



Webinář začíná v 15.00



březen 2021

Prezentace investorům





Vize Českého fondu půdy

je dát investorům nástroj, který je

lepší způsob, jak mít půdu jako investici

V čem lepší ?

✓ odborně

umíme dobře koupit
dobře pronajmout
a dobře prodat

✓ komfortně

pro investora jednoduše
s menším rizikem
a lepší likviditou

✓ smýšlíme udržitelně

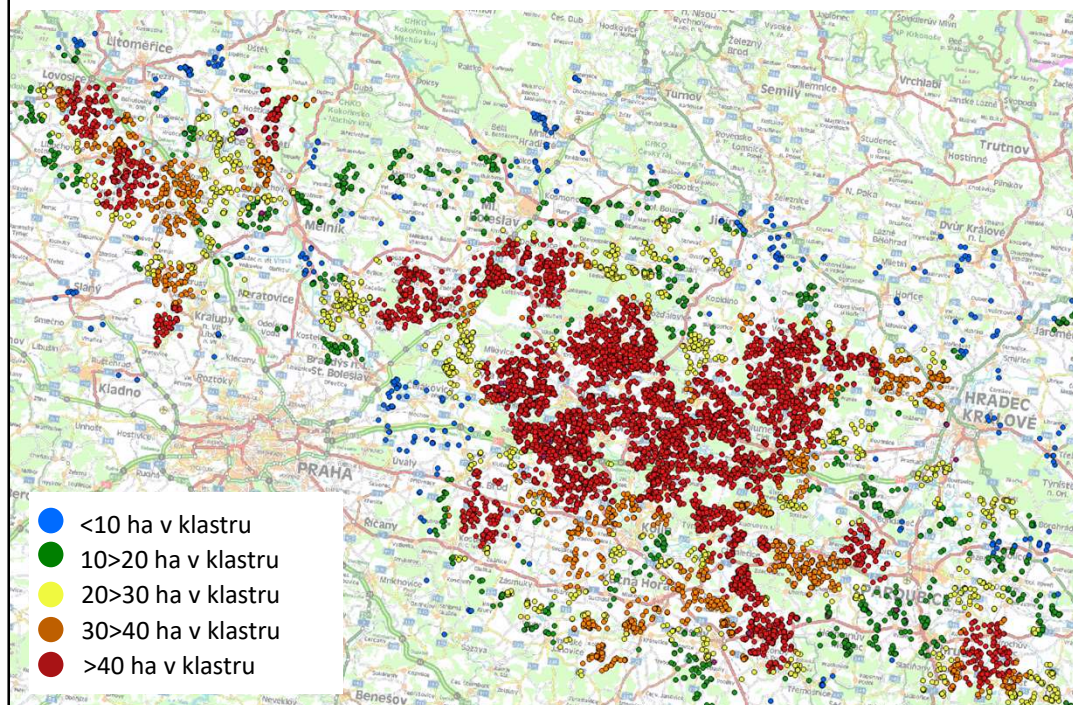
4

Půdu lze koupit přes inzerát, v inzerátech je však nabízená půda drahá nebo nekvalitní. Fond půdy kupuje od majitelů napřímo, nikoli přes inzerát.

Stejně tak při prodeji půdy mají naši obchodníci k dispozici jiné efektivní nástroje a nespolehají se na inzeráty.

Diverzifikace portfolia pozemků snižuje riziko, že se nepodaří najít dobrého kupce právě v tom okamžiku, kdy potřebuji prodat. Větší výměra znamená větší vyjednávací sílu a lepší nájemní smlouvy.

Vlastnictví 16 500 pozemků, 58 000 000 m²



Vlastnictví fondu je diverzifikované a zároveň zacílené na jednu ze dvou nejúrodnějších oblastí České republiky.

Tepřejší barvy teček znamenají, že se v dané oblasti fondu podařilo lépe konsolidovat vlastnictví.

Co znamenají ty klastry?

Když se prodává pole, největší zájem je o velké parcely, o výměře přes 10 hektarů, pravidelného tvaru. Takové parcely ale představují méně než 1 % všech parcel orné půdy. V praxi je tedy nejvýhodnější větší počet parcel v okolí jedné vesnice v součtu o výměře přes 10 hektarů. Pro tyto účely „klastr“ představuje oblast „zhruba v okolí jedné vesnice“.

