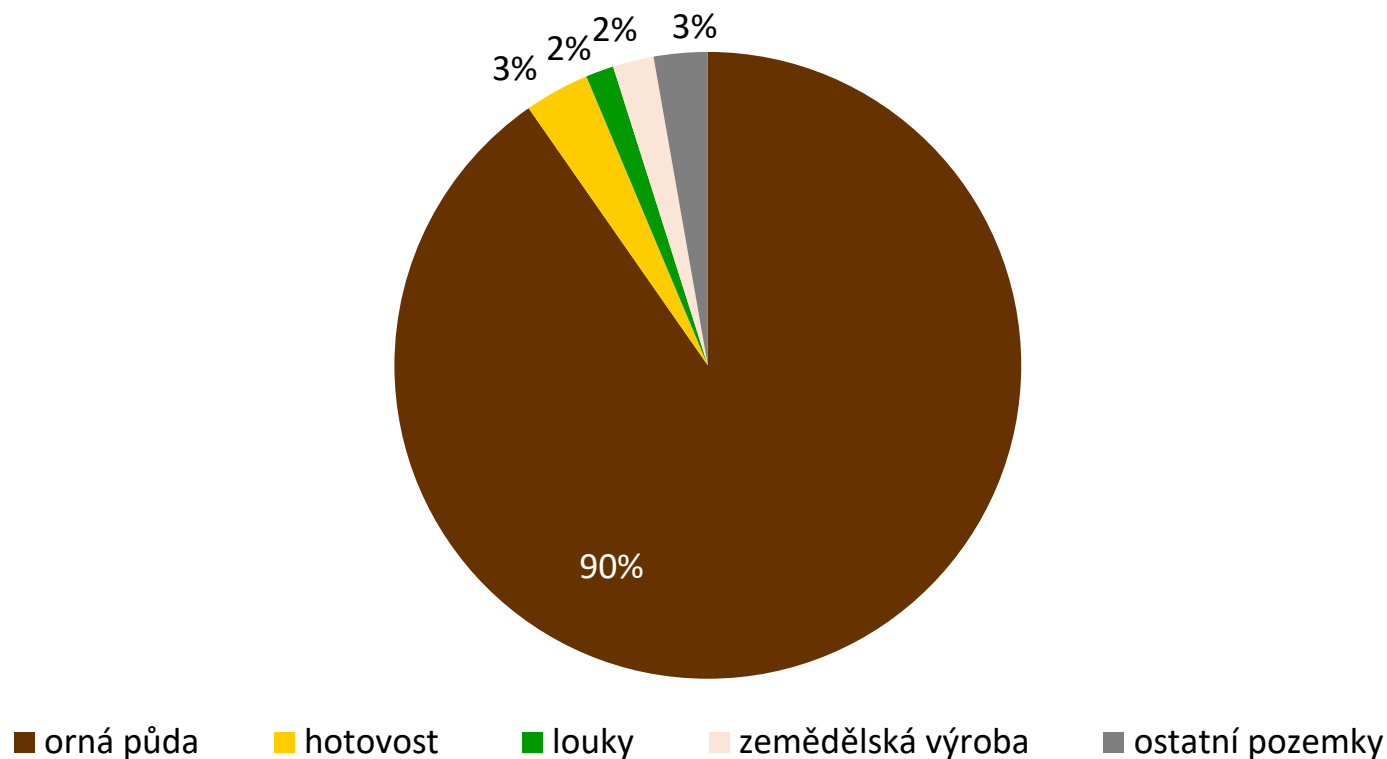


- ❖ Proč ?
- ❖ Jak ?
- ❖ Shrnutí
- ❖ Bonus navíc

# Vlastnictví 16 500 pozemků, 59 000 000 m<sup>2</sup>



# Orná půda jako základ portfolia



Zdroj: Český fond půdy, složení portfolia březen 2023

Klatovy - 1000 ha, smrk  
Mělník - 600 ha, borovice



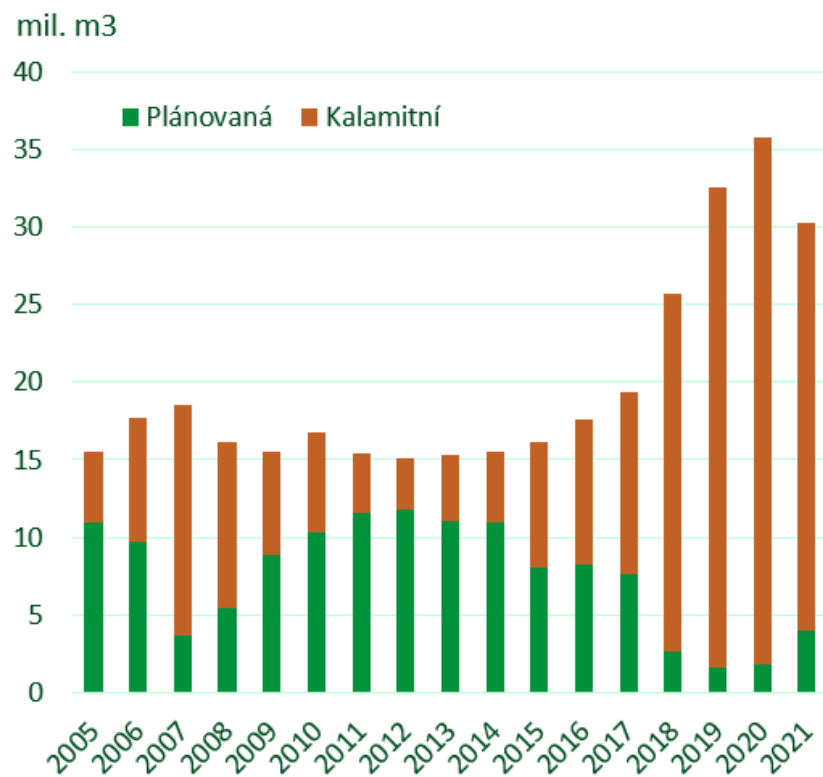
ČESKÝ FOND LESŮ

# Vysoký objem kalamitní těžby

- Očekávání, že **po kalamitě bude dřevo ve střední Evropě chybět.**
- Protože celkový objem nepoškozeného smrkového dřeva v českých lesích **se zmenšil o 25 % za pouhých 5 let ! \***

