

INVESTICIJSKA STUDIJA





SADRŽAJ

Sažetak	1
Opis poslovanja	2
Investiranje u poljoprivredu	2
.....Zašto investirati u poljoprivredno zemljište?	2
.....Zašto investirati u poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj?	3
.....Zašto investirati u poljoprivrednu proizvodnju?	4
Tržišni uvjeti	5
.....Tržišna prilika	5
.....Analiza konkurencije	5
Zašto investirati s nama?	6
Investicijski model	7
Investicijski paketi	8
Financijski podatci	9
.....Financijski pokazatelji.....	9
.....Usporedba investiranja: Povrat na nekretninu za najam.....	10
Identifikacija rizika	11
.....Izlazna strategija	11
.....Dodatni rizici	12
Poticaji i subvencije	13
Proizvodnja	14
.....Rotacijska ispaša	14
.....Upravljanje i zadržavanje vode	15
.....Naše meso	16
.....Goveda hranjena travom	16
Mogućnost potpunog otkupa sela	17
Zašto radije ne uložiti u nekretninu?	18
.....Analiza trendova.....	18
.....Kalkulacija isplativosti ulaganja u stan za najam u Zagrebu.....	21
Ključni ljudi	24

Sažetak

"Ranch" platforma ulaže u kupnju i uređenje poljoprivrednog zemljišta te u goveda, mehanizaciju, objekte, vodnu infrastrukturu, proizvodnju, pakiranje i prodaju vrhunskih F1 i čistokrvnih Wagyu steakova. Platforma upravlja poslovanjem od kupnje i uređenja zemljišta, do marketinga i prodaje mesa, pri čemu većinu stoke čine Angus krave u kombinaciji s japanskim Wagyu bikovima, dok čistokrvne Wagyu krave čine manji dio stočnog fonda.

Preporuka za investiranje u poljoprivredno zemljište temelji se na činjenici da ovo zemljište ima najznačajniji i najstabilniji rast vrijednosti u usporedbi s drugim ulaganjima, posebice na prostoru istočne Europe. Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj među najnižima je u usporedbi s ostalim zemljama EU-a. Problemi poput rascjepkanih, obraslih i imovinski nesređenih zemljišta rješavaju se kroz "Ranch" platformu, što značajno povećava vrijednost uloženog kapitala već u prvoj godini. Hrvatska ima velike površine neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta s velikim potencijalom za razvoj stočarstva.

Investiranje u poljoprivrednu proizvodnju donosi visoke i stabilne prihode, zahvaljujući brojnim fondovima i poticajima. Potencijal za rast je značajan, a poslovanje nudi mogućnosti nadogradnje kroz nove poljoprivredne kulture, "zelenu" ekonomiju i turizam.

"Ranch" platforma investitorima omogućava posjedovanje vlastitog ranča uz manje kapitala, vremena i birokracije. Kroz uhodani sustav "Ranch-a" investitor dobiva potpuno upravljanje gospodarstvom, od proizvodnje do prodaje. "Ranch" se brine o prijavama za poticaje, računovodstvu, ulazu i izlazu stoke te svim ostalim administrativnim procesima.

Budući da se novac ulaže isključivo u materijalnu imovinu, po realnim ili ispod realnih cijena, radi se o investiciji vrlo niskog rizika. Vrijednost uloženog kapitala zaštićena je vrijednošću zemlje i vezanih ulaganja.

EU tržište je značajno, no EU proizvođači nemaju značajnu tržišnu prisutnost te se većina potražnje zadovoljava kroz uvoz.

Fokus "Ranch-a" na genetsko porijeklo, suradnja s najboljim uzgajivačima te provedenim križanjima rezultira vrhunskom kvalitetom mesa, što potvrđuje osvojena nagrada na Europskom Wagyu natjecanju naših partnera.

"Ranch" primjenjuje metode poput rotacijske ispaše, upravljanja vodom na zemljištima te uzgoja goveda hranjenih travom, što u konačnici rezultira ekonomičnim i održivim poslovanjem te visokokvalitetnim mesom.

Opis poslovanja

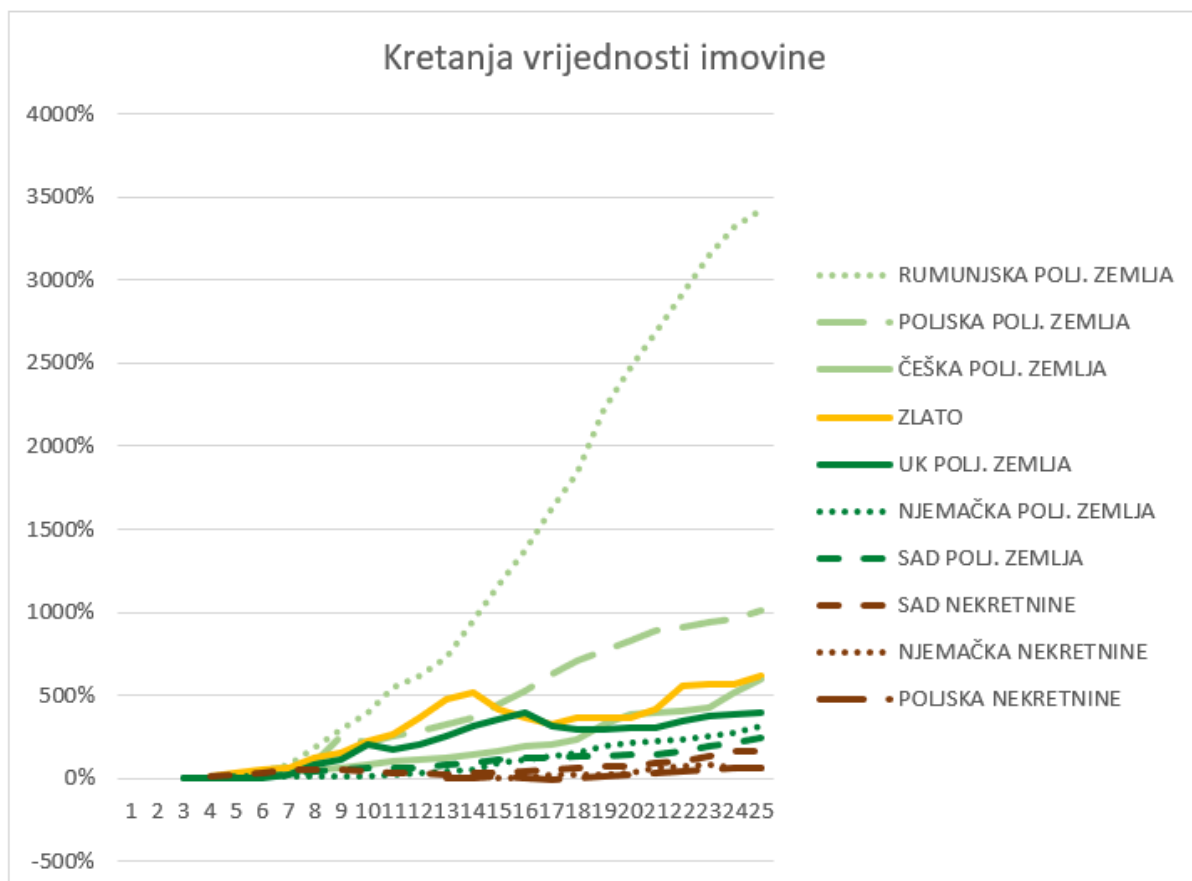
„Ranch“ platforma zaprima kapital od investitora i ulaže ga u kupnju i uređenje poljoprivrednog zemljišta. Otkupljujemo cijela sela, krčimo zemlju, pretvaramo je u pašnjake i manjim dijelom u voćnjake i kvalitetne šume. Također, sređujemo imovinskopravne odnose i pokrećemo uzgoj krava te proizvodnju vrhunske junadi za vrhunske steakove. Investicije također uključuju goveda, mehanizaciju, objekte i uređenje vodne infrastrukture. Naša platforma „Ranch“ upravlja cjelokupnim poslovanjem, uključujući preradu, marketing i prodaju mesa, za naknadu od 22-28% dobiti.

Naše neslužbeno poslovanje započelo je 2019. godine. Trenutno poslujemo s 15 investitora, upravljamo s 300 hektara zemlje te imamo isti broj goveda. Većinu naše stoke, kao i budući stočni fond, čine Angus krave u kombinaciji s vrhunskim japanskim Wagyu bikovima.

Investiranje u poljoprivredu

Zašto investirati u poljoprivredno zemljište?

