

AVANT - Česká pole 2015

OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

Základní údaje

ZAMĚŘENÍ FONDU

**Nemovitosti -
zemědělská půda**

INVESTIČNÍ STRATEGIE

**nákup zemědělské půdy,
scelování a pronájem
a poskytování úvěrů
zajištěných zemědělskou
půdou**

OČEKÁVANÝ VÝNOS FONDU

**5 % p.a.
pro podílníky po zdanění**

TYP FONDU	otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů
CÍLOVÁ HODNOTA MAJEKTU	500.000.000 Kč
FREKVENCE ÚPISU PODÍLOVÝCH LISTŮ	měsíčně
CENNÝ PAPÍR	listinný podílový list na jméno
PLATBA VÝNOSŮ	po 5. roce od data zahájení vydávání podílových listů mohou být výnosy fondu vypláceny
ODKUPY PODÍLOVÝCH LISTŮ	měsíčně
DOBA TRVÁNÍ FONDU	na dobu neurčitou
MINIMÁLNÍ INVESTICE KLIENTA	1 mil. Kč s výjimkou investorů dle § 272 odst. 1 písm. h) bod 1. a písm. i) bod 1. ZISIF (ekvivalent 125 000 EUR)
INVESTIČNÍ HORIZONT KLIENTA	střednědobý, 5 – 7 let
VSTUPNÍ POPLATEK	až 3 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK	0 % po 5. roce od data zahájení vydávání podílových listů

Základní údaje

SPRÁVCE FONDU	AVANT investiční společnost, a.s.
NÁKLADY FONDU	maximálně 2 % p.a. z průměrné hodnoty aktiv
ROČNÍ ODMĚNA SPRÁVCE	1,6 % p.a. z průměrné hodnoty aktiv
VÝKONNOSTNÍ ODMĚNA SPRÁVCE	30 % z ročního výnosu fondu nad 6 % po zdanění
DEPOZITÁŘSKÁ BANKA	CYRRUS, a.s.
AUDITOR	TPA Audit s.r.o.
REGULACE A PRÁVNÍ ŘÁD	Česká národní banka a Česká republika
ZDANĚNÍ VÝNOSŮ FONDU	5 % ze zisku fondu
ZDANĚNÍ AKCIONÁŘŮ – FYZICKÝCH OSOB	15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech

Cíle fondu

Fond byl založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů – podílníků fondu přímými a nepřímými investicemi do zemědělské půdy na území České republiky a na území Slovenské republiky. Investice fondu jsou koncipovány jako středně až dlouhodobé. Investice do fondu jsou vhodné pro investory s investičním horizontem 5 – 7 let. Cílem fondu je maximalizovat růst hodnoty podílových listů vydávaných fondem při efektivním rozložení rizika. Tohoto cíle bude dosahováno především:

- předpokládaným růstem tržních cen zemědělské půdy v České republice a Slovenské republice;
- úsilím o scelování výměry zemědělských pozemků do větších celků;
- z úrokových výnosů z poskytnutých úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem k zemědělské půdě;
- zajištěním takového způsobu hospodaření, který neohrožuje půdu v majetku fondu degradací nebo erozí;
- z výnosů z pachtovného od zemědělců hospodařících na půdě v majetku fondu.

Výnosy fondu budou reinvestovány. Po 5. roce od zahájení upisování podílových listů mohou být výnosy fondu vypláceny podílníkům ve formě podílu na zisku. Předpokládaný výnos pro investory je 5 % p.a. po zdanění.

Výhody investování prostřednictvím fondu kvalifikovaných investorů

- ✓ Profesionální správa majetku včetně správy nájemních smluv.
- ✓ Nízké vstupní a výstupní poplatky, za určitých okolností i nulové.
- ✓ Nižší 5% sazba daně z příjmu pro investiční fondy.
- ✓ Možnost osvobození od daně z příjmu při odkupu podílových listů po 3 letech od jejich vydání investorovi.
- ✓ Vyšší míra diverzifikace portfolia.
- ✓ Velikost portfolia zvyšuje vyjednávací pozici správce.
- ✓ Možnost financovat část portfolia bankovním úvěrem – využití pákového efektu nepřesáhne 200 % fondového kapitálu fondu.

