



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV EKONOMIKY

INSTITUTE OF ECONOMICS

INVESTIČNÍ PORTFOLIO A JEHO TVORBA

INVESTMENT PORTFOLIO AND ITS CREATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Jan Ryba

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

Ústav:	Ústav ekonomiky
Student:	Bc. Jan Ryba
Studijní program:	Mezinárodní ekonomika a obchod
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Roman Ptáček, Ph.D.
Akademický rok:	2020/21

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává diplomovou práci s názvem:

Investiční portfolio a jeho tvorba

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Metodika práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Cíle, kterých má být dosaženo:

Cílem této diplomové práce je navrhnout postup pro sestavení individuálního investičního portfolia s využitím standardních i méně obvyklých investičních nástrojů, včetně kryptoměn, v podmínkách globalizovaného investičního prostředí.

Základní literární prameny:

REJNUŠ, O. Finanční trhy. 4. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. ISBN 978-80-2-7-3671-6.

GRAHAM, B. a J. ZWEIG. Inteligentní investor. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-8-247-1792-0.

GLADIŠ, D. Akciové investice. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015. Investice. ISBN 978-80-2-7-5375-1.

KOHOUT, P. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7. aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-5064-4.

TŮMA, A. Ideální investiční portfolio: jak dosáhnout investičního zenu. Praha: Grada Publishing, 2019. ISBN 978-80-271-0758-2.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně dne 15.7.2021

L. S.

prof. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
ředitel

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
děkan

Abstrakt

Diplomová práce má za úkol zhodnotit jednotlivé investiční příležitosti, které jsou detailně popsány a zjistit ideální investiční portfolio, jenž bude pomocí dollar-cost averagingu financováno. Mezi hlavní investice, které budou popsány se řadí akcie, dluhopisy, drahé kovy, podílové fondy a další. Následně bude vyhodnocen stav jednotlivých investic, jejich příležitosti, ale také rizika, jenž jsou s nimi spojena.

Abstract

The task of the thesis is to elaborate on investment opportunities, which are described in detail and to determine the ideal portfolio, that will be financed by dollar-cost averaging. The main investments include stocks, bonds, precious metals, mutual funds and more. Subsequently, the state of individual investments, their opportunities, but also the risks associated with them will be evaluated.

Klíčová slova

Investice, investiční portfolio, diverzifikace, riziko, výnosnost, investiční možnosti

Key words

Investment, investment portfolio, diversity, risk, efficiency, investment opportunities

Bibliografická citace

RYBA, Jan. *Investiční portfolio a jeho tvorba* [online]. Brno, 2021 [cit. 2021-08-19].
Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/137407>. Diplomová práce.
Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce
Roman Ptáček.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 20. srpna 2021

.....
podpis studenta

Poděkování

Rád bych poděkoval svému vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D. za dohled nad mojí prací a velmi důležité poznatky k jejímu vylepšení. Dále bych chtěl poděkovat svému okolí za podporu z jejich strany.

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	13
1.1 FINANČNÍ TRHY	13
1.1.1 Peněžní trh	14
1.1.2 Kapitálový trh	14
1.1.3 Trh s drahými kovy	14
1.2 INVESTICE.....	15
1.2.1 Investor.....	15
1.2.2 Spekulant.....	16
1.3 INVESTIČNÍ PORTFOLIO	16
1.4 DIVERZIFIKACE	16
1.5 MAGICKÝ TROJÚHELNÍK	17
1.5.1 Výnosnost.....	17
1.5.2 Riziko.....	18
1.5.3 Likvidita	19
1.6 INVESTIČNÍ MOŽNOSTI	20
1.6.1 Akcie.....	20
1.6.2 Dluhopisy	21
1.6.3 Drahé kovy	22
1.6.4 Podílové fondy.....	23
1.6.5 Umění, starožitnosti, sběratelské kolekce	24
1.6.6 Investice do nemovitostí.....	24
1.6.7 Kryptoměny.....	25
1.7 TVORBA PORTFOLIA	26
1.7.1 Screening.....	26
1.7.2 Analýzy makléřů a investičních bank.....	27
1.7.3 Investičně zaměřená média.....	27
1.8 INVESTIČNÍ STRATEGIE	28
1.8.1 Krátkodobé investiční strategie.....	29
1.9 DOLLAR-COST AVERAGING	30
1.10 PSYCHOLOGIE INVESTORA	30
1.10.1 Hlavní investiční chyby	31
1.11 SLOŽENÍ PORTFOLIA	33
1.11.1 Kvalitativní výzkum	33
1.11.2 Investiční články.....	37

2	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	39
2.1	AKCIE	39
2.2	DLUHOPISY	47
2.3	ZLATO	49
2.4	STŘÍBRO.....	54
2.5	PODÍLOVÉ FONDY	56
2.6	SBĚRATELSKÉ KOLEKCE	63
2.7	NEMOVITOSTI	66
2.8	NEMOVITOSTNÍ FOND	69
2.9	KRYPTOMĚNY	71
3	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ.....	75
3.1	INVESTIČNÍ PORADCE.....	75
3.2	DIVERZIFIKACE	75
3.3	PRAVIDELNÉ INVESTOVÁNÍ.....	76
3.4	RIZIKO	76
3.5	STRATEGIE.....	77
3.6	VÝBĚR SPRÁVNÝCH AKCIÍ.....	78
3.7	ZDROJE A INFORMACE	78
3.8	DAVOVÉ ŠÍLENSTVÍ	78
3.9	KRITÉRIA PŘI VÝBĚRU INVESTIC.....	79
3.10	SESTAVENÍ VLASTNÍHO PORTFOLIA	85
	ZÁVĚR.....	88
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	91
	SEZNAM ZKRATEK.....	95
	SEZNAM VZORCŮ	96
	SEZNAM GRAFŮ	97
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	98
	SEZNAM TABULEK	99
	SEZNAM PŘÍLOH.....	101

ÚVOD

Ke své diplomové práci jsem si vybral téma investiční portfolio a jeho tvorba, které se bude skládat z několika různých investičních příležitostí. Hlavním důvodem výběru tohoto tématu je ukázat rozmanitost investic z hlediska jejich rizikovosti, ale také výnosnosti. Z mého pohledu se hodně Čechů investic bojí a zaostáváme tak proti zbytku světa, což značí i fakt splácení dluhů vůči bance. Pokud Čech má nějaké finanční prostředky a u toho třeba hypotéku, často tyto peníze pošle na dřívější splacení, místo toho, aby tyto prostředky dokázal lépe zhodnotit někde jinde, při dnešních nízkých úrokových sazbách za hypotéku. Jednotlivé investice jsou brány z celosvětového hlediska a není tak riziko rozloženo pouze na české investice.

Hlavním cílem této diplomové práce je sestavit investiční portfolio podle dostupných informací. Celkový investiční trh bude nejprve popsán v teoretické části, se zaměřením na jednotlivé investiční možnosti, ale také na jejich diverzifikaci a popsání magického trojúhelníku, který hraje u investic důležitou roli. Dále bude popsáno, jak se celkové portfolio tvoří a co znamená pojem dollar-cost averaging, jenž je velmi využíván.

Druhá část je praktická a budou zde popsány jednotlivé investice z různých kategorií podle investičních možností z teoretické části. Tyto investice budou nejprve představeny a následně zhodnoceny podle různých faktorů, od rizikovosti investice přes likviditu až po výnosnost, na kterou může investor dosáhnout. K zhodnocení jednotlivých faktorů budou využita historická data podle vývoje.

Třetí část obsahuje následné celkové vyhodnocení, jak by měl investor postupovat, čeho by se měl držet a jak skládat své portfolio, ale také na co si dávat pozor.

CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ

Cílem této diplomové práce je pomocí investičních možností zpracovat, jak vytvořit ideální investiční portfolio, které by pomohlo začínajícím investorům určit vhodné investice pro jejich začátek. Aby bylo dosaženo hlavního cíle, je zapotřebí si určit dílčí cíle:

- provedení kvalitativního výzkumu ve formě přímého rozhovoru;
- zpracování vývoje investic za posledních 10 – 15 let;
- detailní popis jednotlivých investic a jejich zhodnocení;
- vyhodnocení vývoje daných investic;
- sestavení portfolia podle vyhodnocených kritérií.

Diplomová práce se skládá ze tří částí, kdy první část obsahuje teoretická východiska a jejich popis pro následnou praktickou část, která je druhou částí a popisuje jednotlivé možnosti investice a jejich analýzu. V třetí části této práce jsou popsány návrhy řešení při investování a úskalí, jež investice představují a je potřeba si na ně dát pozor.

K vypracování teoretické části jsou použity základní pojmy v oblasti investic, kde jsou ze začátku popsány finanční trhy, na kterých se investice pohybují. Dále co investice sama o sobě znamená a jak vzniká investiční portfolio. Mezi nejdůležitější oblasti v investování se pak řadí diverzifikace, která je popsána společně s tzv. magickým trojúhelníkem, který má velký vliv na skladbu investiční portfolia. Následně teoretická část popisující jednotlivé investiční možnosti, jež jsou nejvíce využívány mezi lidmi a také podle čeho si lidé tyto investice vybírají a tvoří tak celé portfolio. V neposlední řadě tato část obsahuje i psychologii investora a nejčastější chyby, kterých se dopouští.

Pro správné vyhodnocení vhodných investic byl proveden kvalitativní výzkum formou přímého rozhovoru s investičním poradcem. Dále pak pro potvrzení vhodnosti daných investic byly zkoumány články zaměřené na investice.

Následná druhá část diplomové práce, která má za úkol prakticky popsat jednotlivé investice, se zabývá detailním rozбором nejvíce využívaných a doporučených investic z rozhovoru a investičních článků. Ty jsou rozebrány z pohledu výnosnosti během minulých let, případně z hlediska predikované výnosnosti u fondů. Dále pak jejich rizikovosti a také jaká je u daných investic likvidita.

Poslední část diplomové práce zpracovává návrhy jak postupovat při výběru investic, na které věci si dávat pozor a hlavně také čeho bychom se při investování měli držet.

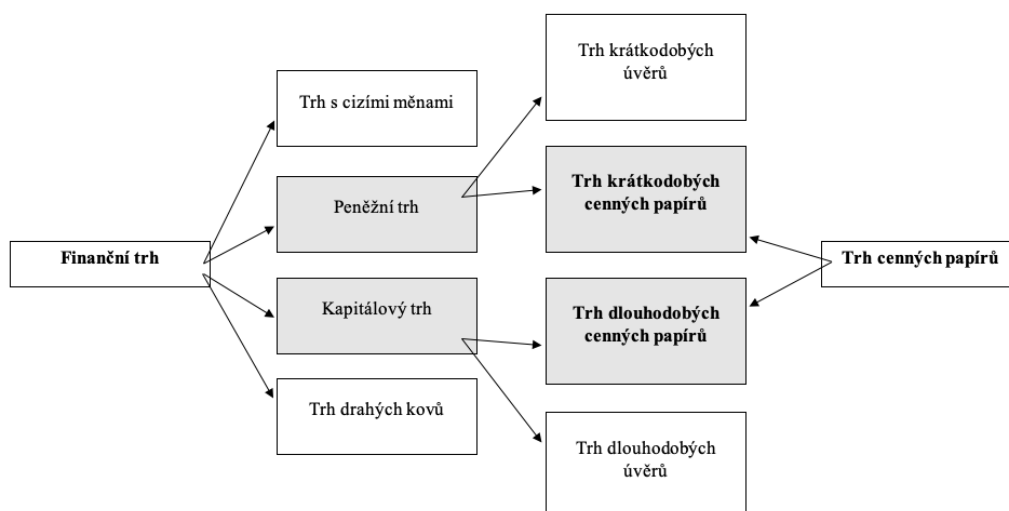
V diplomové práci je použita odborná literatura zaměřené právě na oblast investic, která je využita v teoretické části z důvodu lepšího pochopení jednotlivých kroků v následné praktické části. K vypracování jsou také použity české a zahraniční internetové zdroje.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V první části diplomové práce se zaměříme na seznámení se s jednotlivými pojmy, které se týkají investic a jejich možnosti investování. Nejdříve bude popsán finanční trh. Následně co znamená pojem investice, jak funguje, jak vzniká investiční portfolio a jeho diverzifikace a také z čeho se skládá magický trojúhelník, podle kterého by se měl každý investor řídit a nezapomínat na něj. Dále se tato část zaměřuje na jednotlivé finanční příležitosti a možnosti k investování, složení portfolia podle faktorů, které na nás působí. Následně je popsána psychologie člověka, jenž ovlivňuje jeho nákupy, prodeje a celkový pohled na jednotlivé finanční instrumenty.

1.1 Finanční trhy

Finanční trh můžeme klasifikovat pomocí odlišných hledisek, kde se nejčastěji jedná o členění z jednotlivých druhů finančních investičních instrumentů, podle kterých dochází k jednotlivým obchodům z hlediska segmentů. Z níže uvedené obrázku můžeme vyčíst, že v rámci finančního trhu zde funguje velká řada jednotlivých segmentů. Mezi základní řadíme peněžní trh a kapitálový trh. Můžeme sem zařadit ještě specifické trhy a to s cizími měnami a trh s drahými kovy. U peněžního a kapitálové trhu dochází ještě k dělení na trhy krátkodobých a dlouhodobých úvěrů a trhy krátkodobých a dlouhodobých cenných papírů, jenž tvoří trh cenných papírů (Rejnuš, 2014, s. 60-61).



Obrázek 1: Finanční trh

(Zdroj: vlastní zpracování dle Rejnuš, 2014, s. 61)

1.1.1 Peněžní trh

Hlavní charakteristikou peněžního trhu je krátkodobost obchodů, které jsou na něm uzavírané. Na peněžním trhu se setkávají subjekty, jenž mají přechodný přebytek svých peněžních prostředků se subjekty, které naopak je k jejich přechodnému nedostatku poptávají. Jakmile se jedná o primární znaky finančních nástrojů je pro ně typickou vlastností krátká doba splatnosti, trvající nejdéle jeden rok. Tento trh se dělí na dva segmenty, kterými jsou trh krátkodobých cenných papírů a trh krátkodobých úvěrů. Zpravidla se u peněžního trhu jedná o nástroje s nižším rizikem a menším výnosem. U cenných papírů tohoto trhu můžeme zaznamenat velkou likviditu a jejich výhodou proti dlouhodobým cenným papírům je menší podléhání cenovým fluktuacím, díky čemuž se jedná o bezpečnější investice. Nejpodstatnější funkcí tohoto trhu je financování provozního kapitálu společností a udělování krátkodobých peněžních půjček a úvěrů pro domácnosti, společnosti a stát. Finanční prostředky jsou taktéž využívány na spekulativní nákupy, ať už se jedná o cenné papíry tak i komodity (Rejnuš, 2014, s. 62).

1.1.2 Kapitálový trh

U kapitálového trhu se jedná o obchodování finančních instrumentů, které se řadí do dlouhodobých investic. Pomocí tohoto trhu jsou poskytovány jak dlouhodobé úvěry, tak i možnosti obchodování s dlouhodobými cennými papíry. Jedná se tak o základní rozdělení na dva segmenty. Proti peněžnímu trhu je můžeme považovat za více rizikovější, avšak je zde větší šance na dosažení vyšších výnosů. Hlavním důvodem je, že riziko u každé investice roste s délkou její životnosti a pak také s celkovou peněžní částkou, která byla do investice za celou dobu vložena. Z důvodu délky životnosti předmětných finančních instrumentů se jedná převážně o dlouhodobější investice, než je tomu u peněžnímu trhu. Zároveň bývají rozsáhlejší z pohledu objemů, které jsou pomocí peněžních prostředků do investice vloženy (Rejnuš, 2014, s. 62-63).

1.1.3 Trh s drahými kovy

Mezi nejdůležitější trhy s drahými kovy považujeme trhy zlata a stříbra, dále pak i trh platiny a paladia. Je však zřejmé, že díky jejich hmotné povaze se jedná o velmi zvláštní druhy komodit. Přesto drahé kovy považujeme za finanční instrumenty a to i přes jejich výjimečné vlastnosti (Rejnuš, 2014, s. 64).

1.2 Investice

Jedná se o nákup několika druhů investičních aktiv, které mají podobu pestrých druhů finančních a reálných investičních instrumentů, jenž z pohledu investorů by pomocí nich mělo být dosaženo k rozmnožení jejich stávajícího bohatství. Toho může být dosaženo dvěma způsoby. Prvním způsobem získají jejich zakoupením investoři nárok na výnosy z tržeb a druhý způsob je to, kdy cena koupené investice stoupne a je následně prodána za vyšší cenu, než byla původně zakoupena. Tyto dva způsoby lze samozřejmě i kombinovat (Rejnuš, 2014, s. 164).

„Investice je možno chápat jako záměrné obětování jisté dnešní hodnoty (zpravidla přesně určeného množství peněžních prostředků) za účelem získání vyšší (i když nejisté) hodnoty budoucí“ (Rejnuš, 2014, s. 164).

Z hlediska členění investic je nejčastější podle druhu investičních aktiv, kdy za základní způsob se bere dělení na „*investice finanční*“ a „*investice reálné*“. V nedokonalé rozvinutých ekonomikách převládají investice reálné a naopak investice finanční převažují ve státech vyspělých. Obecně však platí, že oba tyto druhy investic jsou považovány za komplementy a tudíž se nejedná o vzájemnou konkurenci (Rejnuš, 2014, s. 164).

1.2.1 Investor

Jedná se o člověka, jehož cílem je z časového hlediska mnohem delší držení pořízené investice. Často tak věnuje hodně času analýze vhodných investičních příležitostí. Ty následně zkoumá a vzájemně porovnává. Hlavní okruhy, které vyhledává jsou zejména fundamentální údaje o dané společnosti. To znamená její výnosy, tržby, náklady, zadlužení a další ukazatele. Podle těchto údajů následně hodnotí společnost. Jakmile zjistí, že hodnota přepočtená na jednu akcii je výrazně pod nynější tržní hodnotou akcie na burze, tak se nejspíše jedná o pozoruhodnou investici. Jakmile k tomu společnost nabízí vyplácení dividend, jedná se o ještě více zajímavější investici (Graham a Zweig, 2007, s. 35-37).

1.2.2 Spekulant

O spekulanta se naopak jedná, pokud je z hlediska doby držení investic zaměřen na krátké období. Nepotřebuje, tak jako investor fundamentální údaje, ale spíš využívá technickou analýzu, což znamená to, jak se v minulosti chovala cena akcie, v jakých objemech se s ní obchoduje a jak vypadá její „grafická formace“. Tyto údaje jsou velmi důležité právě pro následné rozhodnutí, jestli danou investici nakoupí nebo prodá. Definice tedy udává, že se jedná o mnohem krátkodobější přístup investora k investicím. Nelze však určit jestli se jedná o lepší nebo horší variantu proti přístupu „investora“, spekulant je úplně odlišný (Graham a Zweig, 2007, s. 35-37).

1.3 Investiční portfolio

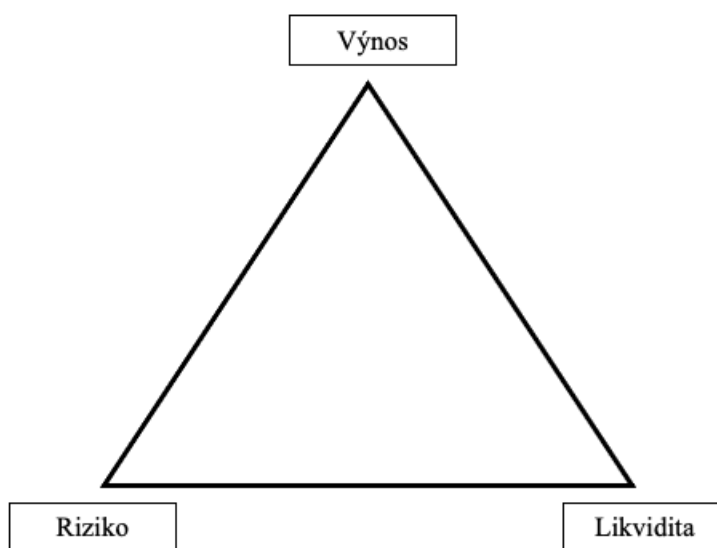
Portfolio můžeme definovat jako kombinaci všech finančních instrumentů nebo v případě širšího pojetí zde zařadit i reálná aktiva v majetku investora. V praxi se jedná o řízení celkového jmění nějaké velké instituce nebo různé produkty, které menšímu klientovi nabídnou během času různé finanční instituce. Slovo portfolio vzniklo z latinského portare a folium neboli „nosit listy“ (Tůma, 2019, s. 15).

1.4 Diverzifikace

Jedná se rozložení rizika pomocí vložení finančních prostředků do různých typů investic, kterými jsou například akcie, obligace neboli dluhopisy, nástroje peněžních trhů a tak dále. Toto riziko lze snižovat i v rámci jednotlivých investic. Pokud chceme například diverzifikovat investice do akcií, je možné místo nákupu akcií dvou společností ve větší částce, nakoupit více druhů akcií po menších částkách. Díky tomu se mnohonásobně sníží dopad výkyvů cen jednotlivých akcií na celkové portfolio a její hodnotu. Toto rozložení rizika je možné ještě více diverzifikovat a to tím způsobem, že akciové portfolio sestavíme z akcií podniků, které fungují v různých odvětvích a ideálně v různých zemích. Tím se riziko ještě více rozloží, díky činnosti v jednotlivých odvětvích a riziko měnové v případě zkupování akcií z různých zemí (Gladiš, 2005, s. 23).

1.5 Magický trojúhelník

Jakmile má potenciální investor na svém účtu dostatečné množství volných peněžních prostředků a rozhodne se začít část z nich investovat na finančním trhu, musí u každé investiční příležitosti, která se mu nabídne a začne nad ní uvažovat, zvážit tři základní investiční faktory. Těmi jsou riziko, výnosy a likvidita. Jedná se o faktory vzájemně na sebe působící, ovšem je potřeba věnovat pozornost každému faktoru zvlášť a následně je zhodnotit dohromady (Rejnuš, 2014, s. 166). Tyto tři faktory nesou název magický trojúhelník, protože každý zmiňovaný faktor je v jednom vrcholu a vzájemně se mezi sebou ovlivňují.



Obrázek 2: Magický trojúhelník

(Zdroj: vlastní zpracování)

1.5.1 Výnosnost

Nejobecněji se dá požadovaná výnosnost definovat jako: výnosnost, jenž je pro investora brána jako minimální kompenzace za odložení své potřeby a kompenzaci tak podstoupeného rizika investování. Od této výnosnosti je potřeba odlišit očekávanou výnosnost. Ta je dána předpokladem investora, jaká by měla být výnosnost investice, na základě plánování peněžních toků. Z toho vyplývá, že pokud má být daný projekt nebo investice pro společnost, případně osobu přijatelná, musí být očekávaná výnosnost vyšší nebo alespoň stejná jako je požadovaná výnosnost (Valach, 2006, s. 142).

„Výnosnost finančních investic je investičním kritériem udávajícím míru zhodnocení peněžních prostředků vložených do určitého finančního investičního instrumentu (nebo investičního portfolia) za určité časové období“ (Rejnuš, 2014, s. 167).

Hodnocení výnosnosti jednotlivých investic je běžné v praxi a provádí se z různých důvodů. Jedním z nich je zjistit pomocí výpočtu ukončené investice. Tento postup můžeme značit také jako „ex post“. V opačném případě pokud teprve o investici uvažujeme a chceme si tak propočítat její očekávanou výnosnost jedná se o pojem „ex ante“. Po zjištění více druhů investic, o kterých uvažujeme dochází k porovnání mezi sebou a následnému rozhodnutí, která z těchto investic má nejlepší podmínky. Při výpočtu investic se používají dvě metody a to metoda statická a metoda dynamická. Statické metody fungují především na principu, že do svého hlediska nezahrnují působení faktoru času. Využívají se tak při výpočtech investic, kde tento faktor není příliš významný. V opačném případě se použije metoda dynamická, která faktor času zahrnuje a pracuje s ním společně ve spojení s výší úrokové míry, jenž existuje během doby trvání investice na daném finančním trhu (Rejnuš, 2014, s. 167-168).

1.5.2 Riziko

Pro každou investici existuje určitá míra rizika. Jelikož pro investory většinou bývá hlavním cílem dosáhnout co nejvyšší výnosnosti, můžeme tak v daném případě riziko těchto investic aplikovat i u tohoto cíle. Je spojeno s nejistotou investora, zda se mu podaří z dané investiční příležitosti dosáhnout určité výnosnosti. V oboru investic se můžeme setkat s různými druhy rizik. Není tak pro investory vůbec jednoduché odhadnout, které z těchto rizik mohou danou investiční příležitost ohrožovat na její výnosnosti (Gladiš, 2015, s. 85).

Riziko akcií a dalších druhů investic se často vyjadřují pomocí volatility. Slovo volatilita pochází z latinského původního slova volare neboli létat. Představuje tak „míru kolísání“ jednotlivých kurzů akcií, měn, komodit a nebo dluhopisů. Volatilitu vypočítáme pomocí vzorečku níže (Kohout, 2008, s. 119-120).

$$\sigma = \sqrt{\sum_N \frac{(R_t - \bar{R})^2}{N - 1}} * \sqrt{250}$$

Vzorec 1: výpočet volatility

(Zdroj: Kohout, 2008, s. 120)

$$kde R_t = \frac{P_t}{P_{t-1}} - 1$$

Vzorec 2: výpočet denního výnosu cenného papíru

(Zdroj: Kohout, 2008, s. 120)

Hodnota R_t představuje denní výnosy daného portfolia a nebo cenného papíru, další znak P_t označuje jeho cenu k danému dni, symbol N tvoří počet dnů a \bar{R} značí průměrnou hodnotu výnosu během sledovaného období. Hodnotu odmocniny z 250 vyjadřujeme jako tzv. anualizační koeficient. Číslice 250 představuje přibližný počet dnů v roce, kdy se obchoduje a udává tudíž volatilitu za roční období (Kohout, 2008, s. 120).