Više je razloga zašto su poljoprivredna zemljišta privlačna investicija, no primarni se nalazi u činjenici da poljoprivredno zemljište ima najznačajniji i najstabilniji rast vrijednosti u odnosu na druga ulaganja koja se smatraju sigurnim i isplativim.



Na gornjem grafu su prikazana kretanja vrijednosti različitih kategorija imovine:

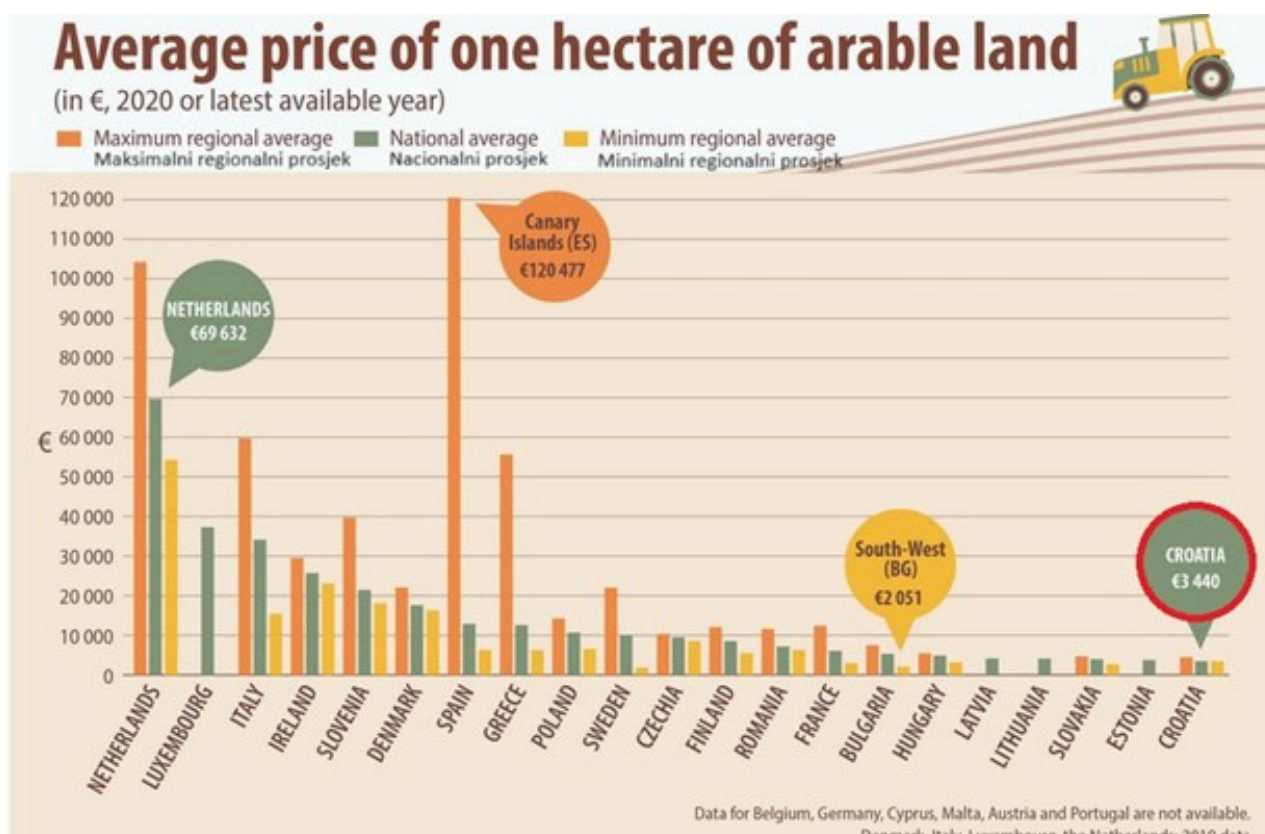
1. Poljoprivredna zemljišta u zemljama istočne EU (svijetlo zelena)
2. Zlato (žuta boja)
3. Poljoprivredna zemljišta u zemljama zapadne EU i SAD (tamno zelena)
4. Nekretnine (smeđa boja)

Iz grafičkog prikaza možemo zaključiti sljedeće:

- Nekretnine su kroz promatrani period imale prosječno najmanji rast vrijednosti. Posebno je važno napomenuti da su od posljednje krize 2008. godine, nekretnine doživjele višegodišnji pad i stagnaciju. U prosjeku je bilo potrebno 14 godina da se vrijednosti nekretnina vrte na razinu iz 2008. godine.
- Poljoprivredna zemljišta u razvijenim zemljama (Njemačka, UK i SAD) zabilježila su značajniji rast vrijednosti od nekretnina, no i dalje su zaostajala za zlatom. Ipak, i zlato, poput poljoprivrednih zemljišta u primjerice Engleskoj, imalo je svoje uspone i padove te time nosi određene rizike.
- Poljoprivredna zemljišta u zemljama istočne EU pokazala su uvjerljivo najznačajniji rast vrijednosti gotovo bez padova, što ih čini izuzetno atraktivnim za ulaganje.

Zašto investirati u poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj?

Graf: Prosječna cijena 1 ha zemljišta u zemljama EU



Prikazani graf slikovito prikazuje zašto je upravo poljoprivredno zemljište u Hrvatskoj posebno zanimljivo za ulaganje.

Na grafu vidimo da se prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj nalazi na samom začelju EU zemalja te službeno imamo najjeftinije površine.

Usporedimo li se s našim prvim susjedima:

- Slovenija ima 8 puta skuplju zemlju,
- Federacija Bosna 4 puta skuplju,
- Srbija 2,5 puta skuplju,
- Mađarska gotovo 2 puta skuplju.

(Ovdje izdvojene države nisu sve vidljive na grafu, a navedeno se temelji na njihovim službenim podacima.)

Razlog za tako nisku cijenu u Hrvatskoj su primarno rascjepkana, obrasla i imovinski nesređena zemljišta – problem koji "Ranch" rješava za svoje investitore. Time odmah u prvoj godini značajno povećavamo vrijednost uloženog kapitala.

Zašto investirati u poljoprivrednu proizvodnju?

1. Proizvodnja visokokvalitetne hrane:

- Od farme do stola, ovaj model donosi visoke i stabilne prinose.

2. Rast cijena poljoprivredne proizvodnje:

- Cijene poljoprivredne proizvodnje rastu brže u usporedbi s rastom cijena najma.

3. Stabilnost cijena:

- Cijene poljoprivrednog zemljišta i hrane stabilnije su i otpornije na inflaciju od cijena zlata i nekretnina.

4. EU fondovi i poticaji:

- Postoji značajan potencijal za rast investicija putem EU fondova i poticaja.

5. Diverzifikacija i nadogradnja:

- Mogućnost diversifikacije i nadogradnje proizvodnje kroz uvođenje novih poljoprivrednih kultura.

6. Zelena ekonomija:

- Otvaranje novih mogućnosti u "zelenoj ekonomiji" s niskim udjelom ugljika (solarna i slične tehnologije) i u turizmu.

Tržišni uvjeti

Tržišna prilika

- **Neiskorišteno zemljište u Hrvatskoj:** Hrvatska ima gotovo 1.000.000 hektara neiskorištenog poljoprivrednog zemljišta, idealnog za stočarstvo i voćarstvo.
- **Rast cijena zemljišta u istočnoj Europi:** Poljoprivredna zemljišta u zemljama istočne Europe rastu po rekordnim stopama.
- **Velika potražnja za steakovima u EU:** EU je veliki potrošač vrhunskih steakova, no mali proizvođač.
- **Slaba organizacija EU proizvođača:** EU proizvođači nisu dobro organizirani niti imaju značajnu tržišnu prisutnost.
- **Uvoz steakova:** Većina potražnje za steakovima zadovoljava se uvozom iz Australije, Novog Zelanda, SAD-a i Južne Amerike. Ovaj trend prati i uzgoj ekološkog, pašnog mesa.
- **EU subvencije:** Zbog EU godišnjih subvencija za aktivne proizvođače, dobro organizirana proizvodnja ne može poslovati negativno, čak ni u slučaju nikakve prodaje.