\* Zdroj: Odhad zásob dříví v lesích na území České republiky, publikace ÚHÚL/1734/2020/KM. Dále výpočet Simanov Vladimír, 8.6.2021, lidovky.cz

## Těžba dřeva v ČR



Zdroj: Český statistický úřad, 100004-21



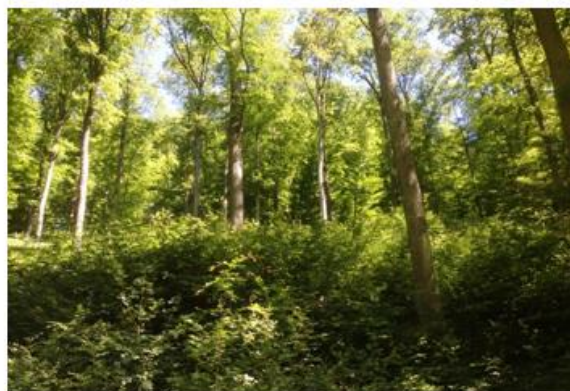
ČESKÝ FOND LESŮ

# Takto se hospodaří dnes na většině území ČR



ČESKÝ FOND LESŮ

# Takto vypadá odolný les, který je naším cílem



ČESKÝ FOND LESŮ

# Proč

... se očekává, že půda porazí inflaci ?

## ✓ **tvrdí to research**

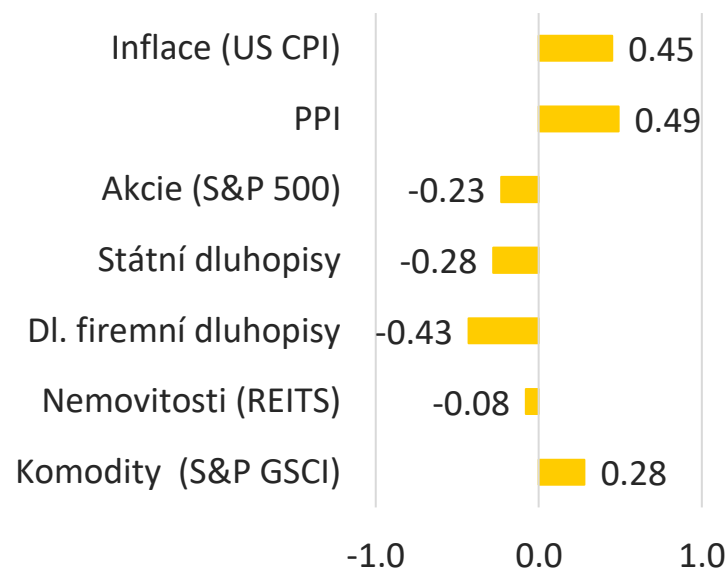
- ❖ data za 15, 20, 50, nebo 100 let
- ❖ pozitivní korelace k inflaci

## ✓ **vzácnost půdy**

- ❖ nelze ji nahradit
- ❖ nelze ji tisknout jako peníze
- ❖ neškrtají se na ní nuly jako na bankovkách
- ❖ neustále ubývá

## ✓ **roste spotřeba potravin a energií**

korelace tříd aktiv se zemědělskou půdou  
USA 1970-2004



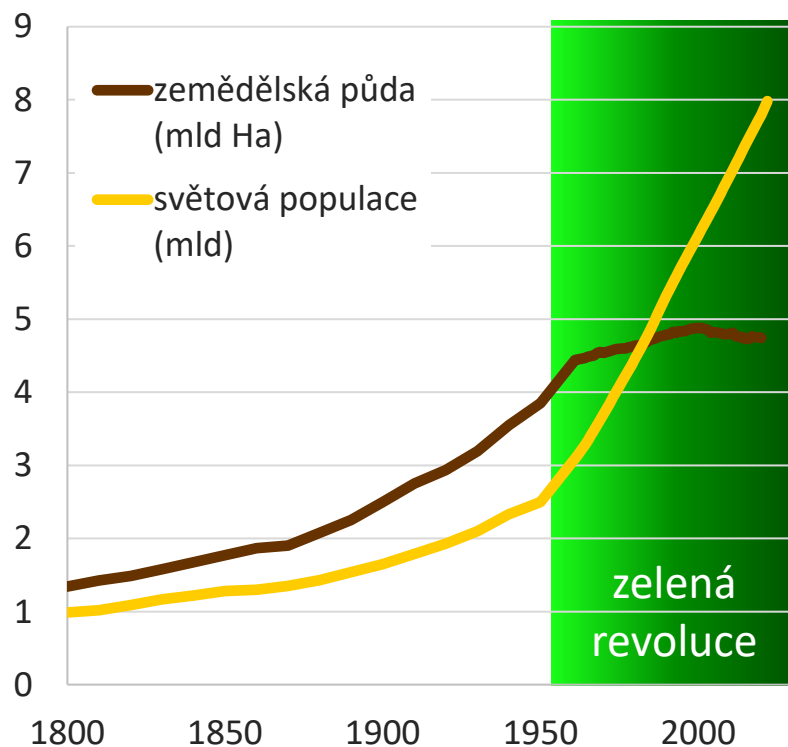
Zdroj: Sherrick, Bruce, Center for Farmland Research, University of Illinois, data 1970 -2020

Zdroj: Snell, W., Department of Agricultural Economics, University of Kentucky, Data 1920 - 2020