40 ha je velikost postačující pro založení rodinné farmy.

Má to (ještě větší) smysl

❖ **jednoduché základní reálné aktivum**

❖ **zdravě konzervativně oceněné**

❖ **s potenciálem zhodnocení**

Prostředí s rozvolněnou fiskální i monetární politikou vytváří tlak na inflaci cen reálných aktiv i komodit. Obojí zakládá dobrý důvod, proč držet půdu právě dnes.

Hlavní myšlenka dnešní prezentace.

Vlastnit půdu jako způsob uchování hodnoty peněz, to nám dávalo vždy smysl.

O to více nám to dává smysl v dnešní makroekonomické situaci.

Najít dobré aktivum samo o sobě nestačí. Je potřeba ho pořídit za rozumnou cenu a mít potenciál zhodnocení.

Podrobněji k těmto třem bodům na následujících stránkách.

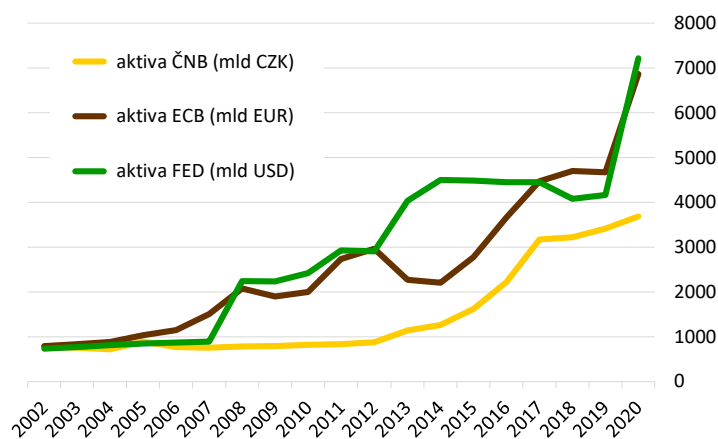


Hlavním důvodem, proč mít v investičním portfoliu půdu, není její cena.

Je to výjimečnost tohoto aktiva, tím se liší od všech ostatních tříd investičních aktiv.

Tisk peněz bezprecedentně zrychluje

Srovnání bilancí ČNB, ECB, FED



Během Covidu narostly úspory českých domácností o **12%**. Za jediný rok.

Průměrná mzda během 4Q 2020 vzrostla o **6,5%**.

Zdroj: ČNB, ECB/Eurosystem, Federal reserve system IS

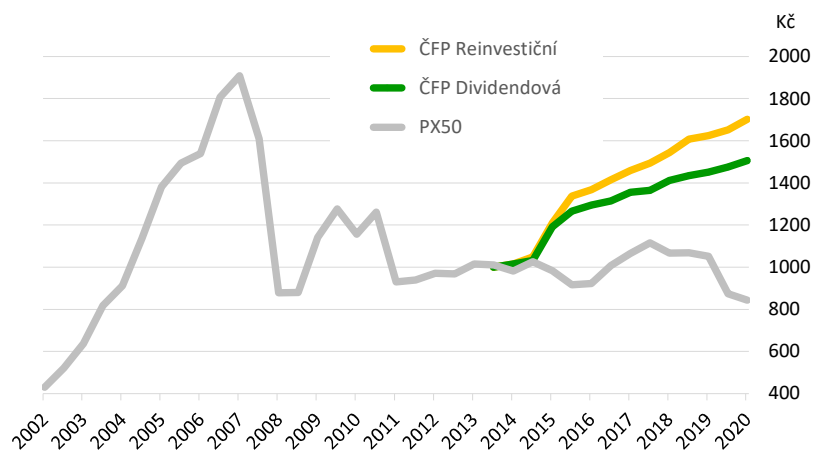
8

Množství vytištěných peněz je gigantické a mnohem větší než při krizi roku 2008. ČNB je sice v tisku pomalejší, ale jako centrální banka malé otevřené ekonomiky se globálním trendům nemůže vyhnout.

A do toho všeho se nevyrábí, nespotřebovává, takže úspory domácností rychle stoupají. Rovněž my registrujeme vyšší poptávku od soukromých osob, které chtějí koupit půdu jako investici.