Analiza konkurencije

- Poloj d.o.o. (M brothers):
 - Inicijalno ulaganje: oko 15.000 eura/ha.
 - Uzgajaju ukupno 600-650 grla black angusa na 300 ha (od čega je u proizvodnji 130 ha – siječanj 2024).
 - Prodaja krajnjim potrošačima preko web shopa.
 - Prihod raste svake godine:
 - 2023: promet iznad 2,1 mil. eura, 6 zaposlenih.
 - 2022: promet 1,6 mil. eura, 9 zaposlenih.
 - 2021: promet 1,2 mil. eura.
 - EBITDA u 2023. godini: 435.000 eura.
- Natura beef d.o.o.:
 - Uzgajaju podjednaki broj grla na 1000 ha krškog pašnjaka, uglavnom Aubrac goveda.
 - Prodaja preko vlastite mesnice u Zagrebu.
 - Niži prihodi i 11 zaposlenih, prodaju „klasično meso“.
 - EBITDA u 2023. godini: 560.000 eura.

Naša prednost

Naša prednost leži u boljoj proizvodnoj praksi temeljenoj na iskustvu istaknutih američkih i australskih farmera, te superiornom proizvodu dobivenom križanjem s japanskim Wagyuom.

Zašto investirati s nama?

Mi omogućavamo da dobijete svoj ranč za puno manje uloženog kapitala i truda odnosno vremena potrebnog za birokraciju nego da to radite sami.

Prednosti ulaganja s nama:

1. Ušteda kapitala i truda:

- Dobivate svoj ranč bez potrebe za velikim ulaganjima i bez birokratskih komplikacija.

2. Ekološka poljoprivreda:

- Ulaganje u ekološku poljoprivredu, koja je smislenija i održivija, nužno podrazumijeva uzgoj životinja. Sve ostale proizvodnje nadograđuju se na stočnu bazu.

3. Financijska održivost:

- Uzgoj stoke na daljinu zahtijeva značajna ulaganja u stalno zaposlene osobe, objekte, mehanizaciju i zemlju. S nama, investitor ne mora samostalno uložiti u sve navedeno – dovoljno je spojiti se na naš postojeći sustav.

4. Kompletna usluga:

- Osim vlastitog gospodarstva, investitor dobiva i vlastiti finalni proizvod koji "Ranch" prerađuje, pakira, prodaje i dostavlja krajnjim kupcima.

5. Administrativna podrška:

- Mi se brinemo o svim administrativnim procesima: prijavama poticaja, inspekcijama, računovodstvu, ulazu i izlazu stoke te svim EU bespovratnim mjerama na koje je moguće aplicirati. Potrebno je samo ovjeriti punomoći kako bismo za vas mogli obaviti sve nužne radnje za funkcioniranje OPG-a.

6. Zaštita kapitala:

- Vrijednost vašeg kapitala u potpunosti je zaštićena vrijednošću zemlje i vezanih ulaganja.

Investicijski model

Investitori ulažu u „proizvodnu zemlju“, što podrazumijeva uređenu poljoprivrednu površinu s minimalno 0,6 krava na 1 hektar do maksimalno 1,5 krava na 1 hektar (u prvoj fazi), te s pripadajućim objektima i mehanizacijom.

MINIMALNO ULAGANJE

Minimalno potrebno ulaganje iznosi 20.000 eura, a za ulaganja preko 100.000 eura investitoru se otvara mogućnost da dobije vlastito poljoprivredno gospodarstvo kojim upravlja platforma "Ranch". Prednost vlastitog gospodarstva je u tome što investitoru otvara dodatne mogućnosti povlačenja EU bespovratnih sredstava, ali uz veće troškove.

SIGURNOST ULAGANJA

Za svoje ulaganje, investitor dobiva pripadajući udio u društvu te stavlja hipoteku na zemlju kako bi bio siguran da je investicija zaštićena. Nakon 5 godina, po želji i uz naknadu od 2.000 eura/ha, investitor može postati vlasnik zemlje. Ukoliko želi preuzeti zemljišta iznadprosječne vrijednosti (uz rijeku ili cestu), mora pokriti razliku u cijeni predmetnog zemljišta i vlastitog ulaganja ili tu razliku može namiriti ustupanjem dijela svoje površine. Preuzimanje zemljišta ne dokida ugovornu obavezu koju ima s "Ranch-om" vezano uz upravljanje zemljom.

IZLAZAK IZ ULAGANJA

Ukoliko se investitor želi odvojiti od "Ranch-a" prije isteka 10 godina, ima obavezu isplatiti očekivanu naknadu za vođenje koju bi "Ranch" ostvario u tom razdoblju.

UPRAVLJANJE INVESTICIJOM

Nakon ulaganja, „Ranch“ vodi sve poslove koji se odnose na investiciju, uključujući upravljanje gospodarstvom, preradu i prodaju mesa, prijavu poticaja, prijavu dostupnih i smislenih EU mjera te kontrole, sve birokratske procese i računovodstvo.

STRATEGIJA ULAGANJA

Strategija je koristiti privatni kapital za kupovinu što većih površina te ih u što kraćem roku i što jeftinije staviti u proizvodnju. Privatni kapital koristi se za što ekonomičniju horizontalnu ekspanziju, dok vertikalna ekspanzija dolazi u drugoj fazi s ciljem maksimalnog iskorištavanja europskog novca, a potom privatnog.

Potencijalne mogućnosti razvoja

1. **Sustav krava/tele:**
 - Tov junadi i proizvodnja vrhunskog mesa.
2. **Maksimizacija životinjskog potencijala:**
 - Uzgoj vrsta koje se nadopunjuju te iskorištavaju neiskorištene potencijale (magarci, koze, kokoši u proizvodnji jaja i pilića).
3. **Uzgoj šuma i voćnih vrsta:**
 - Voćne vrste koje odgovaraju podneblju i komplementarne su životinjskom uzgoju.
4. **Uzgoj povrtnih kultura.**
5. **Solarne elektrane, razvoj naselja i turističke ponude.**

Investicijski paketi

KATEGORIJE ULAGANJA

· **TIER I**

20.000-50.000 eura; naknada za vođenje 28 %

· **TIER II**

50.000-100.000 eura; naknada za vođenje 27 %

· **TIER III**

100.000-200.000 eura; naknada za vođenje 26 %

· **TIER IV**

200.000-500.000 eura; naknada za vođenje 24 %

· **TIER V**

500.000+ eura; naknada za vođenje 22 %

· **OTVARANJE VLASTITOG OPG-a**

Minimalno 100.000 eura ulaganje

Fiksno 1.000 eura godišnji trošak

+ 4 % naknada za vođenje

Financijski podatci

Detaljna financijska analiza je dostupna u Excel tablici koja dolazi u prilogu.

Financijski pokazatelji

U nastavku su navedeni samo najvažniji financijski pokazatelji i to u četiri scenarija (pesimistični, konzervativni, planirani i potencijalni).

Scenario	Pesimistični	Konzervativni	Planirani	Potencijalni
IRR	9,6%	10,9%	12,9%	17,2%
Prosječni godišnji rast ukupne imovine	6,02%	5,99%	5,89%	5,85%
Neto primitci u odnosu na ulog	3,05%	4,64%	9,16%	18,48%
EBITDA u odnosu na ulog	7,24%	9,12%	14,38%	24,85%
Prosječan rast imovine + neto primitci	9,05%	10,42%	14,01%	22,19%
Prosječan rast imovine + EBITDA	12,62%	14,23%	18,44%	27,60%

IRR od 9,6% u pesimističnom scenariju pa do preko 17% u potencijalnom scenariju odgovara IRR-u za srednje rizična i rizična ulaganja, koja daju veći povrat, ali sa sobom nose i veći rizik. Međutim, u slučaju ulaganja u "Ranch" , iz perspektive rizika, govorimo o vrlo konzervativnom i sigurnom ulaganju, stoga je na sve gore navedene pokazatelje potrebno gledati u tom kontekstu.

ANALIZA SCENARIJA

· **Pesimistični scenarij:**

- Teoretski se može dogoditi u iznimno lošim godinama i ne predstavlja dugoročni scenarij.

· **Konzervativni scenarij:**

- Također ne predstavlja dugoročno realni scenarij, ali može biti prisutan u ranoj fazi uređenja novog sela.

· **Planirani scenarij:**

- Više nego realan scenarij, rađen po ispodprosječnim parametrima i planiran nakon četvrte godine.