1.5.3 Likvidita

Jako třetí základní faktor pro investování slouží likvidita, která také velmi ovlivňuje to, jaká bude poptávka po dané investici. Likvidita je chápána pod tzv. „stupeň likvidity“, což v praxi znamená, jaká je její rychlost přeměny z finančního instrumentu do hotových peněz. U finančního trhu se jedná především o likviditu na veřejných, sekundárních a organizovaných trzích, kde se obchoduje s cennými papíry. U tohoto investičního instrumentu většinou platí, že čím větší je jejich emise, tím se stává likvidnějším. Velký podíl na tom má pak i kvalita burzovního trhu, na kterém se vyskytuje. O tom, jak je investice likvidní rozhoduje větší množství faktorů. Za nejvýznamnější z nich se považuje agregátní poptávka, která ovlivňuje likviditu všech finančních instrumentů (Rejnuš, 2014, s. 209-210).

„Čím likvidnější bude jeden druh finančního instrumentu proti finančním nástrojům alternativním, tím více bude při zachování principu „ceteris paribus“ pro investory atraktivnější a tím bude i více poptáván (a naopak)“ (Rejnuš, 2014, s. 210).

1.6 Investiční možnosti

Existuje mnoho investičních možností a jednotlivé z nich budou popsány níže. Jedná se konkrétně o akcie, dluhopisy, drahé kovy, kam řadíme zlato, stříbro, platinu a palladium, dále pak podílové fondy, umění, starožitnosti, sběratelské kolekce, investice do nemovitostí a v neposlední řadě novou možnost vysoce volatilní investice do kryptoměn.

1.6.1 Akcie

Jedná se o základní investiční nástroj. Akcie jsou chápány jako hodnota společnosti, kdy jakmile vlastníte akcii dané společnosti, tak si ji můžete představit jako například část jejich budovy. Z hlediska akcií její držitel vložil svoje finanční prostředky nebo majetek do společnosti a stává se tak jejím spoluvlastníkem z procentuálního hlediska podle množství nakoupených akcií. Pokud vlastníte akcie, tak jsou s nimi spojena různá práva, jako je například právo na dividendu, možnost hlasování na valné hromadě, případně také celkové řízení společnosti. Akcie však nejsou příliš vhodné pro obchodování a nakupování naprostým začátečníkům, jelikož jejich nákupem se vydáváte na milost či nemilost trhu, kde se cena mění každou minutu. Důležitým faktorem je i minimální zůstatek u brokera což činí 25 000 amerických dolarů, a proto aby člověk mohl obchodovat pohodlně a ne nahraně, je potřeba i více těchto prostředků (Štýbr a kolektiv, 2011, s. 25).

Pomocí cenného papíru zákona o obchodních korporacích dále pod zkratkou ZOK rozlišujeme formu akcie na jméno neboli cenný papír na řad a akcie na majitele neboli cenný papír na doručitele (Chalupa a Reiterman, 2014, s. 58).

Akcie na jméno

Pro tuto akcii je charakteristický obsah identifikačních údajů prvního akcionáře. Podle ustanovení §269 ods. 1 ZOK „*akcie na jméno se převádí rubopisem, v němž se uvede jednoznačná identifikace nabyvatele*“. Rubopis je obecně vyžadován na zadní straně akcie, pokud na zadní straně není místo použije se příp. na přívěsku. Při převodu akcie na jméno vůči společnosti je zapotřebí oznámit změnu osoby akcionáře společnosti a předložení akcie společnosti (Chalupa a Reiterman, 2014, s. 59-60).

Akcie na majitele

U této akcie probíhá pravý opak a neobsahuje identifikační údaje prvního akcionáře. Společnost může tyto akcii vydat pouze jako imobilizovaný cenný papír nebo jako zaknihovaný cenný papír (Chalupa a Reiterman, 2014, s. 66).

Pro akciovou položku daného portfolia by měli existovat pravidla, kdy pro opatrného investora jsou čtyři vhodná pravidla, podle kterých by se měl řídit. Těmi jsou:

- u akciové složky její diverzifikace by měla být dostatečná, avšak ne příliš přehnaně, kdy je ideální držet více jak 10 různých akcií, maximálně však kolem 30,
- jednotlivé podniky by měli být konzervativně financovány, tedy velké a prominentní,
- všechny společnosti by měli zaznamenávat dlouhou historii u vyplácených dividend, ideální dobou je minimálně 20 let bez přerušení,
- z pohledu investora by mělo dojít ke stanovení limitních cen za které bude ochoten dané akcie kupovat, z pohledu celkových zisků společnosti za období ne kratší posledních 7 let, kde by se měl limit pohybovat na 25 násobku průměrných zisků na akcii, avšak ne podle zisků za posledních pouhých 12 měsíců (Graham a Zweig, 2008, s. 112-113).

1.6.2 Dluhopisy

Jinak řečeno obligace jsou dlužní úpisy, které můžeme převážně veřejně obchodovat. Z hlediska splatnosti se dluhopisy pohybují v řádu let, kdy České vládní dluhopisy jsou převážně pětileté a ve Spojených státech amerických zase nejčastěji třicetileté. U takto dlouhých splatností platí, že čím je delší, tím je kurz dluhopisu citlivější na výkyvy trhu. Výnosy u dluhopisů tvoří dvě složky. Tou první jsou úrokové neboli kuponové výnosy, které jsou podobně jako výnosy peněžního trhu závislé na celkové výši úrokových měr z doby, kdy došlo k jejich vydání. Pokud se jedná o obligaci s pevným kuponem tak i u této se výnos nemění. Druhá složka je tvořena dluhopisy kapitálového výnosu, které jsou závislé na kolísání jejich tržních cen. Mají jeden velký rozdíl proti úrokovým výnosům a to, že mohou být i záporné (Kohout, 2008, s. 18).

1.6.3 Drahé kovy

Jedná se o specifické investování, jelikož je můžeme považovat za investiční nástroj, ale ve své podstatě se jedná o zvláštní druhy komodit, mezi které patří zlato, stříbro, platina a palladium. Jedná se o finanční instrumenty, které mají hmotnou podstatu. I v malých objemech je u nich akumulována vysoká hodnota a lze je kvalitativně i množstevně standardizovat, tedy je můžeme obchodovat a následně skladovat, proto svými vlastnostmi může připomínat papírové investiční instrumenty. Z důvodu, že se jedná o vzácné kovy, kterých je omezené množství a nikdy jich nebude více, vykazují tak značnou odolnost vůči inflaci (Rejnuš, 2014, s. 472).

Drahé kovy a v důsledku i jejich výnosová míra z těchto investičních možností značně kolísá. Proto se jedná o relativně rizikovou investici. V průběhu poslední dvou desetiletí prošli drahé kovy značnými proměnami (Veselá, 2011, s. 293).

Zlato

Zlato řadíme mezi světově uznávanou měnu s omezenými zásobami. Velké množství investorů jej bere jako bezpečný přístav v dobách nejistot, kdy mnoho lidí v anglosaských zemích vzdorují ekonomickému balancování. Zároveň v době ekonomické nejistoty se bere zlato jako bezpečný přístup pro investory. Pokud se člověk zajímá o investici do zlata, na trhu je velké množství společností, které zlato nabízejí. Je však nutné si je pečlivě prověřit. U přímé investice do těžební společnosti je tato investice mnohem rizikovější. Důvodem jsou předběžné kalkulace a průzkum dolu, které následně nemusí odpovídat skutečnosti a dojde k vytěžení zlata a tudíž konci těžení. Cenu zlata můžeme sledovat u velkého množství fondů. Níže jsou uvedeny tři základní. (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

Central Fund of Canada Limited (CEF) – společnost jenž se specializuje právě na zlato a drží v něm převážné množství svého majetku. CEF se snaží držet více jak 90 % aktiv právě v drahých kovech (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

iShares COMEX Gold Trust (IAU) – jedná se o fond, který má za úkol sledovat denní pohyby zlata. Jeho cílem je směnít zlato, které je převedené do fondu za akcie. Celkově pak tyto akcie tvoří podíl na čisté hodnotě aktiv fondu (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

Street TRACKS Gold Trust (GLD) – cílem tohoto fondu je, aby jednotlivé akcie odráželi cenu zlatých cihliček. Akcie jsou pro investory nabízeny pomocí cenných papírů, jenž představují zlato a podílení se tak na trhu zlata (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108).

Stříbro

Zkratka stříbra je Ag z latinského slova Argentum a proti zlatu se jedná o významný průmyslový kov. Má největší elektrickou a tepelnou vodivost ze všech prvků co existují a hojně se tak využívá v průmyslovém odvětví. Poptávka po stříbru je tak navázána na vývoj světové ekonomiky a dochází ke kolísání její ceny. Stříbro se převážně z více jak 50 % získává jako vedlejší produkt při vytěžení zinku, olova, mědi nebo niklu. Doly pouze pro stříbro jsou velmi vzácné. Jeho pobídka je velmi ovlivněna těmito faktory a není možno jej pružně zvyšovat, tak jako u zlata. Zároveň velká část vytěženého stříbra se spotřebovává v elektrotechnickém průmyslu a není možnost jej recyklovat. Při snížení těžby základních kovů dochází ke snížení produkce stříbra, což zvyšuje jeho tržní cenu (Rejnuš, 2014, s. 476).

Platina

Z latinského slova Platinum, které nese zkratku Pt. Tento drahý kov se řadí mezi velmi těžké a chemicky odolné kovy. Platina je těžká na těžbu a proto spadá mezi nejdražší kovy, které existují. Jeden z důvodů je taky ten, že vůči opotřebení a korozi je velmi odolná. Můžeme ji využít jako elektrický vodič a obecně se bere jako významný průmyslový kov. Z hlediska použití se využívá k výrobě katalyzátorů pro diesellové motory, dále pak k pokovování kovů, které se řadí mezi méně ušlechtilé. Díky vysoké odolnosti se také používá na výrobu šperků v klenotnictví. U investiční platiny jsou prodávány jednotlivé slitky případně mince v daném množství (Rejnuš, 2014, s. 477-478).

1.6.4 Podílové fondy

Myšlenka podílových fondů funguje na principu spojení sil investorů, kteří společně investují do celého portfolia akcií nebo jiných cenných papírů. Investoři se tak vyhýbají ztrátě v případě selhání jedné firmy. Jedná se tak o kolektivní investování – což znamená, že slouží více investorům zároveň. Podle zákona §93 ods. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech je kolektivní investování:

„shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním podílových listů, [jejich] investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správy tohoto majetku“. Velkou výhodou podílových fondů je rozložení rizika (Tůma, 2014, s. 15-16).

1.6.5 Umění, starožitnosti, sběratelské kolekce

Z obecného názvu můžeme říct, že se jedná o sběratelství, jenž je velmi zajímavá forma investování, avšak není určena pro každého. Převážně se sbírají předměty, které jsou v něčem výjimečné a hlavně také v omezeném množství, případně módní a jsou považovány za umělecká díla. Hodně lidí si tyto předměty pořizuje z důvodu vystavení ve své domácnosti, zatímco zbytek je kupuje za účelem investice a následného prodeje se ziskem. Investor do sběratelství musí před těmito investicemi věnovat velké množství času jejich zkoumáním a to hlavně z důvodu, že se jedná o ne příliš likvidní zboží a pokud by tak vybral kus, jenž nebude tak zvaně „v kurzu“, nemusí se mu podařit ho následně prodat (Mellon a Chalabi, 2008, s. 108-109) .

1.6.6 Investice do nemovitostí

Pod pojmem nemovitost si můžeme představit dům z hromady cihel a malty, která se řadí mezi nejlákavější aktiva v investičních nabídkách. Na nemovitosti se díváme převážně z geografického umístění, jelikož se říká, že dům má svoji hodnotu podle místa, kde se nachází. Toto rčení platí až do dnes, avšak v dnešní době se bere hlavně velký makro výhled (Mellon a Chalabi, 2008, s. 31).

Trh s nemovitostmi se v mnoha ohledech přibližuje trhu s cennými papíry, jelikož na obou trzích se obchoduje s majetkem, u kterého se předpokládají výnosy v budoucnu. V případě cenných papírů se jedná o výplatu dividend, úroků a taktéž kapitálové zhodnocení. Nemovitosti mají také kapitálové zhodnocení a také nájemné. Jedná se u nich o méně významný spekulativní motiv, ale všechny zajímá na jaké cenové hladině se jeho dům nebo byt bude pohybovat (Kohout, 2008, s. 181).

Nemovitostní fond

Jedná se o speciální podílové fondy u kterých dochází k investici do kvalitních nemovitostí a toho můžeme dosáhnout investováním přímo nebo případně přes nemovitostní společnost. Investor má možnost se podílet na vlastnictví kvalitních

nemovitostí bez toho, aby měl závazky vůči dané nemovitosti a povinnostmi plynoucí z jejího vlastnictví. Figuruje v segmentu realitního trhu a zaměřuje se na kanceláře, nákupní centra, logistické areály, residenční nemovitosti, hotely a další nemovitosti. Kombinace investování do nemovitosti přes nemovitostní fond a zároveň s růstem hodnoty těchto nemovitostí dochází k velmi atraktivním výnosům. Tyto fondy nejsou závislé na jednotlivých vývoji akcí a dluhopisů, jsou tak vhodným kandidátem na rozšíření svého investičního portfolia. Jejich cílem je stabilní zhodnocení vložených finančních prostředků. Příjem z těchto nemovitostí plyne z nájmu. Hlavní výhodou je možnost tyto nemovitosti vidět na vlastní oči a sáhnout si na ně, což pro investora značí velmi pozitivní zprávu jak se naložilo s finančními prostředky, které zapůjčil (Česká spořitelna, 2021).

1.6.7 Kryptoměny

Pod pojmem kryptoměny si lidé představí bitcoin, ethereum, litecoin a mnoho dalších. Nejznámější kryptoměna Bitcoin funguje na principu digitální peer-to-peer měny. Na rozdíl od současných peněz, které fungují v oběhu nemá bitcoin žádnou centrální autoritu, která by se o něj starala a měla možnost navyšovat jeho množství, tak jako je tomu u peněz. Bitcoin byl vytvořen jako první kryptoměna na světě v roce 2008 anonymním člověkem, který si říká Satoshi Nakamoto, o kterém se dodnes neví kdo to je. Mezi největší problémy digitálních měn z počátku patřila možnost „dvojitě úhrady“, jelikož když se jedná pouze o digitální informaci, mohlo by dojít k duplikování svých peněz a zaplatit tak dvakrát touto měnou. Toho bylo možné dosáhnout pomocí centrální autority, která by však získala možnost danou měnu ovládat, což je pravý opak toho, čeho chtěl Satoshi dosáhnout. Podařilo se mu tak vytvořit tzv. blockchain neboli takovou „účetní knihu“, která je veřejná a jsou zde zaznamenány všechny transakce. Uživatelé následně jednotlivé transakce potvrzují, stejně tak jako centrální autority. Výhoda u kryptoměn je, že k tomu dochází decentralizovaně a všichni uživatelé vidí všechny transakce, které proběhly za celou dobu její existence. Jako příklad můžeme vzít možnost kopírování a tisknutí bankovek jejíž nepravost normální člověk nepozná, avšak pokud by se o každé tradiční bankovce vedli veřejně uložené záznamy, dalo by se dohledat, že tento podvodník nemá u sebe pravé peníze (Stroukal a Skalický, 2018, s. 24-27).

1.7 Tvorba portfolia

Pro rozumný proces celkové tvorby portfolia je potřeba počítat se třemi body. Těmi jsou nákupy nejlepších investic, uvolnění finančních prostředků prodejem horším investic a velkým obloukem se vyhýbání těm nejhorším investicím. Je tak potřeba nejen využití absolutního posouzení, ale také i toho relativního. Jednotlivý postup při výběru vhodných investic je převážně negativní umění, z čehož vyplývá, že velmi velká část jednotlivých rozhodnutí o potencionální investici bude zamítnuta. Jelikož portfolio není jak Noemova archa, kde byli dva kusy od každého druhu. Investiční příležitosti jsou velmi vzácné a je tak potřeba, aby tomu odpovídalo i celkové portfolio, je nutno tak velmi pracně toto portfolio sestavovat. K celkové tvorbě ideálního portfolia je zapotřebí seznam potencionálních investic, odhady jejich vnitřních hodnot, srovnání cen a hodnot, představu o jejich riziku a vlivu na riziko celého portfolia. Pokud se baví dva zkušení investoři, velmi často dojde na otázku, jak a kde svoje potencionální investice hledají (Gladiš, 2015, s. 114-115).

Níže můžeme nalézt seznam těch nejpoužívanějších:

- screening,
- analýza makléřů a investičních bank,
- analytická periodika,
- studium jednotlivých firem od A do Z,
- koncentrované studium jednotlivých firem,
- sledování starých známých skutečností,
- sledování jiných investorů,
- investičně zaměřená média,
- tipy,
- konference a semináře,
- reakce na aktuální situaci na daném trhu,
- pozorování světa kolem sebe (Gladiš, 2015, s. 115).

1.7.1 Screening

Jedná se o kvantitativní přístup ohledně nalezení levných akcií. Mezi levné akcie řadíme ty, které splňují screeningová kritéria. Pokud splní akcie veškerá screeningová kritéria,

můžeme brát, že je akcie levná a není tak potřeba stanovovat vnitřní hodnotu akcie. Velkou výhodou je vysoká rychlost nalezení velkého množství dat a společností vcelku levně. Naopak velkou nevýhodou je právě kvantitativní přístup, jenž je závislý na zvolených kritériích, která mohou obsahovat velkou škálu a jejich kombinací je nekonečno. Záleží tak hodně na jednotlivých zkušenostech každého investora, kdy jedním z největších příznivců používání screeningu byl Benjamin Graham, který ve své době screening dělal ručně. Jeho zkoumání bylo založeno na statistickém přístupu, jenž hlavním cílem bylo vyhledávání velkého množství levných akcií s předpokladem jejich růstu. Grahama vůbec nezajímalo co společnosti dělají, což byla jedna z nevýhod. Jeho žákem se následně stal Warren Buffett, který postupně začal narážet na dva problémy. Velké množství peněz, které vylučovalo smysluplné investování do menších podniků a po začátku používání počítačů, byl screening méně pracný a tudíž tak nalezení levných akcií velmi těžké (Gladiš, 2015, s. 115-116).

1.7.2 Analýzy makléřů a investičních bank

Jedná se o velmi výborný zdroj, ovšem je zapotřebí k němu přistupovat s odstupem a velkou opatrností. Jedná se totiž o produkt sell side společností, pro které je hlavní velký objem a velký počet uskutečněných obchodů svých klientů, z důvodu jejich ohodnocení pomocí zaplacených poplatků. Nejzásadnější chybou je příliš velká krátkodobost a snaha trefovat krátkodobé obchody. U brokerů tak můžeme zaznamenat velké množství analýz na nejbližší měsíc případně čtvrtletí. Při ukončení kalendářního roku přijdou převážně analýzy na celý následující rok. Tyto analýzy jsou nepřesné a bylo by potřeba analýz na příští dekádu. Jednalo by se o přínosné analýzy, avšak pro makléřské firmy jsou tyto analýzy bezcenné a nevýhodné. Největší přínos je tak v ušetření práce, díky velkému množství shromážděných a seřazených dat, jenž by se musela velmi dlouho a pracně dohledávat (Gladiš, 2015, s. 116-117).

1.7.3 Investičně zaměřená média

Jedná se o velmi dobrý zdroj nápadů. K tištěným zdrojům řadíme The Financial Times a The Wall Street Journal. Mezi televizní zdroje zase patří CNBC, kde se ovšem může jednat o krátkodobé a lehce senzace chtivé uvažování. Je totiž jejich úlohou získat velké množství čtenářů a diváků. U internetových zdrojů je nejvíce populární Yahoo Finance.

The Financial Times

Jedná se o anglický mezinárodní deník, který byl založen v roce 1888 a zabývá se zpravodajstvím o světové ekonomice. Skládá se ze dvou sekcí, první sekce zahrnuje domácí a světové zpravodajství a jednotlivé názory vysoce postavených politiků, redaktorů a akademiků. Druhá sekce The Financial Times obsahuje veškerá finanční data z trhů a o jednotlivých společnostech (The Financial Times, ©2021).

The Wall Street Journal

Časopis byl založen v červnu roku 1889 v Americe a od té doby zaznamenává veškeré vzestupy a pády průmyslových odvětvích v Americe a po celém světě. Za dobu svého působení byl The Wall Street Journal svědkem již několika desítek tisíc založení nových podniků, ale zároveň taktéž jejich zániků, u vytvoření nových odvětví jako jsou letecký průmysl, ropa, zábava, nové automobily, nová průmyslové odvětví, jednotlivé pokroky ve vědě a mnoho dalších věcí (The Wall Street Journal, ©2021).

CNBC

Televizní kanál, který patří mezi největší obchodní a finanční zpravodajské sítě na celém světě. CNBC International zajišťuje, bez ohledu toho kde se nacházíte, nejnovější obchodní a finanční zprávy. Společnost sídlící ve Spojených státech amerických má mezinárodní ústředí v Londýně a Singapuru a díky tomu dochází k zajištění 24 hodinového sledování od začátku obchodování na asijské burze, přes Closing Bell až po Wall Street (CNBC, ©2021).

Yahoo Finance

Jedná se o největší obchodní a finanční zpravodajský web na světě, který poskytuje finanční zprávy, data a komentáře, tiskové zprávy a jednotlivé ceny akcií na burzách. Můžeme zde nalézt i online nástroje pro správu svých financí. Na stránce můžeme najít veškeré akcie z jednotlivých největších burz (Yahoo Finance, ©2021).

1.8 Investiční strategie

„Vytrvalost je všechno“ je tak znázorněna investiční strategie, která by měla mít dlouhodobý plán pro rozmístění jednotlivých investic do různých druhů cenných papírů. Investor jenž má dlouhodobou strategii udělá správně, když se zaměří pouze na

rozhodování o umístění svých finančních prostředků do skupin investic jako jsou akcie, obligace a tak dále. Není však dobré zkoumat do kterých akcií a obligací přesně investovat. Tato varianta se děje velmi často a většina investorů se soustředí na přesné „tipy“ k nákupu akcií. Díky tomu dochází k špatně zvolené strategii (Kohout, 2008, s. 193).

1.8.1 Krátkodobé investiční strategie

Pod pojmem krátkodobé se myslí období jednoho až pěti let. Při investování na méně než jeden rok je vhodnější použít termín „*investiční taktika*“. Jednotlivé investice můžeme dělit na konzervativní, kam se řadí vyspělý trh se stabilním zázemím a opačná investice je agresivní, kde spadají akcie malých společností, riskantní rozvojové trhy a internetové akcie (Kohout, 2008, s. 194).

Tabulka 1: Krátkodobé investiční strategie

Krátkodobá investiční strategie	Investiční cíl		
	Minimalizace rizika	Kompromis mezi výnosy a riziky	Maximalizace výnosů
Nízké riziko inflace	Konzervativní strategie	Vyvážená strategie	Agresivní strategie
Vysoké riziko inflace	„Kruhová obrana“	„Poklusem klus“	„Sprint“

(Zdroj: vlastní zpracování dle Kohout, 2008, s. 196)

U konzervativního přístupu není kladen žádný důraz na výnos, hlavním cílem je pouze minimalizace výkyvů celkového portfolia. Nejvíce se tento přístup zaměřuje na nástroje peněžního trhu. Proti tomu vyvážený přístup cílí už na menší výnosy, které se řadí do pevně úročených nástrojů a z druhé půle jsou to akcie. Při maximálním výnosu dochází ke strategii agresivní, která již není pro slabé povahy. Jedná se o strategii, kde je možnost velkých výkyvů a není proto pro každého, kdo nezvládá kolísání burzovního indexu. Investor v této strategii musí být připraven na možnost, že jakmile koupí může dojít k poklesu portfolia klidně i o 20 až 30 %, pak se hodnota může dlouhodobě pohybovat v záporných číslech. Dále strategie při vysokém riziku inflace je takzvaná „kruhová

obrana“, která vychází z požadavku o minimalizování rizika. Hlavním důvodem této strategie je ochrana svých investic, aby nedošlo k jejich ztrátě. Více agresivní je strategie „poklusem klus“, kdy investor chce v inflačním prostředí dosahovat kladných výnosů, samozřejmě tím podstupuje vyšší riziko. U této strategie jsou v nabídce jak nemovitosti tak i akcie, kde nemovitostní fond tvoří polovinu investičního portfolia. Nejvíce agresivní a riziková strategie je „sprint“, kde chceme mít co nejvyšší výnosy v inflačním prostředí. Zcela úplně se vyhýbá úročeným cenným papírům a většina celkového portfolia se nachází v akciích (Kohout, 2008, s. 196-201).

1.9 Dollar-cost averaging

Dollar cost averaging je princip investování do jedné akcie nebo více akciových titulů pravidelnou měsíční sumou peněz. Díky pravidelnému nákupu dochází v průběhu více let k velmi dobrému zhodnocení. Důležité je, aby investor v průběhu času nepodlehł lákavým nákupům, ale držel se strategie pravidelné měsíční investice. Toto investování by mělo sloužit jako doplněk k jiným investicím nebo například kapitálovému životnímu pojištění. Zároveň je velmi důležité, aby toto investování nebylo krátkodobou investicí, ale spíše v řádu 10-ti až 20-ti let, kdy pak výsledná dividenda bývá velmi zajímavá (Graham a Zweig, 2007, s. 114-115).

1.10 Psychologie investora

Podle teorií funguje mozek pomocí dvou systémů, ve kterých se snaží hledat odpovědi na problémy. První systém je reflexivní, který je už od pradávna vrozený. Všechny problémy se snaží řešit intuitivně, reflexivně a to během vteřiny, jelikož je řízen pudem sebezáchovy a naučenými instinkty. Jedná se tak o velmi rychlé a krátkodobé jednání v dané situaci, může tak proto dojít k dobrému řešení během situace, avšak s odstupem času se pak dané řešení nemusí jevit jako to ideální. Druhý systém mozku se nazývá reflektivní, který využívá racionální uvažování. Tento systém může být problémem pokud emocionální a iracionální prvky během rozhodování začnou více převažovat. Člověk tak nejedná s čistou hlavou a odklání se od logického, racionálního uvažování, což má za následek systematické chyby, kterých se pak dopouští. Chyby jsou systematické z důvodu, že se nejedná o ojedinělý stav, ale stav, který zažíváme často a může se jednat až o rutinní chyby. Pro investora to znamená, že pokud chce být úspěšný,

nemusí být chytřejší než ostatní, avšak musí splňovat disciplínu podle které se bude řídit. Disciplínu musí dodržet jak v rozhodování tak v ovládní svých emocí (Gladiš, 2015, s. 139).