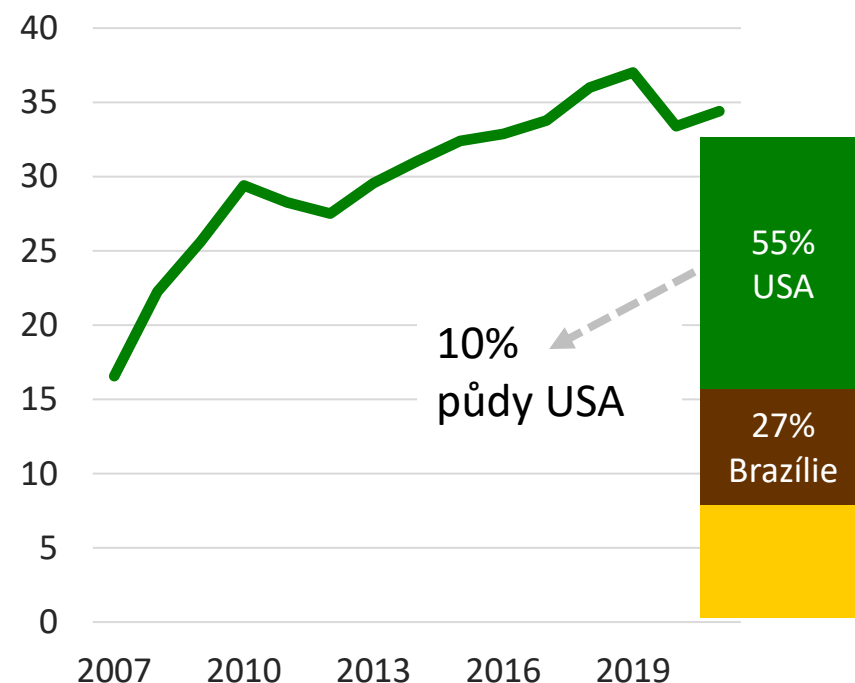
Zdroj: Sherrick, Bruce, Center for Farmland Research, University of Illinois, srpen 2005

# Půda ubývá a potřeby rostou

Důvodem je výstavba a degradace půdy



mil. ha globálně využité na biopaliva

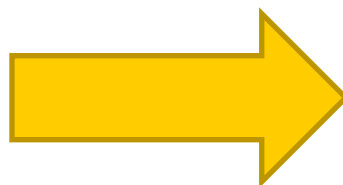


Zdroj: Taylor & Rising (2021); Food and Agriculture Organization of the United Nations; Goldewijk et al. (2017); ourworldindata.org, worldometers.info, USDA

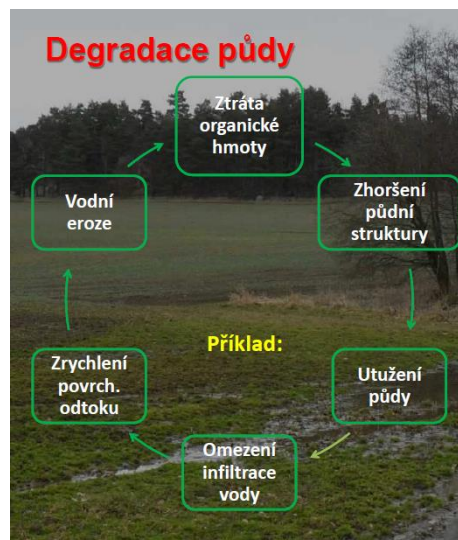
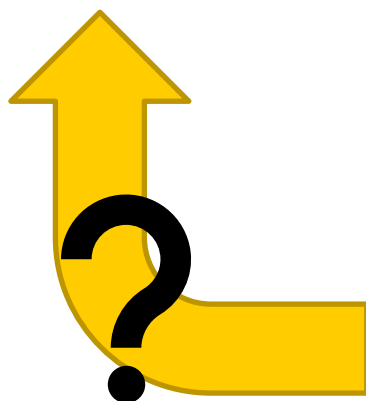
# Zatím vše „vyřešila“ zelená revoluce

i ta však má své limity

**VÍCE** strojů  
**VÍCE** průmyslových hnojiv  
**VÍCE** jedů  
**VÍCE** odlesňování  
**VÍCE** monokultur



**VÍCE** tun z každého hektaru  
**VÍCE** utužení  
**VÍCE** překyselení  
**VÍCE** vymírání půdního života  
**VÍCE** eroze  
**VÍCE** zasolení



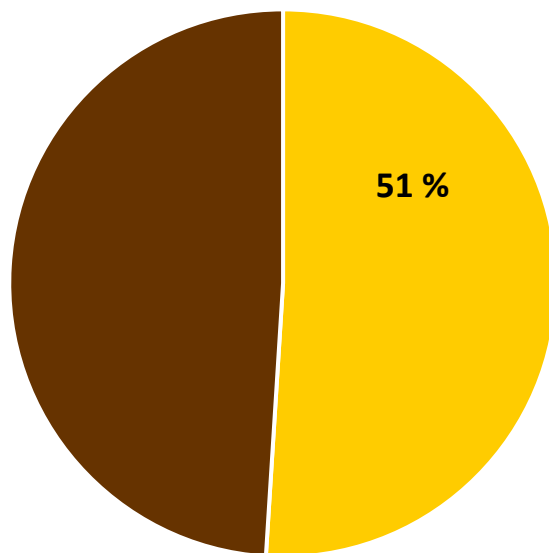
degradační proces obvykle vyvolá řetězovou reakci

Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

# Degradace v ČR

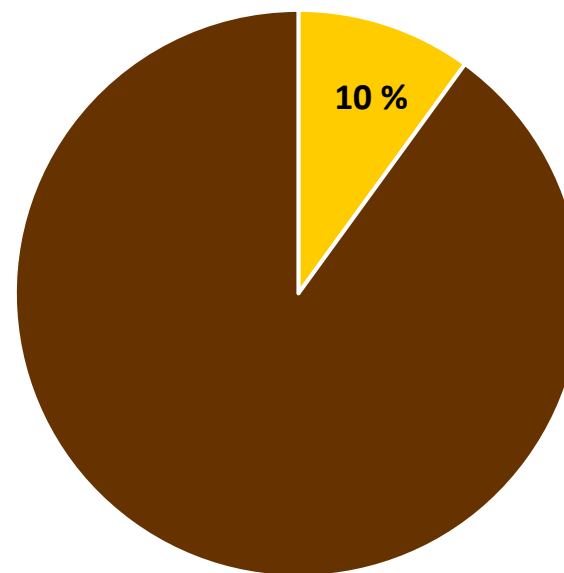
Probíhá plíživě

Okres Vyškov



Silné nebo extrémní  
ohrožení vodní erozí

Český fond půdy



Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, odhad ČFP

# Degradace ve světě

Mnohde probíhá rychle



Eroze půdy odlesněných pralesů  
probíhá bleskově - až 1 cm za rok.