· **Potencijalni scenarij:**

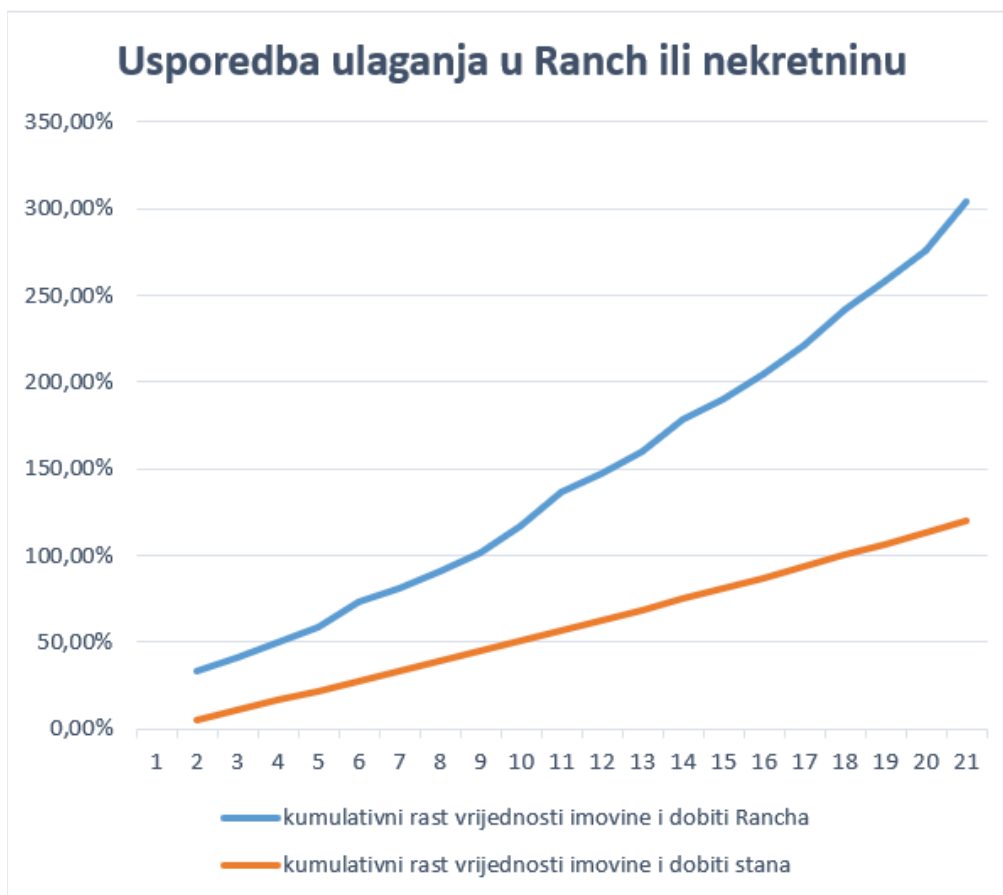
- Rađen po realnim parametrima efikasne proizvodnje i realnih prodajnih cijena te predstavlja cilj prema kojem težimo.

Najgori mogući scenarij

U slučaju najgoreg scenarija, gdje se provodi rasprodaja stoke i teren se jednom godišnje malčira, prihodi dolaze isključivo od poticaja. Neto primitci u tom slučaju iznose 2,8% u odnosu na ulog uvećano za rast vrijednosti imovine. Iako ovo nije planirani scenarij, korisno je znati gdje se nalazi apsolutno dno, što u ovom slučaju zapravo i nije loše. Dapače, i dalje je puno isplativija opcija od kupnje nekretnine za najam. U ovakvom scenariju, gdje je neto novčani tok približno isti, veliku razliku čini značajniji prosječni rast vrijednosti imovine.

Usporedba investiranja: Povrat na nekretninu za najam

Povrat na nekretninu za najam također je analiziran u Excel tablici iz priloga i na kraju ovog dokumenta.



Prosječni rast ukupne imovine "Ranch-a" je veći što je lošiji scenarij, iz razloga što lošiji scenariji podrazumijevaju manji broj stoke te shodno tome i manje objekata koji gube na vrijednosti.

Detaljan izračun kretanja vrijednosti imovine nalazi se u Excel tablici na kartici "projekcija kretanja vrijednosti", a logika izračuna je dodatno pojašnjena u nastavku.

Identifikacija rizika

Kada govorimo o sigurnosti investicije, razmatramo vjerojatnost da investitor izgubi uloženi kapital ili dio kapitala. Budući da se novac ulaže isključivo u materijalnu imovinu po realnim ili ispod realnih cijena, radi se o investiciji vrlo niskog rizika. Rizici mogu uključivati gubitak vrijednosti imovine, nemogućnost brze likvidacije ili pad prihoda odnosno rast troškova.

Određene kategorije imovine, poput mehanizacije i objekata, gube u prosjeku između 5 % i 20 % godišnje vrijednosti. Vrijednost krava raste u prosjeku 12 % godišnje (u slučaju iskorištavanja krava za steakove), budući da se od starih krava proizvode vrhunski steakovi. Vrijednost zemlje se značajno povećava u prvoj godini zbog okrupnjavanja i uređenja terena. Nakon prve godine, procijenili smo stopu rasta vrijednosti zemlje po uzoru na druge istočnoeuropske zemlje te smo zaračunali 40% manji prosječni rast od zemlje s najnižom stopom rasta (Češka – 10%). Ta stopa rasta odgovara i povijesnoj stopi rasta vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj, koja se uglavnom odnosi na usitnjena i rascjepkana zemljišta.

Sve kategorije ulaganja odnose se na fizičku imovinu koja se po potrebi može likvidirati. Međutim, svaki projekt ima svoju slabiju stranu, pa tako i naš, a odnosi se na potencijalno težu mogućnost likvidacije gospodarstva ili na nepredviđene okolnosti u samom uzgoju.

Izlazna strategija

Iako svi podaci jasno govore da je ulaganje u poljoprivredu sigurnije i isplativije od drugih kategorija imovine, činjenica je da ovog trenutka druge vrste imovine imaju širu bazu kupaca. To ne znači da je gospodarstvo ili njegove dijelove nemoguće prodati, ali postoji mogućnost da se pravog kupca duže čeka u odnosu na prodaju stambene nekretnine u velikom gradu.

- **Pravo prvokupa:** U slučaju da investitor želi prodati svoje gospodarstvo, "Ranch" ima pravo prvokupa. Ako "Ranch" nije u mogućnosti isplatiti traženu cijenu, investitor može prodavati na tržištu, pri čemu "Ranch" prilikom prodaje ima pravo na naknadu u vrijednosti od 2.000 eura/ha.
- **Prodaja imovine:** Ako ulagač nije pronašao kupca za svoj udio u "Ranch-u", ali je pronašao kupca za zemlju, "Ranch" se obvezuje kupiti ostatak imovine po cijeni uvećanoj/umanjenoj za pripadajući diskontni faktor:

1. Vrijednost mehanizacije iznosi 1.750 eura po ha, a umanjuje se za 20 % prve godine, 10 % druge godine te 8 % godišnje od treće godine.
2. Vrijednost objekata iznosi oko 2.840 eura po ha, a umanjuje se za 5 % - 10 % godišnje, ovisno o kategoriji imovine.
3. Vrijednost krava iznosi 2.000 eura.

· **Prodaja zemlje:** Zemlja koju investitor prodaje, nije nužno zemlja na kojoj ima hipoteku. Investitoru će se na prodaju ponuditi rubna zemlja kako bi bila iskoristiva budućem kupcu.

Općenito, što je prodajna površina veća, to je veći broj kupaca i veća cijena. Veće površine privlače više zainteresiranih jer je poslovanje na količinu rentabilno na daljinu. Što je veći investitor koji želi prodati svoje gospodarstvo, manji je rizik da će duže čekati na prodaju.

S druge strane, ako se prodaje manja površina, kupci su ograničeni. Manji investitori imaju manju mogućnost privući kupca iz udaljenih krajeva Hrvatske ili Europe. Realni kupci su lokalni poljoprivrednici, firma "Ranch" ili drugi ulagači. "Ranch" je zainteresiran za otkup svih udjela koje može otkupiti u zahtjevanom roku. Ako otkup nije moguć u kratkom vremenu, "Ranch" može ponuditi otplatni plan prilagođen dinamici tekućih prihoda.

Dodatni rizici

Dodatni eventualni rizici uključuju teoretske mogućnosti gubitka vrijednosti imovine ili gubitke u tekućim prihodima zbog neplaniranog rasta troškova.

Teško je zamisliti scenarij u kojem zemljište može izgubiti svoju vrijednost, ali postoje teoretski scenariji uništenja ostalih kategorija imovine u slučaju požara ili potresa, ako imovina nije osigurana. U slučaju osiguranja imovine, postoji mogućnost spora s osiguravajućim društvom.