Stabilní reálné zhodnocení

Srovnání cen akcií Českého fondu půdy s Indexem PX-50



Zdroj: Český fond půdy, Pražská burza PX 50

9

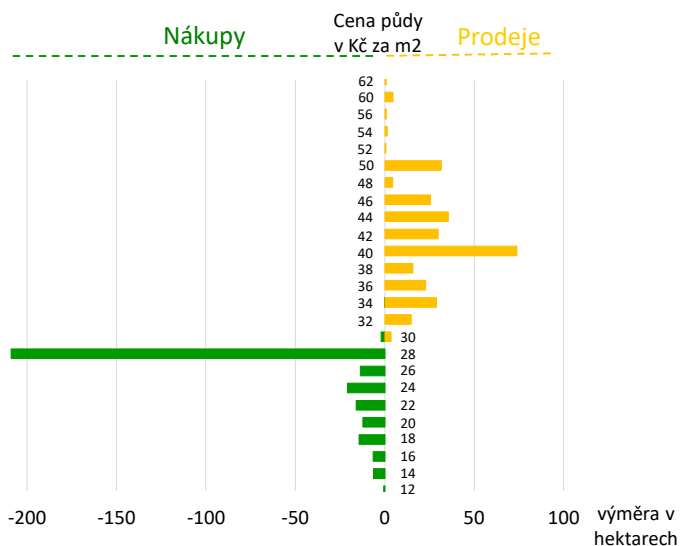
Při srovnání s investicemi do akcií je jasně patrná vyšší kolísavost, možnost rychlého zhodnocení na akcích, tedy pokud nakoupíte ve správný okamžik.

Český fond půdy zatím prošel pouze první zkouškou ekonomické krize. Nicméně různé studie potvrzují schopnost půdy udržet si hodnotu během nejrůznějších krizí.

Věříme, že tomu tak bude i v našem případě.

Půdu umíme koupit i prodat

což není samozřejmost



Zdroj: Český fond půdy, transakce za rok 2020 po vyloučení stavebních pozemků

10

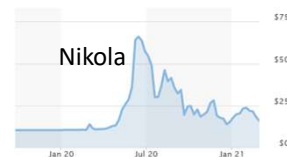
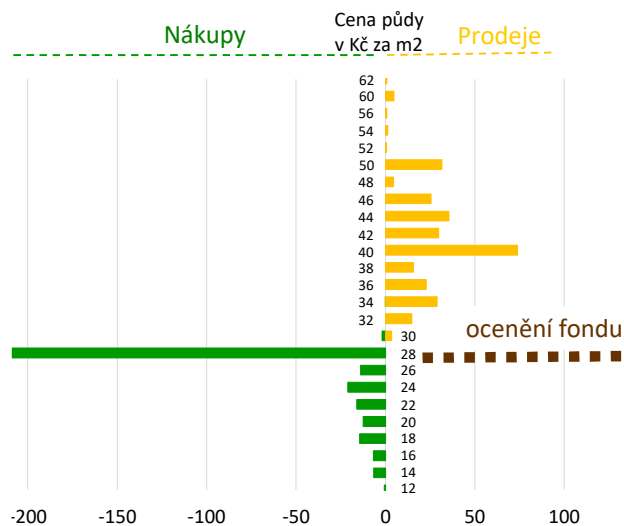
Fond během roku uzavřel 350 transakcí – nákupů a prodejů půdy.

Graf ilustruje součet nakoupené výměry při dané ceně.

Z grafu je patrné velmi široké rozpětí cen. Záleží na tom kdo kupuje, kdo prodává a záleží na kvalitě pozemků. Je snadné uzavřít špatný obchod.