1.10.1 Hlavní investiční chyby

Během investování dochází k mnoha chybám, kterých se může investor dopouštět, pár z nich je popsáno níže.

Přílišná sebedůvěra

Hlavním problémem je přeceňování svých dovedností a znalostí, tím pádem myšlení na schopnost předvídání jaký bude vývoj trhu a daných událostí. Přílišná sebedůvěra se rozděluje v podstatě na to co lidé vědí a co si myslí, že vědí. Z pohledu Francouzů si až 85 % z nich myslí, že jsou nadprůměrnými milovníky. Stejná věc se může například odehrávat u řidičů, kde si většina z nich myslí, že jsou dobrými řidiči. Touto tendencí v oblasti investování trpí nejen optimisté, ale také pesimisté. U pesimistů se totiž nejedná o to, že jsou to automaticky moudří a vyspělí lidé. Největší problém s přílišnou sebedůvěrou mají experti, na které je nutno si dávat pozor a brát s odstupem jejich názory (Gladiš, 2015, s. 140).

Promítání bezprostřední minulosti do budoucnosti

Pokud se v minulosti děli věci špatně, je velké očekávání, že zůstanou špatné i nadále. Přesně tomu je i naopak, pokud jsou věci dobře, zůstane tomu už napořád. Při extrémním vývoji je očekávání ještě o to více extrémnější. U extrapolace trendu v návaznosti na budoucnost je velmi zrádná, jelikož může fungovat po nějakou dobu a zdát se jako ta správná (Gladiš, 2015, s. 140-141).

Davové chování

Největší chybou u investování je davové chování, kterému podléhají všichni, ať už se jedná o obyčejné lidi, manažery firem nebo institucionální investory. Když to vezmeme na příkladu ke zvířatům, tak i daný investor se cítí uvnitř stáda bezpečně a v případě, že by se od stáda oddělil, může mu hrozit nebezpečí a proto se řídí celou smečkou. Hlavním problémem je neznalost daných investic, ale nakupování přesně toho co nakupují ostatní. U investování však platí, pokud se na něčem shodne velké množství lidí, jedná se pravděpodobně o to, že je něco špatně (Gladiš, 2015, s. 141).

Paralýza z přemíry informací

Pohled na pojem přemíra informací má značit lepší rozhodnutí. Je však mylná a to hlavně z důvodu činnosti mozku, který nedokáže pořádně zpracovat velké množství dat. Jakmile dochází k rozhodování, měly by se data rozčlenit na relevantní a irelevantní. Dále pak na podstatná a nepodstatná. V případě, že je potřeba fungovat s velkým množstvím dat, není zde možnost správně data kvalifikovat, roztrždit a vyhodnotit. Pomocí empirických testů je možné zjistit, při jakém množství dat se začíná snižovat rozhodovací schopnost. Je to hlavně dáno u investorů, kteří se při velkém množství informací o investici snaží hledat další a další data tak, aby jejich analýza byla neprůstředná. Proto je lepší se zaměřovat na pár základních dat a od toho odvíjet svoje analýzy (Gladiš, 2015, s. 142-143).

Osobní zaujatost

Osobní zaujatost je zrádná při úspěchu, kdy si zásluhy připisujeme na svoji stranu a v případě neúspěchu za to může někdo jiný. V oblasti investování se hlavně jedná o dobré výsledky při rostoucím trhu, kdy je pro investora geniální všechno, správně předpověděl a daří se mu. Pokud v opačném případě dojde ke zhoršení situace na trhu, můžou za to nečekané události, které nebylo možné předvídat. Existuje cesta ven z této zaujatosti a to způsobem začít být k sobě upřímný, sebekritický a dokázat si přiznat vlastní chyby (Gladiš, 2015, s. 144).

Podléhání pohádkám

„Co rozpoutalo první světovou válku? Byl to opravdu sarajevský atentát? Co způsobilo Velkou finanční krizi? Byla to opravdu chamtivost zlých finančníků?“ U těchto věcí lidé nezajímají fakta a nevyhledávají je. Je to totiž příliš mnoho práce, proto raději věří příběhům, které si někdo vymyslel. V případě investování se jedná o totéž, kdy investoři vyberou historickou událost o které vytvoří příběh a už je nezajímá jestli odpovídá dané skutečnosti, která se stala. V důsledku toho se opírají o mylné chápání historických souvislostí, jenž následně vedou k investičním chybám. Celkově to pak nemá příliš pozitivní dopad a u investování je to doprovázeno velkými finančními ztrátami (Gladiš, 2015, s. 144).

1.11 Složení portfolia

Pro lepší vymezení vhodných investic, které by měli patřit do investičního portfolia byl vykonán kvalitativní výzkum – přímý rozhovor s mým finančním poradcem, který si však nepřál, aby se zmiňovalo jeho jméno a název společnosti pro kterou pracuje. Při názvu dané společnosti je tak používáno pouze slovo společnost. Zároveň byla provedena studie dalších dvou společností (Amundi, Phoenix investor), které se zabývají diverzifikací portfolia.

1.11.1 Kvalitativní výzkum

Pro uskutečnění kvalitativního výzkumu bylo v rozhovoru položeno celkem následujících 14 otázek k zjištění celkového pohledu na investiční portfolio.

- 1. Všechny investice, co tady máš v počítači (nemovitostní fondy, podílové fondy, zlato, dluhopisy) jsou přímo vaší společností vybrány pro nabídku klientům?**

Všechny tyto produkty nejsou pouze produkty naší společnosti, ale jsou to i produkty společností se kterými máme uzavřené smlouvy a můžeme je nabízet našim klientům.

- 2. Vaše společnost je prověří a schválí, že je můžete nabízet dále?**

Ano, přezkoumají se smluvní a provizní podmínky. Musí tam být nějaké provizní schéma, že když pro ně sjednáváme obchod, tak jaké má z toho obchodu naše společnost provize. Také to znamená kvalitu společnosti, jak se s tou společností spolupracuje, jaké má softwary. Moje společnost to potřebuje dostat mezi své obchodníky, aby se to dobře prodávalo. Aby softwar měl kalkulačky a my k tomu měli přístupy, takže aby to nebylo tak, že si budeš listovat v nějakém sazebníku a budeš to přepočítávat na domácí kalkulačce. Prostě aby jim ty systémy fungovali.

- 3. Pro klienty jsou pak ty společnosti od vás teda ověřené?**

Ano, samozřejmě. Jsou to ale investice a u investic se vždy může stát cokoli. Každá investice je nějakým způsobem riziková. To si musí každý klient zvážit a je na to upozorněn. Neexistuje 100 % jistota investice, která by vždy měla dobrý procentuální výnos. Mělo by tam být vždy, co ten člověk chce, vždy je to v nějakém poměru vůči sobě. Jako firma můžeme dělat všechny nasmlouvané investice - *tady poradce ukazuje na*

počítači veškeré investice, které společnost nabízí. Takže kdyby chtěl klient poskládat portfolio, podle nějakých poměrů a preferencí, tak jsme schopni mu udělat portfolio podle společností, které odpovídají profilu klienta.

4. Jaké podílové fondy nabízíte? Je mezi nimi nějaký rozdíl?

Nabízíme hlavně Amundy a Conseq. Jsou tady samozřejmě i další společnosti například - Tesla investiční společnost, Česká spořitelna a další. Jsem ale zvyklí nabízet Conseq, protože ten je pro lidi dobře pochopitelný. Společnost, která je na pražské burze, je to česká společnost atd. Lidem se to líbí, má to historii, tradici. Conseq a rozsah jejich portfolia mě vyhovuje, není potřeba více. Je tam dynamická nebo progresivní strategie, kterou si může klient zvolit. Je tam horizont invest, classic invest, activ invest a je to skladba z které si vybere každý. A Conseq už pak roznestovává peníze dál, čili mají peníze naskládáné ve všech strategiích.

5. Když se teď přesuneme ke zlatu, tak ten IBIS In Gold má nějaké výhody proti mincovně? Tím, že je to napojený na Rafinérii?

Ano, určitě. IBIS není překupník, ale je přímo napojený na rafinérie neboli Pampu.

6. Ta mincovna je překupník?

Mincovna má taky své rafinérie, nakupuje přímo a razí klasicky. Ale IBIS je přímo napojený na rafinérie, mají zastoupení a je to jedna z mála společností, která klientům garantuje zpětný odkup přímo ve smlouvě. Je tam garance prvodržitelství. Spousta ostatních společností to má garantované jenom ve smluvních podmínkách, ale ty může kdykoliv jednostranně měnit. Smlouvu nemůžeš změnit, tudíž IBIS je jeden z mála, která garantuje podmínky zpětného odkupu a má perfektní podmínky pro klienty. Čili zase, je spousta společností, které samozřejmě dělají zlato, ale ti pak dělají second hand, přeprodávají staré slitky, nemají VERISCAN a další přidané hodnoty, které tam jsou.

7. Jaké je tedy celkové hodnocení IBISU?

Stěžejní momenty, které jsou u IBISU – že má metodu ověření pravosti zlata pomocí VERISCANU. Pošlou slitky, nahrají identifikační znaky a každý slitek je unikát, který se chová jak otisk prstu. To znamená, že mají vyvinutou metodu VERISCANU, mají ji patentovanou. To je první věc. Garance prvodržitelství, že slitek před tebou nikdo neměl. Vykoupený slitek jde do rafinérie, přetaví se a razí se slitek nový. Mají také garanci

zpětného odkupu. Toto je přímo zakotveno ve smlouvě, což je strašně důležité. Jsou napojení přímo na rafinérii. To jsou takové stěžejní momenty proč je IBIS kvalitní partner. Dělají slitky, dělají mince, dělají stříbro a tak dále. Je tam možnost přes ně realizovat všechno. Takových společností, které dělají zlato je třeba 20. Můžeš si objednat zlato třeba z Číny, ale nevíš určitě co ti přijde.

8. Když se přesuneme k nemovitostnímu fondu, nabízíte nějaký?

Nemovitostní fond jsme tam zatím měli jediný a to NEMO. Ono samozřejmě investice do nemovitostí už jsou samozřejmě částečně obsažené tady v těch podílových fondech. Nemovitostní fond NEMO se naší společností jevil jako dobrý, protože s Českomoravskou nemovitostní dále pod zkratkou ČMN spoluprací máme již dlouhou dobu. Spadá to vlastně pod COLOSSEUM, obchodník s cennými papíry, který je tady od roku 1997. Je brán jako slušný partner, když se jednalo o zahájení spolupráce a jsou tam relativně zajímavé podmínky. NEMO dobře vyšlo i po stránce bezpečnosti investice nebo-li nízké rizikovosti, protože na stupnici rizikovosti je na 2. stupni ze 7. To znamená, že nemovitostní fond je investiční, ale je relativně brán jako konzervativní investice a přitom nabízí zhruba 5 % výnos, což není vůbec málo. Ten poměr tam tedy vycházel velice dobře.

9. Když jsme se dostali k ČMN, tak u dluhopisů nabízíte jen Českomoravskou nemovitostní?

No z hlediska dluhopisů se toho nabízí víc. Dluhopisy děláme ČMN, ale jinak jsme měli ThomasLloyd dluhopisy, to byla energetika na Filipínách a to se mě nelíbilo. Bylo to zajímavé a měli třeba o 1 % více než má ČMN. Nebyly to dluhopisy na řad, takže nebyly přeprodátné, nešly tedy zlikvidovat před splatností. Takže jsi tam dal peníze na ty roky a nebyla z toho cesta ven. A druhá věc, že Filipíny jsou dost daleko na to, abych tam dával svoje peníze nebo peníze svých klientů. Je to špičková společnost, špičkové zpracování a věřím tomu, že to funguje a fungovat bude, ale nerad bych vysvětloval svým klientům kvůli jednomu procentu proč posílat peníze na Filipíny. Čili můžeme to dělat, máme to v portfoliu, máme to v tom zastoupení. Byly tam ještě další věci ohledně dluhopisů, ale to ČMN se mi prostě líbilo nejvíce i z jiných důvodů. Že je to česká společnost, budovy má jenom v České republice, nikde ven vytažený kapitál, což je super. Obrat se tvoří z nájmu těch společností a firem, které tam jsou. Jsou tam velké nadnárodní společnosti,

plus státní společnosti, které tam sídlí na dlouhodobé smlouvy, 10-12 let, inflační doložka na zvýšení nájmu o inflaci a tak dále. Navíc dluhopis na řad, takže přeproditelné. Pokud by z toho klient potřebovat vyskočit dřív, může nabídnout nebo přeprodat a má peníze rychle doma. Výnosy nejsou až na konci, ale chodí pravidelně měsíčně, takže klient už má výnosy za dobu držení doma. Dluhopis je bez vstupního a výstupního poplatku. Riziko je tam vždycky, proto musíš mít silnou společnost, která je „zdravá“. Vzhledem k tomu jaké majetky dneska zpravují a jaké budovy mají (za 11 miliard Kč) a v budovách mají kvalitní nájemce, že se jich pandemie covid-19 víceméně nedotkla. Mají obsazenost téměř 98 % ploch a kanceláří. Kladem je také to, že jsou budovy na špičkových adresách.

10. Je možné vůbec u vás uzavřít investice do kryptoměn? To neděláte ne?

Nene, neděláme, ale uvidíme, třeba se do nich jednou pustíme, ale zatím kryptoměny neděláme.

11. A je to hlavně z toho hlediska, že se stále jedná o hodně rizikovou investici?

No určitě, to neznamená, že to nepatří do portfolia klienta, může to tam být, ale jde o to, jestli my u toho chceme být. U toho sjednávání. Ona je to hra a v momentě, kdy kryptoměny letí nahoru, tak u toho chce být každý. V momentě, kdy to letí dolů, tak je to o tom, kdo prodá, kdo drží. Je to jak s akciemi.

12. Takže když to letí dolů, tak aby tobě lidi neustále nevyvolávali že?

Ano, výkyvy tam jsou velké. Takže říkám, zatím se do kryptoměn nešlo a ani nemám žádné zprávy o tom, že by se to v současné době plánovalo. My samozřejmě nemusíme být u všeho a naše společnost ani třeba nechce. Máme nějaké cílové skupiny zákazníků a na tom máme postavené klíčové skupiny produktů. A také nerazíme teorii, že klient musí mít všechno. Že klient musí všechno zrušit a přejít k nám, to už vůbec ne. On může mít různé investice u různých společnostech a může mu to dohromady dávat smysl. Samozřejmě chceme klienta obhospodařit poměrně širokým spektrem produktů, ale opět říkám, nemusíme být u všeho. A zatím kryptoměny nikdo nevyhodnotil tak, že by to bylo bezpečné zařazovat do portfolia klientům. Takže s kryptoměnami zatím žádné obchody neděláme.

13. Kromě tady těch investic, o kterých jsme se zatím bavili, tak už není žádná další podstatná?

Ne, investiční fondy, zlato, dluhopisy máme a podílové fondy. A jinak nic, potom se dá samozřejmě investovat i přes pojistky, ale to nepoužíváme. Dnes se samozřejmě investice dělají zvlášť. Pojistky se většinou sjednávají jako „rizikovky“. Jedině kdyby tam chtěl klientovi přispívat zaměstnavatel, což může a může si to odečítat z daní. Tak pak se řeší pojistky s kapitálovou investiční složkou, protože tam to může mít klient v jednom a splňuje to podmínky pro odpočty. Jinak dnes už samozřejmě pojistky nepoužíváme jako investiční, ale čistě jako rizikové na zajištění rizik.

14. Stříbro tedy nenabízíte?

Stříbro nabízíme, ale konkrétně IBIS neměl stříbro jako cílovou skupinu. Měl relativně drahé ty stříbrné slitky. Máme tam teď stříbro, které je ve formě mincí, aby to mělo trošičku rozumnou cenu, ale jinak s tím stříbrem je to trochu složitější. Potencionál má velký, ale lidé na něj nejsou zas tak zvyklí a v momentně, kdy by ho měli mít doma tak to stříbro je relativně velké, protože je daleko lehčí než zlato. Je rozdíl kilo zlata, které je velké jak mobil a kilo stříbra, které je skoro dvakrát tak větší. Na to skladování je ten poměr velikost a cena tak relativně daleko složitější. Potom je varianta, že by si ho uskladnili u IBISU, což je u nich výhodou, že uskladnění je zdarma, ale když máš někde skladovat tuny stříbra, při jeho velikosti a jeho objemu, tak to taky není žádná „sranda“. Takže cestu stříbra umíme, ale nejsme zvyklí ji využívat a ani IBIS nás v tom nepodporuje, abychom ho nějak houfně prodávali. Říkám teď se tam možnosti objevili, že tam měli nějaké stříbro, za relativně dobrou cenu.

1.11.2 Investiční články

A) Jako další zdroj pro identifikaci správného investičního portfolia byl využit odborný článek od Petra Šimčáka, ředitele obchodu Amundi Czech Republic Asset Management, o tom jak začít správně investovat. Důležité je na jak dlouho, s jakým rizikem a kolik finančních prostředků chce investor použít pro jejich zhodnocení. Orientačně lze pro začínajícího investora rozložit investiční portfolio dle přiložené tabulky (E15.cz, ©2001-2021).

Tabulka 2: Tabulkový rozpis doby investic jednotlivých aktiv

Doba investice	Třídy aktiv s optimálním poměrem výnos / riziko / likvidita
0 – 1 rok	Krizová rezerva (spořicí účty, fondy peněžního trhu)
1 – 5 let	Konzervativní investice (bezpečné dluhopisové fondy, spořicí produkty)
1 – 5 let	Spekulativní investice (akcie a akciové fondy, nemovitosti a nemovitostní fondy, fondy zaměřené na rizikové dluhopisy...)
5 – 15 let	Konzervativní investice (nemovitosti a nemovitostní fondy, fondy na rizikové dluhopisy)
15 + let	Konzervativní investice (akcie a akciové fondy, private equity, nemovitosti a nemovitostní fondy...)

(Zdroj: vlastní zpracování dle E15.cz, ©2001-2021)

Velký rozdíl je v rámci portfolia mezi opatrným klientem a rizikově laděným investorem. U analýzy portfolia bohatých lidí funguje princip, že mají kolem 30 % v akciích, 20 % v nemovitostech a zbývajících 50 % v hotovosti nebo dluhopisech. Akcie jsou z krátkodobého pohledu rizikovou investicí a teprve v horizontu více jak 15-ti let se stávají investicí konzervativní (E15.cz, ©2001-2021).

B) Pro mnoho investorů je důležité, aby jejich osobní akciové portfolio bylo správně diverzifikované pro snížení rizika plynoucí z držení jedné akcie nebo jednoho druhu akcií. Toto provádí i velmi zkušení investoři, aby tím cena jejich portfolia nebyla příliš závislá na ekonomickém cyklu jednoho odvětví. Obezřetná strategie investic přes různé sektory vede k dosažení dlouhodobých finančních cílů investora. Kromě diverzifikace akcií je vhodné mít peněžní prostředky v dluhopisech, hotovosti nebo v jiných investičních alternativách (Phoenix investor, 2021).

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

V druhé části této diplomové práce budou představeny jednotlivé finanční instrumenty. Každá z investic má své pro a proti a je tedy nutné každou investici než do ní začne člověk investovat důkladně prozkoumat, nehledě na to, že každý má jiné představy o riziku, které je ochoten podstoupit. K jednotlivým investičním příležitostem budou vybrány společnosti nebo produkty na základě rozhovoru, který byl proveden s investičním poradcem. Ten pro své klienty nabízí produkty jako jsou dluhopisy, zlato, stříbro, nemovitostní fondy a podílové fondy, které jsou doporučeny i společnostmi sestavující investiční portfolia. K těmto produktům budou následně přidány akcie z amerického trhu, jako příklad z jakých akcií se může skládat podílový fond. Dále pak sběratelská kolekce - whisky, kterou investiční poradce sice nenabízí, ale podle mého vlastního úsudku je zde možnost dobré investice bez příliš velkých počátečních nákladů. Další možnou investicí jsou nemovitosti, které jsou pro většinu lidí cílem k dosažení vlastního bydlení. Jako poslední budou popsány kryptoměny, konkrétně bitcoin, který je v dnešní době velmi populární. Poradce si však nemůže dovolit tuto měnu nabízet z důvodu velkých výkyvů jeho hodnoty, kdy výrok jednoho velkého investora může změnit hodnotu kryptoměny klidně i o 10 % oběma směry. Jelikož jsou kryptoměny nedílnou součástí dnešních trhů je tak možnost do nich investovat i menší částku, při které nebude docházet k panice a prodejům ve ztrátě.

2.1 Akcie

Jako první jsou akcie, které existují po celém světě a člověk do nich může investovat bez nutnosti finančních poradců, jediné co je zapotřebí je najít si svého brokera neboli burzovního makléře, jenž Vám dává možnost akcie nakoupit. Každý broker má jiné podmínky při zakládání účtu a je potřeba si ujasnit jakým způsobem chci akcie nakupovat. Zda-li budu investovat jednorázově nebo pravidelně, jestli se bude investice týkat českých nebo zahraničních akcií. Velmi důležitý faktor také je, jestli půjde o koupi akcií s výplatou dividend či nikoliv. Existuje zde další řada faktorů, jenž ovlivňují rozhodování jako například: možnost vyzkoušet si demo účet, jednotlivé poplatky za obchody, srozumitelnost stránek, hodnocení brokera a další. Jelikož se tato diplomová práce zabývá investováním a ne denním obchodováním jsou hlavní okolnosti při rozhodování

o jednotlivých obchodech nízké poplatky, možnost držet akcie bez poplatků a v případě dividend jejich bezproblémové vyplácení.

Akcie jsou druhem velmi spekulativního tipu a není tak dobré do této investice vstupovat pouze na jednorázové investování. Hlavním důvodem je možnost následného poklesu, který může trvat i několik let, než by se akcie dostala na úroveň vstupní hodnoty nákupu. Pokud člověk ví, že tyto peníze nebude na několik let potřebovat, může takto investovat a zisky vybírat až akcie bude na přijatelné hodnotě. Ovšem při pravidelném investování po menších částkách je zde možnost při poklesu akcie výhodnější nákup, což z hlediska psychiky může být přijatelnější, než při poklesu prodat se ztrátou. Dále je nutné zvolit měnu ve které budu chtít obchodovat. Existuje několik českých brokerů, přes které je možné akcie nakoupit, je zde ale omezené množství nabízených akcií v české koruně. Pokud se naopak člověk rozhodne nakupovat na zahraničním trhu v dolarech nebo eurech bude mít na výběr velké množství akcií k nákupu. Musí ale také počítat s měnovým kurzem, který se každý den mění a může se tak stát, že akcie bude v plusových hodnotách proti nákupu, ale při převodu mezi měnami klesne daný kurz a výdělek tak bude záporný. U tohoto případu je důležité taktéž sledovat měnový trh kvůli kurzům.

Jako příklad pro investování do jednotlivých akcií jsou vybrány čtyři společnosti z amerického trhu nabízející své akcie. Byly vybrány na základě toho, že se jedná o celosvětově působící společnosti a pro většinu potenciálních investorů známé. Popsány jsou hlavní faktory pro investory - jak velké je jejich zhodnocení, jak dlouho se pohybují na trhu, zda-li vyplácí dividendy a jaká je cena jejich akcií. Těmi společnostmi jsou Apple, Coca-cola, Alphabet a Netflix.

Apple

Jako první byla vybrána společnost Apple, která patří již delší dobu mezi velké akciové společnosti, a proto se do ní rozhodl investovat i Warren Buffett. Apple se zabývá vývojem informačních technologií jakými jsou telefony, tablety a počítače.

Tabulka 3: Společnost Apple

Název společnosti	Apple
Sídlo	Cupertino, Kalifornie, USA
Činnost společnosti	Informační technologie
Název akcie	AAPL
Hodnota akcie (USD)	145,90 USD
Hodnota akcie (CZK)	3 063 Kč
Vyplácení dividend	ANO

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021)

Jejich akcie se pohybují těsně nad úrovní 3 000 Kč za jednu akcii a zároveň vlastníkům akcií vyplácí dividendy. Dividendy jsou vypláceny čtvrtletně, kdy poslední výplata byla zatím v květnu roku 2021 v hodnotě 0,22 dolarů na jednu akcii, což v přepočtu dělá 4,72 Kč při aktuálním kurzu 21,46 Kč za jeden dolar. Další výplata dividendy bude v půlce srpna. Nejedná se tak o příliš velkou částku, jakmile drží investor malé množství akcií Applu. Zároveň platí, že pokud společnost vyplácí dividendy, tak cena akcií následně poklesne o vydanou celkovou částku, takže investor sice získal dividendu, ale na druhou stranu cena jeho akcie poklesla.

Tabulka 4: Vývoj ceny akcií APPL

Rok - vždy cena k 1.1	Cena AAPL (v USD)	Kurz USD/CZK	Cena APPL (v CZK)
2006	2,59	23,73	61,46
2007	3,08	21,42	65,97
2008	7,12	17,70	126,02
2009	3,07	20,54	63,06
2010	7,62	18,13	138,15
2011	11,63	18,31	212,95
2012	14,62	19,79	289,33
2013	19,78	19,24	380,57
2014	19,85	20,20	400,97
2015	27,85	24,01	668,68
2016	25,65	24,89	638,43
2017	28,95	25,46	737,07
2018	42,54	20,87	887,81
2019	38,72	22,47	870,04
2020	74,06	22,72	1 682,64
2021	133,52	21,48	2 868,01
Změna ceny v CZK od 1.1.2006 do 1.1.2021			4 566,41 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

Tabulka se zabývá vývojem ceny akcií Applu, kdy v roce 2006 se jedna akcie Applu obchodovala kolem 60 Kč. Následně se společnosti dařilo a o dva roky se vyšplhala cena na dvojnásobnou hodnotu, ovšem přišla velká ekonomická krize a vše začalo strmě padat. Tato skutečnost se projevila na všech akciích a můžeme tak vidět, že akcie Applu během jednoho roku spadli o 50 %. Po této krizi se začalo postupně společnosti zase více dařit a každým rokem ceny akcií postupně stoupaly. V lednu roku 2021 se tak cena vyšplhala na hodnotu 2 868 Kč za jednu akcii a proti roku 2006 tak cena stoupla o neskutečných 4 566,41 %.