Navedeno se odnosi i na životinje s dodatnim rizikom uginuća od bolesti ili napada divljih zvijeri. Trenutno nisu prisutne u našim krajevima, ali postoji teoretska mogućnost neisplate od osiguravajućih društava.

Što se tiče rizika iz redovnog poslovanja, postoji rizik gubitka prihoda zbog uginuća životinja, primarno bikova te rasta troškova hrane zbog elementarnih nepogoda. Važno je napomenuti da su proizvođači izloženi ovom riziku isključivo u slučaju nedostatka vlastite zemlje za zadovoljavanje potreba stoke za hranom. U tom scenariju uvijek postoji mogućnost prodaje viška stoke do razine samoodrživosti. Navedeno neće financijski ugroziti egzistenciju gospodarstva, ali će rezultirati smanjenom dobiti.

Na kraju, postoji rizik bolesti ili otkaza zaposlenika. No, farme su koncipirane na način da goveda mogu funkcionirati i bez ljudi, što smanjuje rizik značajnih komplikacija. Zaposlenici imaju relativno visoke fiksne plaće te značajne bonuse i druge pogodnosti, što ovo zanimanje čini vrlo poželjnim.

Poticaji i subvencije

Poticaje dobivaju svi aktivni poljoprivrednici svake godine i uz pravilno posloženu proizvodnju, dovoljni su da pokriju sve troškove poslovanja. Poljoprivrednik u sustavu proizvodnje junadi iz ove perspektive ne bi trebao biti u minusu.

TRAJNOST I VAŽNOST POTICAJA

Poticaji postoje od samog početka EU-a i predstavljaju najveći pojedinačni izdatak za EU budžet. Zbog iznimne važnosti hrane, nije realno očekivati da će ikada biti ukinuti. No, u hipotetskom scenariju gdje bi se to ipak dogodilo, takvu promjenu smatramo pozitivnom iz perspektive poljoprivrednika koji se primarno bave poljoprivredom radi proizvodnje, a ne radi prikupljanja poticaja.

UTJECAJ UKIDANJA POTICAJA

Ako bi poticaji bili ukinuti:

- Hrana bi poskupjela, ali bi građani imali više raspoloživog novca jer ne bi morali subvencionirati poljoprivredu kroz poreze.
- Troškovi povezani s administracijom poticaja (poput plaće službenika) bi nestali, kao i troškovi vezani uz birokratske i proizvodne obaveze koje uzrokuju brojne neefikasnosti, što bi dugoročno učinilo hranu povoljnijom.

Gotovo da i nema šanse da se subvencije u poljoprivredi ukinu, no ako bi do toga došlo, taj utjecaj mogao bi biti pozitivan u dugom roku za proizvođače i potrošače.

BESPOVRATNA SREDSTVA

Uz godišnje poticaje, postoje i bespovratna sredstva namijenjena investicijama. Poljoprivrednici se mogu prijaviti za ova sredstva ukoliko zadovoljavaju kriterije. Ako netko od investitora povuče jednu ili više od ovih mjera, za navedeni iznos umanjen za naknadu „Ranch-a“ uvećava se uloženi kapital.

Proizvodnja

Rotacijska ispaša

Rotacijska ispaša je tehnika upravljanja pašnjacima koja se koristi u poljoprivredi i stočarstvu. Ova metoda podrazumijeva sustavno i plansko premještanje stoke između različitih parcela (sekcija) pašnjaka, kako bi se omogućio oporavak vegetacije na prethodno ispašenim parcelama i povećao proizvodni kapacitet zemlje.

Rotacijskom ispašom tempiramo pašu u fazi brzog rasta biljke. Faza brzog rasta je ona u kojoj biljka nije preniska niti previsoka. Površina trave funkcionira kao solarni kolektor - što je veća površina, više sunčeve energije se može kroz proces fotosinteze konvertirati u biomasu. Kad je biljka prevelika, staje s rastom te se opet ne iskorištava potencijal sunca. "Srednja" faza rasta kroz rotacijsku ispašu omogućava maksimalno iskorištavanje pašnog potencijala zemlje.

Ključni elementi rotacijske ispaše su:

1. **Podjela pašnjaka na sekcije:** Pašnjak se dijeli na više manjih sekcija ili parcela.
2. **Kontrolirana ispaša:** Stoka se premješta s jedne sekcije na drugu prema planu, obično nakon određenog broja dana ili kada vegetacija dosegne određeni stupanj rasta.
3. **Oporavak vegetacije:** Dok je stoka na jednoj sekciji, ostale sekcije se odmaraju i obnavljaju, što omogućava travi i ostalim biljkama da se regeneriraju.
4. **Poboljšanje kvalitete tla:** Ovaj sustav omogućava ravnomjerniju distribuciju izmeta stoke, što doprinosi poboljšanju kvalitete tla i smanjenju erozije.
5. **Zdravlje stoke:** Rotacijska ispaša smanjuje rizik od bolesti i parazita jer se stoka ne zadržava dugo na jednom mjestu.

Rotacijska ispaša povećava ukupnu dostupnu ispašu i do tri puta, što za isto toliko puta povećava brojnost stoke te kapacitet zemlje da samostalno prehrani stoku. Zauzvrat, to dovodi do bržeg povećanja organske tvari u tlu, što dodatno povećava proizvodni potencijal zemljišta i zadržavanje vode.

Ukratko, rotacijska ispaša najbolja je proizvodna praksa za zdravo tlo i maksimiziranje kratkoročne i dugoročne proizvodnje te zdravlje životinja i kvalitetu proizvoda.

Upravljanje i zadržavanje vode

Upravljanje vodom na poljoprivrednim zemljištima ključno je za održavanje produktivnosti, očuvanje prirodnih resursa i osiguranje dugoročne održivosti poljoprivredne proizvodnje. Učinkovito upravljanje vodom uključuje različite strategije kao što su akumulacija vode, skupljanje kišnice te općeniti vodni management na pašnjacima.

AKUMULACIJA VODE

- 1. Izgradnja akumulacijskih jezera i spremnika:** Ovi objekti omogućuju prikupljanje i pohranjivanje vode tijekom kišnih razdoblja, a koja se kasnije može koristiti u sušnim periodima. Navedeno pomaže u osiguravanju stalne opskrbe vodom za navodnjavanje i napajanje stoke.
- 2. Smanjenje erozije tla:** Akumulacija vode smanjuje brzinu otjecanja vode s površine, čime se smanjuje erozija tla i gubitak plodnog sloja tla.
- 3. Povećanje razine podzemnih voda:** Spremnici vode omogućuju infiltraciju vode u tlo, što pomaže u obnavljanju zaliha podzemnih voda.

SKUPLJANJE KIŠNICE

- 1. Učinkovito korištenje oborina:** Skupljanje kišnice omogućuje poljoprivrednicima da iskoriste prirodne oborine za navodnjavanje usjeva i pašnjaka, smanjujući ovisnost o vanjskim izvorima vode.
- 2. Ekonomičnost:** Skupljanje kišnice smanjuje troškove vode za navodnjavanje i smanjuje potrebu za dubokim bunarima ili uvoznim vodovodnim sustavima.
- 3. Održavanje ekosustava:** Ova metoda pomaže u očuvanju prirodnih vodnih tokova i zaštiti lokalnih ekosustava od prekomjerne eksploatacije.

VODNI MANAGEMENT NA PAŠNJACIMA

- 1. Optimalno raspoređivanje vode:** Upravljanje vodom na pašnjacima uključuje plansko raspoređivanje vode kako bi se osigurala ravnomjerna distribucija vlage, a to pomaže u održavanju zdrave vegetacije i produktivnosti pašnjaka.
- 2. Prevencija suše i poplava:** Učinkoviti vodni management pomaže u sprečavanju suša i poplava kroz kontrolirano navodnjavanje i drenažne sustave, čime se smanjuje rizik od gubitka usjeva i degradacije tla.
- 3. Očuvanje kvalitete vode:** Održavanje čistoće i kvalitete vode kroz kontrolu izvora zagađenja (poput pesticida i gnojiva) ključno je za dugoročno zdravlje pašnjaka i okoliša.

Pravilno upravljanje vodnim resursima poboljšava produktivnost tla i očuvanje prirodnih resursa te doprinosi cjelokupnom zdravlju ekosustava. Poljoprivrednici koji usvoje ove strategije mogu značajno poboljšati svoju produktivnost i održivost svojih gospodarstava.