Ocenění fondu je zdravě konzervativní

Ve světě bublin stojíme nohama na zemi

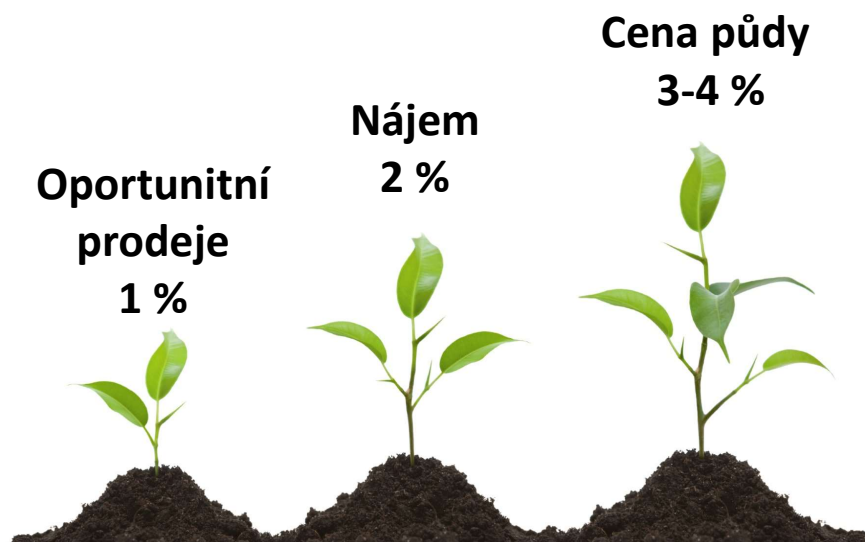


Ocenění fondu je na úrovni nejdražších nákupů, zároveň podstatně nižší než prodejní transakce, ocenění je rozumně konzervativní.

Cena půdy si drží rozumnou relaci k výnosu, narozdíl od nemnoha akciových titulů, u kterých dosahuje P/E nesmyslných hodnot.

Zejména obrovský objem dluhopisů se záporným výnosem je velkou anomálií.

Fond plní očekávání



12

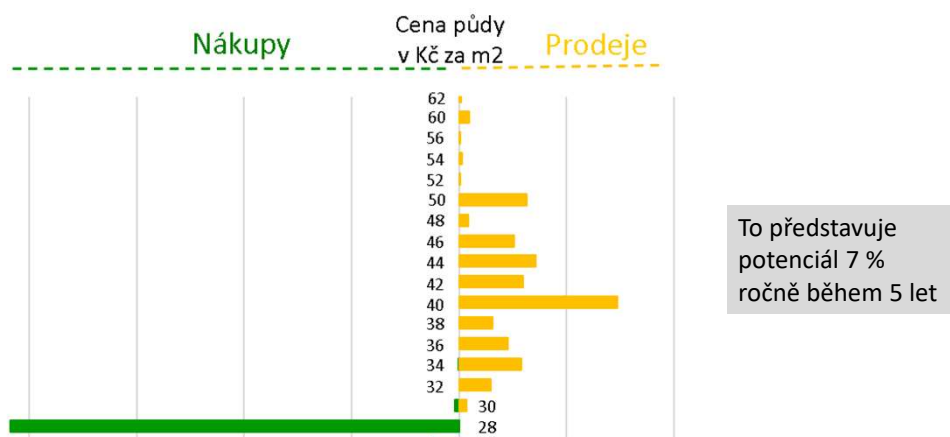
Očekávání, která jsme měli, se daří naplnit anebo překročit ve všech třech hlavních zdrojích výnosů fondu.

Po vypuknutí pandemie jsme v dubnu 2020 v době velké nejistoty vykazali z důvodu opatrnosti nižší zhodnocení, avšak fundamentálně jsou všechny zdroje výnosu fondu silné.

Oportunitní prodeje zahrnují prodeje lesů, remízků, stavebních pozemků, pozemků pro infrastrukturu, ale také prodeje parcel orné půdy, za které zájemce nabídne mimořádnou cenu, např. 50 Kč za m² a více.