Coca-cola

Druhou společností, která byla vybrána je Coca-cola, která podniká v potravinářském průmyslu.

Tabulka 5: Společnost Coca-cola

Název společnosti	Coca-cola
Sídlo	Atlanta, Georgie, USA
Činnost společnosti	Potravinářský průmysl
Název akcie	KO
Hodnota akcie (USD)	56,95 USD
Hodnota akcie (CZK)	1 195 Kč
Vyplácení dividend	ANO

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021))

Hodnota akcií se pohybuje v srpnu roku 2021 kolem 1 195 Kč za jednu akcii. Tato společnost taktéž vyplácí dividendy a stejně jako společnost Apple tak činí čtvrtletně, ovšem rozdíl je v termínu kdy je společnost vyplácí. Poslední výplata byla v půlce června roku 2021 a jednalo o částku 0,42 dolaru na jednu akcii, kdy se po přepočtu jedná o 9,01 Kč. Hned na první pohled je vidět velký rozdíl proti společnosti Apple, kdy se jedná o skoro dvakrát větší dividendy a hodnota akcie je naopak více než dvakrát menší. Tím pádem za stejnou cenu co koupíme jednu akcii Applu, koupíme dvě a půl akcie Coca-coly, což by nám zajistilo dividendu v hodnotě kolem 23 korun českých.

Tabulka 6: Vývoj ceny akcií KO

Rok - vždy cena k 1.1	Cena KO (v USD)	Kurz USD/CZK	Cena KO (v CZK)
2006	20,40	23,73	484,09
2007	24,18	21,42	517,94
2008	30,73	17,70	543,92
2009	22,70	20,54	466,26
2010	28,58	18,13	518,16
2011	32,94	18,31	603,13
2012	35,08	19,79	694,23
2013	36,99	19,24	711,69
2014	41,12	20,20	830,62
2015	42,26	24,01	1 014,66
2016	42,34	24,89	1 053,84
2017	41,50	25,46	1 056,59
2018	45,91	20,87	958,14
2019	46,94	22,47	1 054,74
2020	55,32	22,72	1 256,87
2021	54,27	21,48	1 165,72
Změna ceny v CZK od 1.1.2006 do 1.1.2021			140,81 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

U společnosti Coca-cola je zřejmé, že nedochází k tak strmému růstu akcií jako tomu je u Applu. Výhoda větší částky při vyplácení akcií se snižuje u růstu akcií za posledních 15 let, kdy se hodnota zvýšila o 140,81 %. Jedná se tak o mnohonásobně menší nárůst. Obecně, ale můžeme z vývoje zaznamenat, že se jedná o stabilní společnost a postupně roste. V zásadě ani při ekonomické krizi nezaznamenala takový propad jako společnost Apple. Akcie Coca-coly se totiž snížily mezi lety 2008 a 2009 pouze o necelých 15 %. K 1.1.2021 se pak na burze obchodovaly na hodnotě 1 166 Kč.

Alphabet

Alphabet je americký celosvětově působící konglomerát, pod který spadá světově známý Google. Jedná se o společnost s činností v informačních technologiích.

Tabulka 7: Společnost Alphabet

Název společnosti	Alphabet
Sídlo	Mountain View, Kalifornie, USA
Činnost společnosti	Informační technologie
Název akcie	GOOG
Hodnota akcie (USD)	2 693,00 USD
Hodnota akcie (CZK)	56 513 Kč
Vyplácení dividend	NE

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021))

Pokud bychom se rozhodli společnost hledat na burze, tak ji najdeme pod zkratkou GOOG. Hodnota jedné akcie se na začátku srpna roku 2021 pohybuje na hodnotě 56 513 Kč a jedná se tak o poměrně drahou akcii. Zároveň proti zkoumaným společnostem Apple a Coca-cola nevyplácí Alphabet dividendy.

Tabulka 8: Vývoj ceny akcií GOOG

Rok - vždy cena k 1.1	Cena GOOG (v USD)	Kurz USD/CZK	Cena GOOG (v CZK)
2006	210,47	23,73	4 994,45
2007	232,13	21,42	4 972,22
2008	345,14	17,70	6 108,98
2009	153,72	20,54	3 157,41
2010	312,30	18,13	5 662,00
2011	297,13	18,31	5 440,45
2012	325,25	19,79	6 436,70
2013	358,37	19,24	6 895,04
2014	555,65	20,20	11 224,13
2015	527,56	24,01	12 666,72
2016	743,00	24,89	18 493,27
2017	778,81	25,46	19 828,50
2018	1 048,34	20,87	21 878,86
2019	1 016,57	22,47	22 842,33
2020	1 341,55	22,72	30 480,02
2021	1 757,54	21,48	37 751,96
Změna ceny v CZK od 1.1.2006 do 1.1.2021			655,88 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

U akcií GOOG je velký rozdíl u ceny z 1.1.2021 a z poloviny dubna 2021, kdy na začátku se cena jedné akcie pohybovala na hodnotě 37 752 Kč a nyní je tato hodnota na 49 390 Kč. Cena tak vzrostla za tři a půl měsíce o 11 640 Kč. Mnoho investorů by tak mohlo říct, že se jedná o nezdravý růst a nemuselo by to znamenat příliš dobré období. Další velký rozdíl byl zaznamenán mezi lety 2008 a 2009, kdy byla ekonomická krize. Zde hraje roli i měnový kurz v páru dolaru a české koruny, kdy v se hodnota v roce 2009 propadla v dolarech o více jak 55 %, ale jakmile bychom tyto akcie drželi v českých korunách zaznamenali bychom tak pokles o méně jak 50 %, což už může hrát velkou roli. U nákupu se jedná o nevýhodu na druhou stranu u prodeje by se nedosáhlo takové ztráty. Pokud se celkově díváme na dlouhodobější investování a tato ekonomická krize by pro nás znamenala pouze levnější dokupování, tak se hodnota od roku 2006 zvýšila o krásných 656 % za jednu akcii Alphabetu.

Netflix

Netflix je vcelku mladá společnost založena v roce 1997, kdy byla ze začátku dostupná hlavně pro americký trh a následně pak od roku 2016 můžeme Netflix najít již ve více jak 190 zemích celého světa, kromě Číny, Sýrie a Severní Koreje. Tato společnost je brána jako maloobchodní prodejce se zaměřením na filmy a seriály, jenž nabízí svým zákazníkům.

Tabulka 9: Společnost Netflix

Název společnosti	Netflix
Sídlo	Los Gatos, Kalifornie, USA
Činnost společnosti	Maloobchodní prodej
Název akcie	NFLX
Hodnota akcie (USD)	516,70 USD
Hodnota akcie (CZK)	10 843 Kč
Vyplácení dividend	NE

(Zdroj: vlastní zpracování dle Gurufocus ©2004-2021, Lynxbroker 2021, Finex ©2014-2021))

Společnost funguje na webových stránkách netflix.com a zaměřuje se na filmy a seriály všech druhů, které nabízí svým zákazníkům. Ti následně měsíčně platí za využívání těchto služeb. Pokud bychom Netflix hledali na akciovém trhu, našli bychom ji pod zkratkou NFLX a začala se obchodovat v roce 2002. Hodnota jedné akcie je k 1.8.2021 na hodnotě 10 843 Kč. Vyplácení dividend se u této společnosti nenabízí.

Tabulka 10: Vývoj ceny akcií NFLX

Rok - vždy cena k 1.1	Cena NFLX (v USD)	Kurz USD/CZK	Cena NFLX (v CZK)
2006	3,87	23,73	91,84
2007	3,71	21,42	79,47
2008	3,79	17,70	67,08
2009	4,22	20,54	86,68
2010	7,93	18,13	143,77
2011	25,00	18,31	457,75
2012	10,04	19,79	198,69
2013	13,60	19,24	261,66
2014	52,40	20,20	1 058,48
2015	49,15	24,01	1 180,09
2016	109,00	24,89	2 713,01
2017	124,96	25,46	3 181,48
2018	196,10	20,87	4 092,61
2019	259,28	22,47	5 826,02
2020	326,10	22,72	7 408,99
2021	539,00	21,48	11 577,72
Změna ceny od 1.1.2006 do 1.1.2021			12 507,08 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Yahoo finance, ©2021)

Při pohledu na tabulku si můžeme všimnout velkého nárůstu ceny jedné akcie za posledních 15 let, kdy se její hodnota zvýšila o více jak 12 500 %. Větší růst začal v roce 2014 jakmile společnost začala expandovat na zahraniční trhy a pak v roce 2016, když už byla tato služba, kterou společnost nabízí dostupná skoro po celém světě, jedna akcie stála 2 713, 01 Kč. Nejvýznamnější růst cen akcií nastal až v posledních dvou letech. Hlavním důvodem bylo velké množství filmů a seriálů, které Netflix přidal do své nabídky a za velmi příznivé ceny. Do karet jim následně začal hrát i problém s pandemií covid-19, kdy většina lidí mohla trávit čas jen doma a tudíž si začali předplácet členství právě u této společnosti. Důsledkem toho byla hodnota jedné akcie 11 578 Kč na začátku roku 2021. Nyní se však hodnota lehce propadla právě na 10 816 Kč a je možné, že bude i dále ztrácet na své hodnotě. Důvodem je nemožnost natáčet filmy a tudíž tato společnost nemá co nového vložit do své nabídky. Jakmile tak zákazníci zhlédnou své oblíbené pořady zpravidla své předplatné ukončí.

2.2 Dluhopisy

Dluhopis neboli obligace je cenný papír, ke kterému se pojí splácení dlužné částky a k tomu vyplácení smluvních úroků. Proti akcii je tak výnos z dluhopisu předem daný. Je to tedy propůjčení svých peněz emitentovi neboli vydavateli těchto obligací, který se zavazuje k pravidelnému placení úroků, dokud neskončí smluvená doba dluhopisu, kdy je následně počáteční částka vrácena. Z hlediska úroků se může jednat o pevný nebo proměnlivý úrok. Mezi nejznámější dluhopisy patří státní dluhopisy, které jsou vydávány vládou. Vláda si potřebuje půjčit peníze a na oplátku slibuje konkrétně daný úrok. Dluhopisy mohou vydávat i společnosti, které potřebují půjčit peníze jelikož jim banky většinou nepůjčí tak velkou sumu. Pro rozhodování kterou společnost využiji k analýze dluhopisů byla vybrána Českomoravská nemovitostní na základě kvalitativního výzkumu v podobě přímého rozhovoru se svým finančním poradcem.

Českomoravská nemovitostní

Českomoravská nemovitostní je společnost zabývající se nákupem komerčních prostor, které jsou následně touto společností drženy a pronajímány.

Tabulka 11: Českomoravská nemovitostní

Společnost	Českomoravská nemovitostní
Sídlo	Praha
Webové stránky	cm-n.cz
Rok založení	2016
Investice	Nákup a držba komerčních nemovitostí v ČR
Ve správě	Více než 70 000 m ² kancelářské plochy
Hodnota aktiv v roce 2019	4,9 miliard korun
Nabídka klientům	Nabídka dluhopisů

(Zdroj: vlastní zpracování dle Českomoravská nemovitostní, 2021)

Jelikož společnost nakupuje velké budovy u nichž je počáteční investice vysokých částkách, jimiž společnost nedisponuje, potřebuje si tedy finanční prostředky nejdříve půjčit. Část prostředků si půjčí od banky s domluveným úrokem, další část financuje ze svého a na zbytek vydá právě dluhopisy pro své klienty, kteří si je mohou koupit na určitou délku podle níž se následně odvíjí úrok. Ten je vyplácen měsíčně a to z pronájmů společností.

Tabulka 12: Českomoravská nemovitostní - projekty

Budova	Kdo využívá těchto budov
Churchill Square	Moderní komplex s výhledem na Pražský hrad
City West C1 a C2	V budově C1 je centrála společnosti Vodafone
Blox	Osmipatrová budova s kanceláři Amazonu a CertiConu
Crystal	Sídlo Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra ČR, VZP
Centrála Nestlé	Hlavní sídlo Nestlé pro český a slovenský trh
Pekařská 6	Budova pronajata společnosti Volkswagen Financial Services

(Zdroj: vlastní zpracování dle Českomoravská nemovitostní, 2021)

Českomoravská nemovitostní má ve správě ještě více budov, tyto výše uvedené se řadí mezi ty hlavní a jak si můžeme všimnout sídlí v nich většinou významné společnosti, což může přidat na věrohodnosti společnosti k placení sjednaných úroků, jelikož se dá předpokládat, že na trhu ze dne na den nejspíše neskončí. Dalším důvodem jsou také smlouvy, které jsou často sjednané pro delší období. Výhodou pro investory může být hmatatelnost budov a pokud tedy navštíví město Praha, mohou se jít fyzicky na budovy podívat a přesvědčí se tak, že nejsou pouze fiktivní.

Tabulka 13: Českomoravská nemovitostní - emise dluhopisů

Varianta	Dluhopis I.	Dluhopis II.	Dluhopis III.	Dluhopis IV.
Měna	Kč	Kč	Kč	Eur
Forma	listinné cenné papíry na řad			
Datum emise	01.11.2020	01.11.2020	01.01.2021	01.04.2021
Doba trvání	3 roky	7 let	7 let	7 let
Datum ukončení	31.10.2023	31.10.2027	31.12.2027	31.03.2028
Jmenovitá hodnota	50 000 Kč	50 000 Kč	50 000 Kč	2 000 Eur
Množství	1 000 ks	2 000 ks	3 000 ks	1 000 ks
Celková hodnota	50 000 000 Kč	100 000 000 Kč	150 000 000 Kč	2 000 000 Eur
Úroková sazba	4 % p.a.	6 % p.a.	5,25 % p.a.	4 % p.a.
Vyplácení úroků	Měsíčně	Měsíčně	Měsíčně	Měsíčně

(Zdroj: vlastní zpracování dle Českomoravská nemovitostní, 2021)

Tabulka je zaměřena na poslední emise dluhopisů společnosti Českomoravská nemovitostní. Můžeme si všimnout, že společnost vydává nejen dluhopisy v české koruně, ale také v eurech, tak aby více nalákala zahraniční klienty. Z hlediska formy se vždy jedná o listinné cenné papíry na řad. Velký rozdíl je pak v době trvání jednotlivých dluhopisů, které společnost vydává na 3 roky nebo na 7 let. Vždy se jedná o jmenovitou hodnotu 50 000 Kč nebo případně o 2 000 Eur a následně záleží na množství dluhopisů,

kteře společnost dá do oběhu a k tomu množství podle právní formy může ještě přidat jednu tolik, pokud by byl o ně zájem a společnost by tuto částku navíc uvítala. Zásadní rozdíl pak přichází u úrokové sazby, kdy dochází k jejímu snižování a pokud bychom si v listopadu koupili tříroční dluhopis, dostali bychom úrokovou sazbu 4 % p.a. Stejná procenta jsou pak nabízena o půl roku později na sedmileté období se stejnou úrokovou sazbou. Je zde ovšem rozdíl v tom, že se jedná o dluhopisy v eurech, kde celkově společnost nabízí menší úrokové sazby. To ale neznamená, že se úroková sazba nesnižuje. Při uzavření sedmiletého období v korunách byla úroková sazba 6 % p.a. a nyní u novějších dluhopisů je 5,25 % p.a. K tomuto poklesu dochází z důvodu větších finančních prostředků společnosti a není potřeba takového množství cizích financí právě od lidí, jelikož společnost nepotřebuje nalákat tak velké množství investorů právě velkým úrokem, aby od nich získala peníze k nákupu komerčních nemovitostí. Velkou výhodou je také vyplácení úroků měsíčně z dané částky a také to, že jsou tyto úroky automaticky zdaněny a na účet klientovi přijdou již po zdanění.

2.3 Zlato

Zlato se řadí mezi drahé kovy a často se mu přezdívá uchovatel hodnoty. Hlavním důvodem je, že se řadí mezi vyvážené investice a jeho růst pokrývá inflaci. Velkou výhodou u zlata představují zisky, které při investování a držení po určitou dobu nepodléhají zdanění. Veškerý zisk je tak rovnou čistý. Tato skutečnost se však nevztahuje na spekulativní obchodování se zlatem, tedy denní obchodování. Nákup zlata můžeme provádět v různých hmotnostech od 1 g až po 1 kg zlata. Nejvíce známou hmotností je trojská unce. Jedná se o 31,1 g zlata a veškeré základní grafy na internetu zobrazují právě tuto hmotnost. Je možné si v nastavení počítače samozřejmě v tomto grafu hmotnost změnit. Největším rozdílem u jednotlivých slitků je jejich likvidita a také cena.

U 1 g slitku zlata se jedná o velmi likvidní drahý kov, ovšem záleží hodně na jeho koupi. Pokud budeme nakupovat u společnosti zabývající se zlatem, tak dostaneme drahou cenu, skrz náklady, které společnost potřebuje vynaložit na zhotovení slitku a jeho cena tudíž neroste takovým tempem. Naopak při nákupu 1 kg slitku bude cena velmi příznivá, jelikož veškeré náklady v porovnání s cenou jsou zanedbatelné, ovšem z hlediska likvidity bude těžší tento slitek prodat. U prodeje přes takzvaný second hand, tedy v obchodě záleží na dohodnuté ceně.

Tabulka 14: Cena zlata – trojská unce

Rok	Průměrná cena v daném roce	Nejvyšší cena v daném roce	Nejnižší cena v daném roce	Cena k 1.1 daného roku	Cena k 31.12 daného roku	Meziroční nárůst v procentech
2006	14 343 Kč	17 224 Kč	12 359 Kč	12 359 Kč	15 087 Kč	22,07 %
2007	14 917 Kč	18 029 Kč	13 029 Kč	13 724 Kč	17 917 Kč	30,55 %
2008	15 443 Kč	18 118 Kč	12 259 Kč	14 883 Kč	15 312 Kč	2,88 %
2009	19 994 Kč	25 017 Kč	16 695 Kč	17 860 Kč	22 671 Kč	26,93 %
2010	22 464 Kč	26 114 Kč	19 270 Kč	20 382 Kč	25 826 Kč	26,71 %
2011	28 801 Kč	34 721 Kč	24 093 Kč	25 732 Kč	28 826 Kč	12,02 %
2012	33 022 Kč	35 419 Kč	30 423 Kč	31 461 Kč	32 926 Kč	4,65 %
2013	27 116 Kč	32 560 Kč	22 946 Kč	32 349 Kč	23 114 Kč	-28,55 %
2014	25 569 Kč	27 850 Kč	23 114 Kč	24 634 Kč	24 220 Kč	-1,68 %
2015	27 828 Kč	31 169 Kč	25 204 Kč	28 437 Kč	25 459 Kč	-10,47 %
2016	31 158 Kč	34 161 Kč	26 720 Kč	26 760 Kč	28 664 Kč	7,11 %
2017	32 086 Kč	34 397 Kč	29 581 Kč	29 581 Kč	33 005 Kč	11,57 %
2018	26 480 Kč	28 386 Kč	24 555 Kč	27 396 Kč	26 745 Kč	-2,37 %
2019	31 307 Kč	34 661 Kč	28 537 Kč	28 922 Kč	34 220 Kč	18,32 %
2020	40 294 Kč	46 761 Kč	33 447 Kč	34 542 Kč	43 051 Kč	24,63 %
Nárůst od 1.1.2006 do 31.12.2020						248,34 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Macrotrends, ©2010-2021)

Při pohledu na tabulku můžeme vidět, že trojská unce zlata za posledních 15 let více jak ztrojnásobila svoji hodnotu. Jedná se o nárůst 248,34 % za těchto 15 let a při pohledu, že se jedná o vyváženou investici, vidíme velmi krásné procentuální zhodnocení, které dělá v průměru 16,56 % ročně. Velmi důležitou roli ovšem hraje taky fakt od kdy je výnosnost počítána a řada společností vždy nachází ten nejlepší graf nebo tabulku celkového zhodnocení daného produktu. Je potřeba tuto informaci brát s rezervou. I přesto tato investice po odečtení inflace přináší značné výnosy.

Nákup slitku second hand z internetu

U zlata není potřeba žádných zkušeností nebo absolvování testů tak jako u jiných investic. Proto si jej můžeme dovolit nakoupit přímo na internetu nebo v obchodech, které se zlatem obchodují. Pokud budeme nakupovat zlato na internetu nebo v obchodě, je potřeba vybírat společnost podle recenzí a jak si daná společnost stojí, jestli se tedy nemůže jednat o podvod. Velkou roli v tom právě proto může hrát cena, aby zákazníkovi nalákali na nízkou cenu a přitom se nebude jednat o pravé zlato. Při nákupu také můžeme narazit na

slitek, který bude otlučen z důvodu špatného zacházení s ním u minulých majitelů, proto je třeba si i na to dát pozor. Naopak výhodou u těchto prodejů může být jejich rychlost a cena, která se může vyšplhat na vyšší částku proti společnosti nabízející zlato.

Nákup slitku přes společnost nabízející zlato – IBIS InGold, a.s.

Pro příklad jsem si vybral společnost IBIS InGold na základě informací svého finančního poradce, která se zabývá prodejem slitků zlata. Každý investor si může vybrat samozřejmě jinou společnost podle jeho požadavků a nabídky služeb. Společnost IBIS se zaměřuje přímo na zlato a je napojena na švýcarskou rafinérii PAMP. Díky tomu i při nedostatku nabídky zlata, jenž přišla zrovna v roce 2020 po vypuknutí pandemie Covid-19, kdy lidé hodně začali investovat do zlata jako záchranný přístav tato společnost bez problémů mohla zlato pro své zákazníky nabízet. Společnost nabízí nákup slitků zlata od 1 g až po 1 kg. Při nákupu musí člověk počítat se vstupním poplatkem. Ten se určuje podle množství slitků a velikosti jednotlivých slitků při sjednávání smlouvy. Tento poplatek je však vratný, při dodržení určitých podmínek, což je velká výhoda. Podmínka pro vrácení vstupního poplatku se vztahuje k prodeji slitku. Pokud člověk prodá svůj slitek zpět společnosti dostane nazpět i vstupní poplatek, který zaplatil. Hlavním důvodem je, aby společnost nepřicházela o zlato a udržela si díky tomu své zásoby. Jediná částka nutná k zaplacení je tak poplatek 100 Kč pro aktivování smlouvy. Další velkou výhodou je, že společnost disponuje vlastním trezorem, díky němuž člověk nemusí slitky mít u sebe doma, ale může je mít uzamčeny právě u zvolené společnosti. Samozřejmě si může, pokud by chtěl, i slitky nechat zaslat domů, avšak při zpětném odkupu musí tyto slitky zaslat nebo zavézt zpět do sídla společnosti. Je však nutné podotknout, že za skladování v trezoru je účtován menší poplatek. Mezi další kladné stránky se řadí ojedinělost jednotlivých slitků. Při dosažení daného slitku, jehož postup bude popsán následně, je daný slitek zhotoven pod unikátním kódem a není ho tak možné například v trezoru zaměnit. Při následném prodeji je slitek roztaven a čeká na nové zhotovení. Nejdůležitější jsou pak jednotlivé částky za slitky. Obecně se doporučuje si zvolit takový slitek podle investované částky, na který budeme spořit, aby každý rok vznikl nový slitek. Pro příklad, když tedy budeme chtít každý měsíc posílat 1 000 Kč, tak je ideální si zvolit v dnešní době 10 g slitek, který stojí kolem 15 000 Kč. Doba k jeho dosažení je tak rok a čtvrt. Je ovšem i velmi důležitá velikost slitku, čím větší slitek si při vytváření smlouvy zadáme, tím menší je pak průměrná cena na 1 g a je tak proto výhodnější. Na druhou

stranu slitek je možné prodat až po nainvestování celkové částky na jeho zhotovení a tím pádem pokud si zvolíme velký slietek může to trvat delší dobu než na něj našetříme.

Tabulka 15: IBIS InGold - slitek 10 g

IBIS InGold - 10 g slitek	
Vstupní poplatek - zaplacen mimořádnou platbou (ihned)	
Frekvence plateb	Měsíčně
Vstupní poplatek	4 200 Kč
Výše pravidelné platby	1 000 Kč
Hmotnost 1 ks	10 g
Doba spoření - orientační	9 let
Celkové množství slitků	7 ks
Předpokládané roční zhodnocení	9,56 %
Historická inflace	2,22 %
Cena při tvorbě investice	10 g slitek - 15 360 Kč
Cena za 1 g	1 536 Kč
Celková cena - orientační	107 520 Kč
Investice po 5 letech	60 000 Kč
Předpokládaný výnos po 5 letech	17 153 Kč
Předpokládaná hodnota po 5 letech	77 153 Kč
Investice po 9 letech	107 520 Kč
Předpokládaný výnos po 9 letech	70 494 Kč
Předpokládaná hodnota po 9 letech	178 014 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle IBIS InGold, ©2021)

U tabulky je detailně rozepsána investice do zlata, při pravidelné měsíční investované částce 1 000 Kč, kde vstupní poplatek je 4 200 Kč, který bude zaplacen mimořádnou platbou hned na začátku. Pokud následně kupující slitky prodá zpět společnosti, bude mu tento poplatek vrácen s každým prodaným slítkem odpovídající částka z poplatku, tedy 600 Kč za jeden slietek. Na dosažení jednoho slitku budeme tedy potřebovat kolem roku a čtvrt. Tyto údaje jsou brány přímo z oficiální stránky, musíme je tedy brát s rezervou. Hlavní problém, kterého si můžeme všimnout je, že společnost při vytváření plánu ukazuje lidem stále stejné množství získaného slitku při dané částce. Tedy za 9 let co budeme investovat se jedná stále o částku 1 000 Kč a zisk by měl dosáhnout 70 494 Kč. Je tak jasné, že pokud máme dosáhnout takového zisku, není možné každý měsíc za

částku 1 000 Kč kupovat stejné množství slitku a spíše se tedy objem nákupu bude zmenšovat a tím i výsledný výnos po 9 letech a délka dosažení všech 7 kusů slitků.