Naše meso

Naš primarni izbor za proizvodnju mesa je F1 križanac dobiven od čistokrvne irske crne Angus stoke i Wagyu goveda, pažljivo nabavljenih od najboljih uzgajivača iz Sjeverne Rajne-Vestfalije, pokrajine u Njemačkoj, s kojima održavamo blisku suradnju.

F1 križanje koje provodimo donosi najbolje iz oba svijeta i omogućuje da proizvod koji je na ispaši bude sočan, mekan i ukusan. Ponosimo se bogatim nasljeđem naše Wagyu linije, posebice osvajanjem 2. mjesta na Europskom Wagyu natjecanju 2021. u Münsteru.

Genetsko porijeklo naših Wagyu goveda uglavnom je odgovorno za posebne karakteristike kao što su najfinija mramornost mesa i optimalna kompozicija masti. Osim životinja s najviše mramornosti izvan Japana (Misako), naša stada također uključuju potomstvo izvornog japanskog podrijetla, kao i potomstvo najboljih prodavatelja s prošlih aukcija u Europi, pareno s trenutno najboljim dostupnim bikovima u Australiji. Naš cilj je izgraditi najbolje stado Wagyu goveda u Europi.

Goveda hranjena travom

Uzgajanje pašne stoke i proizvodnja pašnog mesa donose brojne prednosti za poljoprivrednike, okoliš i potrošače. Ovaj način uzgoja stoke fokusira se na prirodnu ishranu životinja i održive metode poljoprivredne proizvodnje. Prirodna prehrana ne znači da su životinje prepuštene na milost i nemilost pašnjaka, bez ikakve nadoknade. Ukoliko se na pašnjaku želi uzgojiti vrhunsko meso, ne samo iz perspektive zdravlja nego i okusa, govorimo o intenzivnom managementu stoke i zemlje primjenom rotacijske ispaše te po potrebi nadohrane s visokoproteinskim djetelinama iz ekološkog uzgoja. Ništa se ne prepušta slučaju.

Ključni benefiti uzgajanja pašne stoke i pašnog mesa:

PREDNOSTI ZA POLJOPRIVREDNIKE

- 1. Smanjeni troškovi:** Pašna stoka se hrani prirodnom vegetacijom pašnjaka, što smanjuje potrebu za skupom stočnom hranom, dodacima i suplementima.
- 2. Održivost:** Uzgajanje pašne stoke može biti održivije jer se smanjuje potreba za oranicama za proizvodnju stočne hrane, kao i upotreba sintetičkih gnojiva i pesticida.
- 3. Poboljšanje zdravlja tla:** Pašnjačka stoka pomaže u očuvanju i poboljšanju kvalitete tla putem prirodnog gnojidbenog ciklusa i smanjenja erozije tla.

PREDNOSTI ZA OKOLIŠ

1. **Očuvanje bioraznolikosti:** Održavanje prirodnih pašnjaka potiče očuvanje bioraznolikosti jer se promoviraju različite biljne vrste i stvaraju staništa za divlje životinje.
2. **Održivo korištenje resursa:** Ovaj način uzgoja koristi prirodne resurse na učinkovit način, smanjujući potrebu za vodom i kemikalijama u poljoprivredi.

PREDNOSTI ZA POTROŠAČE

1. **Nutritivna vrijednost:** Pašno meso često ima bolji nutritivni profil u usporedbi s mesom iz intenzivnog uzgoja. Sadrži više omega-3 masnih kiselina, vitamina E, beta-karotena i konjugirane linolne kiseline (CLA). Također, ne sadrži hormone, antibiotike ni pesticide koji su prisutni u konvencionalnom mesu.
2. **Bolji okus:** Mnogi potrošači smatraju da pašna stoka proizvodi meso boljeg okusa zbog prirodne prehrane životinja.
3. **Etika i dobrobit životinja:** Uzgajanje stoke na pašnjacima često podrazumijeva humanije uvjete za životinje, omogućujući im prirodnije ponašanje i više prostora za kretanje.

Uzgajanje pašne stoke i proizvodnja pašnog mesa donose brojne prednosti koje obuhvaćaju ekonomičnost, održivost i poboljšanje kvalitete proizvoda. Poljoprivrednici koji usvoje ove metode mogu očekivati smanjenje troškova i poboljšanje zdravlja tla, dok potrošači dobivaju visokokvalitetno, nutritivno bogato meso.

Sve naše životinje zaklane su u maksimalno humanim uvjetima, na farmi, bez i najmanjeg stresa.

Mogućnost potpunog otkupa sela

Ovisno o selu, potpuni otkup može biti moguć, ali proces nije uvijek jednostavan. Ključni čimbenici koji utječu na mogućnost otkupa su varijabilnost vlasničkih struktura, strategija kupnje i dugoročne opcije.

VARIJABILNOST VLASNIČKIH STRUKTURA

U nekim selima moguće je pronaći većinu vlasnika, dok u drugima nije moguće doći do svih, ponekad čak ni do 50 %. Uobičajeno je da su sela u kojima je prije Domovinskog rata živjelo stanovništvo srpske nacionalnosti danas napuštena i zapuštena, jer je dio vlasnika nestao bez traga.

STRATEGIJA KUPNJE

U takvim situacijama kupujemo sve što je moguće, ali uređujemo cijelo selo bez obzira na to što nije sve otkupljeno. Ako se vlasnici neotkupljenih površina ikada pojave, od njih ćemo otkupiti preostalu zemlju. Vlasnici nemaju izbora osim prodati nam zemlju jer je po zakonu moraju održavati, inače im prijete kazne. Zemlja nije zanimljiva nikom drugom jer u selu nema nikog prisutnog osim nas, a mi smo u posjedu većine. Preostale razbacane njive nisu zanimljive ljudima iz udaljenih sela koji se bave poljoprivredom, budući da zbog naše prisutnosti ne mogu formirati funkcionalne površine.

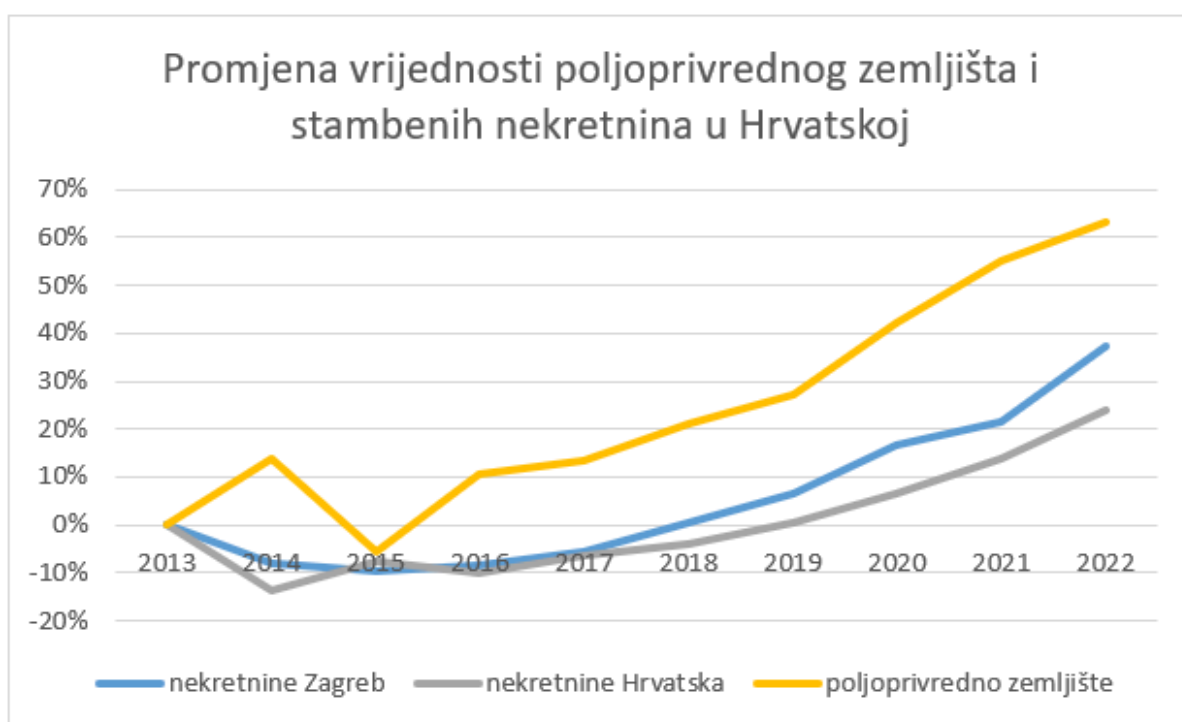
DUGOROČNE OPCIJE

Ako se vlasnici nikad ne pojave, postoji mogućnost da će Republika Hrvatska davati takva zemljišta u dugoročni zakup. Trenutno postoji takva odredba u našem zakonu, ali se za sada ne primjenjuje. Dodatna opcija je da, ako se ništa od navedenog ne dogodi, nakon proteka 40 godina postajemo vlasnici zemljišta na bazi posjeda. Iako se taj period možda čini dugim, ključno je da smo kupili i platili 50% zemljišta, a u međuvremenu koristimo 100%. To čini cijelu investiciju puno isplativijom, pogotovo s ciljem da jednog dana cijelo zemljište postane naše vlasništvo.