a vidíme potenciál pro další růst

Ověřili jsme, že již dnes je trh ochoten platit 40,- Kč za m²

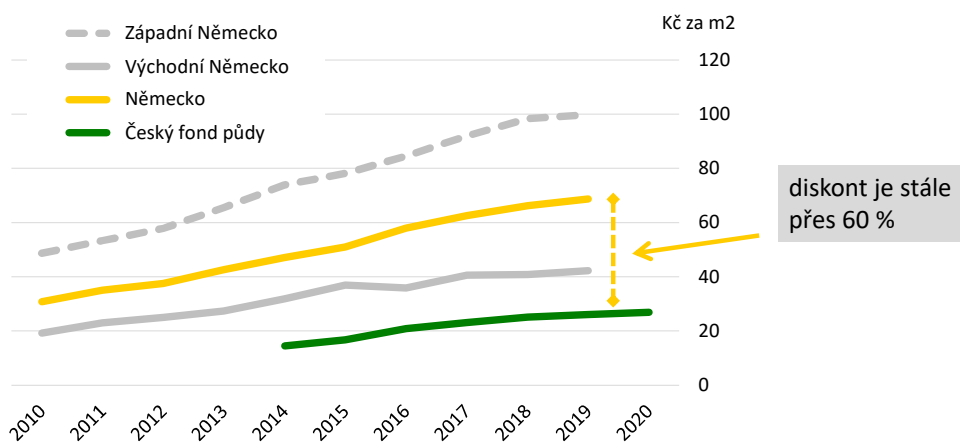


Během roku 2020 jsme si ověřili, že je zde slušný počet zemědělců, kteří již dnes za půdu zaplatí ceny okolo 40,- Kč za m² i více. A to během pandemie.

To nám dává důvěru, že tato cena bude v nedaleké budoucnosti standardem.

a vidíme potenciál pro další růst

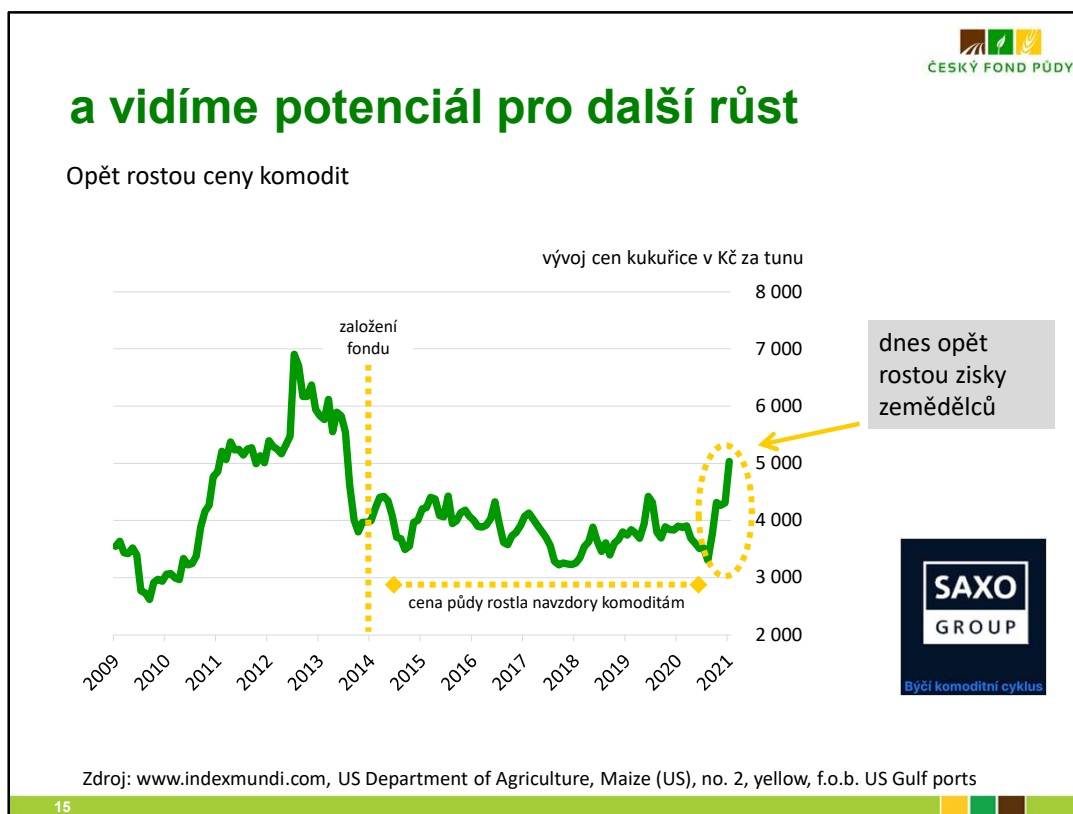
Německé ceny jsme stále nedohrnali



Zdroj: Statistisches Bundesamt 2020

14

Ceny české půdy vzrostly, diskont proti jiným zemím Evropy se však příliš nezmenšil.



Ceny zásadních zemědělských komodit se výrazně zvýšily za posledních 6 měsíců. Netýká se to jen kukuřice, ale i pšenice, řepky, sóji.