Zasolení půd v Indii

# Vyřeší to tech-revoluce ?

Vertikální pěstování je tady zhruba 20 let



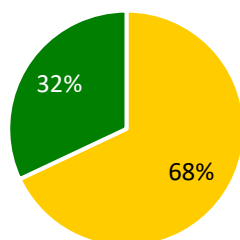
| startup      | investice v milionech USD |                                           |
|--------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| Infarm       | 604 mil. USD              | tržby 122, propouští polovinu zaměstnanců |
| AppHarvest   | 690 mil. USD              | tržby 13, ztráta 171                      |
| AeroFarms    | 238 mil. USD              | ztráta 40                                 |
| Fifth Season | 35 mil. USD               | Bankrot                                   |
| Agricoool    | 37 mil. USD               | bankrot                                   |

Zdroje: fastcompany.com, crunchbase.com, growjo.com

# Otázka za milión

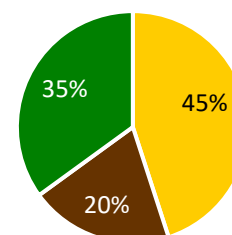
Kdy úbytek zdravé půdy vyžene vzhůru cenu té zbývající ?

Jižní Amerika



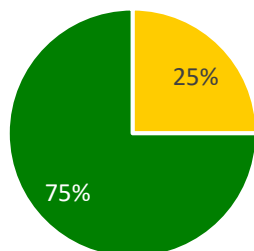
■ trpí erozí

Afrika



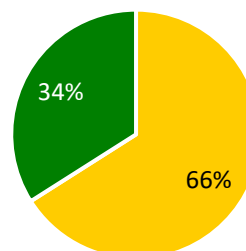
■ ohroženo desertifikací  
■ degradováno

Evropa



■ ohroženo desertifikací

Indie



■ prochází degradací a erozí

regenerativní  
zemědělství  
zatím jako  
novinka v zárodku

Zdroje: agfundernews.com

# Jak

... může současná inflace táhnout ceny půdy ?

- ✓ přes ceny energií
- ✓ přes ceny zemědělských komodit
- ✓ přes dotace
- ✓ přes psychologii

# Vysoké ceny energií

úzce souvisí se zemědělskými cenami

## ✓ nákladový efekt

- ❖ 20 – 30 % nákladů zemědělství jsou energie
- ❖ to vede ke zdražování potravin

## ✓ substituční efekt

- ❖ čím dražší energie, tím více se vyplácí
  - bioethanol (kukuřice)
  - bionafta (řepka)
  - bioplyn (kukuřice)
  - biomasa (sláma)
  - fotovoltaika (na zemědělské půdě)

Vytipovali jsme prvních **12 lokalit** pro fotovoltaiku pro ČEZ.

Potenciál zvýšení nájemného.  
**Desetinásobně.**

Fotovoltaiku na zemědělské půdě považujeme z hlediska ekologie za lepší řešení než biopaliva.  
**Výrazně lepší.**

# Vysoké ceny zemědělských komodit

střednědobý horizont – globální ceny tažené inflací

pšenice Kč/t



Přičemž  
**volatilita cen  
půdy je nižší  
než cen  
komodit.**

Zdroj: [www.indexmundi.com](http://www.indexmundi.com), Wheat (U.S.), no. 2 hard red winter Gulf export price; June 2020 backwards, no. 1, hard red winter, ordinary protein, export price delivered at the US Gulf port