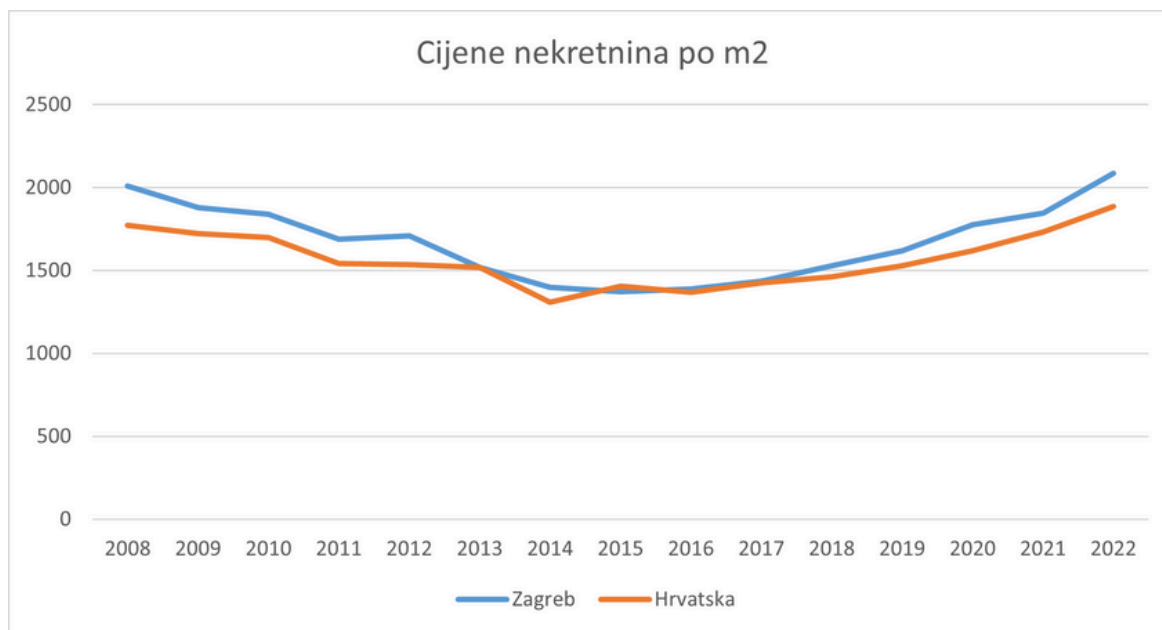
Zašto radije ne uložiti u nekretninu?

Nekretnine su tradicionalno najpoželjniji oblik štednje u Hrvatskoj. No, opravdanost ove preferencije može se analizirati kroz usporedbu s poljoprivrednim zemljištem.

Analiza trendova

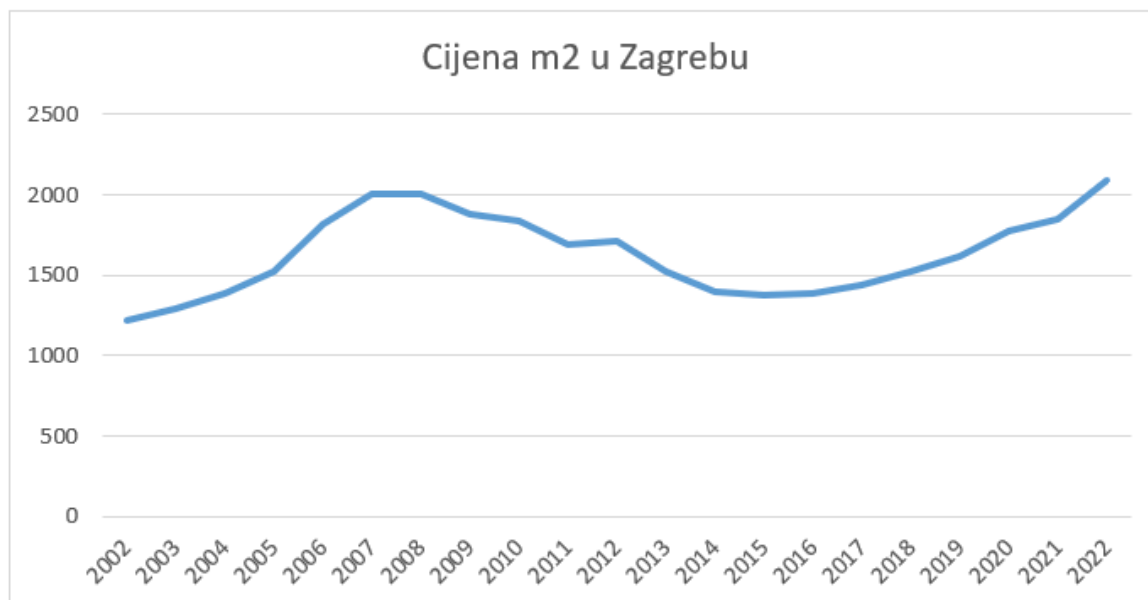


Od kada postoji evidencija cijena poljoprivrednog zemljišta (od 2013. godine), nekretnine su u prosjeku imale tri puta slabiji rast vrijednosti u usporedbi s poljoprivrednim zemljištem u Hrvatskoj.



POVIJESNI PAD CIJENA NEKRETNINA

- Od 2008. godine: Cijene nekretnina bile su u padu te im je trebalo 14 godina da se vrate na razinu iz 2008. godine. Netko tko je kupio nekretninu 2007. ili 2008. godine bio je u minusu sljedećih 15 godina iz perspektive vrijednosti stana, budući da nešto vrijedi koliko je netko drugi spreman platiti.
- Prije 2007. godine: Imali smo razdoblje visokog rasta cijena nekretnina. No, promatrajući period od kada postoji evidencija cijena nekretnina, prosječan rast cijena iznosio je svega 3% godišnje, što je više nego duplo manje u odnosu na poljoprivredno zemljište.



NEDAVNI TRENDОВI

- 2022. i 2023. godina: Iako ove godine nisu prikazane na grafovima, poznato je da je uslijedio veliki rast vrijednosti nekretnina, posebno u Hrvatskoj (najveći na razini cijele EU). No, isto se dogodilo i s cijenama poljoprivrednog zemljišta.

RAZLOZI ZA RAST CIJENA NEKRETNINA

1. Monetarna ekspanzija radi COVID mjera: Velike količine novca ubrizgane su u ekonomiju.
2. Potres u Zagrebu i drugim dijelovima Hrvatske: Potres je stvorio povećanu potražnju za nekretninama.
3. Ulazak Hrvatske u Schengen: Povećana atraktivnost nekretnina za strane investitore.
4. Uvođenje Eura i legalizacija sivog novca: Kupovina nekretnina korištena je za legalizaciju značajnih količina sivog novca.

BUDUĆI TRENDОВI

- **Stagnacija cijena nekretnina 2024. godine:** Došlo je do stagnacije cijena nekretnina te je za očekivati pad vrijednosti kao i u drugim zemljama.
- **Poljoprivredno zemljište:** Suprotno očekivanjima za nekretnine, poljoprivredno zemljište nastavlja biti isplativije ulaganje i prognoza je da će cijene zemljišta u Hrvatskoj rasti.

USPOREDBA S ULAGANJEM U POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

- **Brži rast vrijednosti:** Poljoprivredno zemljište ima prosječan godišnji rast vrijednosti od preko 6 %, što je značajno više u usporedbi s nekretninama.
- **Niži troškovi održavanja:** Poljoprivredno zemljište zahtijeva manje održavanja u usporedbi sa stambenom nekretninom.
- **Stabilniji prihod:** Prihod od poljoprivrednog zemljišta, posebno kroz subvencije i proizvodnju, može biti stabilniji i manje podložan tržišnim fluktuacijama.