Výjimkou je pouze ječmen, protože spotřeba piva během pandemie poklesla.

Nárůst je pro zemědělce významný, nákladově se díky nižším cenám nafty zároveň dalo v roce 2020 ušetřit.

Mnoho ekonomů, například Tým Saxo Bank, zastává názor, že jsme na počátku dlouhé růstové fáze obecného komoditního cyklu, který se týká mnoha komodit.

a další příležitosti jsou na obzoru

Platby zemědělcům za ukládání CO₂ do půdy



Buy nature-based carbon credits now

Develop a portfolio of land-use-based carbon credits and nature-based solutions for carbon sequestration



... this new business model, which provides farmers with a new source of income...

V soukromém sektoru se již uskutečňují transakce, kdy firmy platí zemědělcům za ukládání CO₂ do půdy.

Uhlík se ukládá do půdy ve formě humusu, což zároveň zvyšuje úrodnost půdy.

Uhlík lze také vázat vysazováním dalších lesů.

Součástí strategie Green Deal Evropské komise je strategie Farm to Fork, která předpokládá totéž, tedy platby zemědělcům za to, že přispějí v boji proti klimatu. Nyní očekáváme podrobnosti k tomuto záměru.

a další příležitosti jsou na obzoru

Zákon o povinném podílu českých potravin



Zákon bude nejspíš v této formě zrušen, ale podpora soběstačnosti, místní výroby a zkrácení transportu poroste.

Zákon o povinném podílu českých potravin bude nejspíš zrušen, byť se odvolává na strategii Farm to Fork, ale podpora místní výrobě a spotřebě poroste.

Zákon míří správným směrem, v současnosti opravdu dovážíme potraviny, které umíme vypěstovat v ČR. Fakt, že je dovážíme, je jedním z důvodů proč česká krajina postrádá pestrost a na zemědělce je vyvíjen ekonomický tlak, který je nutí šetřit na kvalitní péči o půdu. Nehledě na to, že zbytečný transport komodit přes celý kontinent je neekologický.

Ovšem nástroje asi budou muset být jiné.

Správným řešením by byly například ekologické daně, které zdraží dopravu.

a další příležitosti jsou na obzoru

V ČR podpora agrofotovoltaiky
ze zdrojů fondu obnovy EU



18

Smyslem agrofotovoltaiky je využití sluneční energie jak pro zemědělství, tak pro výrobu elektrické energie. Velmi se to hodí například pro stínomilné rostliny. Druhou možností je nový typ svislých panelů.

Předregistrační výzva v ČR proběhla v únoru 2021.

Podrobnosti tohoto dotačního titulu zatím nebyly zveřejněny, ale obracejí se na nás zájemci o zemědělské pozemky za tímto účelem.

Očekáváme, že to podpoří poptávku po pozemcích a ekonomickou sílu zemědělců.

Riziko



❖ Podstupované záměrně

- změny ceny půdy
- ziskovost zemědělství
- změny cen komodit

❖ Nechtěné, ale nevyhnutelné

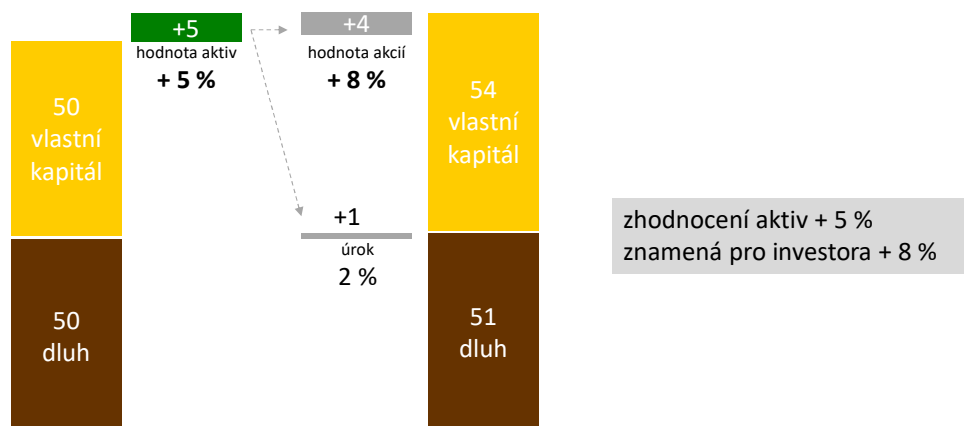
- politické: zastropování dotací
- sucho: vyhýbáme se suchým regionům, budujeme závlahy, preferujeme vododržné půdy
- oceňovací
- likviditní

Politické riziko vnímáme jako nejvýraznější z nechtěných.