Důvody pro investování do fondu AVANT - Česká pole 2015 otevřený podílový fond

Příležitost investovat do národního bohatství České republiky a Slovenské republiky

Příroda je jedním z klenotů naší vlasti. Česká republika i Slovenská republika se v tomto ohledu může pyšnit obrovským nevyčerpatelným bohatstvím, a to i v podobě úrodných polí. Jako země uprostřed Evropy jsou Česká republika a Slovenská republika strategicky umístěnou křižovatkou cest s potenciálním dostatkem vodních zdrojů. Fond AVANT - Česká pole 2015 otevřený podílový fond dává příležitost investovat nejen do výnosného a omezeně rizikového aktiva, ale také do součásti naší historie i budoucnosti.

Efektivní způsob investování

Na rozdíl od individuálního investování lze v případě nákupu podílových listů fondu dosáhnout značných úspor i dodatečných výnosů. Čím větší je rozsah portfolia, tím vyšších administrativních úspor lze při jeho správě dosáhnout. Zároveň je velikost portfolia faktorem, který zlepšuje vyjednávací pozici při všech transakcích fondu. Správa je prováděna profesionálním správcem, který zajišťuje:

- vyhledávání investičních příležitostí;
- analytické, právní a finanční zajištění jednotlivých transakcí;
- průběžnou správu majetku (daně, nájemní smlouvy, atp.).

Efektivní způsob investování

Situace na trhu zemědělské půdy České republiky a Slovenské republiky je dobrou investiční příležitostí. Základními akcelerátory budoucího vývoje jsou rostoucí poptávka po zemědělské půdě, její stále relativně nízké ceny ve srovnání se zahraničím a slabá aktuální výkonnost tradičních druhů finančních aktiv. Vzhledem ke skutečnosti, že se v případě zemědělské půdy

jedná o reálné aktivum, nepodléhá její tržní hodnota v čase významným výkyvům, zejména pak výkyvům směrem dolů. Rizikový profil investice do půdy je proto nižší než u finančních aktiv.

**Vhodný doplněk
portfolia pro zvýšení
výnosu i míry
diverzifikace**

Investice do zemědělské půdy jako alternativního druhu aktiva umožňuje docílit ochrany před nepříznivým tržním vývojem ve finančním i reálném sektoru ekonomiky. Výnosy investic do nemovitostí obecně historicky vykazují velmi nízkou korelaci s výnosy akcií dluhopisů i dalších finančních aktiv. Díky možnostem fondu investovat do vysokého počtu různých nemovitostí rozdílné bonity i rozdílného geografického umístění je celkové riziko investice vhodně rozloženo.

**Výhodný daňový režim
pro výnosy i pro
investory fondu**

Na výnosy fondu je aplikována daňová sazba daně z příjmů právnických osob ve výši 5 % oproti 19% sazbě, které podléhají podnikatelské právnické osoby v České republice. V případě, že byly podílové listy fondu drženy déle než 3 roky, je zisk z odkupu podílových listů plynoucí investorovi - fyzické osobě zcela osvobozen od daně z příjmu.

