

AVANT
Česká pole 2015

OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND
MEMORANDUM



Základní údaje

ZAMĚŘENÍ FONDU	Nemovitosti - zemědělská půda
INVESTIČNÍ STRATEGIE	nákup zemědělské půdy, scelování a pronájem a poskytování úvěrů zajištěných zemědělskou půdou
TYP FONDU	otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů
FREKVENCE ÚPISU PODÍLOVÝCH LISTŮ	měsíčně
CENNÝ PAPÍR	podílový list
PLATBA VÝNOSŮ	dle statutu fond může po 5. roce od data zahájení vydávání podílových listů výnosy vyplácet, ale preferuje reinvestice výnosů
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) v případě produktu AVANT Flex 100 000 Kč
INVESTIČNÍ HORIZONT KLIENTA	střednědobý, 5 let
VSTUPNÍ POPLATEK	až 3 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK	0 % při odkupu po 4 letech od úpisu 5 % při odkupu do 4 let od úpisu
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 hodnoty aktiv fondu
DEPOZITÁŘ	CYRRUS, a.s.
AUDITOR	PKF APOGEO 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

Podrobnější informace naleznete ve statutu fondu.

Cíle fondu

Fond byl založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů – podílníků fondu přímými a nepřímými investicemi do zemědělské půdy na území Slovenské republiky a na území České republiky. Investice fondu jsou koncipovány jako středně až dlouhodobé. Investice do fondu jsou vhodné pro investory s investičním horizontem 5 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 ve Slovenské republice a České 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.

Výhody investování prostřednictvím FKI

- ✓ 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.

Proč investovat 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 fondu je prováděna profesionálním správcem, který zajišťuje:

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

Situace na trhu zemědělské půdy České republiky a Slovenské republiky je dobrou investiční příležitostí. Základními akcelerátory budoucího vývoje jsou stabilní poptávka po zemědělské půdě a její stále relativně příznivé ceny ve srovnání se zahraničím. Zemědělská půda představuje reálný statek a její množství je omezené. V dlouhodobém investičním horizontu růst hodnoty zemědělské půdy může překonat růst inflace. 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.



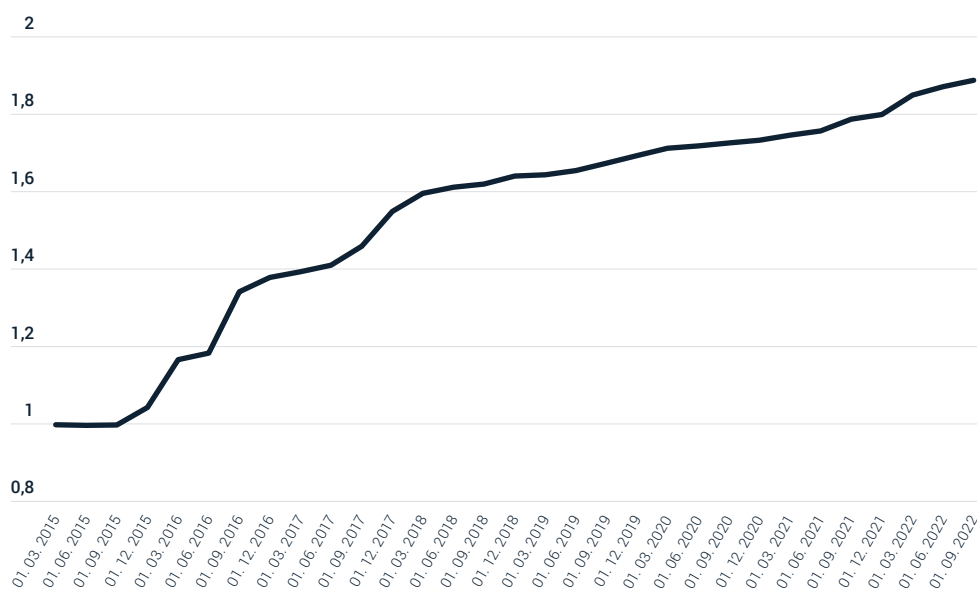
Investiční proces

Fond realizuje nákupy zemědělské půdy prostřednictvím projektových společností (SPV) v majetku fondu a poskytuje úvěry přímo z fondu či z SPV. 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.

Vývoj hodnoty podílového listu (hodnota PL v Kč)



Kritérii investičního procesu pro výběr vhodných zemědělských nemovitostí jsou zejména:

Poměr pořizovací ceny a bonity půdy vyjádřené jednotkami BPEJ

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činí 7,13 Kč/m², přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 33,4 Kč/m²) byla v roce 2022 o 368 % vyšší. Nejvyšší rozdíl mezi úřední cenou a tržní cenou je přitom u zemědělských pozemků s nejnižší bonitou, kde je aktuální rozdíl více než desetinásobný

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

Roztříštěnost

Preferovány jsou investice, u nichž je díky jejich celistvosti lepší vyjednávací pozice s pachtýři. U větších pozemkových celků lze rovněž dosáhnout vyšší prodejní ceny. V případě akvizice fragmentovaného souboru pozemků je 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 8–12 % p.a. v závislosti na úrokových sazbách v ekonomice a s průběžným splácením.

Investiční proces

- 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

Vývoj tržních cen půdy v roce 2022

Oproti roku 2021, kdy cena půdy zaznamenala rychlý růst a období vysoké poptávky, došlo v roce 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes zásadní pokles poptávky v roce 2022 tržní cena zemědělské půdy zaznamenala růst 13,5 %.

Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 334 080 Kč/ha.

V průběhu sledovaného období se zemědělská půda obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 25–45 Kč/m². U více kvalitních pozemků, a to zejména v blízkosti větších měst, ceny přesahovaly 50 Kč/m². Nejvyšší tržní ceny byly v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav a ve vybraných pohraničních oblastech.

Novým trendem v oblasti zemědělské půdy byla zvýšená poptávka po pozemcích vhodných pro výstavbu fotovoltaických elektráren.

Orná půda se v roce 2020 prodávala za ceny o 35 % vyšší než v případě trvalých travních porostů (TTP).

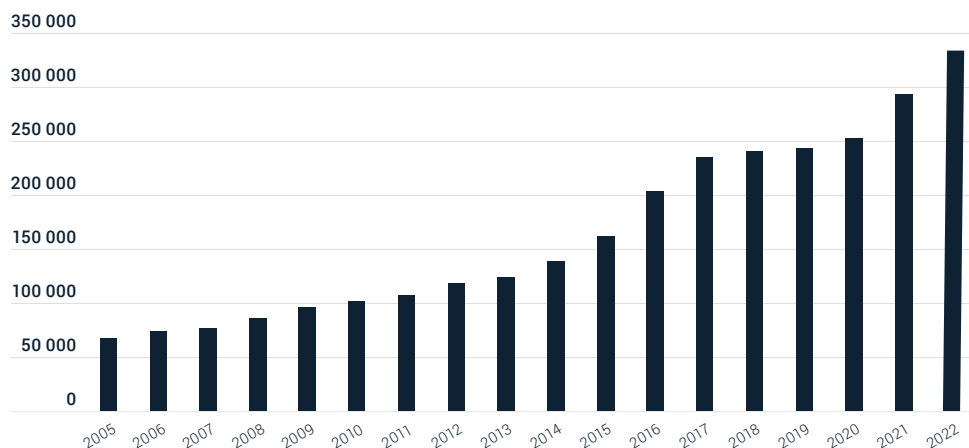
Vliv inflace a zvýšení úrokových sazeb

Cenu půdy v roce 2022 zásadním způsobem ovlivnilo inflační očekávání investorů a vývoj bankovních sazeb.

Počátkem roku 2022 překročila inflace dvoucifernou úroveň, kterou si drží doposud. Na poměrně prudký růst inflace reagovala Česká národní banka zvýšením základní úrokové sazby postupně až na současných 7 %.

Zvýšením základní úrokové sazby došlo ke zdražení úvěrového financování a zvýhodnění spořicíh finančních produktů, což mělo za následek ochlazení poptávky po nemovitostech.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2005–2022 (Kč/ha)



Fond AVANT – Česká pole 2015 OPF 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, stabilní ekonomika ČR a ubývající výměra kvalitní obhospodařovatelné půdy.

Ekonomická situace v ČR, SR a zemědělský sektor

Růst inflace zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií a dalších komodit až na výši kolem 20 %. Aby se inflace dostala zpět pod kontrolu a na nižší hladinu, centrální banky začaly rychle zvyšovat úrokové sazby. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 dostala až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech včetně ECB ovlivňující sazby na Slovensku brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cenou za pokles inflace je snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese.

Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně a spotřebitelé pravděpodobně ještě delší čas zůstanou ve svých výdajích velmi obezřetní a budou šetřit na horší časy,

resp. ani nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, takže depozita a kvalitní dluhopisy začaly být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Následně došlo mj. k zastavení předchozího růstu cen zemědělské půdy. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR a SR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity, včetně očekávaného většího návratu investorů do zemědělské půdy.

Zemědělský sektor ČR a SR je dlouhodobě ve velmi dobré kondici a udržuje si vysokou ziskovost. I když byl negativně ovlivněn rostoucími cenami vstupů (zejména pohonné hmoty a energie obecně a hnojiva), ziskovost silně podpořil růst cen komodit a potravin.

Byť pro další roky bude čelit zemědělský sektor mnoha rizikům (např. změny systému dotací, náklady, daně, vynucené prodeje), zemědělská půda je omezená svým rozsahem a stále očekáváme zájem po jejím nákupu, který bude i nadále tažen jak ziskovými zemědělci na půdě hospodařícími, tak i finančními investory, kteří budou chtít využít jakýkoli pokles a vlastně tak tímto budou většímu poklesu bránit. Za popátkou obou typů investorů vidíme pokračující trend potřeby potravinové soběstačnosti, růst cen komodit, obnovitelné zdroje energie a systém dotací.

Očekávaný vývoj v roce 2023

V roce 2023 trh s nemovitostmi neočekává žádné zásadní legislativní změny, které by mohly ovlivnit vývoj tržní ceny zemědělské půdy. Zásadní otázkou pro trh s nemovitostmi může v roce 2023 být daňový aspekt, ať už v podobě zvýšení zdanění nemovitostí nebo v podobě znovuzavedení daně z nabytí nemovitostí.

Podmínky na trhu mohou být dále ovlivněny smýšlením stávajícího vládního aparátu, který preferuje podporu menších zemědělských podniků lokálního charakteru na úkor těch velkých. Nastavení těchto podmínek, společně s dotačními programy pro oblast zemědělství, mohou ovlivnit zejména vývoj pachtovného a spíše okrajově také vývoj tržních cen zemědělské půdy.

Ze strany České národní banky nelze v roce 2023 očekávat se snížením úrokových sazeb. V rámci obezřetného řízení je nutné spíše uvažovat o možném dalším navýšení.

Zmíněné faktory sebou ponесou pokračující trend snižování poptávky po nákupu zemědělské půdy a pokračující tlak na její cenu. Při významnějším snížení tržní ceny v návaznosti na zhoršující se ekonomickou situaci podniků lze naopak očekávat rostoucí nabídku.

I přes výše uvedené i nadále platí fakt, že zemědělská půda je a nadále bude vnímána jako bezpečná investice, která dlouhodobě udržuje její hodnotu.

Corporate Governance

Ověřuje, zda údaje v účetní závěrce fondu podávají věrný a poctivý obraz finanční pozice, výsledků hospodaření a peněžních toků fondu.

Auditor

Česká národní banka zapisuje fond do seznamu investičních fondů, dozoruje činnost fondu, investiční společnosti a depozitářské banky, vyžaduje pravidelné reporty o hospodaření fondu.

ČNB

Průběžně kontroluje nakládání s majetkem fondu, účelovost každé položky na účtu fondu musí být depozitáři dokladována, zajišťuje úschovu cenných papírů fondu.

Depozitář

Banka, která poskytuje dlouhodobý investiční úvěr SPV na pořízení nebo refinancování zemědělské půdy, zajištěný zástavním právem k těmto nemovitostem.

**Financující
banka**

Fond je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF). Fond je povinen mít svého depozitáře. Obhospodařovatel fondu je pod dohledem ČNB.

Fond

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
proces**

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.

**Investiční
společnost**

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 nejdynamičtěji rostoucí investiční společností v České republice a jedná se o největší investiční společnost na trhu fondů kvalifikovaných investorů.

AVANT investiční společnost, a.s., spravuje 169 fondů a podfondů s celkovou hodnotou 100,6 miliard Kč k 31. 12. 2022.

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 odráží v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na www.avantfunds.cz/informacni-povinnost.

V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s., City Tower, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4.

Bližší informace Common Reporting Standard (CRS) a Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) můžete získat na www.avantfunds.cz/dulezite-informace.

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

Tento finanční produkt neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

Kontakty

AVANT investiční společnost, a.s.

CITY TOWER

Hvězdova 1716/2b

140 00 Praha 4 - Nusle

Telefon: +420 267 997 795

E-mail: info@avantfunds.cz

www.avantfunds.cz

KLÍČOVÉ OSOBY

Ing. Michal Brothánek

Obchodní ředitel a člen představenstva

Mobil: +420 603 800 134

E-mail: michal.brothanek@avantfunds.cz