Riziko sucha tady bude pořád, my se ho v rámci portfolia snažíme omezovat.

Obvyklý fond nemovitostí

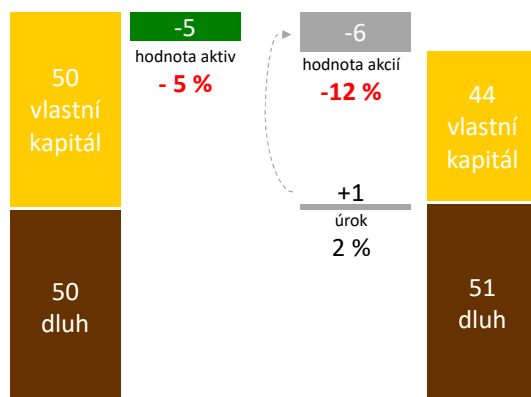
používá finanční páku



Pokud investor srovnává Český fond půdy s jinými fondy nemovitostí, měl by vzít v úvahu efekt páky.

Obvyklý fond nemovitostí

pokles hodnoty aktiv - 5 % znamená ztrátu – 12 %



efekt finanční páky není souměrný
např. když růst páka vylepšila o 3 %
tak pokles urychlila o 7 %

$$+5 \% + 3 \% = 8 \% \quad \text{versus} \quad -5 \% - 7 \% = -12 \%$$

Riziko finanční páky

obvyklé nemovitostní fondy

páka 40 – 60 %

(hodnota akcií může
klesnout i na nulu)



páka 0 %

statut omezuje na 20 %

Smýšlíme udržitelně

Máme vhléd do ekonomiky hospodaření

Zemědělská společnost Písková Lhota

1450 ha v centru Polabí
Různé půdní typy
Rostlinná produkce
Zelinářská produkce



❖ realizujeme ekologická opatření

zatravnění
krajinné prvky
zelené hnojení
snižování chemie

❖ realizujeme klimatická opatření

zavlažování
podrývání



Během roku vedeme desítky až stovky rozhovorů se zemědělci

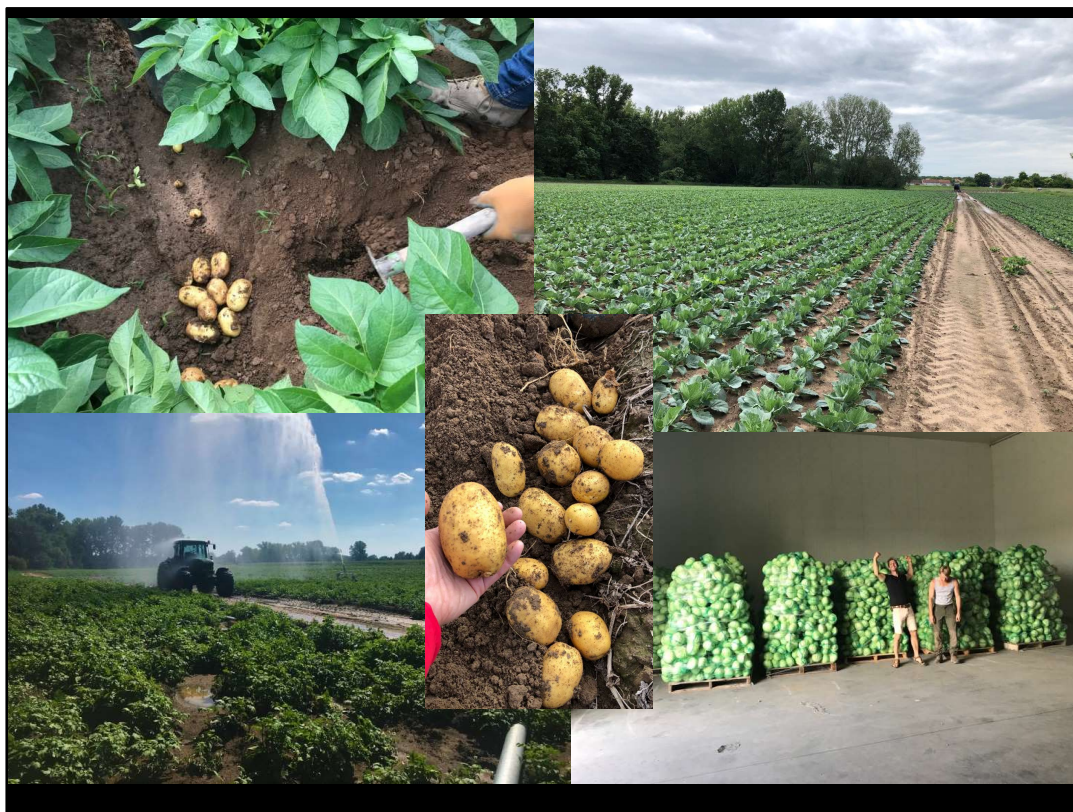
Vlastníme napřímo zemědělskou společnost. Díky tomu lépe rozumíme detailu, při rozhodování o investicích fondu tedy neděláme pouze rozhodnutí od stolu.