# Faktory v krátkodobém horizontu

Sucho v jižní Evropě pokračuje

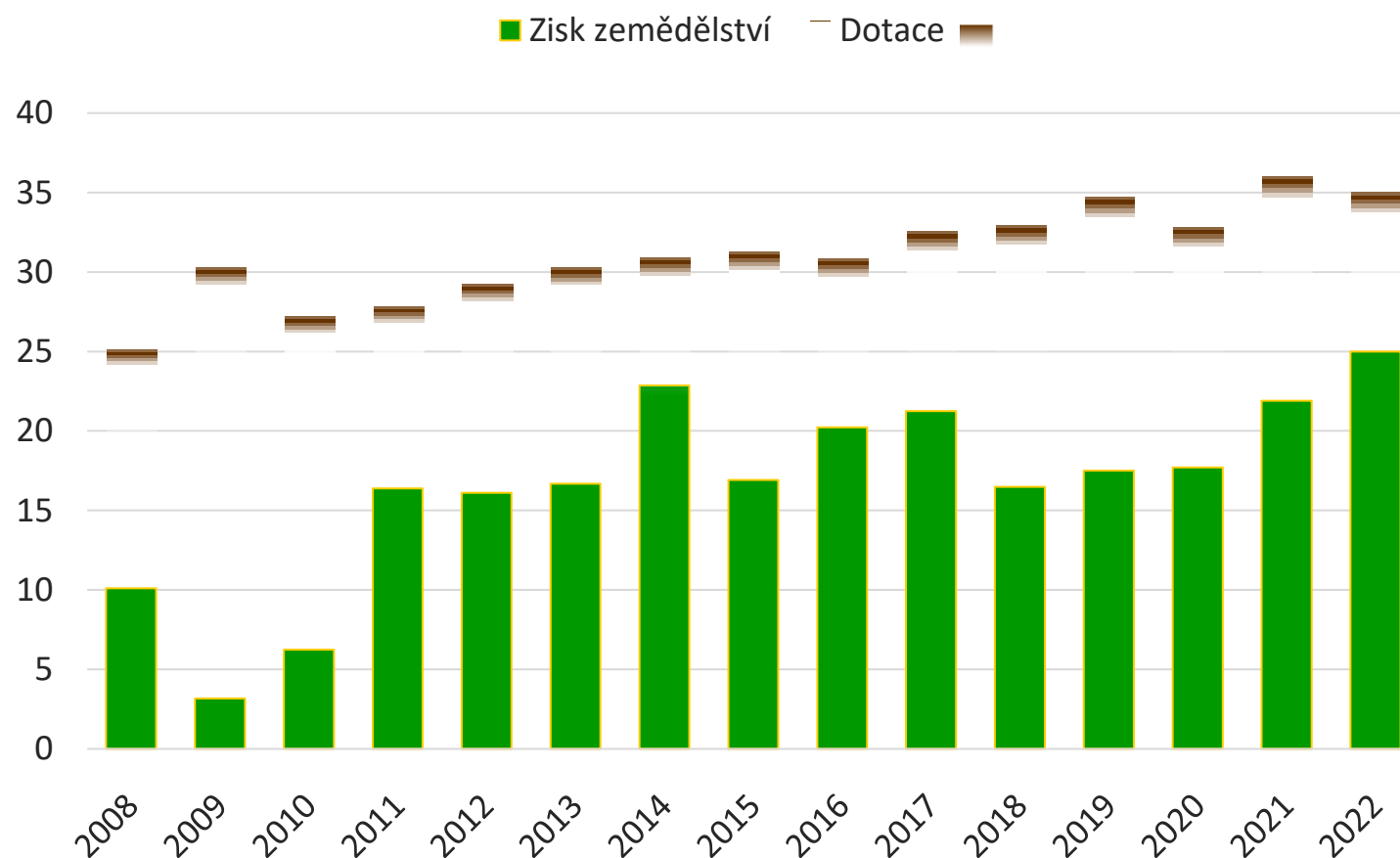


**Válka** na Ukrajině pokračuje,  
**10%** orné půdy zaminováno.



# Český zemědělský sektor

Rok 2022 jako dobrý rok



Zdroj: data 2022 odhad Český statistický úřad

# Dotační podpora

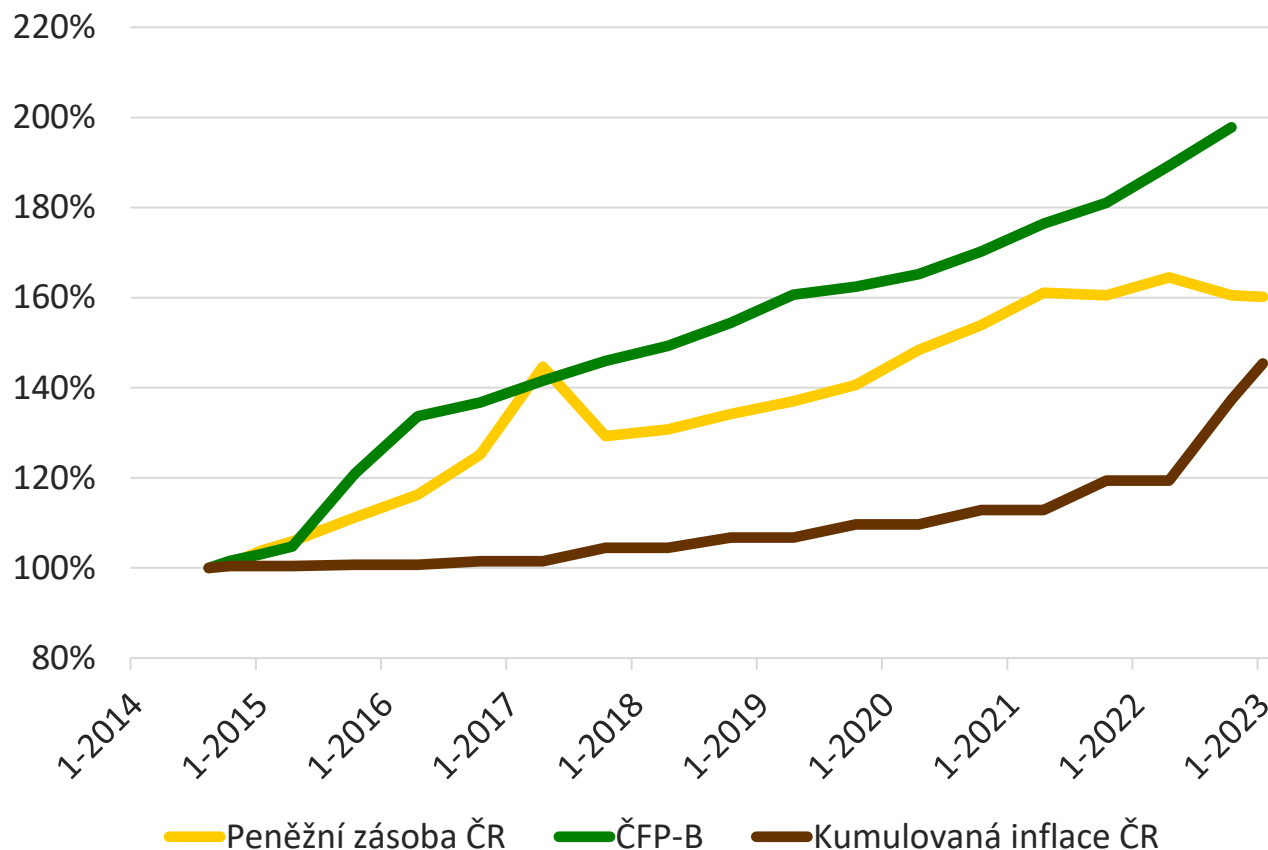
Schváleny EU dotace na 2023-2027

- ✓ **přesun dotací od velkých k malým jako impuls růstu nájmů**
  - ❖ schváleno vládou
  - ❖ konkrétní pravidla budou zveřejněna na jaře 2023
  - ❖ očekáváme ochotu malých a mladých soutěžit o půdu a platit vyšší nájemné
- ✓ **navíc české dotace PGRLF na nákup půdy i pro rok 2023**
  - ❖ 3,5 % p.a. dotace snižující úroky z úvěru

Dotace rádi nemáme, ale jedeme v systému. Kromě plošných dotací jsme čerpali i **36% dotaci** investičních nákladů na rekonstrukci závlah.