Tabulka 16: IBIS InGold - slitek 31,1 g

IBIS In Gold - 31,10 g slitek	
Vstupní poplatek - zaplacen mimořádnou platbou (ihned)	
Frekvence plateb	Měsíčně
Vstupní poplatek	10 500 Kč
Výše pravidelné platby	3 000 Kč
Hmotnost 1 ks	31,10 g
Doba spoření - orientační	9 let
Celkové množství slitků	7 ks
Předpokládané roční zhodnocení	11,13 %
Historická inflace	2,22 %
Cena při tvorbě investice	31,10 g slitek - 45 041 Kč
Cena za 1 g	1 448 Kč
Celková cena - orientační	315 287 Kč
Investice po 5 letech	180 000 Kč
Předpokládaný výnos po 5 letech	61 602 Kč
Předpokládaná hodnota po 5 letech	241 602 Kč
Investice po 9 letech	315 287 Kč
Předpokládaný výnos po 9 letech	224 136 Kč
Předpokládaná hodnota po 9 letech	539 423 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle IBIS InGold, ©2021)

Při pohledu na tabulku 16 si můžeme všimnout zásadních rozdílů. Jedná se o trojskou unci, kterou budeme chtít nakupovat při pravidelné investici 3 000 Kč měsíčně. Největší rozdíl však přichází u předpokládaného ročního zhodnocení, který je o 1,57 % vyšší než při nákupu 10 g slitků. Velký rozdíl je totiž ve velikosti slitku, kde při přepočtu na 1 g dostaneme u trojské unce cenu 1 448 Kč proti 10 g slitku, kde se jedná o cenu 1 536 Kč za jeden gram. Za stejnou investovanou částku tak dostaneme jiné množství zlata. Je tedy výhodnější kupovat větší slitky, ovšem je třeba myslet na jejich likviditu. U prodeje přes společnost se jedná o nutnost mít naspořené celý slitek, aby bylo možné jej pak prodat. Stejně jako u tabulky s 10 g slitekem, je potřeba počítat s menším předpokládaným výnosem z důvodu zvyšování ceny a tudíž po pár letech investování za částku 3 000 Kč nekoupíme takové množství slitku zlata jako na začátku.

2.4 Stříbro

Stejně jako zlato řadíme stříbro mezi drahé kovy a patří do kategorie konzervativní investice. Velkou výhodou stříbra je jeho využitelnost v průmyslu a velká část této vytěžené komodity se tak zpracovává, což může navyšovat jeho následnou cenu při investování a držení po delší období. Důvodem k tomu může být i fakt, že stříbra k vytěžení již není tolik a brzy dojde k jeho úplnému vytěžení. Díky tomu má potenciál na budoucí stoupaní své hodnoty. I v dnešní době mnoho investorů začalo diverzifikovat svoje portfolio právě o investiční stříbro a jeho slitky, mince a také pamětní mince, které mohou mít pro člověka i uměleckou hodnotu. Pokud se jedná o investiční stříbro a ne o spekulativní nákup je stejně jako zlato osvobozeno od placení daně.

Tabulka 17: Cena stříbra – trojská unce

Rok	Průměrná cena v daném roce	Nejvyšší cena v daném roce	Nejnižší cena v daném roce	Cena k 1.1 daného roku	Cena k 31.12 daného roku	Meziroční nárůst v procentech
2006	274 Kč	355 Kč	210 Kč	215 Kč	306 Kč	42,70 %
2007	287 Kč	339 Kč	250 Kč	279 Kč	316 Kč	13,45 %
2008	265 Kč	370 Kč	157 Kč	264 Kč	191 Kč	-27,73 %
2009	301 Kč	394 Kč	216 Kč	228 Kč	349 Kč	53,34 %
2010	370 Kč	562 Kč	277 Kč	314 Kč	561 Kč	78,39 %
2011	643 Kč	892 Kč	479 Kč	562 Kč	516 Kč	-8,12 %
2012	616 Kč	737 Kč	528 Kč	569 Kč	593 Kč	4,07 %
2013	458 Kč	620 Kč	358 Kč	594 Kč	375 Kč	-36,83 %
2014	385 Kč	445 Kč	309 Kč	403 Kč	323 Kč	-19,91 %
2015	376 Kč	438 Kč	329 Kč	377 Kč	331 Kč	-12,16 %
2016	427 Kč	515 Kč	342 Kč	344 Kč	398 Kč	15,53 %
2017	435 Kč	471 Kč	393 Kč	418 Kč	436 Kč	4,39 %
2018	328 Kč	368 Kč	292 Kč	359 Kč	324 Kč	-9,82 %
2019	364 Kč	439 Kč	322 Kč	352 Kč	402 Kč	14,38 %
2020	470 Kč	665 Kč	267 Kč	410 Kč	600 Kč	46,26 %
Nárůst od 1.1.2006 po 31.12.2020						179,53 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Macrotrends, ©2021)

U stříbra si můžeme všimnout celkového nárůstu trojské unce za posledních 15 let o 179,53 %, což je v průměru 11,97 % během jednoho roku a jelikož se jedná o konzervativní investici je výnosové procento velmi příznivé a bez problémů pokrývá

inflaci. Stejně jako u zlata a všech jiných investic je potřeba brát ziskové procento s rezervou a tato situace se nemusí vyvíjet stejně dobře jako v posledních 15 letech, kdy se ekonomice převážně dařilo, a když byla zrovna krize jako v roce 2008 patřilo zlato a stříbro k záchranným přístavům kam lidé posílali své peníze. Toho si můžeme všimnout v roce 2009 a 2010, kdy byl meziroční nárůst o 53,34 % respektive o 78,39 %, což jsou velmi vysoká procenta pro zhodnocení investice. Velkou výhodou pro stříbro může být v budoucnu fakt, že vytěžením bude pokračovat navyšování jeho hodnoty.

Tabulka 18: Pravidelné investování do stříbra

Datum nákupu	Investovaná částka	Cena unce při nákupu	Nakoupené množství	Cena unce při prodeji 31.12.2020	Částka při prodeji
01. 01.2006	5 000 Kč	215 Kč	23,30	567 Kč	13 215 Kč
01.01.2007	5 000 Kč	279 Kč	17,94	567 Kč	10 174 Kč
01.01.2008	5 000 Kč	264 Kč	18,92	567 Kč	10 728 Kč
01.01.2009	5 000 Kč	228 Kč	21,98	567 Kč	12 461 Kč
01.01.2010	5 000 Kč	314 Kč	15,90	567 Kč	9 017 Kč
01.01.2011	5 000 Kč	562 Kč	8,90	567 Kč	5 049 Kč
01.01.2012	5 000 Kč	569 Kč	8,78	567 Kč	4 979 Kč
01.01.2013	5 000 Kč	594 Kč	8,42	567 Kč	4 774 Kč
01.01.2014	5 000 Kč	403 Kč	12,42	567 Kč	7 040 Kč
01.01.2015	5 000 Kč	377 Kč	13,25	567 Kč	7 516 Kč
01.01.2016	5 000 Kč	344 Kč	14,52	567 Kč	8 231 Kč
01.01.2017	5 000 Kč	418 Kč	11,97	567 Kč	6 787 Kč
01.01.2018	5 000 Kč	359 Kč	13,92	567 Kč	7 895 Kč
01.01.2019	5 000 Kč	352 Kč	14,22	567 Kč	8 063 Kč
01.01.2020	5 000 Kč	410 Kč	12,19	567 Kč	6 914 Kč
Celkem	75 000 Kč		216,64		122 843 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Macrotrends, ©2021)

Daná tabulka popisuje nákup trojské unce stříbra, při pravidelné investici jednou ročně. Jako příklad: člověk dostane v práci vždy v prosinci bonusy a ty využije právě na nákup této investice. Je na každém jakou pravidelnost si zvolí, která se může pohybovat od denní, jednou za měsíc, kvartálně až právě po jednou ročně. Pokud by člověk investoval podle dané tabulky od roku 2006 každý rok 5 000 Kč s aktuální cenou, tak by do investice celkem vložil 75 000 Kč a nakoupil 216,64 uncí stříbra. Následně po rozhodnutí, že všechno stříbro k 31.12.2020 prodá, dostal by na svůj účet celkem 122 843 Kč. Po odečtení vložených investic by celkový zisk činil 47 843 Kč, tento zisk jak už bylo

řečeno, se nemusí danit. Jedná se o celkové zhodnocení 63,79 %. Jakmile ovšem tuto částku rozdělíme na jednotlivé roky, tak během 15 let je dané zhodnocení každoročně 4,25 %. U tabulky vývoje ceny stříbra jsme si mohli všimnout, že celkový nárůst meziročně byl 11,97 %, který se ale týkal toho, pokud bychom nakoupili stříbro k 01.01.2006 a jeho prodej byl 31.12.2020. Hraje tak velkou roli v jakém roce bychom nakupovali, jelikož by se také mohlo stát, že by proběhl nákup pouze k 01.01.2011, kdy se cena pohybovala na úrovni 562 Kč a pokud by muselo dojít k prodeji 31.12.2020 byla by tato investice lehce ztrátová. Proto se velmi doporučuje investovat pravidelně, i když za 15 let je průměrné zhodnocení o 4,25 %, tak jsme díky tomu dokázali zregulovat průměrnou cenu nákupu. Při porovnání nákupů v roce 2008 a 2009, kdyby se člověk řídil jednorázovým nákupem a pravidlem, že tato investice může pouze růst, tak by v roce 2008 nakoupil 18,92 uncí stříbra, ovšem o rok později tato cena zase klesla. Při jednorázovém nákupu bychom byli v mínusu, avšak u pravidelného investování by došlo k velmi výhodnému nákupu celkem 21,98 uncí stříbra. Díky tomu se průměrná cena snížila proti minulému roku.

2.5 Podílové fondy

Podílové fondy mají za cíl rozložit veškeré investované peníze svých klientů a to hlavně za účelem snížení rizika ztráty. U podílových fondů můžeme najít velké množství investičních instrumentů od akcií, přes dluhopisy až po nemovitostní fondy. Jedná se tak o nákup mnoha akcií v jednom fondu a může to znamenat lepší využití než nákup jednotlivých akcií jak tomu je u první možné investice. Důležitost této investice spočívá zásadně v tom, že by platba měla probíhat pravidelně, stanovenou částkou na začátku a strategií podle které jsou následně vybrány jednotlivé investice do kterých společnost za investora investuje. Často se pak můžeme setkat s pojmem fondy fondů, kdy jsou investorovi finance rozprostřeny do velkého množství investic tak, aby kdyby se jedné nedařilo, nebylo celé portfolio v mínusu. Z hlediska danění se podílové fondy řadí jako mnoho investic k osvobození od daně pokud mezi nákupem a prodejem uplynou alespoň 3 roky.

Conseq

Pro příklad byla vybrána společnost Conseq. Jedná se o českou společnost založenou roku 1994. K datu 31.12.2020 Conseq spravuje portfolio více než 500 000 klientům v celkové hodnotě vyšší jak 77 miliard korun a řadí se tak mezi největší nezávislé investiční instituce v České republice. Samozřejmě každý investor si může vybrat jakou společnost bude chtít podle nabídek, která se mu zalíbí, těchto společností je na trhu velké množství. Většina těchto fondů, ale funguje na velmi podobných principech a není potřeba mít otevřený účet u více společností. Stačí ho mít u jedné, která nám bude nejvíce vyhovovat a u ní řešit všechny varianty, jenž budou následně v této práci představeny. Důležité je ovšem pravidelné investování, aby docházelo k průměrování. Dále Conseq nabízí tři druhy produktu a těmi jsou horizont invest, activ invest a classic invest (Conseq, 2021).

Tabulka 19: Conseq - Horizont invest

Horizont invest		Vyvážená strategie	Dynamická strategie
Doba investice		20 let	20 let
Frekvence plateb		Měsíčně	Měsíčně
Výše pravidelné platby		1 000 Kč	1 000 Kč
Vstupní poplatek - expresně při první platbě		6 960 Kč	8 640 Kč
Průměrné roční zhodnocení dynamické složky		8 % p.a.	8 % p.a.
Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky		2 % p.a.	2 % p.a.
Průměrné zhodnocení		3,75 % p.a.	5,03 % p.a.
Složení portfolia začátek	Dynamická složka	50 %	85 %
	Konzervativní složka	50 %	15 %
Složení portfolia konec	Dynamická složka	0 %	0 %
	Konzervativní složka	100 %	100 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

Horizont invest má jasný horizont investice a její strategie se mění sama podle aktuálního roku ve kterém se investice nachází. Funguje zde strategie vyvážená a dynamická, kdy pokud si uzavřeme tento program na 20 let, tak v prvním roce naše pravidelné platby spadají částečně do platby poplatku, pokud tedy nezaplatíme poplatek jednorázově. Jakmile zvolíme poplatek expresně při první platbě, hraje také roli jaký program si zvolíme, jelikož u vyvážené strategie právě na 20 let je vstupní poplatek 6 960 Kč. U dynamické strategie je tento poplatek 8 640 Kč to hlavně z toho důvodu, že je větší část investována do rizikovějších investic a potřebuje tak vyšší dohled. Finanční

prostředky jsou pak vloženy do active invest dynamický nebo vyvážený podle zvolené strategie. Tyto fondy nakupují převážně akcie a investice s lehce větším rizikem za účelem zvýšení zisku. Následně se každý rokem přelévá určitá část do dluhopisových fondů, jenž jsou více konzervativní. Jakmile tedy máme uzavřený program na 20 let, tak se každý rok 5 % z investice přesune právě do tohoto fondu. Výsledkem je pak na konci 100 % v dluhopisových fondech tak, aby investor již nepodstupoval velké riziko. Hlavní rozdíl tak vidíme podle tabulky ve složení portfolia na začátku, kdy vyvážená strategie má v dynamické složce 50 % a stejně tak ve složce konzervativní. Průměrné zhodnocení je pak během 20 let 3,75 %. Proti tomu dynamická strategie má na začátku 85 % v dynamické složce a pouze 15 % v konzervativní. Její zhodnocení je tak v průměru okolo 5 %.

Tabulka 20: Horizont invest - vyvážená a dynamická strategie

Počet let	Vyvážená strategie			Dynamická strategie		
	Celkem vklad	Očekávaná hodnota	Očekávaná hodnota s inflací (2 %)	Celkem vklad	Očekávaná hodnota	Očekávaná hodnota s inflací (2 %)
0	6 960 Kč	-	-	8 640 Kč	-	-
1	18 960 Kč	12 322 Kč	12 080 Kč	20 640 Kč	12 456 Kč	12 212 Kč
2	30 960 Kč	25 260 Kč	24 279 Kč	32 640 Kč	25 797 Kč	24 795 Kč
3	42 960 Kč	38 844 Kč	36 604 Kč	44 640 Kč	40 085 Kč	37 773 Kč
4	54 960 Kč	53 108 Kč	49 063 Kč	56 640 Kč	55 387 Kč	51 169 Kč
5	66 960 Kč	68 085 Kč	61 667 Kč	68 640 Kč	71 776 Kč	65 009 Kč
6	78 960 Kč	83 811 Kč	74 422 Kč	80 640 Kč	89 328 Kč	79 321 Kč
7	90 960 Kč	100 324 Kč	87 338 Kč	92 640 Kč	108 127 Kč	94 131 Kč
8	102 960 Kč	117 662 Kč	100 423 Kč	104 640 Kč	128 260 Kč	109 468 Kč
9	114 960 Kč	135 867 Kč	113 687 Kč	116 640 Kč	149 822 Kč	125 365 Kč
10	126 960 Kč	154 982 Kč	127 139 Kč	128 640 Kč	172 916 Kč	141 851 Kč
11	138 960 Kč	174 568 Kč	140 399 Kč	140 640 Kč	196 789 Kč	158 270 Kč
12	150 960 Kč	194 533 Kč	153 388 Kč	152 640 Kč	221 144 Kč	174 371 Kč
13	162 960 Kč	214 773 Kč	166 026 Kč	164 640 Kč	245 889 Kč	190 080 Kč
14	174 960 Kč	235 179 Kč	178 236 Kč	176 640 Kč	270 656 Kč	205 124 Kč
15	186 960 Kč	255 636 Kč	189 941 Kč	188 640 Kč	295 347 Kč	219 447 Kč
16	198 960 Kč	276 023 Kč	201 067 Kč	200 640 Kč	319 539 Kč	232 767 Kč
17	210 960 Kč	296 214 Kč	211 545 Kč	212 640 Kč	343 144 Kč	245 061 Kč
18	222 960 Kč	316 084 Kč	221 309 Kč	224 640 Kč	365 702 Kč	256 050 Kč
19	234 960 Kč	335 503 Kč	230 299 Kč	236 640 Kč	387 155 Kč	265 755 Kč
20	246 960 Kč	353 342 Kč	238 462 Kč	248 640 Kč	407 028 Kč	273 918 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

V tabulce se nachází vývoj celkové hodnoty u horizont invest při strategii vyvážená a dynamická, kterou společnost nabízí u tohoto produktu. Dále je možnost se na celkový výnos dívat pomocí očekávané hodnoty, když bude průměrná inflace 2 % ročně. U vyvážené strategie nejsou tedy tak vysoké zisky právě kvůli tomu, že hned na začátku je 50 % v konzervativní složce a při pohledu na portfolio po 20 let si můžeme všimnout, že tato strategie spíše udržuje hodnotu finančních prostředků po odečtení inflace a je velmi konzervativní. Tudíž jakmile člověk má na účtu peníze, které mu ztrácejí na hodnotě je vhodnější raději každý měsíc pravidelně posílat částku na tuto vyváženou strategii, která mu drží hodnotu po odečtení inflace. Naopak u dynamické strategie horizont invest se už jedná i o menší zhodnocení po odečtení inflace. Viditelný rozdíl u strategií je právě díky akciové složce, kdy například v 10-tém roce investice je očekávaná hodnota po odečtení inflace u vyvážené strategie 127 139 Kč a u dynamické strategie je tato hodnota na částce 141 851 Kč a přitom investujeme stále stejnou částku a dokonce u dynamické strategie byl vyšší počáteční poplatek, ale zde je právě vyšší riziko díky investicím do akcií.

Tabulka 21: Conseq - Active invest

Active invest		Konzervativní strategie	Vyvážená strategie	Dynamická strategie
Doba investice		20 let	20 let	20 let
Frekvence plateb		Měsíčně	Měsíčně	Měsíčně
Výše pravidelné platby		1 000 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč
Vstupní poplatek - expresně při první platbě		4 320 Kč	6 960 Kč	8 640 Kč
Průměrné roční zhodnocení dynamické složky		8 % p.a.	8 % p.a.	8 % p.a.
Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky		2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.
Složení portfolia	Peněžní trh základní měna	25 %	12 %	0 %
	Dluhopisy základní měna	61 %	37 %	6 %
	Dluhopisy cizí měna	5 %	6 %	4 %
	Speciální (např. nemovitosti)	4 %	5 %	5 %
	Akcie	5 %	40 %	85 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

Active invest nabízí tři možné strategie - konzervativní, vyváženou a dynamickou. Každý investor si musí zvolit jak velké riziko chce podstupovat. Conseq celkově pracuje se sedmi stupni rizikového profilu, kde sedmý stupeň je to největší riziko. Konzervativní strategie se řadí na 3. stupeň rizika, vyvážená strategie na stupeň čtvrtý a dynamická strategie představuje rizikový profil 5. Doporučená délka investování jsou minimálně 3 roky u konzervativní a vyvážené strategie, u dynamické strategie je pak investiční horizont minimálně 5 let. Oproti horizont investu nemá active invest jasný konec a nemění se její strategie každý rok. Tuto skutečnost můžeme zaregistrovat v tabulce, kde se velmi liší celkové složení portfolia u každé strategie. Největší část konzervativní strategie tvoří dluhopisy v základní měně, tedy v českých korunách. U vyvážené složky mají nejvyšší podíl akcie a hned v závěsu za nimi jsou dluhopisy v českých korunách. Poslední strategie, tedy dynamická, má však 85 % po celou dobu v akciích. Může se tak stát, že v posledním roce nebude na trhu dobrá situace a hodnota se výrazně sníží. Pokud však nebude potřeba investici vybrat ihned, počká se na zlepšení situace na trzích. Jedinou pohyblivou složkou je tak u active investu výše pravidelné platby a od té se odvíjí vstupní poplatek.

Tabulka 22: Active invest - konzervativní a vyvážená strategie

Počet let	Konzervativní strategie			Vyvážená strategie		
	Celkem vklad	Očekávaná hodnota	Očekávaná hodnota s inflací (2 %)	Celkem vklad	Očekávaná hodnota	Očekávaná hodnota s inflací (2 %)
0	4 320 Kč	-	-	6 960 Kč	-	-
1	16 320 Kč	12 130 Kč	11 911 Kč	18 960 Kč	12 322 Kč	12 100 Kč
2	28 320 Kč	24 502 Kč	23 589 Kč	30 960 Kč	25 265 Kč	24 324 Kč
3	40 320 Kč	37 122 Kč	35 038 Kč	42 960 Kč	38 873 Kč	36 692 Kč
4	52 320 Kč	49 994 Kč	46 263 Kč	54 960 Kč	53 191 Kč	49 222 Kč
5	64 320 Kč	63 123 Kč	57 267 Kč	66 960 Kč	68 269 Kč	61 935 Kč
6	76 320 Kč	76 515 Kč	69 055 Kč	78 960 Kč	84 158 Kč	74 853 Kč
7	88 320 Kč	90 175 Kč	78 632 Kč	90 960 Kč	100 917 Kč	87 999 Kč
8	100 320 Kč	104 108 Kč	89 002 Kč	102 960 Kč	118 607 Kč	101 397 Kč
9	112 320 Kč	118 320 Kč	99 168 Kč	114 960 Kč	137 294 Kč	115 071 Kč
10	124 320 Kč	132 816 Kč	109 135 Kč	126 960 Kč	157 050 Kč	129 048 Kč
11	136 320 Kč	147 602 Kč	118 907 Kč	138 960 Kč	177 951 Kč	143 356 Kč
12	148 320 Kč	162 683 Kč	128 487 Kč	150 960 Kč	200 081 Kč	158 023 Kč
13	160 320 Kč	178 067 Kč	137 879 Kč	162 960 Kč	223 528 Kč	173 079 Kč
14	172 320 Kč	193 758 Kč	147 087 Kč	174 960 Kč	248 390 Kč	188 560 Kč
15	184 320 Kč	209 762 Kč	156 114 Kč	186 960 Kč	274 770 Kč	204 496 Kč
16	196 320 Kč	226 087 Kč	164 964 Kč	198 960 Kč	302 781 Kč	220 924 Kč
17	208 320 Kč	242 739 Kč	173 641 Kč	210 960 Kč	332 543 Kč	237 882 Kč
18	220 320 Kč	259 723 Kč	182 148 Kč	222 960 Kč	364 186 Kč	255 409 Kč
19	232 320 Kč	277 047 Kč	190 488 Kč	234 960 Kč	397 850 Kč	273 548 Kč
20	244 320 Kč	294 718 Kč	198 664 Kč	246 960 Kč	433 689 Kč	292 342 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

V tabulce jsou popsány strategie pro active invest konzervativní a vyvážené strategie při délce investování po dobu 20 let. Jelikož konzervativní strategie je složena převážně z dluhopisů v základní měně, jak bylo zjištěno z minulé tabulky, nepředstavuje tak příliš velké zhodnocení a pokud by byla průměrná investice 2 % došlo by ke snížení celkové částky z 244 320 Kč na 198 664 Kč po inflaci. Je to ale určitě vhodnější než mít peníze pouze na bankovním účtu. Tato investice je velmi konzervativní, tedy pravděpodobnost, že hodnota bude na konci právě podle daných výpočtů. Pokud bychom nepočítali inflaci, tak celková částka je 294 718 Kč. U vyvážené strategie si můžeme všimnout zásadního rozdílu než tomu bylo u horizont investu. Jelikož u active invest se strategie nemění a je nastavena pořád stejně, jak je vidět u tabulky předchozí. V porovnání tak následně máme

celkový zisk po inflaci 292 342 Kč proti horizont invest, kde finální částka byla 238 462 Kč, tedy o 53 880 Kč více. Pokud bychom tedy zároveň nepočítali inflaci, tak je tato částka dokonce vyšší o 80 347 Kč.