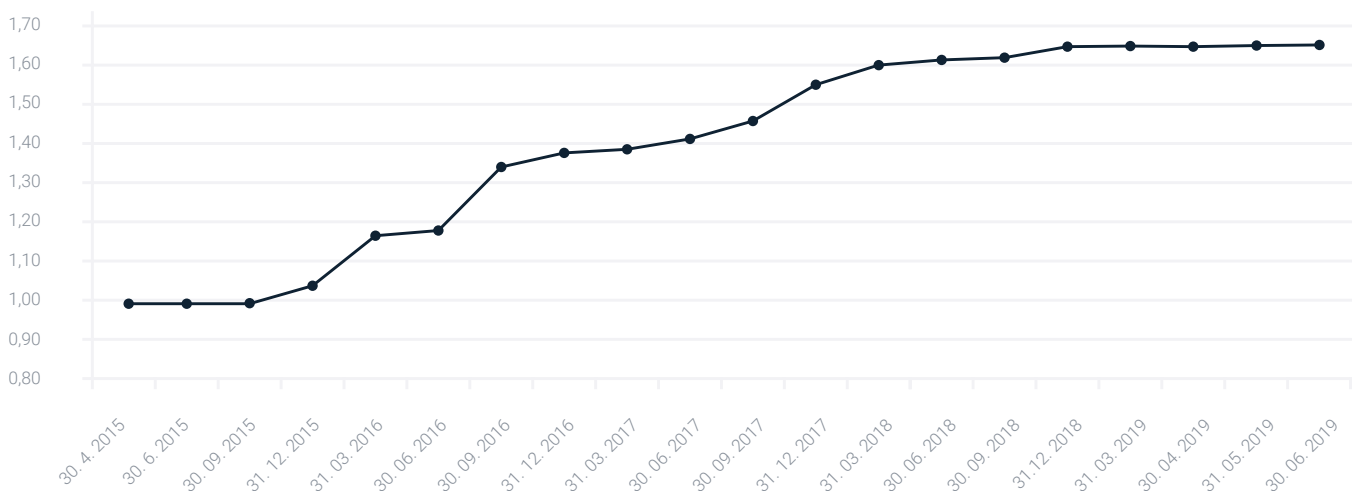
Investiční proces

Fond realizuje nákupy zemědělské půdy přímo nebo prostřednictvím projektových společností (SPV) v majetku fondu a poskytuje úvěry přímo z fondu. Příležitosti vhodné k investování budou opatřovány zejména následujícími způsoby:

- Vytvářením investičních příležitostí formou aktivního marketingu vůči vlastníkům půdy, kteří nemají v úmyslu půdu držet.
- Nabídkou financování nebo restrukturalizace financování hospodařícím zemědělcům ve vybraných oblastech (leaseback zemědělské půdy).
- Oportunitním investováním na bázi jednorázové příležitosti (dražby, insolvenční řízení, exekuce, nedostatek likvidity, atp.).

Část portfolia fondu může být spolufinancována bankovním úvěrem. V případě dosažení nízkých úrokových sazeb do 5 % p.a. obdrží investoři díky spolufinancování dodatečný výnos nad samotné tržní zhodnocení portfolia půdy.

Vývoj hodnoty podílového listu



Kritéria investičního procesu pro výběr vhodných zemědělských nemovitostí jsou zejména:**Poměr pořizovací ceny a bonity půdy vyjádřené jednotkami BPEJ**

Z hlediska poměru pořizovací ceny a bonity půdy vyjádřené jednotkami BPEJ budou preferovány investice, které budou maximalizovat potenciál pro budoucí zhodnocení. U investic v České republice lze očekávat, že se poměr pořizovací ceny a ceny za jednotku BPEJ bude pohybovat mezi 90 – 150 % za zohlednění níže uvedených kritérií.

Bonita půdy vyjádřená jednotkami BPEJ

Záměrem fondu je investovat do nemovitostí, jejichž bonita je z hlediska ceny za jednotku BPEJ nadprůměrná. Cílem fondu je získat do portfolia pozemky, které lze dlouhodobě využívat pro zemědělskou produkci, tj. zejména ornou půdu, popř. trvalé travní porosty. V případě investic ve Slovenské republice se fond bude zaměřovat na nadprůměrně bonitní lokality a dále na lokality, kde se očekává provedení pozemkových úprav.

Výměra

Fond bude primárně investovat do rozsáhlejších pozemkových celků, u nichž lze očekávat vyšší budoucí likviditu. Obecně jsou transakční ceny při prodeji větších výměr půdy vyšší. Cílem fondu je proto mimo jiné usilovat o scelení větších pozemkových celků, např. výměnou nebo postupným nákupem sousedících pozemkových parcel.

Umístění v rámci katastrálního celku

Investice budou směřovány především do parcel, ke kterým je právně i fakticky zajištěn přístup a jejichž poloha umožňuje efektivní obhospodařování.

Roztříštěnost

Preferovány budou investice, u nichž bude díky jejich celistvosti lepší vyjednávací pozice s pachtýři. U větších pozemkových celků lze rovněž dosáhnout vyšší prodejní ceny. V případě akvizice fragmentovaného souboru pozemků bude cílem fondu provést směnu parcel, doplnění souboru, popř. inicializovat provedení pozemkových úprav tak, aby vznikl propojený soubor parcel.