# Reputace půdy

## Jako uchovatele hodnoty

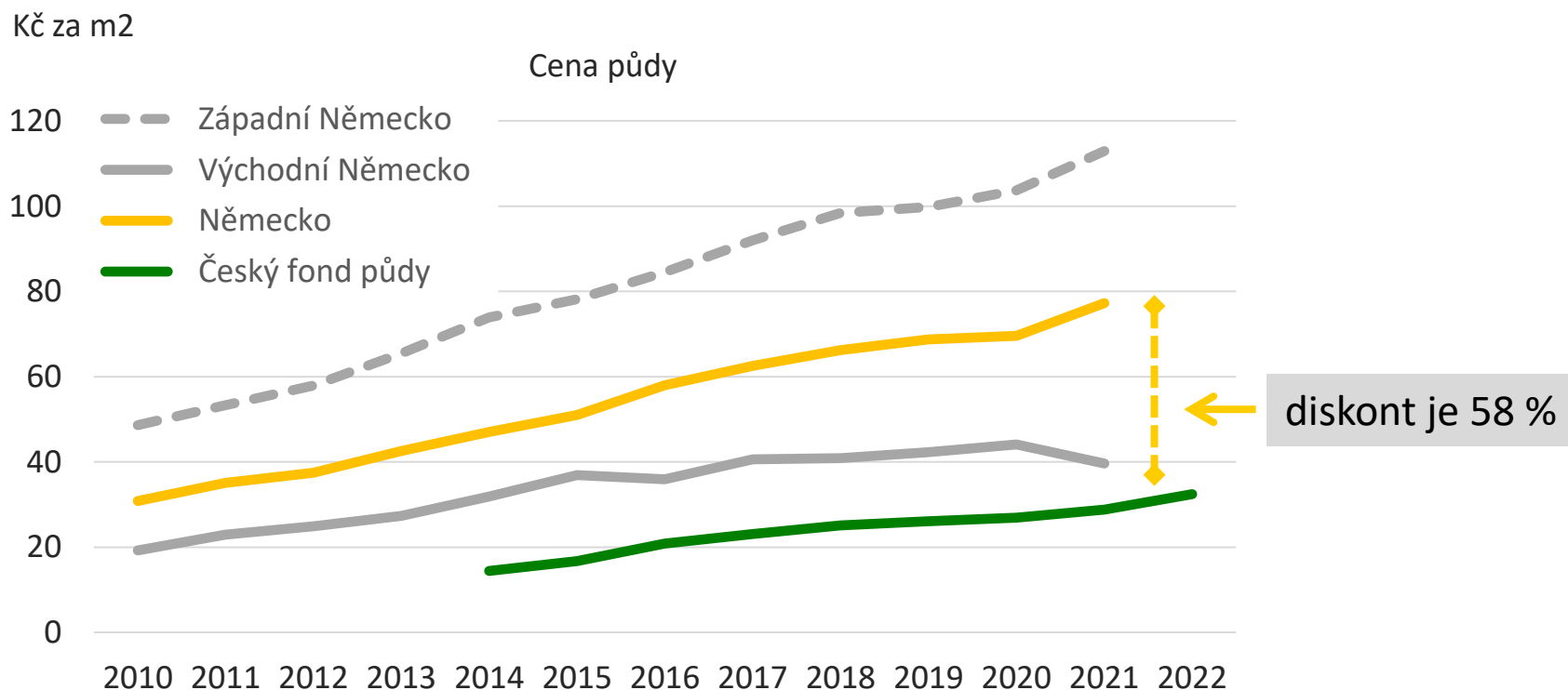


Zemědělci vždy nahlíželi na půdu jako na dobrý způsob uchránění hodnoty peněz.

Půda se i nadále drží **v první pětici** investičních favoritů **dle** českých dolarových **milionářů.**