Tabulka 23: Active invest - dynamická strategie

Počet let	Dynamická strategie		
	Celkem vklad	Očekávaná hodnota	Očekávaná hodnota s inflací (2 %)
0	8 640 Kč	-	-
1	20 640 Kč	12 514 Kč	12 289 Kč
2	32 640 Kč	26 029 Kč	25 059 Kč
3	44 640 Kč	40 625 Kč	38 345 Kč
4	56 640 Kč	56 389 Kč	52 181 Kč
5	68 640 Kč	73 414 Kč	66 603 Kč
6	80 640 Kč	91 801 Kč	81 651 Kč
7	92 640 Kč	111 659 Kč	97 366 Kč
8	104 640 Kč	133 106 Kč	113 792 Kč
9	116 640 Kč	156 268 Kč	130 974 Kč
10	128 640 Kč	181 283 Kč	148 961 Kč
11	140 640 Kč	208 300 Kč	167 804 Kč
12	152 640 Kč	237 478 Kč	187 559 Kč
13	164 640 Kč	268 990 Kč	208 281 Kč
14	176 640 Kč	303 023 Kč	230 033 Kč
15	188 640 Kč	339 778 Kč	252 877 Kč
16	200 640 Kč	379 475 Kč	276 883 Kč
17	212 640 Kč	422 347 Kč	302 122 Kč
18	224 640 Kč	468 648 Kč	328 670 Kč
19	236 640 Kč	518 654 Kč	356 608 Kč
20	248 640 Kč	572 660 Kč	386 020 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Conseq, 2021)

U dynamické strategie je největší část portfolia v akciích a od toho se také odvíjí celkové zhodnocení. Můžeme si všimnout očekávané hodnoty bez inflace po 20-ti letech na částce 572 660 Kč. Stejně tak jako u vyvážené strategie je u té dynamické velký rozdíl při výběru produktu z horizont invest a active invest. Jelikož výsledná hodnota po 20-ti letech při průměrné inflaci 2 % je 386 020 Kč u active investu, proti tomu horizont invest se zastavil na hodně 273 918 Kč. Jedná se tak o částku 112 102 Kč vyšší při stejné celkové vložené částce, ovšem s vyšším rizikem. Přesně proto je nutné si hned na začátku stanovit, jaké

riziko jsme ochotni podstoupit. Zda-li raději dynamickou strategii s automatickým přesunem akcií do konzervativnější strategie ke konci nebo celou dobu se pohybovat převážně v akciích.

Tabulka 24: Conseq - Classic invest

Classic invest	Vlastní strategie
Doba investice	20 let
Frekvence plateb	Měsíčně
Výše pravidelné platby	1 000 Kč
Název fondu	Active Invest Dynamický
Vstupní poplatek - expresně při první platbě	8 640 Kč
Průměrné roční zhodnocení akciových fondů	8 %
Průměrné roční zhodnocení dluhopisových fondů	2 %
Průměrné roční zhodnocení peněžního trhu	1 %

(Zdroj: vlastní zpracování, Conseq, 2021)

Při výběru classic investu se musí jednat už o zkušeného investora, protože tento investiční fond si investor sestavuje sám. Je možné si vybrat ze všech fondů, jež společnost Conseq nabízí a sestavit si celé portfolio podle svého uvážení. Nastává zde menší riziko navíc spojené právě s výběrem vlastních fondů, které se nemusí podařit rozložit správně. Každý fond se zaměřuje na jiný typ finančních instrumentů, proto pokud vlastní strategie bude obsahovat akciové fondy, předpokládané roční zhodnocení bude 8 %, jakmile si investor vybere dluhopisové fondy - ty mají výnosnost okolo 2 % a v neposlední řadě na peněžním trhu, je průměrné zhodnocení 1 %. Dále se vstupní poplatek odvíjí od výše pravidelné platby a také fondů, jež si investor vybere. Je možné do fondů investovat jednorázově a nechat jejich hodnotu růst nebo jako u všech dalších druhů investovat pomocí pravidelným plateb, kde si zároveň z celkové pravidelné částky zvolíme kolik procent chceme do jednotlivých fondů rozložit, jakmile jich máme více.

2.6 Sběratelské kolekce

Pro sběratelskou kolekci je zásadní slovo kolekce, která určuje větší množství produktů stejné značky nebo typu lišící se pouze v roce výroby případně v jiném tvaru, popisu či dalších věcech. Sbírat se dá v podstatě vše co nás napadne. Od maličností jako jsou mince, známky, kartičky, přes různé odrůdy vína, whisky, rummy až po velké předměty jakou jsou třeba auta. Jak už bylo řečeno, je velké množství věcí do kterých se dá investovat a udělat si tak svoji vlastní kolekci a můžeme u dosáhnout velkých hodnot.

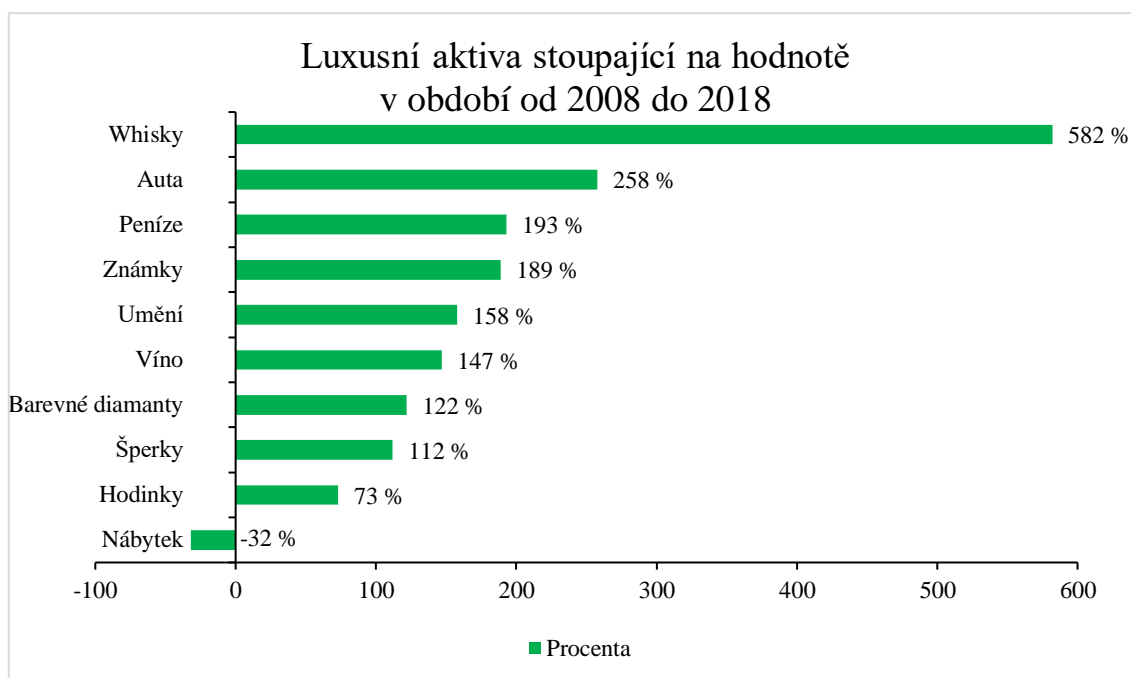
Pokud bychom chtěli investovat a mít kolekci aut, je nutné si připravit velký obnos peněz, jelikož se převážně jedná o drahá auta a limitované edice, kterých se vždy vyrobí jen určitý počet kusů a nikdy jich už nebude více. To má právě za důsledek jejich výjimečnost a růst ceny v průběhu let, pokud by se investor rozhodl je prodat. Většina těchto investorů však má tyto auta pro své potěšení a k prodeji dochází zřídka.

Člověk také může sbírat mince, které pokud zůstanou v dobrém stavu, získávají na hodnotě a to především ty staré a už nepoužívané. Pokud najdete starou minci a nebude se jednat o padělek je velká pravděpodobnost, že bude mít svoji hodnotu.

Jako poslední příklad bych uvedl sbírku whisky, jenž je cenově dostupná pro investory pokud ihned nechtějí začínat tou nejdražší, a také je jich velké množství, přičemž těch starších již není tolik a mají tak mnohem větší hodnotu, jelikož v daném roce bylo vyrobeno určité množství lahví této whisky a jakmile se všechny vypijí, tak už nikdy nebude žádná z daného roku. Ze začátku je velmi důležité rozlišit, jestli je člověk pouze investor nebo sběratel. Tento fakt se liší, poněvadž investor nakupuje láhve pouze za účelem toho, že je za pár let prodá mnohem draž. Investor musí whisky vybírat pečlivě a doufat, že o ni bude zájem. Proti tomu sběratel nehledí tolik na cenu při nákupu whisky, ale spíše na to aby zkompletoval celou sérii. Sérii můžeme rozumět mít ve své sbírce láhev whisky s každým rokem její výroby tak, aby žádný letopočet nechyběl. Případně u limitovaných edicí vlastnit všechny druhy, které do ní spadají. Záleží také na tom z čeho je daná whisky vyrobena a i tento fakt se může projevit na její hodnotě.

K dalším základním pravidlům patří stáří whisky, které by mělo být nejméně 18 let. Při výběru láhve je pak velmi důležité porovnávat ceny na různých stránkách a hledat i v zahraničí a ne jen na domácím trhu. Mezi ověřené značky whisky patří Ardbeg, Macallan, Dalmore a Glenmorangie. U skladování lahví není třeba dodržovat žádné speciální podmínky, pouze je nutné mít láhve ve svislé poloze a nevystavovat je slunci (Moneyo, ©Moneyo.cz).

Při porovnání s jinou lihovinou např. rumem můžeme čekat u whisky lepší zisky. Pokud by se ale člověk rozhodl investovat raději do vína, tak u něho je mnohem těžší skladovatelnost. Důležité je tak velmi uvážit jakou sběratelskou kolekci bychom chtěli mít z hlediska druhu alkoholu.



Graf 1: Luxusní aktiva stoupající na hodnotě v období od 2008 do 2018

(Zdroj: vlastní zpracování dle Forbes, ©2021)

Při pohledu na graf si můžeme všimnout, že od roku 2008 do roku 2018 patří právě whisky mezi nejlepší investiční příležitosti mezi luxusními aktivy. Hodnota whisky by tak při koupi v roce 2008 stoupla o 582 %.

Tabulka 25: Vývoj ceny u whisky

Název Whisky	Prodejní cena v roce 2010	Prodejní cena v roce 2021	Zhodnocení
Glenfiddich 30yo 0,7 l	4 656 Kč	28 630 Kč	515 %
Glenmorangie 25yo 0,7 l	6 792 Kč	27 515 Kč	305 %
Balvenie 30yo 0,7 l	7 123 Kč	29 999 Kč	321 %
Laphroaig 18yo 0,7 l	2 050 Kč	7 390 Kč	261 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Moneyo, ©Moneyo.cz, Alkohol.cz, ©2014-2021)

V tabulce je názorně ukázáno na pár příkladech jak se vyvíjí cena whisky. Můžeme si tak všimnout, třeba u Glenfiddich 30yo 0,7 l láhve, u které za posledních 11 let její cena vzrostla o 515 %. Prodejní cena se však může lišit podle toho, jaké najdeme stránky s nabízenou cenou k odkupu. U dalších příkladů bylo zhodnocení taky velmi velké a to u Balvenie 30yo 0,7 l a Glenmorangie 25yo 0,7 l přes 300 % od roku 2010.

2.7 Nemovitosti

Další z možností k investování jsou nemovitosti. Ty můžeme buď vlastnit a bydlet v nich, vlastnit a zároveň pronajímat nebo investovat do nemovitostních fondů, které nemovitosti vlastní a vyplácí úroky za půjčení peněz. Pokud nemovitost vlastníme, tak sama o sobě se zvyšuje její hodnota každým rokem. Jakmile do této nemovitosti seženeme nájemníky, kdy se jedná převážně o byt, tak se nám tato hodnota zvyšuje dvakrát, poněvadž roste hodnota dané nemovitosti a ještě nám někdo platí pronájem, který se ze začátku používá hlavně na placení hypotéky a vlastník tak nemusí platit celou částku. Pokud ovšem byt pronajímáme, musíme mít také svůj vlastní ve kterém bydlíme. Z hlediska danění je zde zásadní rozdíl, hlavně z toho důvodu, že byly byty často kupovány na krátkodobé investování a hodně se následně přeprodávaly za velké částky, což je samozřejmě možné i dnes, ale musí se ze zisku odvádět daň. Daň se neplatí po dvou letech bydlení, pokud máme v nemovitosti trvalé bydliště. Jakmile je nemovitost pronajímána a neslouží jako trvalé bydliště dochází k osvobození od daně až po čtyřech letech.

Tabulka 26: Vývoj ceny bytů v Jihomoravském a Olomouckém kraji

Rok	Jihomoravský kraj		Olomoucký kraj
	Průměrná cena (Kč/m ²)	Cena 50 000 a více obyvatel - patří pouze Brno (Kč/m ²)	Průměrná cena (Kč/m ²)
2005	15 122 Kč	19 255 Kč	10 915 Kč
2006	17 335 Kč	22 310 Kč	12 534 Kč
2007	22 768 Kč	29 031 Kč	16 369 Kč
2008	27 807 Kč	34 108 Kč	20 855 Kč
2009	26 508 Kč	32 060 Kč	19 597 Kč
2010	25 984 Kč	32 033 Kč	17 723 Kč
2011	25 853 Kč	31 237 Kč	17 533 Kč
2012	25 198 Kč	30 812 Kč	16 419 Kč
2013	24 689 Kč	30 917 Kč	16 449 Kč
2014	25 155 Kč	32 756 Kč	15 579 Kč
2015	27 075 Kč	33 953 Kč	16 527 Kč
2016	30 495 Kč	38 444 Kč	18 699 Kč
2017	33 874 Kč	42 467 Kč	17 400 Kč
2018	35 889 Kč	43 366 Kč	21 768 Kč
2019	41 284 Kč	49 316 Kč	24 491 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Český statistický úřad, 2021)

Tabulka byla zpracována na základě informací z Českého statistického úřadu, které informují o průměrné ceně za jeden metr čtvereční. Jak si můžeme všimnout, tak průměrná cena za 1 m² v celém Jihomoravském kraji byla v roce 2005 okolo 15 122 Kč/m². Od té doby se celková průměrná cena vyšplhala o 173 % za posledních 14 let. Nyní se tak cena pohybuje kolem 41 284 Kč/m². Pokud bychom procentuální změnu přepočítali na jednotlivé roky, tak se jedná o meziroční nárůst o 12,36 %. Na nemovitosti je toto procento velmi vysoké, jedná se o průměrné ceny celého Jihomoravského kraje, kde samozřejmě takové ceny nejsou v menších vesnicích kolem Brna. Jakmile se podíváme přímo na Brno, jakož jediné město v Jihomoravském kraji nad 50 000 obyvatel zjistíme, že v roce 2005 se cena za 1 m² pohybovala proti průměrné ceně o 4 133 Kč výše, na hodnotě okolo 19 255 Kč/m². Následně se v průběhu let cena výrazně zvyšovala, až v roce 2019 dosáhla hodnoty 49 316 Kč/m². Cena se za posledních 14 let zvýšila o 156,12 % a průměrně se tak každý rok cena bytu zvedla o 11,15 %, tedy o trochu méně než je celkový průměr na celý Jihomoravský kraj. Pokud si tak přepočítáme byt o ploše 50 m², v Brně bychom v roce 2005 zaplatili kolem 962 750 Kč, samozřejmě podle stavu celkového bytu a dalším okolnostem. Za stejný byt v roce 2019 by se cena vyšplhala na 2 465 800 Kč. U bytu, který je v dobrém stavu by tato cena byla ještě mnohem vyšší. Pro porovnání jsou zde dále uvedeny informace z Olomouckého kraje a průměrná cena za byty zde. Hned na první pohled je vidět, že se cena nepohybuje v tak vysokých částkách jako v Jihomoravském kraji. Z hlediska nárůstu cen je ovšem velmi podobné to, kdy v roce 2005 byla cena 10 915 Kč/m² a následně v roce 2009 by se cena pohybovala kolem 24 491 Kč/m². Celkový nárůst je o 124,38 %. Ročně se jedná o 8,88 % a i takové zhodnocení je velmi velké. Největší rozdíl nastává v průměrné ceně v Jihomoravském kraji proti Olomouckému kraji a to celkově o 16 793 Kč/m², což představuje velký rozdíl.

V roce 2020 tedy ceny dále rostly a rostou i nyní, hlavně ve větších městech. Hlavním důvodem je nedostatečná nabídka bytů a obytných prostor. V dnešní době se tak staví i na místech, které by se normálně nezastavěly, ovšem právě díky nedostatku bytů jsou i tyto byty ihned skoupeny. Je tak běžné, že v dnešní době byt v Brně o velikosti 2+1 nebo 2+kk a výměře kolem 55 m² stojí více jak 4 000 000 Kč a jakmile je byt ještě navíc v dobrém stavu, tak je i více zájemců a byt je obvykle prodán tomu, kdo dá nejvíce. Finální částka tak může být o dost vyšší než je nabízena původně v inzerátu. Pro dosažení hypotéky je

dnes zapotřebí zaplatit alespoň 20 % z celkové investice ze svého a tudíž při hypotéce na 4 000 000 Kč budeme potřebovat minimálně 800 000 Kč, nehledě na to, že hypotéka bude spíše vyšší. Pro hodně lidí se tak v současné době jedná o velmi nereálnou představu investice.

Dalším faktem ohledně bytů jsou pronájmy, které díky jejich nedostatku dosahují velmi vysokých cen a lidé musí tyto podmínky akceptovat a je tedy v dnešní době běžné za byt právě v Brně o celkové rozloze 55 m² ve slušném stavu platit i 15 000 Kč měsíčně, samozřejmě se jedná o cenu včetně všech služeb. Pokud si vezmeme pár, který nemá finanční prostředky, aby dostáhl na svoji vlastní hypotéku, jsou proto nuceni bydlet v podnájmu a tuto vysokou částku platit. Jelikož se jedná o mladý pár můžeme předpokládat, že celkově za svoji práci mohou vydělat dohromady kolem 40 000 Kč, možná i méně. Jejich výdaj je tedy ihned těchto 15 000 Kč, následně potřebují dalších 10 000 Kč na potraviny a nákupy v obchodech. To už jim zbývá pouhých 15 000 Kč na ostatní výdaje, například na nějakou zábavu nebo dovolenou a pokud umí dobře hospodařit, tak zaslání menší částky na nějakou investici. Je tak tedy pro ně velmi těžké dosáhnout na hypotéku při takových výdajích. Další možností pro ně může být byt obecní, ale na ten je také těžké dosáhnout, protože oba jsou zaměstnaní a mají nějaké příjmy. Obecní byty jsou spíše přiřazovány sociálně slabším osobám. Pokud by tak o obecní byt požádala třeba matka samoživitelka, tak v pořadníku tento pracují pár přeskočí. Tento pár tak musí šetřit každou korunu, aby pak někdy v budoucnu dosáhl na hypotéku a mohl si pořídit vlastní bydlení.

Jakmile člověk má velké množství peněz a je schopen bydlet ve vlastním bytě nebo domě a zároveň koupit ještě druhý byt k pronájmu, nemusí se jednat o vůbec špatnou investici.

Tabulka 27: Výpočet měsíční platby u hypotéky

Hypotéka u banky	Česká spořitelna
Cena nemovitosti	4 000 000 Kč
Vlastní prostředky	800 000 Kč
Půjčené prostředky	3 200 000 Kč
Úroková sazba	2,14 %
Doba splácení	30 let
Doba fixace	5 let
Výsledná měsíční platba	12 104 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Česká spořitelna, ©2021)

Pro příklad byla zvolena výpočetní kalkulačka u České spořitelny. Každý si však samozřejmě musí zvolit banku, která mu nabídne nejlepší podmínky a to se může lišit v mnoha ohledech. Dále s cenou nemovitosti 4 000 000 Kč a půjčkou od banky 3 200 000 Kč, podle kalkulačky by byla úroková sazba okolo 2,14 % p.a. Doba splácení této hypotéky by pak byla na 30 let s 5 letou fixací. Tato kalkulačka následně vypočítala měsíční splátku v hodnotě 12 104 Kč. Jakmile by tak majitel dokázal sehnat nájemníky, kteří by platili zmíněných 15 000 Kč, majitel by nemusel za hypotéku platit skoro nic. Jelikož musíme od nájmu odečíst platby za správu bytu, elektřinu, vodu a další věci jako jsou rezervní fond v případě oprav atd. Nájem je možné také brát jako zisk, takže je nutné platit daň. Ovšem po všech platbách zůstane majiteli stále velká částka, kterou použije na zaplacení hypotéky. Nehledě na to, že je možné nájemné zvednout každý rok o inflaci a tím se zvyšuje měsíční příjem, naopak měsíční platba hypotéky je stále stejná a v případě mimořádného vkladu je naopak nižší. V neposlední řadě je po 30-ti letech byt zcela splacen bez toho, aby tam člověk musel žít a poté si už jen připisuje měsíční nájemné. Velké riziko však představují nájemníci, kteří nemusí mít o byt zájem a bude tak prázdný.

2.8 Nemovitostní fond

Existuje velké množství nemovitostních fondů, které fungují na možnosti pravidelného investování měsíční částkou, kde je tato částka zhodnocována pro klienty. Nemovitostní fond investuje vybrané peníze do nákupu převážně komerčních prostor, které následně pronajímá. Jedná se převážně o prostory, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál růstu. Důležité je mít v těchto budovách bonitní nájemníky, se kterými uzavírá společnost dlouhodobé nájemní smlouvy.

Nemovitostní fond NEMO

Pro příklad byl vybrán nemovitostní fond NEMO, který figuruje na českém trhu a zabývá se investicí do kancelářských budov.

Tabulka 28: Investice do fondu NEMO

Varianta	NEMO I.	NEMO II.	NEMO III.
Frekvence plateb	Měsíčně	Měsíčně	Měsíčně
Délka investování	10 let	10 let	10 let
Očekávané čisté zhodnocení	5 %	5 %	5 %
Měsíční investovaná částka	1 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Poplatek	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Způsob uhrazení poplatku	Předplacený v poměru 70/30	Předplacený v poměru 70/30	Průběžný
Vstupní poplatek	4 200 Kč	8 400 Kč	8 400 Kč
Očekávaná hodnota na konci	147 685 Kč	295 370 Kč	297 902 Kč
Očekávaný zisk	27 685 Kč	55 370 Kč	57 902 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Fond Nemo, ©2020)

Tabulka je rozdělena na tři možné varianty pro investici. Každý si však může na oficiálních stránkách namodelovat variantu přímo pro sebe. Doporučená doba investování je minimálně 3 roky, jelikož po uplynutí této doby není potřeba výsledný zisk danit. Vstupní poplatek je pevně stanoven na 3,5 % z celkového vkladu u investic, které jsou pravidelné. Pokud se jedná o jednorázovou investici, tak se poplatek pohybuje v maximální výši 3 %. Dále je možné si zvolit způsob uhrazení poplatku. Ten je možné splatit během prvních plateb v poměru 70 % jako vklad do investice a zbylých 30 % jako poplatek pro společnost. Druhá možnost je pak průběžným placením, kdy v průběhu let se každý měsíc strhává poměrná částka z celkového poplatku. Pokud tak máme investici na 10 let a celkový poplatek je 8 400 Kč, zaplatíme každý rok poplatek 840 Kč, měsíčně se tedy strhne 70 Kč. Společnost dále nabízí třetí možnost a to zaplacení celého poplatku z prvních plateb a teprve následně se připisují finanční prostředky k investování.

Tabulka 29: Investovaná částka a očekávaný zisk u nemovitostního fondu NEMO

Investice do fondu NEMO						
	NEMO I.		NEMO II.		NEMO III.	
Počet let	Investice	Očekávaná hodnota	Investice	Očekávaná hodnota	Investice	Očekávaná hodnota
1	8 400 Kč	8 604 Kč	16 800 Kč	17 208 Kč	23 160 Kč	23 689 Kč
2	19 800 Kč	20 679 Kč	39 600 Kč	41 357 Kč	46 320 Kč	48 562 Kč
3	31 800 Kč	33 980 Kč	63 600 Kč	67 960 Kč	69 480 Kč	74 677 Kč
4	43 800 Kč	47 946 Kč	87 600 Kč	95 892 Kč	92 640 Kč	102 097 Kč
5	55 800 Kč	62 610 Kč	111 600 Kč	125 220 Kč	115 800 Kč	130 887 Kč
6	67 800 Kč	78 007 Kč	135 600 Kč	156 014 Kč	138 960 Kč	161 115 Kč
7	79 800 Kč	94 174 Kč	159 600 Kč	188 347 Kč	162 120 Kč	192 853 Kč
8	91 800 Kč	111 148 Kč	183 600 Kč	222 297 Kč	185 280 Kč	226 177 Kč
9	103 800 Kč	128 971 Kč	207 600 Kč	257 943 Kč	208 440 Kč	261 165 Kč
10	115 800 Kč	147 685 Kč	231 600 Kč	295 370 Kč	231 600 Kč	297 902 Kč

(Zdroj: vlastní zpracování dle Fond Nemo, ©2020)

Po zhodnocení finanční kalkulačky, kterou společnost nabízí si můžeme všimnout rozdílů u jednotlivých variant. Rozdíl mezi variantou I. a II. je pouze v měsíční investované částce, která se liší o 1 000 Kč. Rozdíl je až mezi druhou a třetí variantou a to již znatelný, hlavně z důvodu výběru jiné varianty splácení vstupního poplatku. Jak si můžeme všimnout, výsledná investovaná částka je stejná, ovšem III. varianta, která nabízí možnost postupného splácení poplatku v jednotlivých letech počítá s větší investovanou částkou proti splacení poplatku hned na začátku pomocí varianty 70 % investice 30 % poplatek. To se následně promítne i do očekávané hodnoty portfolia, kdy hned na začátku je díky té variantě očekávaná hodnota o 121 Kč vyšší a získá se tak větší částka, která je využita k investování. Po 10-ti letech je výsledný rozdíl celkem 2 532 Kč a je tak potřeba pečlivě vybírat, jaká varianta je pro investora ta nejlepší, aby z investice dostal co možná nejvyšší finální finanční hodnotu.

2.9 Kryptoměny

Mezi velmi populární investice v dnešní době patří kryptoměny, kdy převážná část populace bude znát hlavně bitcoin, který je nejvíce propagován. Hlavním důvodem investic právě do kryptoměn je vidina velkých zisků během krátkého časového období. Jedná se však o velmi rizikovou investici a to z důvodu velmi velkých výkyvů hodnoty, jenž se často během dne může změnit klidně i o více než 10 %. Na jednu stranu pokud

člověk dobře „vychytá“ období, tak může svoji investici zhodnotit během docela krátké doby o větší množství procent, někdy i v řádu několika desítek procent. V opačném případě, ale dochází k velkým poklesům a jakmile investor nakoupí na vrcholu, tak se může jeho investice propadnout i o 60 % - 70 %, což je u kryptoměn zcela běžné. Pokud se tedy člověk rozhodne investovat do bitcoinu a nebo alt-coinů, jenž je označení pro všechny ostatní kryptoměny, kterých je v dnešní době něco málo pod 5 000, je potřeba investovat pouze peníze, se kterými už v podstatě nepočítáme a můžeme je mít na delší časové období uzamčené v dané kryptoměně, protože během existence bitcoinu se zatím jedná o čtyřleté cykly růstů a poklesů. Jelikož se zrovna nacházíme v období růstu, vzniká velmi mnoho nových projektů a nových kryptoměn a je tak nutné si dávat velký pozor, do kterých začneme investovat, protože se v tomto období vyskytuje mnoho podvodníků, kteří si vytvoří svoji vlastní kryptoměnu s lákavým využitím a jakmile za ni vyberou větší částku, tak z trhu zmizí.