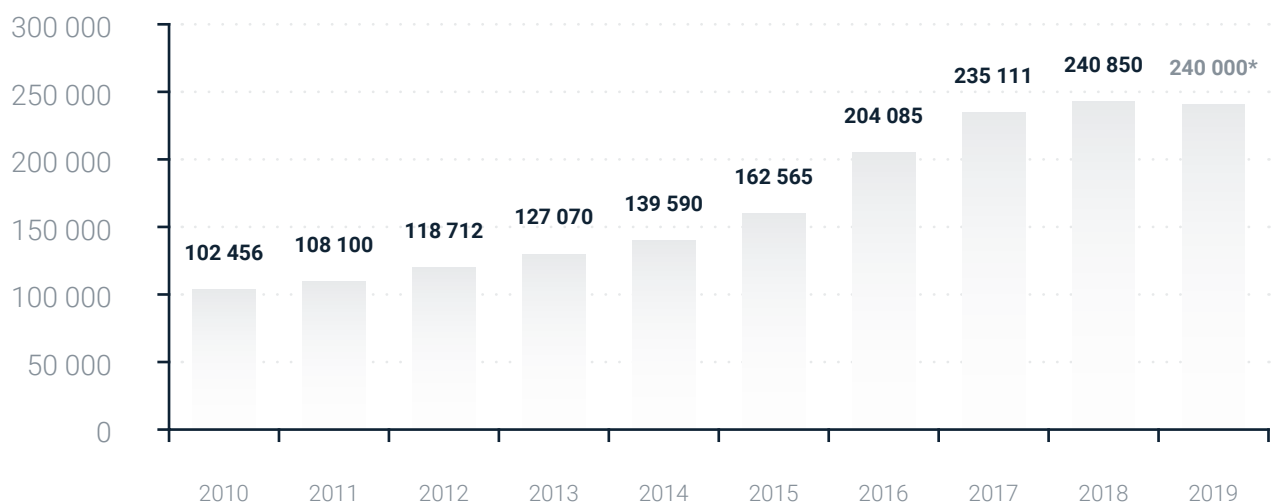
Kritérii investičního procesu při poskytování úvěrů zajištěných zemědělskými nemovitostmi jsou zejména:

Zajištění úvěru	Záměrem fondu je poskytovat úvěry zajištěné zástavním právem zapsaným v katastru nemovitostí k zemědělským nemovitostem, jejichž hodnota je alespoň o 30 % vyšší, než je celková výše poskytnutého úvěru.
Úroková sazba a splatnost	Fond primárně poskytuje krátkodobé či střednědobé úvěry se splatností do dvou let s úrokovou sazbou ve výši mezi 8 a 12 % p.a. a s průběžným splácením.
Investiční proces	<ol style="list-style-type: none">1. Vytipování vhodných lokalit pro investování (návrhy předkládá investiční společnost na základě analýzy, návrh však může iniciovat i člen investičního výboru). V případě poskytnutí úvěru to je analýza dlužníka a zemědělských nemovitostí sloužících jako zajištění úvěru.2. Předložení návrhů investičnímu výboru fondu spolu s návrhem požadovaných cenových a kvalitativních parametrů. V případě poskytnutí úvěru je investičnímu výboru předložen popis dlužníka a zajištění úvěru, a to spolu s dalšími základními podmínkami, jako je výše úrokové sazby, splatnost apod.3. Schválení záměru investičním výborem fondu.4. Akvizice zemědělské půdy splňující parametry schválené investičním výborem fondu, případně uzavření úvěrové dokumentace a po splnění podmínek poskytnutí úvěru.

Atraktivita zemědělské půdy

Zemědělská půda, její cena a atraktivita zaznamenává v posledních 2 letech stagnaci. Průměrná cena zemědělské půdy se prozatím zastavila okolo hodnoty 240.000 Kč/ha. Za období 2012 – 2017 došlo ke zdvojnásobení ceny zemědělské půdy z průměrných 119.000 Kč/ha na 235.000,- Kč/ha ke konci roku 2017. Od té doby ceny zemědělské půdy více méně stagnují. Důvodem stagnace je zejména vyrovnaní nabídky a poptávky. Jedním z důvodů může být i medializace ziskovosti trhu s půdou, kdy média zejména v letech 2016 a 2017 informovala o výhodnosti investic do zemědělské půdy, čímž na jedné straně přilákala krátkodobé spekulanty, na druhou stranu potenciální prodávající si uvědomili hodnotu pozemků a požadovali vyšší částky. Tím došlo v roce 2016 a 2017 k nárůstu cen o 45 %. Značná část investorů má v současnosti zainvestováno do půdy a nechce ze zásady opatrnosti investovat další prostředky do trhu s půdou, pokud nepřijde nějaký další podporující impuls. Spekulanti již nepočítají s výrazným nárůstem cen v krátkodobém horizontu a snaží se momentálně realizovat své zisky a přesunout investice do jiných oblastí. Zároveň je zde patrná obava z vývoje dotačních programů EU po roce 2020.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2010-2019* Kč (Kč/ha)