Zdroj: ČFP, ČNB, Wealth report J&T Banka 2022

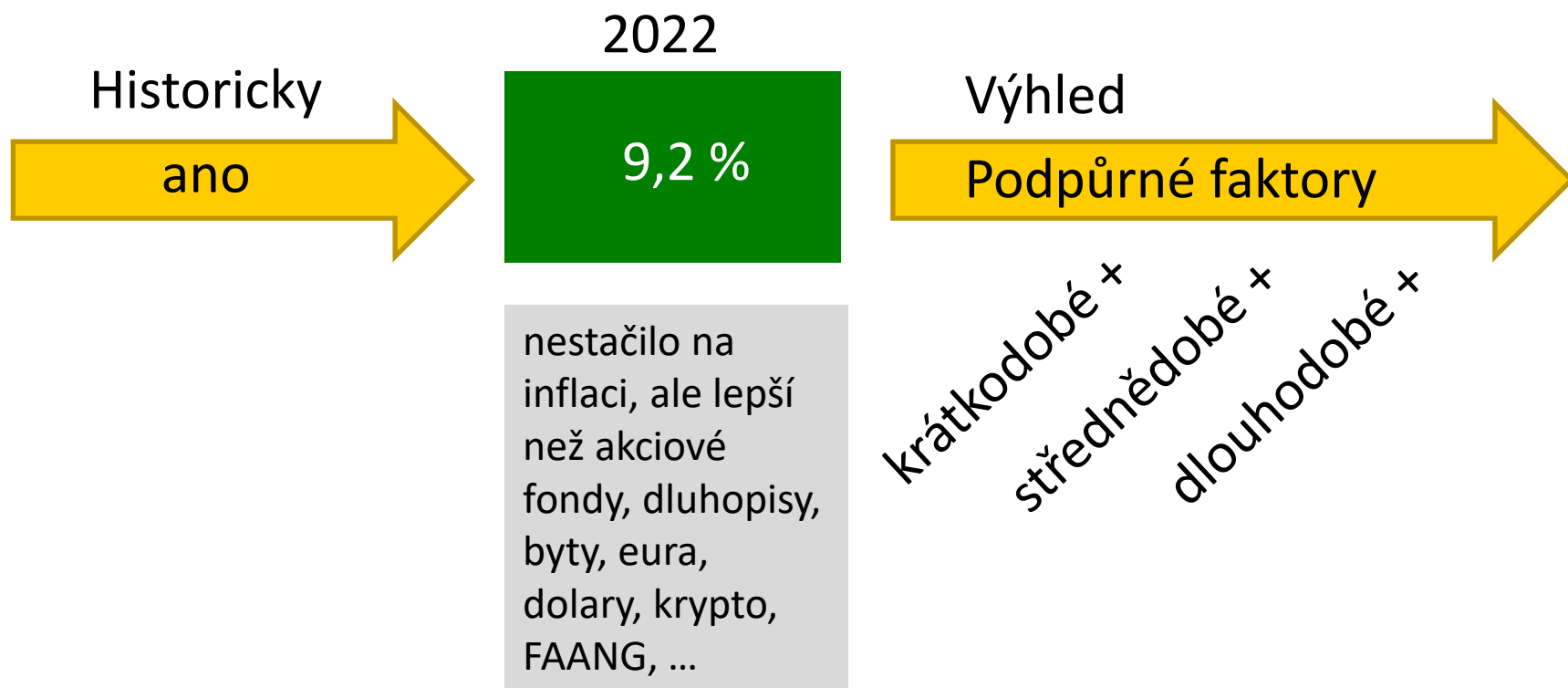
# (německé ceny jsme stále nedohhnali)



Zdroj: Statistisches Bundesamt, změna vykazování 2021, nekompletní data dopočtem z roku 2020, ČFP

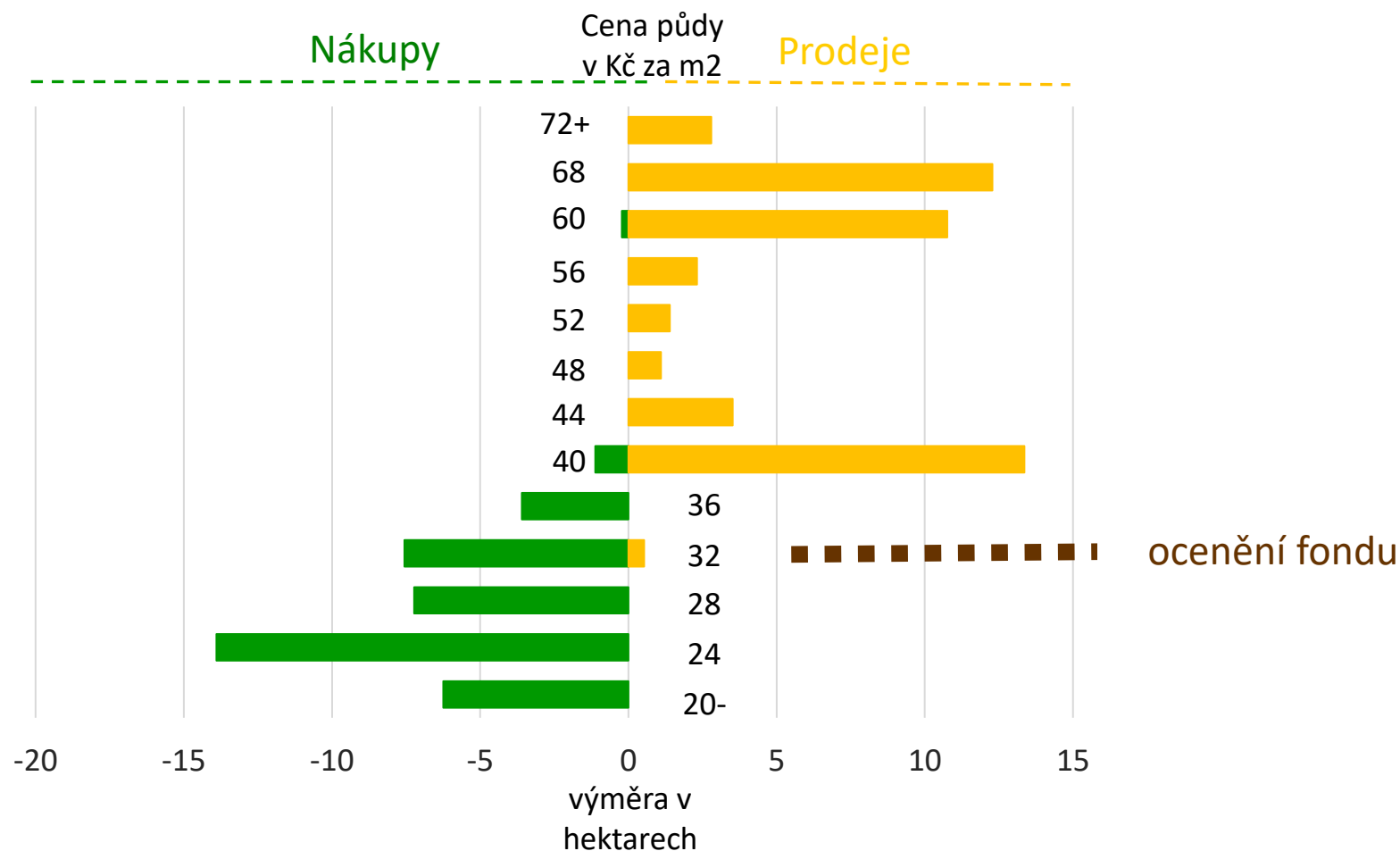
# Shrnutí

Půda jako investice, od které se očekává, že porazí inflaci



# Realizujeme prémiové ceny

Jako bonus navíc, díky velikosti fondu



Zdroj: Český fond půdy, transakce od října 2021 po vyloučení stavebních pozemků

# 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 CO<sub>2</sub>, zastíní  
půdu, nestříkají se  
jedy, ...

# Budujeme závlahy

## ✓ **Potenciál vyšší ziskovosti**

- ❖ Tržby za zeleninu jsou 3 - 10x vyšší než za obilí

## ✓ **Soběstačnost a úspora CO<sub>2</sub>**

- ❖ 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 %**.

