

# Whitepaper

## 1. Úvod

Projekt společnosti APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o. má za cíl spojit výhody digitálních aktiv s výhodami reálné investice do zemědělské půdy. Vzhledem ke stabilnímu vývoji cen zemědělské půdy v České republice a tržním podmínkám nabízí klientům konzervativnější formu investice do kryptoaktiv, která je krytá majetkem skupiny APF GROUP.

### 1.1 O nás

Společnost APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o. patří do skupiny společností APF GROUP, které se zabývají investicemi do zemědělské půdy v rámci České republiky.

Společnost byla zapsána do seznamu osob provádějících správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který vede ČNB v souladu s § 596 písm. e) ZISIF (alternativní fond). Zápis v seznamu nepředstavuje podnikatelské oprávnění a neopravňuje k veřejnému nabízení investic a shromažďování peněz od veřejnosti za účelem jejich společného investování. Společnost ani její činnost nepodléhá dohledu ČNB, společnosti nejsou stanoven zákonem stanovená žádná obezřetnostní ani jiná pravidla činnosti a prostředky svěřené ke správě nejsou ze zákona pojištěny.

Současně s výkonem správy svěřených prostředků jako alternativní fond má společnost ambici vstoupit na mezinárodní kryptoměnový trh s vlastní kryptoměnou APF Coin (APFC). Aktuálně společnost usiluje o zalistování APFC na kryptoměnovou burzu v rámci samostatné ICO. Emitovaná kryptoměna bude kryta majetkem skupiny APF GROUP.

Svěřené finanční prostředky v rámci alternativního fondu a prostředky získané prodejem kryptoměny APF Coin slouží především k nákupu zemědělských pozemků, dále v souladu s investiční strategií alternativního fondu k investicím do cenných papírů společností působících v zemědělství, potravinářství a navazujících příbuzných oborů a do kryptoměn souvisejících s projekty v rámci zemědělství.

### 1.2 Časový harmonogram projektu

**Březen** – Příprava a finalizace konceptu, zprovoznění webových stránek, implementace peněženky

**Duben** – Finalizace smart kontraktu a kompletní testování celého systému.

**Květen** – Dokončení marketingové strategie. Počáteční veřejná nabídka mincí – vstup na burzu HitBTC.

## 2. Proč investovat do zemědělské půdy?

### 2.1 Obecně

Zemědělství je nedílnou součástí primárního sektoru národního hospodářství České republiky. Jeho důležitost není pouze ve výrobě potravin a ostatních zemědělských produktů, ale má také velký význam pro zachování kulturní krajiny a v rámci ekologického přístupu k životnímu prostředí.

V České republice se pěstují všechny plodiny charakteristické pro zeměpisnou a klimatickou polohu země. Jsou to všechny hlavní druhy obilovin (pšenice, ječmen, žito, oves a kukuřice), cukrová řepa na výrobu cukru, brambory, olejnin (řepka), len, chmel, ovoce, zelenina a vinná réva. V živočišné výrobě se v České republice chová hlavně skot (pro mléko a maso), prasata, drůbež.

Celková výměra zemědělského půdního fondu České republiky je 4 269 tis. ha (54,1 % celkové rozlohy státu). Její největší část připadá na půdu ornou, i když její rozloha klesá. Na druhé straně se zvětšuje plocha trvalých travních porostů.

80 % zemědělských pozemků je propachtováno. 75 % vlastníků půdy představují fyzické osoby.

### 2.2 Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR

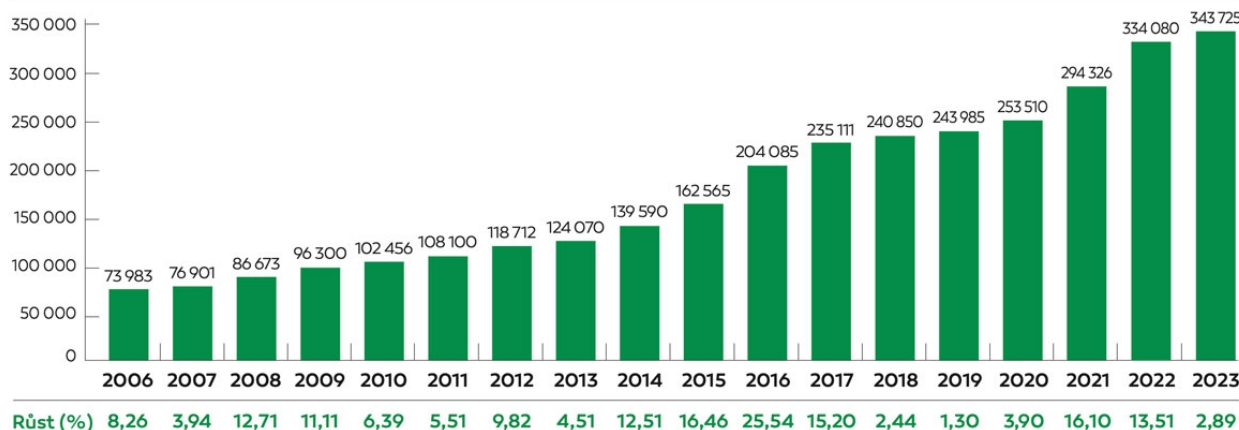
Trh se zemědělskou půdou je v ČR prakticky bez větších omezení v rámci převodu vlastnictví na třetí osoby. Občané EU mohou nabývat zemědělskou půdu bez omezení. Roztříštěné vlastnictví půdy umožňuje i s malou výměrou aktivně provozovat velké množství živností. Veškerá zemědělská půda určená pro investice je pronajímána zemědělským provozovatelům, kteří na půdě hospodaří. Tito provozovatelé jsou povinni dodržovat právní normy týkající se ochrany zemědělských půdních rezerv, provádění zemědělské činnosti a dodržování ekologických norem pro udržitelnost a rozvoj krajiny.

Zemědělská půda má stabilní vývoj tržních cen a nepodléhá výkyvům tržních cen jako jiná aktiva (např. akcie, dluhopisy, podílové listy, komodity, kryptoměny, nemovitosti určené k bydlení a komerční nemovitosti).

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v období 2006–2023 (Kč/ha)



## 2.3 APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.

Sesterská společnost APF VENTURE CAPITAL CR (dříve Agrární půdní fond s.r.o., APF) vznikla v květnu 2020 jako startup spojením investora, realitního makléře a obchodníků se zemědělskou půdou v České republice. Aktuálně je součástí skupiny společnosti APF GROUP, která se především zaměřuje na investice do zemědělské půdy.

Společnost APF je realitním zprostředkovatelem na základě příslušného zákona o realitním zprostředkování s pojištěním profesní odpovědnosti ve výši 20 milionů korun.

Společnost APF byla zapsána do seznamu osob provádějících správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který vede ČNB v souladu s § 596 písm. e) ZISIF (alternativní fond).

Začínali jsme v roce 2015 jako realitní makléři se specializací na zemědělské pozemky u největší realitní společnosti v ČR. První investice do zemědělské půdy jsme uskutečnili prostřednictvím současné majitelky společnosti v roce 2016 ve výši 550 000 Kč a hrubý výnos z této investice činil 40 %. Do založení společnosti APF obchodovala majitelka společnosti pouze jako fyzická osoba. Od prvního obchodu získala postupně majitelka investováním vlastní kapitál ve výši cca 11 milionů korun, který byl vložen do společnosti APF.

Na základě zkušeností, znalostí a odbornosti umíme vybrat vhodné zemědělské pozemky pro potenciální investici, stanovit současnou tržní cenu, budoucí výnos a tím i budoucí tržní cenu a samozřejmě nakonec pozemky za uvedených podmínek prodat.

Průměrný hrubý výnos se pohybuje okolo 20 % ročně. A protože to umíme a už mnohokrát jsme si to potvrdili, můžeme si dovolit zajišťovat budoucí výnos formou smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Současný Portfolio Manažer společnosti získal v roce 2019 a 2020 ocenění nejlepšího realitního makléře celé ČR u největší realitní společnosti na tuzemském trhu. Doposud uskutečnil více než 1400 klientských obchodů v celkové hodnotě přesahující 800 milionů korun.

Z působení u realitní společnosti jsme získali nejvíce privátních klientů, kteří s námi začali spolupracovat na základě klientských referencí. Od uvedených čísel odvozujeme „mnohokrát“ potvrzené obchody.

Pracujeme především s reálnou poptávkou v jednotlivých lokalitách při předem daných parametrech pozemků (druh pozemku, výměra, klimatické pásmo, lokalita, umístění v katastrálním území, pachtovní smlouva, rychlost zpeněžení).

Orientujeme se na hlavní zemědělské výrobní oblasti. Vybíráme si pozemky, které jsou vzhledem k našim zkušenostem, znalostem a zrealizovaným obchodům podhodnocené, a to z hlediska aktuální tržní ceny nebo svých parametrů. Posuzujeme důsledně pachtovní podmínky. Zaměřujeme se na stabilní výnos z portfolií (od 10 % ročně) s důrazem na tržní pachtovné.

Vybrané pozemky následně vracíme zpět na trh prostřednictvím spolupracující RK. Nepočítáme s možným růstem cen zemědělských pozemků a ani ho nepředvídáme. Reagujeme na vývoj prostřednictvím poptávky z trhu nebo konkrétních požadavků zájemců a samozřejmě zohledňujeme změny makroekonomických a legislativních podmínek v ČR.

V neposlední řadě máme znalosti problematiky zemědělství získané studiem příslušné vysoké školy.

Vzhledem k úzké spolupráci s RK disponujeme rozsáhlou databází zájemců o zemědělskou půdu, kterou jsme si sami aktivním obchodováním vytvořili. Pro efektivní nabídku pozemků jsou využívány všechny dostupné marketingové prostředky spolupracující RK.

### 3. APF Coin (APFC)



APFC je stabilní token vytvořený na síti Ethereum Mainnet.

Jako nástroj pro držení a přenos APFC se používá elektronická peněženka založená na MetaMask.

#### 3.1 Distribuce mincí

Celkové množství vydaných mincí je 250 000 000 kusů. Počet jednotek dostupných veřejnosti při prvotní nabídce mincí (ICO) je 70 % ze základu, tj. 175 000 000 jednotek.

175M APFC bude umístěno na kryptoburzu HiTBTC prostřednictvím veřejného prodeje (ICO), který bude probíhat od května 2023. Počáteční cena 1 APFC je stanovena na 0,2 USD.

Zbývající mince (75 000 000 ks) představují rezervu pro řízení likvidity společnosti.

Přímý retailový prodej APFC není možný.

#### 3.2 Využití

Prostředky získané prodejem kryptoměny APFC jsou využívány především na nákup zemědělské půdy v rámci České republiky. Držitelé jsou průběžně informováni o hodnotě krytí vkladů v prostřednictvím webových stránek, na kterých budou pravidelně zveřejňované výsledky hospodaření Společnosti.

### 4. Závěr

Hlavním cílem APFC je nabízet svým zákazníkům stabilní konzervativní investici založenou na moderních technologiích. Účelem je vytvářet snadné a transparentní investice se stabilními výnosy pro své zákazníky uchovávající hodnoty i v době růstu míry inflace a úrokových sazeb. Celý koncept tohoto projektu se bude nadále vyvíjet. Plány popsané v tomto dokumentu proto mohou být v budoucnu v průběhu projektu upravovány v závislosti na vývoji kryptoměnového trhu a případných legislativních požadavků na regulaci.