* odhad 1. pololetí roku 2019

Zdroj: FARMY.CZ

Fond AVANT – Česká pole 2015 OPF je aktuálně ve druhé třetině svého plánovaného investičního horizontu a disponuje značnou kupní silou, díky které je schopen dosáhnout při akvizici lepších než tržních podmínek, a to jak z hlediska aktivity při nakupování, tak z pohledu zajištění svého financování cizími zdroji ve formě levného úvěru. V neposlední řadě pak lze pozorovat několik faktorů, které indikují, že růst cen bude nadále pokračovat, byť ne s takovou intenzitou jako do roku 2017. Těmito faktory jsou mezinárodní srovnání cen, rostoucí ekonomika ČR a ubývající výměra kvalitní obhospodařovatelné půdy.

Ekonomická situace v ČR a zemědělský sektor

Zemědělský sektor ČR je dlouhodobě ve velmi dobré kondici a zejména v posledních několika letech si udržuje vysokou ziskovost. Určitou nejistotu v sektoru přináší očekávaná úprava společné zemědělské politiky EU po roce 2020. Nejistota ve výši dotací může snížit poptávku po půdě. Na druhou stranu nelze v prostředí současné globální ekonomiky vyloučit možnost vstupu významných zahraničních investorů na trh s půdou nebo do zemědělského odvětví. Při relativně malém objemu trhu s půdou v ČR (20 – 25 mld. Kč/rok) by vstup nových významných investorů mohl významně zvýšit poptávku a tím i tlak na růst cen půdy.

Legislativa

Od 1. 1. 2018 se na základě novely zák. č. 460/2016 Sb. mění zákon 89/2012 Sb. a do Občanského zákoníku se zavádí předkupní právo. Předkupní právo již bylo v legislativě České republiky dříve, a to až do 31. 12. 2013. Toto právo bylo zavedeno pro omezení dalšího tříštění majetkové držby. V praxi však zkomplikuje život prodávajícím vlastníkům půdy a hlavně významně prodlouží dobu prodeje majetkových podílů. Vzhledem k této skutečnosti se fond AVANT – Česká pole 2015 otevřený podílový fond bude v následujícím období věnovat pouze investicím do pozemků se 100% vlastnictvím.

Očekávaný vývoj v dalších letech

Trh se zemědělskou půdou bude po roce 2019 ovlivněn především dalším vývojem legislativního prostředí, viz výše. Na straně poptávky po zemědělské půdě očekáváme v roce 2019 mírný pokles, způsobený pozvolným poklesem zájmu nezemědělských investorů. Výnos z investic do zemědělské půdy ve formě pachtovného se pohybuje obvykle v úrovni do 2 % a dodatečný benefit plynoucí z růstu cen půdy je nejistý.

Jedním z důvodů by mohl být také fakt, že ČNB zvyšuje úrokové sazby a hodnota peněz v české ekonomice se pro investory do půdy zdražuje, tudíž se dá předpokládat pozvolné

zmírnění nárůstu tržních cen půdy. Dalším vnějším tlakem, který hovoří pro zmírnění růstu cen, je „břexit“ a s tím spojená pravděpodobná změna zemědělské politiky. Zlomovým rokem pro české zemědělce z pohledu evropských dotací bude rok 2020, kdy začnou platit pravidla nového dotačního období. Z pohledu finančních investorů se dá předpokládat trend upřednostňování kvality před kvantitou, trend slučování, přeprdejů a majetkových přesunů spíše celých zemědělských společností nebo zemědělských skupin a také dokupování půdy v oblastech s již existujícím majetkovým podílem.

Častěji budou nabízet půdu k prodeji i aktivní zemědělské subjekty, které mají zájem na prodávané půdě i nadále hospodařit. Jednou z oblastí možných budoucích investic se jeví nucené prodeje zemědělské půdy z důvodů neschopnosti splácet přijaté úvěry. Ve výhledu příštích období se dá proto očekávat z krátkodobého hlediska stagnace trhu a jeho segmentace. Kvalitní, vysoce bonitní pozemky se budou obchodovat okolo 45,- Kč/m², méně bonitní pozemky za nižší než průměrnou cenu. Z dlouhodobého hlediska se dá předpokládat mírný, ale stálý nárůst, ovlivněný výkyvy ekonomických cyklů a vývojem dotační politiky EU. Již se pravděpodobně nebude jednat o zhodnocení v řádu desítek procent ročně, ale spíše jednotek procent.