Platné vodoprávní povolení na 1,5 mil. m<sup>3</sup> vody, tj. **+13%** závlah z povodí Labe.

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.

# Riziko



## ❖ Podstupované záměrně

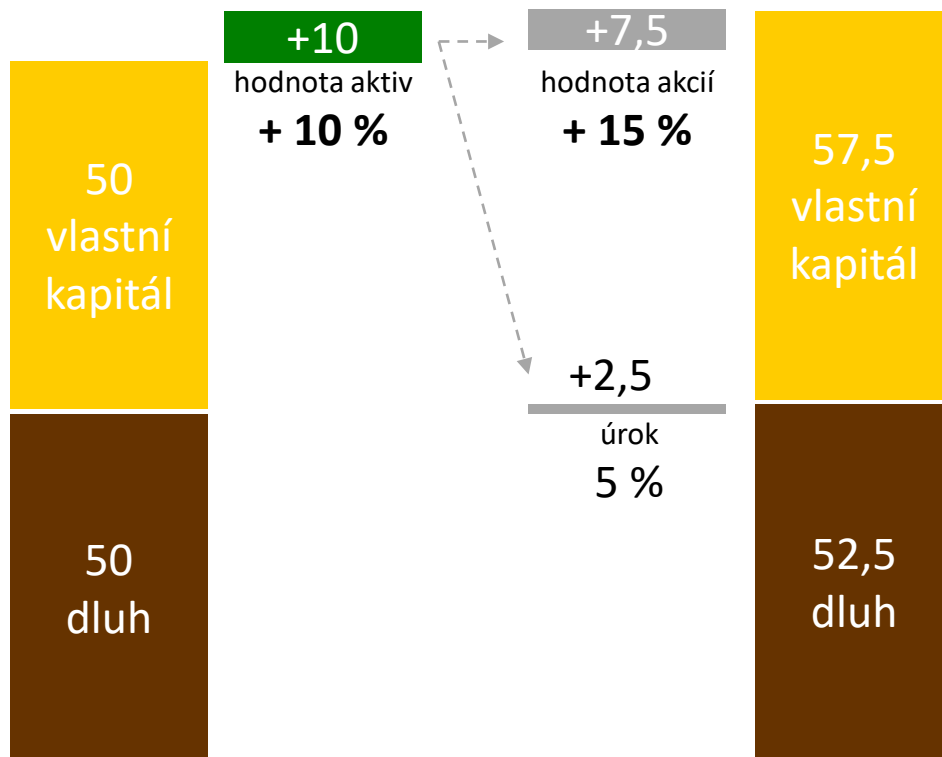
- změny ceny půdy
- ziskovost zemědělství
- změny cen komodit

## ❖ Nechtěné, ale nevyhnutelné

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

# Obvyklý fond nemovitostí

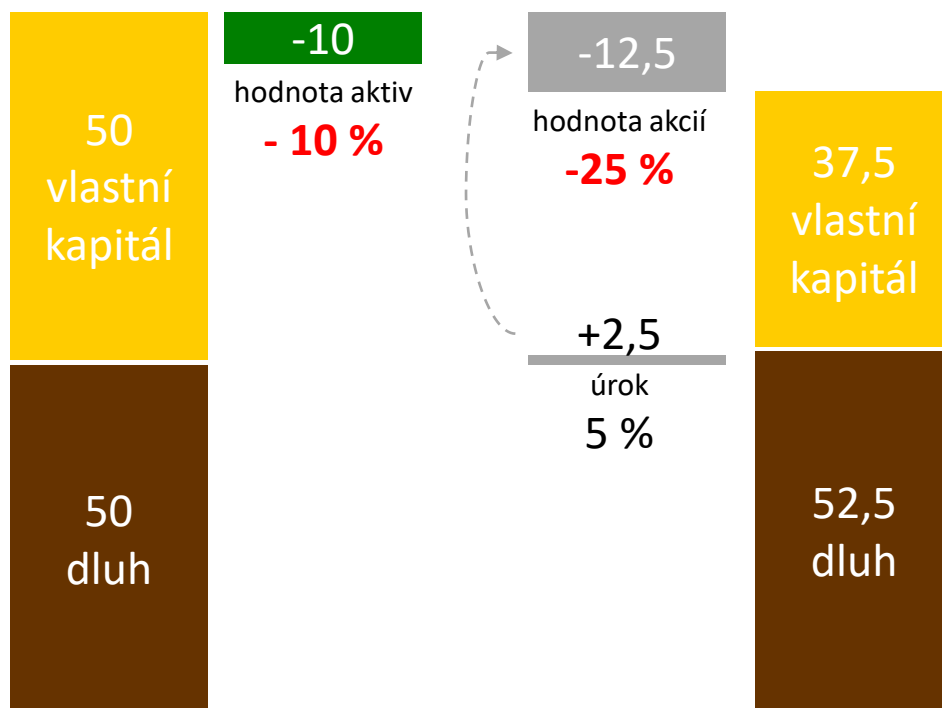
používá finanční páku



zhodnocení aktiv + 10 % p.a.  
Přinese investorům + 15 % p.a.

# 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 akcích, dluhopisech,  
rezidenčních a komerčních  
nemovitostech

# Nejbližší obchodní den



**28.4.2023**

**30.6.2023**

|               |                     |              |
|---------------|---------------------|--------------|
| 2 000 000 Kč  | Minimální částka    | 1 000 000 Kč |
| 5 let a více  | Investiční horizont | 8 let        |
| dobu neurčitá | Trvání fondu        | do 30.6.2031 |

# 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**