ZAKLJUČAK

Iako je Hrvatska imala najveći rast vrijednosti nekretnina na razini EU, poljoprivredno zemljište i dalje se pokazuje kao isplativije ulaganje. Ulaganje u poljoprivredno zemljište ima bolji povrat i stabilnost, čak i u periodima ekonomske neizvjesnosti. Stoga, ulaganje u poljoprivredno zemljište predstavlja sigurniju i potencijalno isplativiju opciju u usporedbi s ulaganjima u nekretnine.

Kalkulacija isplativosti ulaganja u stan za najam u Zagrebu

Parametri ulaganja

Parametar	Vrijednost
Površina stana	85 m ²
Vrijednost po m ²	3.500 €
Vrijednost stana	297.500 €
Uređenje po m ²	350 €
Ukupno uređenje	29.750 €
2 parkirna mjesta	30.000 €
Ukupna vrijednost investicije	357.250 €

Prihodi i porezi

Parametar	Vrijednost
Mjesečna najamnina	1.300 €
Godišnji prihod od najma	15.600 €
Godišnji porez na dohodak od najma	1.310 € (12%)
Godišnji prihod nakon poreza	14.290 €
Godišnji povrat od najma	4,00%

Troškovi održavanja i dugoročni prinos

Parametar	Vrijednost
Troškovi održavanja stana kroz 20 godina	49.807 €
Prihod kroz 20 godina prije poreza	312.000 €
Porez kroz 20 godina	26.208 €
Najamnina kroz 20 godina umanjena za porez	235.985 €
Godišnji povrat nakon poreza i održavanja	3,30%

Vrijednost nekretnine kroz 20 godina

Parametar	Vrijednost
Prosječna stopa rasta/pada vrijednosti nekretnina	3,03%
Godišnji pad vrijednosti zbog starosti nekretnine	0,70%
Vrijednost nekretnine za 20 godina sa uređenjem	548.874 €
Ukupni prinos za 20 godina	784.858 €
Povrat na uloženo kroz 20 godina	120%
Isplaćena dobit u odnosu na ulaganje	66%
Prosječni godišnji povrat na uloženo	5,6%

ANALIZA POVRATA

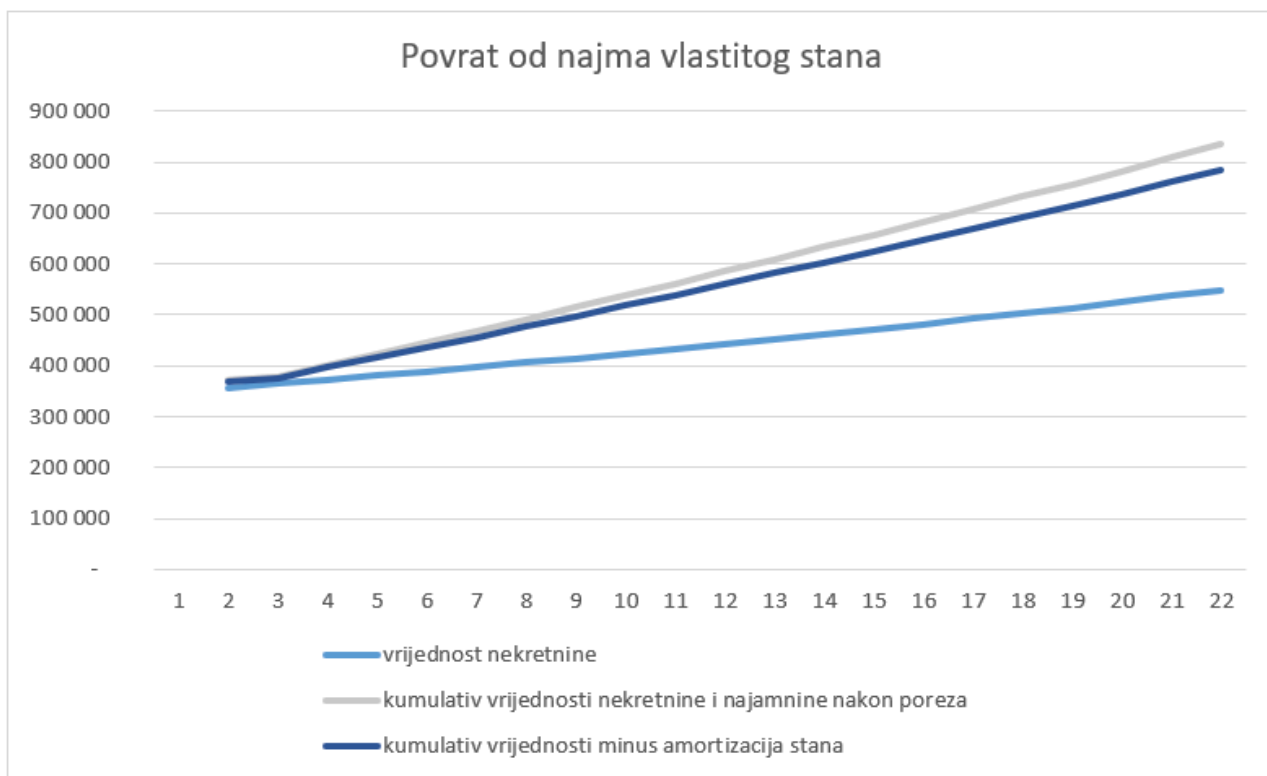
Na temelju gornje kalkulacije, možemo vidjeti da ulaganje u novoizgrađeni stan u Zagrebu donosi prosječan godišnji povrat na uloženo od 5,6 % nakon 20 godina. Ovaj povrat uključuje prihod od najma umanjeno za poreze i troškove održavanja, kao i očekivani rast vrijednosti nekretnine.

TROŠKOVI ODRŽAVANJA STANA

Kroz period od 30 godina, troškovi održavanja stana značajno se povećavaju zbog potrebe za redovitim ulaganjima u obnovu i održavanje.

Troškovi održavanja stana kroz 20 godina

Parametar	Vrijednost
Prosjek troškova kroz godinu	2.490 €
Godišnji popravci	100 €
Svakih 10 godina	
Stolice	1.000 €
Bojanje zidova	4.000 €
Kauč	1.000 €
Svakih 15 godina	
Suđerica	700 €
Mikrovalna	100 €
Pećnica	500 €
Veš mašina	500 €
Klimate	500 €
Napa	500 €
Svakih 20 godina	
Parket	3.250 €
Bojler	2.500 €
Kuhinja	10.000 €
Svakih 30 godina	
Kupaona x2	12.000 €
Krov	4.000 €
Fasada	2.500 €
Stolarija	3.500 €
Ormari	2.500 €
Ukupno održavanje kroz 20 godina	49.807 €
Godišnji trošak održavanja	2.490 €



ZAKLJUČAK

Iako ulaganje u stan za najam u Zagrebu može donijeti solidan povrat na uloženo, ulaganje u poljoprivredno zemljište nudi veći rast vrijednosti, niže troškove održavanja te značajniji i stabilniji prihod. S obzirom na povijesne podatke i trendove, poljoprivredno zemljište predstavlja atraktivniju opciju za dugoročno ulaganje.

Ključni ljudi

Marko Tolić, osnivač i većinski udjeličar.

Rođen 1984. godine, završio je XV. gimnaziju te nakon tog magistrirao ekonomiju na ZŠEM-u. Tijekom studija je polagao predmete na Harvardu u Bostonu te na Plekhanovu u Moskvi.

2005. godine osniva Tamin nekretnine za posredovanje u prodaji nekretnina. Nakon diplome, 2009. godine počinje raditi na inovativnom projektu vezanom uz elektronski novac, no zbog nedostatka zakonske regulative u Hrvatskoj djeluje kao konzultant.

2014. godine u želji za fokusiranjem na sigurno ulaganje, odlučuje se za poljoprivredu. Preuzima zapušteno obiteljsko poljoprivredno zemljište u okolici Daruvara, dogovara zamjenu i otkup dodatne zemlje kako bi se mogle formirati funkcionalne proizvodne površine te uređuje prvih 40 ha. Nakon prvih par godina negativnog poslovanja, odlučuje se za uzgoj stoke u sustavu krava tele budući da se na bazi dostupnih informacija to ulaganje pokazalo kao najpovoljnije iz perspektive potrebnog ulaganja te rizika i povrata.

2024. godine posjeduje 200 ha u punoj proizvodnji od čega je većina u vlasništvu, i upravlja s još 15-ak poljoprivrednih gospodarstava. Paralelno, Tamin nekretnine uspješno posluje kao investitor u građevinskim projektima na području Opatije i Rijeke.