Stále ale platí, že v dlouhodobém horizontu má cena půdy v ČR kam stoupat. Její cena může být i o řád vyšší, než jsou stávající tržní ceny. Průměrné tržní ceny půdy ve státech EU dosahují nesrovnatelně vyšších úrovní. Nesporným faktem je i to, že **s přibývajícím počtem obyvatel a s nastupující klimatickou změnou stoupá také hodnota a význam půdy.**

Dorovnání na tuto hranici bude pravděpodobně v delším horizontu než v predikcích minulých let.

Ukázka z lokality, kde fond investuje a sceluje zemědělskou půdu
(barevně označené bloky)



Corporate Governance

AUDITOR	Kontroluje vedení účetnictví fondu a dodržování pravidel při obhospodařování majetku fondu.
ČNB	Česká národní banka zapisuje fond do seznamu investičních fondů, dozoruje činnost fondu, investiční společnosti a depozitářské banky, vyžaduje pravidelné reporty o hospodaření fondu.
DEPOZITÁŘSKÁ BANKA	Průběžně kontroluje nakládání s majetkem fondu, účelovost každé položky na účtu fondu musí být depozitáři dokladována, zajišťuje úschovu cenných papírů fondu.
FINANCUJÍCÍ BANKA	Banka, která poskytuje dlouhodobý investiční úvěr SPV na pořízení nebo refinancování zemědělské půdy, zajištěný zástavním právem k těmto nemovitostem.
FOND	Otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů dle § 128 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF) pod dohledem ČNB a depozitářské banky. Fond vlastní SPV (100 %) a poskytuje podřízené úvěry SPV (equity).
INVESTIČNÍ PROCES	Každý investiční záměr musí být před realizací posouzen analýzou ekonomické výhodnosti (AEV), kterou zpracovává oddělení řízení rizik investiční společnosti, soulad záměru s investiční strategií fondu posuzuje a realizaci schvaluje ředitel správy majetku fondů investiční společnosti.

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Obhospodařuje majetek fondu podle statutu fondu a v souladu se ZISIF, jedná jeho jménem, podepisuje za fond smlouvy, plní povinnosti fondu vůči státní správě (účetnictví, daně), ČNB (měsíční reporting účetní závěrky, informace o změnách) a depozitářské bance. Činnost investiční společnosti kontroluje průběžně depozitářská banka a ČNB. Investiční společnost informuje podílníky fondu o hodnotě podílového listu, vydává a odkupuje podílové listy a vede seznam podílníků.