Celková expozice fondu na zemědělskou výrobu ale představuje pouze nízké jednotky procent aktiv fondu (budovy, stroje, provoz).

Sami realizujeme ekologické postupy, počítáme jejich ekonomiku, sledujeme trendy a očekáváme, že EU i ČR je bude finančně podporovat.

Se 400 hektary může Zemědělská společnost Písková Lhota do 3 let plynule přejít na bio produkci.

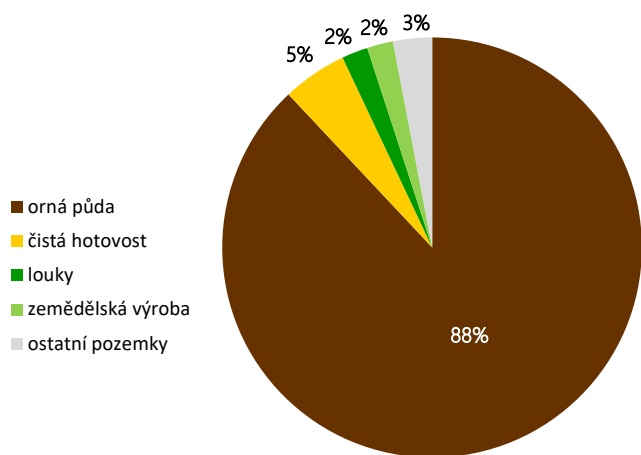
Hledáme cesty a ověřujeme způsoby, jak nejlépe skloubit hospodaření pro přírodu udržitelné s přiměřeným finančním výnosem.



Ukázky hospodaření z roku 2020.

Shrnutí

Orná půda jako základ portfolia



Zdroj: Český fond půdy, složení portfolia březen 2021

25

25

Vlastnictví orné půdy je základem portfolia.

Samotné hospodaření představuje jen doplňkovou investici, jádrem zůstává vlastnictví a pronájem pozemků.

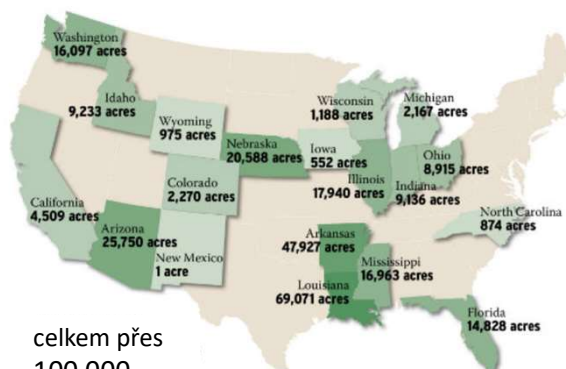
Shrnutí

Má to (ještě větší) smysl

- ❖ **jednoduché základní reálné aktivum**
- ❖ **zdravě konzervativně oceněné**
- ❖ **s potenciálem zhodnocení**

Bill Gates

se stal největším vlastníkem zemědělské půdy v USA



celkem přes
100 000
hektarů

Zdroj: www.landreport.com

a proto nepropásněte obchodní den ☺

30.4.2021





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.