Bitcoin

První transakce bitcoinu byla provedena 22. května roku 2010 a to, když si floridský programátor zakoupil dvě pizzy za v dnešní době neuvěřitelných 10 000 bitcoinů, v té době to bylo přibližně 850 Kč. Pokud bychom částku přepočítali na dnešní hodnotu, tak by se jednalo o částku kolem 13-ti miliard českých korun. Zkratka pro bitcoin se používá BTC (Coindesk, ©2021).

Tabulka 30: Vývoj ceny bitcoinu

Datum	Cena USD za 1 BTC	Kurz USD/CZK	Cena CZK za 1 BTC
01.10.2010	0,20	17,64	3,53
01.04.2011	0,80	16,82	13,45
01.10.2011	5,00	18,16	90,82
01.04.2012	4,80	18,85	90,48
01.10.2012	12,40	19,22	238,34
01.04.2013	104,00	19,84	2 062,94
01.10.2013	140,30	18,83	2 641,43
01.04.2014	463,50	19,87	9 211,60
01.10.2014	382,80	21,77	8 333,17
01.04.2015	246,20	25,45	6 264,81
01.10.2015	237,10	24,11	5 717,19
01.04.2016	415,60	23,84	9 906,24
01.10.2016	613,40	24,50	15 025,23
01.04.2017	1 086,10	25,02	27 174,22
01.10.2017	4 403,10	21,92	96 511,55
01.04.2018	6 825,20	20,66	141 035,93
01.10.2018	6 608,20	22,49	148 585,38
01.04.2019	4 145,10	22,85	94 707,24
01.10.2019	8 302,70	23,26	193 095,89
01.04.2020	6 638,50	25,10	166 632,99
01.10.2020	10 620,50	23,10	245 312,31
01.04.2021	58 718,30	21,93	1 287 398,73
Celkové zhodnocení v procentech 01.10.2010 - 01.04.2021			36 486 656,82 %

(Zdroj: vlastní zpracování dle Investing ©2007-2021, Kurzycz ©2000-2021)

Tabulka ukazuje na celkový vývoj ceny bitcoinu v půlročních obdobích, tak aby bylo dosaženo co nejvíce aktuální hodnoty na trhu. Jelikož se však jedná o velmi volatilní investici není v tabulce vidět třeba maximum, kterého bitcoin dosáhl v roce 2017, když se v prosinci tohoto roku zastavil na hodnotě necelých 20 000 dolarů v přepočtu okolo 420 000 Kč. Díky tabulce tak vidíme jakoby se nic nestalo a cena od října 2017 vzrostla o 44 524 Kč za jeden bitcoin. Tak hodně je tato kryptoměna volatilní. Pro investora to také znamená, že musí mít nastaveny pevné cíle a částky, kterých se bude držet a na kterých bude prodávat. Pokud samozřejmě nemá v plánu bitcoin držet dlouhé období, bez toho aby cenu sledoval každý den a třeba po 5-ti letech se na vývoj teprve podíval. Z tabulky také můžeme vidět cenu v říjnu roku 2010, jenž byla 3,53 Kč. O deset a půl roku později – tedy v dnešní době, je cena na hodnotě přibližně 1 287 398 Kč, což představuje neskutečné zhodnocení v milionech procent, pokud by samozřejmě člověk

dokázal po celou dobu tuto investici neprodat. Poněvadž většina lidí, která investovala na začátku prodávala už na hodnotách kolem 2 000 českých korun, jelikož nepředpokládali, že se cena může dostat až takovou hodnotu a zhodnocení přes 56 000 % bylo i tak neskutečné. V tabulce je také znázorněna změna kurzu dolaru vůči české koruně, která hraje také velkou roli, pokud se investor rozhodne nakupovat v českých korunách a následně vývoj ceny bude sledovat v dolarech, tak jak tomu je na většině internetových stránkách.

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

Tato kapitola má za úkol představit a popsat jednotlivé strategie k danému tématu, jenž by mohly mít pozitivní vliv k investování. Ze začátku jsou zde popsány základní pravidla, které by měli pomoci investorům k jejich cestě za ideálním investičním portfoliem a bez jejich nastudování do investic ani nevstupovat. Následně jsou všechny investice dohromady zhodnoceny podle základních a důležitých kritérií. V neposlední řadě pak tato kapitola obsahuje moje portfolio, které bych si vytvořil. Zde se však jedná o můj vlastní pohled a každý investor by ze začátku měl určitě postupovat podle doporučení zkušeného investičního poradce.

3.1 Investiční poradce

Jako první věc, kterou by každý investor, pokud začíná, měl udělat je najít si svého investičního poradce. Není totiž vůbec lehké najít ideální produkt, který by vyhovoval každému investorovi podle jeho potřeb. Na scénu tak přichází právě investiční poradce, jenž má zkušenosti s velkým počtem druhů investic a dokáže tak určitě lépe vyhodnotit, která z investic je ideální podle daných požadavků. Investičního poradce je potřeba taktéž vybírat s rozumem, jelikož na trhu existuje řadu podvodníků, kteří budou vždy nabízet ty nejlepší produkty s velkým výnosem a neustále investujícího nabádat k uzavření investice. Je proto tak lepší si vybrat poradce z ověřené společnosti s nějakou historií. Jakmile se člověk rozhodne investovat, je nezbytné tento základní krok udělat pečlivě, a proto není vyloučeno obejít si i více společností a poptat se jaké služby nabízejí. Následně si vybrat tu, jenž bude investorovi nejvíce sedět a bude zde nejvíce spokojen. Investiční poradci často pracují s velmi podobným investičním portfoliem, který nabízejí. Z počátku je to asi nepodstatná otázka, ale není od věci se na ni jistě zeptat a vyžádat si škálu investičních produktů pro informovanost.

3.2 Diverzifikace

Mezi nejzásadnější investiční rady nevyhnutelně patří diverzifikace, jelikož pokud by investor investoval pouze do jedné položky mohlo by se stát, že se propadne do minusových hodnot. Následně buď investor tento tlak zvládne, přikoupí nebo pod psychikou větší ztráty tuto investici prodá ve ztrátě proti nakoupené hodnotě. Je tak velmi

důležité mít větší škálu investic, které na sebe nemají žádný vliv. Často se pak totiž stává, že jakmile jde jedna investice do mínusových ta další naopak roste. Mnohdy se tomu tak stává u akcií a zlata, kde jsou akcie brány jako více riziková investice ovšem s vyšším ziskem. Jakmile jsou tedy akciové trhy tzv. „přehřáté“ dochází k větším výprodejům a poklesu hodnoty. Naopak díky tomu investoři začínají hledat bezpečnější přístav a své prostředky vkládají právě do zlata, které je bráno jako uchovatel své hodnoty.

3.3 Pravidelné investování

Další velmi zásadní věcí po diverzifikaci je pravidelné investování a to hned z mnoha důvodů. Tím největším je volatilita, jelikož neznamená, že když hodnota historicky v daných datech, pomocí technických analýz a grafů růstu daného aktiva rostla, že tomu tak bude i do budoucna a může nastat pokles. Jakmile se bude jednat o krátkodobý pokles, nemusí investor tuto situaci skoro ani zaznamenat, v případě dlouhodobějšího poklesu je však při jednorázovém nákupu investor ihned ve ztrátě, jelikož pravděpodobně nakoupil na vrcholu. Často následně dochází k odprodeji se ztrátou, kdyby náhodou došlo k ještě většímu poklesu a tudíž mnohem většímu snížení hodnoty finančních prostředků. Pokud však investor využívá pravidelné investování, při nákupu na vrcholu nemusí příliš zmatkovat a držet se tak dále svého plánu. V následujícím období kdy investuje, které by mělo být ideálně měsíčně nebo čtvrtletně, maximálně však ročně, nakoupí daný finanční instrument na nižší hodnotě a tím zprůměruje nákup. Takhle postupujeme každé platební období a tím můžeme při vyšší ceně a následném poklesu snížit průměr nebo v případě krátkodobého poklesu během pravidelné investice nakoupit větší množství a tím pádem zvýšit následné zisky.

3.4 Riziko

Riziko se dělí převážně na nízké a vysoké. Podle těchto kategorií je pak následně zvolena strategie konzervativní, vyvážená nebo dynamická. Každý investor je ochoten podstupovat jiné riziko a není tak dobré vynakládat finanční prostředky do investic s vyšším rizikem než jsou investoři ochotni podstoupit jen kvůli tomu, že někdo z okolí nebo finanční poradce předpověděl vysoké zisky u dané investice. To nemusí následně skončit dobře a investor si tuto skutečnost pak bude vyčítat.

Pro příklad je v následující tabulce uveden Synthetic Risk and Reward Indicator neboli v překladu se jedná o syntetický ukazatel rizika a výnosů, který vychází z právních předpisů související s Evropskou směrnicí pro fondy. Ukazatel vzniká na základně historických dat hodnoty investice a udává předpoklad vývoje rizikovosti dané investice (Logical codes & finance, ©2020).

Tabulka 31: Syntetický ukazatel rizika a výnosu

SRRI	Volatilita	Typický zástupce
1	< 0,5 %	Velmi konzervativní fondy peněžního trhu
2	0,5 – 2 %	Fondy peněžního trhu nebo konzervativní dluhopisové fondy
3	2 – 5 %	Dluhopisové fondy
4	5 – 10 %	Rizikovější dluhopisové nebo smíšené fondy
5	10 – 15 %	Dynamičtější smíšené fondy nebo fondy rizikových dluhopisů
6	15 – 25 %	Akciové fondy
7	+ 25 %	Akciové fondy exotičtějších trhů nebo sektorů

(Zdroj: vlastní zpracování dle Logical codes & finance, ©2020)

3.5 Strategie

Mnoho lidí by rádo investovalo, ale nedokáže našetřit dostatečné prostředky k tomu, aby na nějaké investice dosáhli. Následně se tedy snaží rychle dosáhnout vysokého zisku a nedrží se pak dané strategie. Je tak velmi důležité u každé investice mít zvolenou strategii a té se držet. Například u podílových fondů je strategie jasná podle toho, kterou si investor zvolí a stačí tak po celou dobu délky uzavřené smlouvy posílat finanční prostředky podle pravidelné platby. Pokud ovšem budeme chtít investovat sami do vybraných produktů, tak je potřeba mít zvolenou strategii, jaké finance k této investici budeme využívat, jak často do této investice budeme investovat a také v jakých objemech. Mít tedy jasný plán a toho se pak držet.

3.6 Výběr správných akcií

Při výběru akcií je určitě dobré si dopředu nastudovat společnost do které chceme investovat, pokud tedy nebudeme investovat přes podílový fond, ale sami přes brokera. Je nutné si zjistit, jak dlouho je společnost na trhu, čím se zabývá a mnoho dalších věcí. Příkladem může být, jestli někdo známý danou akcií vlastní a propaguje, výkazy společnosti jak se jim vede, jestli nebalancují na pokraji krachu, vyplácejí dividendy a jak často, jelikož ne každý investor podporuje vyplácení dividend. Dobré společnosti k nákupu jejich akcií mohou být pak následně ty, které jsou pro fungování světa velmi podstatné jako například společnosti fungující v potravinářském nebo energetickém průmyslu. Ten potravinářský bych já sám zařadil na samotný vrchol, jelikož bez jídla se lidstvo neobejde.

3.7 Zdroje a informace

Mezi další věci na které si dát určitě pozor patří různé články a zdroje odkud čerpáme jednotlivé informace. V dnešní době můžeme na internetu najít veškeré informace, ovšem ne každá stránka je spolehlivá a bezpečná. Je proto velmi důležité si najít ověřené články a případně si daný článek ještě dále ověřit u jiného zdroje nebo ideálně přímo na webových stránkách společnosti, o které je informace napsána. Případně také na sociálních sítích, jako je například Twitter, jenž velké společnosti mají a pokud nemají, tak určitě nějaký vysoce postavený člověk ze společnosti se zde určitě nachází. Existuje tedy velké množství způsobů jak si informace ověřit a je rozhodně lepší si je zkontrolovat na více zdrojích než nejdříve provést nákup a následně toho pak litovat. V neposlední řadě můžeme také využít velkých amerických zdrojů zaměřených přímo na investice jako jsou například CNBC, Yahoo Finance, The Financial Times a The Wall Street Journal.

3.8 Davové šílenství

V posledních letech je davové šílenství velkým tématem a jediný kdo na něm vydělává jsou velké instituce. Jakmile se spustí kampaň propagace ve všech různých novinových a webových člancích, mají již tyto instituce nakoupeno a čekají na retail neboli malé obchodníky, až vloží své finanční prostředky do dané investice. Největší davové šílenství co jsem zaznamenal, je určitě v oblasti kryptoměn a hlavně bitcoinu,

o kterém se dlouho nepsalo a najednou při jeho velkém růstu jsou články na internetu na denní bázi. Je tak důležité se těchto nákupů vyvarovat, jelikož mnohdy na těchto vysokých ziskových procentech vydělá drobná část malých obchodníků, ale většina z nich jsou pak ve ztrátě.

3.9 Kritéria při výběru investic

V následující tabulce si zhodnotíme riziko, likviditu a výnosnost podle jednotlivých informací, které jsem si zjistil a podle svého nejlepšího uvážení, jak to já sám cítím vyhodnotil. V diplomové práci se pracovalo s 9-ti investicemi a tudíž je zde škála od 1 po 9, kde se žádné číslo nesmí opakovat a celá řada je tak využita. U rizika kdy chceme dosáhnout co nejmenšího rizika, tak hodnota 1 značí nejmenší rizikovost a tedy nejlepší investici. U likvidity a výnosnosti je tomu naopak - tady chceme, aby dosahovaly co největších hodnot, proto číslice 1 představuje největší likviditu a výnosnost. Jednotlivé investice jsou vztaženy ke konkrétním příkladům se kterými se v práci pracovalo.

Tabulka 32: Magický trojúhelník jednotlivých investic

Magický trojúhelník	Riziko (1 - nízké, 9 - vysoké)	Likvidita (1 - vysoká, 9 - nízká)	Výnosnost (1 - vysoká, 9 - nízká)
Akcie	8	2	2
Dluhopisy	5	7	9
Zlato	2	3	7
Stříbro	3	4	8
Podílové fondy - Conseq	6	5	3
Sběratelské kolekce - Whisky	1	8	5
Nemovitosti	4	9	6
Nemovitostní fond	7	6	4
Kryptoměny	9	1	1

(Zdroj: vlastní zpracování)

Z hlediska rizika musíme brát, že každá investice nese určité riziko. Ty hlavní rizika z mého pohledu budou u každé investice vypsány, pro lepší následné celkové hodnocení nejvhodnější investice. Taktéž tomu bude stejně jak si na tom stojí likvidita a následná výnosnost.

Akcie

Riziko: Kolísání ceny a tedy celkového výnosu, často dlouhodobý růst a jakmile je už trh neudržitelný, přichází velký pád.

Likvidita: Pokud obchodujeme sami přes brokera, tak je likvidita velmi pohotová a finanční prostředky máme během chvilky k dispozici. Dnes již existují i společnosti jako je Revolut, která nabízí investorům přímé investice do akcií, které ihned mohou přeměnit následně zpět a mít finanční prostředky okamžitě k dispozici.

Výnosnost: Je důležité investovat pravidelně a snažit se tak průměrovat celkovou hodnotu, jelikož dochází k vyšším propadům. Jakmile se však ekonomice daří a i danému odvětví ve kterém se společnost pohybuje, je výnosnost velmi vysoká.

Dluhopisy

Riziko: Úroková míra se mění a jakmile vzroste, tak se dluhopis, který držíme stává méně cenný. Zároveň musíme rozlišovat kdo dluhopis vydává. Zda-li se jedná o stát, korporaci nebo dluhopis samosprávy, podle toho se odvíjí riziko schopnosti platit domluvené úroky.

Likvidita: Je velmi malá a jakmile se dluhopis koupí, není ze začátku skoro možné jej prodat dál. Po nějaké době kdy máme například dluhopis na 7 let a zbývají do konce 3 roky je možné nabídnout dluhopis k prodeji jinému klientovi, který o něj už může mít zájem, jelikož nemá tak dlouhou dobu trvání a zároveň vyšší úrokovou sazbu.

Výnosnost: U dluhopisů je výnosnost přesně dána podle jejich délky trvání, na čím delší dobu je dluhopis uzavřen, tím má větší výnosnost. Figuruje zde ovšem i delší doba inflace a celkově se tak snižuje čistá výnosnost vloženého kapitálu.

Zlato

Riziko: V případě investičního zlata, které bylo popisováno, jde hlavně o možné riziko při odkupu zpět společností, která může mít problémy a jakmile zlato máme uschované u nich v trezoru, může to značit v danou situaci problém.

Likvidita: Při investování právě přes společnost hraje velkou roli slitek, kdy pro jeho prodej je potřeba zajistit celý odkup podle zvolené velikosti. Bez toho není možné slitek zpátky odprodat. Jakmile však máme celý slitek a chceme ho prodat, tak do 48 hodin od zadání výkupu jsou připsány peníze na účet.

Výnosnost: Zlato je známé jako uchovatel hodnoty a s růstem inflace roste i jeho cena. V zásadě by si tak člověk měl koupit za stejné množství zlata stále stejné věci. V poslední době a hlavně kvůli pandemii covid-19, zlato získalo na hodnotě, kdy se mnoho lidí bálo o budoucnost a zlato tak mnohdy slouží jako takový záchranný přístav s dobrou výnosností.

Stříbro

Riziko: Stejně jako u zlata není tady takové riziko, ovšem může se stát, že stříbro bude nahrazeno jinou komoditou v průmyslu, kde se používá a tím ztratí na hodnotě.

Likvidita: Funguje na podobném principu jako zlato, jelikož ale není tak drahé, je z mého pohledu i více likvidnější pro investory a hlavně se používá v průmyslu, tudíž najde rychlejší využití dále.

Výnosnost: Oproti zlatu není výnosnost tak velká, ale jelikož se udává, že stříbro brzo dojde, může jeho výnosnost začít růst vyšším tempem.

Podílové fondy - Conseq

Riziko: Zde je riziko dobře rozvrstveno, může se ovšem stát, že jsou špatně zvolené fondy a jednotlivé finanční instrumenty v nich a tudíž hodnota bude záporná, převážně u dynamické strategie, která je složena převážně z akcií, které mohou zaznamenat pád a dlouhou dobu se budou šplhat zpět nahoru.

Likvidita: U společností nabízející podílové fondy se uzavírají smlouvy na určitou dobu fungování a investování. Je tak důležité zjistit si, jak je to s předčasným vyplacením u každé společnosti a za jakých podmínek.

Výnosnost: Důležitým faktorem jsou prvotní vstupní poplatky, které je nutné zaplatit. Proto se portfolio ve fondu ze začátku pohybuje v minusové hodnotě. Následně začne růst a po určité době se dostane do plusových hodnot. Nejvyšší výnosy jsou pak na konci období, kdy vše co bylo do investice vloženo, je zhodnocováno více a více, jelikož se zde jedná o složené úročení.

Sběratelské kolekce - Whisky

Riziko: Z hlediska rizika je potřeba velmi pečlivě z uvedeného příkladu vybírat danou whisky, aby nedošlo k nákupu bezcenných řad. Je potřeba tak ideálně vybírat limitované edice a být členem klubů ve kterých je o tyto druhy velký zájem.

Likvidita: Whisky jako sběratelská kolekce se řadí mezi velmi luxusní kolekce a je tak určena menšímu počtu investorů a sběratelů, proto je potřeba být zaregistrován na stránkách, které dané lukrativní whisky nabízejí a pořádají aukce, kde se whisky nabízí. Ovšem ty se nekonají zase tak často a zároveň zde není záruka jistého zájmu o danou whisky.

Výnosnost: Jako sběratelská kolekce se whisky řadí mezi luxusní aktiva, která stoupají nejvíce na hodnotě a mají potenciál velkého zhodnocení, jelikož je vždy vyrobené množství omezeno a jakmile se z větší části vypije, zbylé láhve stoupají na hodnotě, pokud je samozřejmě o whisky stále zájem.

Nemovitosti

Riziko: Jedná se o specifickou investici, jelikož hned na začátku je velmi nákladná. Z pohledu rizika může dojít k živelné pohromě a je tak nutné mít každou nemovitost pojištěnou. Dále pak díky vyšším prvotním nákladů a s velkou pravděpodobností i získaného hypotečního úvěru může dojít k neplacení a k následnému zabavení dané nemovitosti.

Likvidita: V dnešní době, kdy jsou úrokové sazby u hypoték na nízkých sazbách je o nemovitosti velký zájem, což ovšem může být problém do budoucna. Likvidita je z části ovlivněna zda-li je nemovitost v dobrém stavu a za příznivou cenu, jelikož dnešní ceny hlavně ve větších městech jsou za 1m² na historických maximech. Celkově však celý proces přepisu nemovitosti, vyřešení všech smluv a dalších věcí, trvá několik měsíců a tedy i déle než jsou finanční prostředky připsány na účet.

Výnosnost: U nemovitostí se musíme na výnosnost dívat z dlouhodobějšího pohledu, jelikož určitě se během pár let její hodnota příliš nezvedne. Ovšem v průběhu desítek let se její hodnota čím dál více zvedá a pokud se nachází na dobrém místě, její zhodnocení se pak rychle zvyšuje.

Nemovitostní fond

Riziko: U fondu je riziko poněkud jiné, protože investor investuje do společnosti, která komerční nemovitosti staví a pronajímá je. Riziko zde nastává při nenavázání nájemních smluv s institucemi a tudíž nemovitostní fond nebude mít jak rozšiřovat své portfolio a zvyšovat hodnotu vložených investic svým klientům. Zároveň budou donuceni komerční prostory prodat a to možná i pod cenou a investoři se tak dostanou do záporných hodnot.

Likvidita: Stejně jako u podílových fondů je nutné přesně u dané společnosti nastudovat podmínky zpětného odkupu. Ten je většinou možný, avšak počáteční poplatek není samozřejmě vrácen.

Výnosnost: Pokud se daří pronajímat a stavět nové komerční prostory, zvedá se s tím i výnosnost celého portfolia, ovšem z počátku je hodnota záporná, díky nutnosti zaplatit vstupní poplatek, že se společnost o finanční prostředky následně stará.

Kryptoměny

Riziko: Asi jedna z nejrizikovějších investic v dnešní době, jelikož se jedná o vcelku novou formu investování a každá zpráva o kryptoměnách dokáže na trhu vyvolat velké výkyvy v ceně. Nehledě na to, že pokud se nejedná o ty nejznámější kryptoměny, tak se často můžeme setkat s podvodníky, kteří vyberou velkou částku a následně svůj projekt ukončí.

Likvidita: U Bitcoinu je velmi velká likvidita a je možné jej rychle prodat a peníze si poslat na svůj účet, které většinou dorazí během chvíle nebo do druhého dne.

Výnosnost: Jelikož se jedná v dnešní době o velmi nepředvídatelnou investici, dokáže během krátké chvíle dosáhnout velmi vysokých zisků v řádech desítek procent, ovšem je zde také právě velké riziko toho, že se bitcoin propadne na delší období. V minulých letech dosáhl i velmi výrazné ztráty, kde byl zaznamenán pokles z maxima i o 80 %.

Mezi další kritéria v rozhodování patří minimální doba, která jsou potřeba k tomu, aby investice začala nést uspokojivý výnos, jak často je možné do jednotlivých investic posílat finanční prostředky a také hlavně to, jak velké jsou nutné finanční prostředky pro začátek investování do právě zvolené investice.

Tabulka 33: Kritéria k rozhodování do čeho investovat

Kritéria k rozhodování do čeho investovat	Minimální doba investice	Pravidelnost	Vstupní investice
Akcie	Neomezeně	Pravidelně	Neomezeně
Dluhopisy	Přesně určeno druhem dluhopisy	Jednorázově	Velikost dluhopisu
Zlato	Neomezeně, dlouhodobější	Pravidelně	Neomezeně
Stříbro	Neomezeně, dlouhodobější	Pravidelně	Neomezeně
Podílové fondy	Neomezeně, doporučeno alespoň 5 let	Pravidelně	Neomezeně
Sběratelské kolekce	Dlouhodobější, několik let	Jednorázově	Střední
Nemovitosti	Dlouhodobější	Jednorázově	Vysoká
Nemovitostní fond	Neomezeně, doporučeno alespoň 5 let	Pravidelně	Neomezeně
Kryptoměny	Neomezeně	Pravidelně	Neomezeně

(Zdroj: vlastní zpracování)

Každá investice má nějakou minimální dobu po kterou by se měla nechat zhodnocovat, v případě akcií a kryptoměn se může jednat i o velmi krátké období, jelikož se jedná o volatilní investice a pokud se zadaří, tak i během pár dní můžeme vybírat své zisky, proti jiným investicím, kde je zapotřebí jejich držení na delší období. Jelikož však chceme budovat své portfolio, většina by měla být nastavena na dlouhodobější držení a pravidelné dokupování. Pravidelnost je jedna ze zásadních věcí a kromě dluhopisů, který kupujeme vždy v celku a na určité období, dále pak sběratelské kolekce a nemovitosti, které se taktéž řadí mezi jednorázové investice, všechno ostatní můžeme využít právě k pravidelné investici. V neposlední řadě je také důležité si určit jaké je minimální množství financí, které bude k investici potřeba, kdy největší finanční prostředky budou potřeba k nákupu nemovitosti.