PODÍLNÍK

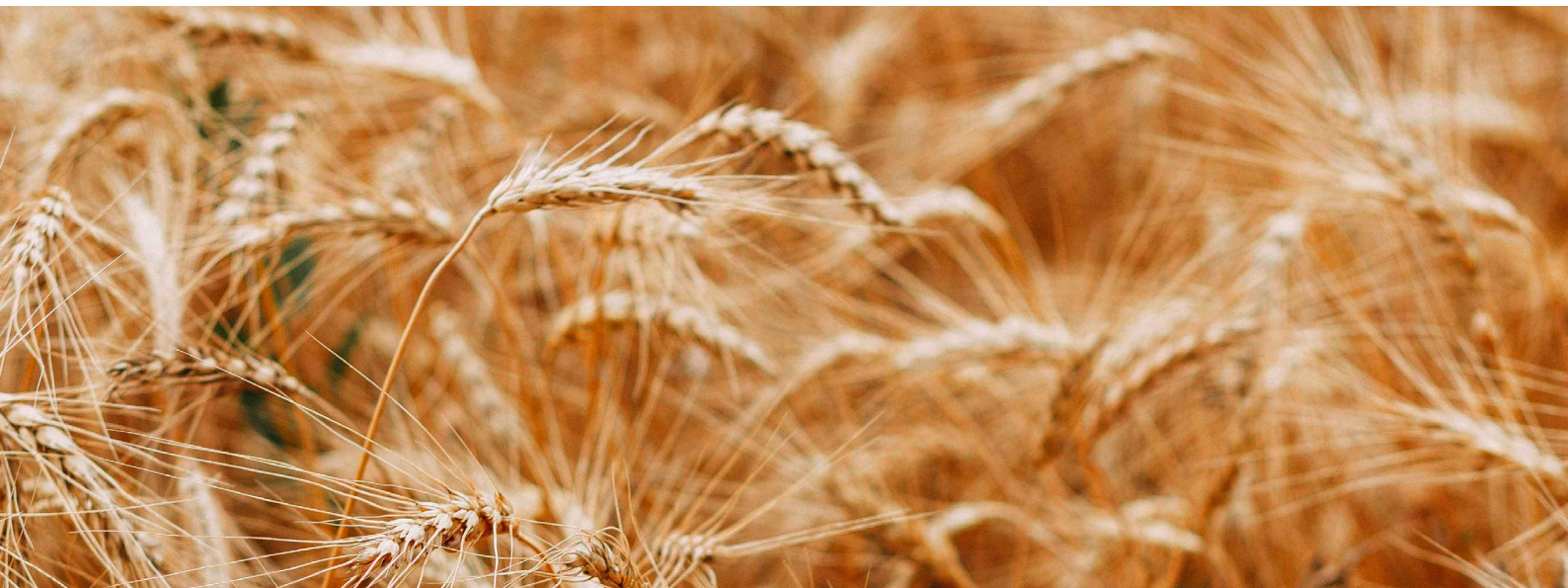
Investor, který vydáním podílového listu za nominální (nejdéle 3 měsíce od data zahájení vydávání) či aktuální hodnotu podílového listu získává podíl na majetku fondu a právo na odkup podílových listů v termínech dle statutu za aktuální hodnotu vyhlášenou investiční společností.

STATUT

Základní dokument fondu definující investiční strategii, limity investování, pravidla rozhodování a hospodaření fondu, způsob a frekvenci výpočtu hodnoty podílového listu a nákladovosti fondu, specifikuje rozsah činnosti depozitáře a informační povinnosti fondu.

SPV

Projektová společnost vlastněná a ovládaná fondem, která vlastní zemědělské nemovitosti.



Představení správce



AVANT investiční společnost, a.s. se specializuje na zakládání a správu fondů kvalifikovaných investorů. V posledních letech se stal AVANT nejdynamičtější rostoucí investiční společností v České republice a v současnosti se jedná o největší investiční společnost na trhu fondů kvalifikovaných investorů.

AVANT investiční společnost, a.s. spravuje 64 investičních fondů s celkovou hodnotou přes 30 miliard Kč k 30. 11. 2019.

Své postavení na trhu získal AVANT IS především svým osobním klientským přístupem, zkušenostmi, flexibilitou a kvalitou poskytovaných služeb. Spravované fondy investují do komerčních nemovitostí, bytových projektů, zemědělské půdy, pohledávek, majetkových účastí v začínajících projektech či v existujících firmách, kterým pomáhá v dalším rozvoji.

Upozornění

AVANT - Česká pole 2015 otevřený podílový fond je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Investiční společnost upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu. Investice do fondu je určena k dosažení výnosu při jejím střednědobém a dlouhodobém držení, a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci. Potenciální investoři by měli zejména zvážit specifická rizika, která mohou vyplývat z investičních cílů fondu, tak jak jsou uvedeny v jeho statutu. Investiční cíle se odrážejí v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ FONDU (KID) JE K DISPOZICI NA

<http://www.avantfunds.cz/informacni-povinnost/>

V LISTINNÉ PODOBĚ LZE UVEDENÉ INFORMACE ZÍSKAT V SÍDLE SPOLEČNOSTI

AVANT investiční společnost, a.s.

ROHAN BUSINESS CENTRE, Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B), 186 00 Praha 8.

Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku.

BLIŽŠÍ INFORMACE O COMMON REPORTING STANDARD(CRS)

A FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT (FATCA) MŮŽEME ZÍSKAT NA

<https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>

Více informací o fondu AVANT - Česká pole 2015
otevřený podílový fond Vám podá:

Bc. Pavel Bříza

OBCHODNÍ ŘEDITEL

Mobil: +420 604 231 069

Telefon: +420 277 000 144

E-mail: pavel.briza@avantfunds.cz

ADRESA

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B)

186 00 Praha 8

Telefon: +420 277 000 144

E-mail: info@avantfunds.cz

VÍCE INFORMACÍ O FONDU NA:

www.avantfunds.cz

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST