

Agro21

Dluhopis

Agro 21

Dluhopis Agro 21

O společnosti

Společnost AGRO 21 se zabývá organizací nákupu zemědělské půdy na vlastní účet a pro zemědělce. Zakladatel společnosti Ing. Jiří Jaklín působí ve službách v oblasti zemědělské půdy již od roku 2008 a za tu dobu jeho tým realizoval přes 3 000 transakcí v hodnotě více než jedné miliardy korun.



AGRO 21 pracuje prostřednictvím sítě svých obchodních zástupců, které má v každém kraji České republiky. Každý z obchodních zástupců zná detailně region, který spravuje, a má kontakty na mnoho zemědělců, kteří v tomto regionu hospodaří. Díky tomuto systému práce realizuje společnost přibližně 100 obchodů s půdou měsíčně a jedná se tak o největší společnost ve svém oboru v ČR.

AGRO 21 poskytuje komplexní servis při nákupu, prodeji a správě zemědělské půdy. Zabývá se zároveň řešením restitucí, dědických řízení, exekucí, insolvenčí. Ve vlastnictví a správě skupiny je cca 1 000 hektarů půdy a objem realizovaných a zprostředkovaných transakcí je cca 300–400 hektarů měsíčně.

Hospodářské výsledky společnosti (v tisících CZK)

	2014	2015	2016
Provozní výnosy (tržby a prodej dl. majetku)	4 928	16 988	45 060
Zisk před zdaněním	830	7 446	17 925
Čistý zisk	830	6 027	14 512
Aktiva	1 881	13 680	33 668
Vlastní kapitál	1 044	6 237	20 416

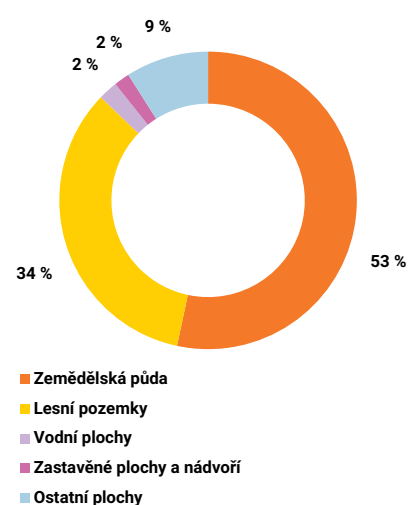
Zdroj: Společnost AGRO 21

O zemědělské půdě v ČR

Celková plocha zemědělské půdy ČR je zhruba 4,3 mil. hektarů. Ročně se dle odhadů AGRO 21 prodá cca 2 % této výměry, tedy asi 80 až 100 tisíc hektarů půdy. Na tomto perspektivním trhu se emitent dlouhodobě a úspěšně pohybuje.

Zemědělská půda jako investiční příležitost stála dlouhá léta mimo centrum zájmu investorů. Teprve v letech 2012–2014 začala půda lákat větší počet zájemců. O půdu se začali zajímat i samotní zemědělci, kteří na ní hospodaří. Ti stále častěji preferují vlastnictví před pronájmem půdy. Přibližně 75 % obdělávané půdy je však stále v nájmu.

Pro kupující je lákavý zejména fakt, že na rozdíl od jiných aktiv (včetně nemovitostí) je půdy v každé zemi jen omezené množství. Naopak stavební činnost, rozvoj měst a infrastruktury vede k tomu, že objem zemědělské půdy dlouhodobě pozvolna klesá. Toto není trend pouze v ČR, ale v celé Evropě. Odhady Ministerstva životního prostředí hovoří o průměrném úbytku zemědělské půdy v ČR o 14 hektarů denně.



Zdroj: ČUZK



Využití prostředků z dluhopisu

AGRO 21 se zabývá poradenstvím a službami v oblasti zemědělské půdy. Na jedné straně zastupuje majitele pozemků a na straně druhé zemědělce, kteří mají zájem na půdě hospodařit.

Prostředky z emise dluhopisu budou využity na rozvoj podnikatelské činnosti AGRO 21, zejména na krátkodobé překlenování finanční likvidity emitenta při nakupování a obchodech se zemědělskou půdou.

Emitent dosahuje vysokého objemu transakcí a zvýšení likvidity emisí jeho dluhopisů mu pomůže v posílení postavení na trhu agrární půdy.

AGRO 21 se rovněž zaměřuje na konsolidaci drobných zemědělských parcel od jednotlivých majitelů a po scelení je pronajímá, případně prodává, zemědělcům.

Prostředky z emise budou dále použity na refinancování a nákup zemědělské půdy či nákupy obchodních podílů ve společnostech vlastních zemědělskou půdu nebo na půdě hospodařících.

Parametry dluhopisu

Emitent:	AGRO 21 s.r.o, IČO 28877918
Objem emise:	25 000 000 CZK
Nominální hodnota 1 dluhopisu:	10 000 CZK
Podoba dluhopisu:	zaknihovaná
Úschova:	Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
ISIN:	CZ0003516775
Datum emise:	1. 9. 2017
Splatnost:	4 roky (31. 8. 2021)
Výnos:	4 % p. a.
Frekvence výplaty kuponů:	1× ročně (vždy k 31. srpnu)
Zajištění:	ano (více viz Agent pro zajištění)



CYRRUS
CORPORATE FINANCE

Agent pro zajištění

Za splacení emise dluhopisů nese plnou odpovědnost emitent, společnost AGRO 21. Splacení emise dluhopisů bude také zabezpečeno zástavním právem k nemovitým věcem ve prospěch agenta pro zajištění. Emitent se v emisních podmínkách dluhopisů zavázal provést zajištění pohledávek držitelů dluhopisů ve prospěch agenta pro zajištění. Emitent se zavázal, že pohledávky z vydaných dluhopisů budou zajištěny až do výše 80 % jejich nominální hodnoty. Jedná se o významný zajišťovací mechanismus, který bude realizován nezávislým subjektem. Agentem pro zajištění je licencovaný obchodník s cennými papíry CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. Podrobné informace o mechanismu zajištění a o funkci agenta pro zajištění naleznete v emisních podmínkách dluhopisů, v čl. 3.2.



Důležité informace

Rizika spojená s emitentem dluhopisů: **Kreditní riziko** – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů. **Tržní riziko** – emitent dlouhodobě investuje do nemovitostí, zejména do zemědělských pozemků. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s pozemky. Výnosy z pozemků, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory, jako jsou změna podpory zemědělství v podobě dotací v rámci celé EU. **Riziko konkurence** – emitent je malá společnost. Existuje riziko, že obchodní protistrany začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a emitentovi se sníží tržní podíl, což může negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky. **Riziko ztráty klíčových osob** – podnikání emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

Rizika spojená s dluhopisy: **Dluhopisy jako závazky** – dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy. Splacení dluhopisů je sice zajištěno zástavním, či podzástavním právem k emitentem pořizovaným nemovitostem ve prospěch agenta pro zajištění, nicméně postavení agenta pro zajištění je pouze na smluvní, nikoli na zákonné bázi a existuje zde právní riziko nevymahatelnosti zajištění. Dále existuje riziko, že i v případě bezproblémové realizace zástavního práva a přes vynaloženou odbornou péči agenta pro zajištění, nemusí realizované zajištění pokrýt veškeré nároky vlastníků z dluhopisů. **Riziko úrokové** – vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů. **Riziko inflace** – dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný. **Riziko likvidity** – emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu. **Riziko zdanění** – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby Dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení Dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

topdluhopisy.cz

ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha tomas.pfeiler@cyrrus.cz

TRADING & SALES

DENISA ŽUPOVÁ Brno denisa.zupova@cyrrus.cz

ONDŘEJ SEMERA Praha ondrej.semara@cyrrus.cz

Důležitá upozornění: Dokument byl zpracován společností CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veveří 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na www.cyrrus.cz v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.

800 297 787 | www.topdluhopisy.cz

bezplatná infolinka