3.10 Sestavení vlastního portfolia

Poslední část návrhů je určena k sestavení mého vlastního portfolia, tak jak bych si ho sám vytvořil podle předešlých prozkoumaných kritérií a u investic, které jsou pravidelné, jak bych rozdělil našetřené peněžní prostředky v podobě 5 000 Kč měsíčně a následné využití výnosů.

Mezi první kritéria patří rozřazení jednotlivých investic, do kterých kategorií mohou spadat z hlediska doby investování, protože je velmi důležité investice diverzifikovat. Nesmíme ale také opomenout dobu na kterou ji uzavíráme, poněvadž pokud bychom měli jen dlouhodobé investice, tak by se nám mohlo stát, že v případě potřeby finančních prostředků v krátkém období, bychom neměli možnost žádnou z investic ukončit. Naopak u krátkého období se zase nemyslí na možný odchod do důchodu z pohledu toho nejdelsího období. Jednotlivé investice se mohou řadit i do více kategorií, pokud bychom je nepotřebovali ihned, ale třeba až za delší dobu, stále bychom pravidelně do nich investovali. V tomto případě se může jednat například o akcie. Je tedy nutné určit celkovou likviditu pro jednotlivé období, abychom zvolili co nejvíce vyvážené portfolio.

Krátkodobá: akcie, zlato, stříbro, kryptoměny

Střednědobá: akcie, dluhopisy, zlato, stříbro, podílové fondy, nemovitostní fond, kryptoměny

Dlouhodobá: akcie, zlato, stříbro, podílové fondy, sběratelská kolekce, nemovitosti, nemovitostní fond, kryptoměny

Následné rozložení portfolia u pravidelných investic je dáno tak, aby bylo vyvážené a byla zde velká šance dosažení dobré výnosnosti v řádu několika let, hlavně z důvodu založení rodiny a tudíž možné potřeby část finančních prostředků vybrat k jiným účelům.

Tabulka 34: Rozložení portfolia pravidelných investic

Rozložení portfolia pravidelných investic	Celková částka 5 000 Kč	
	Jednotlivé vklady	Procentuální vklad
Akcie	500 Kč	10 %
Zlato	1 200 Kč	24 %
Stříbro	800 Kč	16 %
Podílové fondy	1 500 Kč	30 %
Nemovitostní fondy	700 Kč	14 %
Kryptoměny	300 Kč	6 %

(Zdroj: vlastní zpracování)

Celkové portfolio pravidelných investic při ušetření 5 000 Kč měsíčně je složeno na základě vypracovaných kritérií a plánů na budoucí život ke koupi nemovitosti a založení rodiny. Největší část zahrnují podílové fondy, kde bych investoval 1 500 Kč do vyváženého fondu tak, aby zde byly obsaženy nejen akcie, ale také konzervativní dluhopisy. Dále celkem 1 200 Kč a celkových 24 % by obsahovalo zlato z důvodu uchovatele hodnoty a následné možnosti rychlé přeměny na finanční prostředky, v případě potřeby. U zlata by se jednalo o slitek 10 g, právě kvůli tomu, aby bylo dosaženo jednoho slitku kolem jednoho roku v přepočtu na jeho dnešní hodnotu. Třetí největší investicí by bylo stříbro, z důvodu nižší ceny a omezeného množství na trhu stejně jako u zlata, tudíž schopnosti vyšší výnosnosti v případě dotěžení a také rychlé přeměny na finanční prostředky. Hned v závěsu je nemovitostní fond s částkou 700 Kč jako již více riziková investice, ovšem při výběru dobré společnosti zabývající se právě nemovitostními fondy je zde šance velmi pěkného zhodnocení. Posledními dvěma pravidelnými investicemi jsou akcie a kryptoměny, kde u akcií se jedná o měsíční částku 500 Kč, kdy již určitá část připadá na akcie v podílovém fondu a tudíž bych si vybral akcie vyplácející dividendu. Po vyplacení dividendy by tyto finanční prostředky byly dále zařazeny právě mezi ušetřenou částku. Poslední část finančních prostředků bych vložil právě do kryptoměn, celkem 6 % z celkové částky. Těchto 300 Kč jsou peníze, se kterými již nesmím počítat právě kvůli velkému riziku, zde je ovšem také velká šance na vysoké zhodnocení a tedy získání pěkné výnosnosti.

V případě mimořádných odměn v zaměstnání a navýšení finanční částky na svém bankovním účtu k investičním možnostem, která by dosahovala alespoň 50 000 Kč, bych

tuto částku vložil do dluhopisu, ve kterém jsou vypláceny úroky měsíčně a tudíž by tento výnos mohl být dále použit do jiné investice a využít tak složeného úročení.

Po určité době a našetření potřebné částky k zajištění hypotéky, kvůli které by bylo potřeba převážnou část investic vybrat, by mohlo dojít k omezení pravidelného investování z důvodu splácení hypotečního úvěru, jelikož nemovitost sama o sobě by následně sloužila jako investice. K dosažení potřebné částky k této hypotéce, bych určitě využil i stavebního spoření, které je právě k těmto účelům určeno a díky státní podpoře nese také výnosnost při spoření. Po zaplacení hypotéky nebo ještě v průběhu jejího splácení, bych v případě schopnosti ušetřit další finanční prostředky opět začal pravidelně investovat tak, abych našetřil nějakou částku na případný důchod.

Z celkového pohledu je tato situace brána pro mě ideální s ohledem na situaci, v jaké věkové kategorii a podmínkách se nacházím. Jiný investor bude mít odlišné priority a cíle, tudíž je potřeba, jak už bylo řečeno, konzultovat své portfolio s odborníkem. Každopádně se jedná z mého pohledu o základní informace a skladbu portfolia, které by mohl využít každý začátečník.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo vytvořit investiční portfolio složené z různých investičních možností a ukázat lidem, kteří neinvestují velkou škálu možností, jenž mohou využít a s různě velkým rizikem. Jednalo se o investice z celého světa od akcií z amerického trhu, dluhopisy, přes celosvětové uznávané zlato a stříbro, až po nemovitosti a v dnešní době populární kryptoměny. Na trhu je mnohem více investičních možností kam můžeme zařadit i startupy, investice na východ a další, avšak pro začínajícího investora nejsou tyto investice prioritní. Z pohledu doby, která se zkoumá, byla velká část investic hodnocena za posledních 15 let a pokud se jednalo o nabídky k investici, tak byla doba na 20 let, kdy byl výnos počítán podle historických výnosů v dané společnosti. Je však důležité toto brát s rezervou, jelikož historický výnos nezaručuje výnos i v budoucnu.

První část této práce se zaměřila na popis, co to vlastně vůbec je finanční trh, na které sektory se rozkládá a co do jednotlivých sektorů patří. Následně bylo velmi důležité určit, kdo je spekulant a kdo investor, jelikož se každý liší podle doby investování. Práce byla zaměřena na investory a převážně na ty dlouhodobější. Před tím, než se práce věnovala jednotlivých investicím bylo potřeba představit pojmy diverzifikace, riziko, likvidita a výnosnost. Tyto pojmy jsou velmi důležité a než člověk začne investovat musí být seznámen s těmito jednotlivými pojmy, které si následně vyhodnotí podle svého a podle toho se rozhoduje jakou investici zvolí do svého portfolia. Po nastudování těchto pojmů přišly na řadu popisy jednotlivých investic z pohledu teorie jak jsou prezentovány a můžeme je znát. Byly vybrány ty nejznámější investiční možnosti kam patří akcie, dluhopisy, drahé kovy mezi které řadíme zlato, stříbro, platina a palladium, dále podílové fondy, umění, starožitnosti, sběratelské kolekce, nemovitosti a také bitcoin. Teoretická část potom popisuje celkovou tvorbu investičního portfolia a na co si dávat pozor, velmi důležitá je pak část s dollar cost averagingem, kterou by měl využívat každý investor a v neposlední řadě jaké jsou investiční chyby, kterých se mnoho investorů dopouští. Na konci teoretické části byl proveden kvalitativní výzkum ve formě přímého rozhovoru a také průzkum internetových článků zaměřující se na investice. Hlavním důvodem bylo určení vhodných a doporučených investic pro začínajícího investora. Z rozhovoru a průzkumu jsou doporučeny jako základní investice dluhopisy, zlato, stříbro, podílové

fondy a nemovitostní fondy. Dále se zde řadí i akcie, které jsou obsaženy již v podílových fondech.

Druhá část diplomové práce obsahuje popis jednotlivých investičních možností z provedeného rozhovoru a průzkumu. K těmto investicím byly přidány ještě kryptoměny, jakožto v dnešní době velmi populární investice, dále pak sběratelská kolekce ve formě whisky a poslední přidanou investicí jsou pak nemovitosti, které patří mezi hlavní cíle každého z nás. Jako první byly popsány akcie z amerického trhu, do kterých byly zařazeny společnosti Apple, Coca cola, Alphabet, Netflix. Všechny tyto společnosti jsou celosvětově známé a při pohledu na vývoj ceny jejich akcií se převážně jedná o rostoucí společnosti nebo společnosti stabilně se držící na trhu. Některé tyto společnosti svým klientům vyplácejí dividendy, ve Spojených státech amerických převážně kvartálně. Druhou vybranou investicí byly dluhopisy a spolu s nimi představena společnost Českomoravská nemovitostní, která nabízí dluhopisy svým klientům. Vybrané finanční prostředky následně využívá na nákup komerčních prostor a klientům posléze vyplácí úrok za zapůjčené peníze, podle délky drženého dluhopisy. U drahých kovů bylo popsáno zlato a stříbro jako investice, kterým se říká uchovatel hodnoty, tedy hlavně u zlata. Oba drahé kovy se musí těžit, tudíž je jich pouze omezené množství, což nahrává hlavně stříbru, které se používá i v průmyslu a očekává se jeho vytěžení v blízké době. Při finančních krizích se tak řadí mezi velmi populární investice a jako záchranný přístav. Hodně využívané jsou také podílové fondy, kdy si investor zvolí strategii horizont invest, active invest a nebo classic invest. Podílové fondy jsou tvořeny fondy, ve kterých se nachází větší množství investic a tím pádem už samo o sobě při investici do těchto fondů, je tak riziko již rozmělněno. Dále u horizont investu se strategie mění sama tak, aby se na konci portfolio nenacházelo v rizikových investicích. Active invest se dělí na konzervativní, vyvážený a dynamický, kdy každá strategie je procentuálně složená z jiných investic. V neposlední řadě u classic investu si investor fondy vybírá sám, do kterých bude posílat své finanční prostředky. V práci dále byla popsána whisky, která se řadí do sběratelských kolekcí, kde velmi záleží na roku výroby, značce a také množství vyprodukovaných kusů, čím menší je totiž množství dané várky, tím roste cena jedné láhve a stává se tak exkluzivnější. Předposlední zkoumanou investicí byly nemovitosti a nemovitostní fondy, kde hraje velkou roli to, zda-li nemovitost vlastníme nebo žijeme v podnájmu. U nemovitostního fondu pak byla vybrána společnost NEMO zabývající se

nákupem komerčních budov, které následně pronajímá a díky tomu roste celkové portfolio klientům. Jako poslední investicí byla popsána virtuální měna neboli kryptoměna a zde byl vybrán bitcoin jako nejznámější kryptoměna. Při pohledu na zhodnocení od doby její existence je až neskutečné, jak vysoko bitcoin vzrostl, na druhou stranu se však jedná o velmi rizikovou investici, která dokáže zaznamenat klidně i 30 % propad během jednoho dne. Proto je důležité investovat s rozvahou a to se nakonec netýká jen kryptoměn, ale všech investic.

Poslední část diplomové práce měla za úkol vypracovat návrhy na co si dát pozor při investování a jak postupovat pokud s investováním osoba začíná, jelikož v dnešní době není vůbec lehké najít správné zdroje. Je tak důležité si najít svého investičního poradce, se kterým jednotlivé investice budou konzultovány. Dále mezi nejzásadnější pravidla investování patří diverzifikace a pravidelné investování. Jakmile se totiž investor těchto dvou pravidel nedrží, může rychle ztratit vše co pečlivě našetřil. K tomu se váže následně riziko, které je nutné zvážit a určit si hranici nad kterou investor nepůjde. S rizikem pak dále souvisí strategie a její tvorba, protože je potřeba mít nastavenou strategii tak, jak se budeme řídit při určitých situacích na trhu a díky tomu nepanikařit. Pokud se investor následně rozhodne investovat do akcií, může být určitě důležitá rada jaké akcie vybírat, jelikož například potraviny bude lidstvo potřebovat vždy a jakmile je potravinářská společnost v tomto odvětví významná, tak je velká pravděpodobnost, že se na trhu udrží dlouhý čas. Také je nutné brát zřetel na jednotlivé zdroje, které se objevují na internetu, protože dnes se dá najít na internetu úplně vše a s tím související daňové šílenství, které může nastartovat negativní vliv na investorovo chování, aby nepropásl příležitost. V neposlední řadě byla vypsána ta nejdůležitější kritéria, kterých by se měl každý investor řídit a sepsat si svoji tabulku jednotlivých investic. Zároveň bylo vytvořeno vlastní portfolio, podle kterého bych investoval a postupoval při dosažení výnosů.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Alkohol.cz. *Whisky* [online]. ©2014-2021 alkohol s.r.o. [cit. 2021-04-06]. Dostupné z: <https://www.alkohol.cz/produkty/whisky/kategorie/>

CNBC. *About us - CNBC* [online]. ©2021 CNBC LLC [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://www.cnbc.com/about-cnbc-international/>

CoinDesk. *10 years after Laszlo Hanyecz Bought Pizza With 10K Bitcoin, He has no regrets* [online]. ©2021 CoinDesk [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.coindesk.com/bitcoin-pizza-10-years-laszlo-hanyecz>

Conseq. *Conseq* [online]. 2021 [cit. 2021-04-18]. Dostupné z: <https://www.conseq.cz/>

Česká spořitelna. *Hypotéka kalkulačka* [online]. ©2021 Česká spořitelna a.s. [cit. 2021-04-14]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka#kalkulacka>

Česká spořitelna. *Vše o produktech: Nemovitostní fondy* [online]. 2021 [cit. 2021-01-04]. Dostupné z: https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Know-How/VuC5uA1e_o_produktech/NemovitostnuC3uAD_fondy/index.phtml

Český statistický úřad. *Katalog produktů – Ceny sledovaných druhů nemovitostí* [online]. 2021 [cit. 2021-04-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/katalog-produktu>

ČNM. *Českomoravská nemovitostní* [online]. 2021 [cit. 2021-03-29]. Dostupné z: <https://cm-n.cz>

E15.cz. *Jak na diverzifikaci aneb Důležitý je objem a délka investice* [online]. ©2001-2021 [cit. 2021-07-24]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/tematicke-specialy/investice-2019/jak-na-diverzifikaci-aneb-dulezity-je-objem-a-delka-investice-1364418>

Finex. *Finex.cz* [online]. ©2014-2021 FINEX MEDIA s.r.o. [cit. 2021-07-20]. Dostupné z: <https://finex.cz>

Fond Nemo. *NEMO Váš nemovitostní fond* [online]. ©NEMO 2020 [cit. 2021-04-15]. Dostupné z: <https://kalkulace.fondnemo.cz/>

Forbes. *The Luxury Assets Soaring In Value* [online]. ©2021 Forbes Media LLC [cit. 2021-04-06]. Dostupné z: <https://www.forbes.com/sites/niallmccarthy/2019/03/11/the-luxury-assets-soaring-in-value-infographic/?sh=4ebcd1f86e14>

GLADIŠ, Daniel, 2005. *Naučte se investovat*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada. Finanční trhy a instituce. ISBN 80-247-1205-9.

GLADIŠ, Daniel, 2015. *Akciové investice*. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-5375-1.

GRAHAM, Benjamin a Jason ZWEIG, 2007. *Inteligentní investor*. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-1792-0.

Gurufocus. *Stock market valuations* [online]. ©2004-2021 GuruFocus.com [cit. 2021-07-20]. Dostupné z: <https://www.gurufocus.com/stock-market-valuations.php>

CHALUPA, Ivan a David REITERMAN, 2014. *Základy soukromého práva*. V Praze: C.H. Beck. Beckova skripta. ISBN 978-80-7400-542-8.

IBIS InGold. *Sestavení návrhu kupní smlouvy iiplan profi*. [online]. ©2021 [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://ibis.ibisingold.com/Shop/profi/contract/modelation>

Investing.com. *Bitcoin historical data* [online]. ©2007-2021 Fusion Media Limited [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.investing.com/crypto/bitcoin/historical-data>

KOHOUT, Pavel, 2008. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 5., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-2559-8.

Kurzycz. *Graf USD/Kč, ČNB, grafy kurzů měn* [online]. ©2000-2021 [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/grafy/CZK-USD/>

Logical codes & finance. *Syntetický ukazatel rizika a výnosu* [online]. ©2020 Logical s.r.o. [cit. 2021-08-17]. Dostupné z: <https://www.logical.finance/index.php/node/23>

Lynxbroker. *Lynx investovat s výhodami* [online]. 2021 [cit. 2021-07-20]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/obchodovani-s-akciemi/>

Macrotrends. *Gold Prices – 100 Years Historical Chart* [online]. ©2010-2021 Macrotrends LLC [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://www.macrotrends.net/1333/historical-gold-prices-100-year-chart>

- Macrotrends. *Silver Prices – 100 Years Historical Chart* [online]. ©2010-2021 Macrotrends LLC [cit. 2021-03-29]. Dostupné z: <https://www.macrotrends.net/1470/historical-silver-prices-100-year-chart>
- MELLON, Jim a Al CHALABI, 2008. *10 nejlepších investic na příštích 10 let: [spořte, investujte, prosperujte]*. Brno: Computer Press. ISBN 978-80-251-2144-3.
- Moneyo. *Jak investovat do whisky* [online]. ©Moneyo.cz [cit. 2021-04-06]. Dostupné z: <https://www.moneyo.cz/jak-investovat-do-whisky/>
- Phoenix investor. *Proč je diverzifikace pro investora klíčová?* [online]. 2021 [cit. 2021-07-25]. Dostupné z: <https://www.phoenix-investor.cz/news/proc-je-diverzifikace-pro-investora-klicova/>
- REJNUŠ, Oldřich, 2014. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- STROUKAL, Dominik a Jan SKALICKÝ, 2018. *Bitcoin a jiné kryptopeníze budoucnosti: historie, ekonomie a technologie kryptoměn, stručná příručka pro úplné začátečníky*. 2., rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing. Finance pro každého. ISBN 978-80-271-0742-1.
- ŠTÝBR, David, Petr KLEPETKO a Pavlína ONDRÁČKOVÁ, 2011. *Začínáme investovat a obchodovat na kapitálových trzích*. Praha: Grada. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3648-8.
- Téma: Sestavení investičního portfolia, Rozhovor s finančním poradcem v nejmenované společnosti, Brno 02.08.2021
- The Financial Times. *About the FT* [online]. ©The financial times ltd 2021 [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://aboutus.ft.com/en-gb/>
- The Wall Street Journal. *About us - The Wall Street Journal* [online]. ©2021 [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://www.wsj.com/about-us?mod=wsjfooter>
- TŮMA, Aleš, 2014. *Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fonděch*. Praha: Grada. Partners. ISBN 978-80-247-5133-7.
- TŮMA, Aleš, 2019. *Ideální investiční portfolio: jak dosáhnout investičního zenu*. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-0758-2.

VALACH, Josef, 2006. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 80-86929-01-9.

VESELÁ, Jitka, 2011. *Investování na kapitálových trzích*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-647-9.

Yahoo. *Yahoo Finance* [online]. ©2021 [cit. 2021-01-06]. Dostupné z: <https://finance.yahoo.com/>

SEZNAM ZKRATEK

APPL	Akcie Apple
BTC	Bitcoin
CZK	Česká koruna
ČMN	Českomoravská nemovitostní
GOOG	Akcie Alphabet
KO	Akcie Coca-cola
NFLX	Akcie Netflix
SRRI	Syntetický ukazatel rizika a výnosu
USA	Spojené státy americké
USD	Americký dolar
VZP	Všeobecná zdravotní pojišťovna
ZOK	Zákon o obchodních korporacích

SEZNAM VZORCŮ

Vzorec 1: výpočet volatility.....	19
Vzorec 2: výpočet denního výnosu cenného papíru.....	19

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Luxusní aktiva stoupající na hodnotě v období od 2008 do 201865

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Finanční trh	13
Obrázek 2: Magický trojúhelník	17

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Krátkodobé investiční strategie	29
Tabulka 2: Tabulkový rozpis doby investic jednotlivých aktiv.....	38
Tabulka 3: Společnost Apple.....	41
Tabulka 4: Vývoj ceny akcií APPL.....	41
Tabulka 5: Společnost Coca-cola.....	42
Tabulka 6: Vývoj ceny akcií KO	43
Tabulka 7: Společnost Alphabet	44
Tabulka 8: Vývoj ceny akcií GOOG.....	44
Tabulka 9: Společnost Netflix	45
Tabulka 10: Vývoj ceny akcií NFLX	46
Tabulka 11: Českomoravská nemovitostní.....	47
Tabulka 12: Českomoravská nemovitostní - projekty.....	48
Tabulka 13: Českomoravská nemovitostní - emise dluhopisů	48
Tabulka 14: Cena zlata – trojská unce.....	50
Tabulka 15: IBIS InGold - slítek 10 g.....	52
Tabulka 16: IBIS InGold - slítek 31,1 g.....	53
Tabulka 17: Cena stříbra – trojská unce	54
Tabulka 18: Pravidelné investování do stříbra.....	55
Tabulka 19: Conseq - Horizont invest.....	57
Tabulka 20: Horizont invest - vyvážená a dynamická strategie	58
Tabulka 21: Conseq - Active invest	59
Tabulka 22: Active invest - konzervativní a vyvážená strategie	61
Tabulka 23: Active invest - dynamická strategie.....	62
Tabulka 24: Conseq - Classic invest	63

Tabulka 25: Vývoj ceny u whisky	65
Tabulka 26: Vývoj ceny bytů v Jihomoravském a Olomouckém kraji	66
Tabulka 27: Výpočet měsíční platby u hypotéky.....	68
Tabulka 28: Investice do fondu NEMO	70
Tabulka 29: Investovaná částka a očekávaný zisk u nemovitostního fondu NEMO	71
Tabulka 30: Vývoj ceny bitcoinu	73
Tabulka 31: Syntetický ukazatel rizika a výnosu.....	77
Tabulka 32: Magický trojúhelník jednotlivých investic	79
Tabulka 33: Kritéria k rozhodování do čeho investovat	84
Tabulka 34: Rozložení portfolia pravidelných investic.....	86

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Průměrné ceny bytů v letech 2005 - 2007	I
Příloha 2: Průměrné ceny bytů v letech 2008 - 2010	II
Příloha 3: Průměrné ceny bytů v letech 2011 - 2013	III
Příloha 4: Průměrné ceny bytů v letech 2014 - 2016	IV
Příloha 5: Průměrné ceny bytů v letech 2017 - 2019	V
Příloha 6: IBIS InGold - 10g slitek spoření	VI
Příloha 7: IBIS InGold - 31,1g slitek spoření	VII
Příloha 8: NEMO kalkulace I. – první část.....	VIII
Příloha 9: NEMO kalkulace I. - druhá část.....	IX
Příloha 10: NEMO kalkulace II. - první část	X
Příloha 11: NEMO kalkulace II. - druhá část	XI
Příloha 12: NEMO kalkulace III. - první část.....	XII
Příloha 13: NEMO kalkulace III. - druhá část	XIII

Příloha 1: Průměrné ceny bytů v letech 2005 - 2007

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2005 - 2007 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m ²	Průměrné opoř. v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2005	rok 2006	rok 2007
Hlavní město Praha	Praha 1	624	59 668	51 387	78	30,8	36	52 281	59 752	55 335	55 832	65 502
	Praha 2, 6, 7	1 057	42 580	35 201	72	24,7	37	33 968	43 611	38 901	39 887	49 168
	Praha 3-5, 8-28	3 929	33 274	26 641	61	18,3	34	30 584	36 090	29 483	32 106	39 325
	Celkem Hlavní město Praha	5 610	37 963	31 006	65	20,9	42	30 835	42 326	33 145	36 319	45 061
Středočeský	do 1 999 obyv.	647	9 595	7 666	67	22,5	65	9 567	9 753	7 330	9 702	11 551
	2 000 - 9 999 obyv.	1 549	17 301	12 129	58	17,2	38	17 198	18 165	14 511	15 760	19 652
	10 000 - 49 999 obyv.	4 565	17 168	13 651	60	19,8	38	17 102	18 027	15 246	15 875	20 120
	50 000 obyv. a více	1 579	20 980	16 056	52	19,6	30	21 020	20 467	17 060	19 349	25 078
Celkem Středočeský	8 340	17 327	13 359	59	19,5	40	17 331	17 278	14 716	16 148	20 319	
Jihočeský	do 1 999 obyv.	552	6 796	5 517	67	23,2	78	6 355	7 888	6 130	6 351	7 994
	2 000 - 9 999 obyv.	1 093	9 084	7 074	63	21,3	44	9 098	8 953	8 404	8 575	10 311
	10 000 - 49 999 obyv.	1 397	12 909	10 731	61	21,1	35	12 732	13 667	10 976	12 278	15 162
	50 000 obyv. a více	1 152	16 157	13 825	65	23,7	32	15 891	17 475	14 449	15 791	18 200
Celkem Jihočeský	4 194	12 000	9 941	63	22,2	48	11 850	12 716	10 553	11 546	13 829	
Plzeňský	do 1 999 obyv.	374	7 027	5 974	69	23,6	65	7 000	7 369	5 722	6 748	8 824
	2 000 - 9 999 obyv.	865	11 094	8 723	63	19,7	50	10 410	16 775	10 477	10 679	12 100
	10 000 - 49 999 obyv.	662	11 433	9 348	60	21,4	40	11 357	12 368	10 687	10 331	12 921
	50 000 obyv. a více	1 344	18 524	14 865	60	20,0	29	18 113	19 539	15 965	17 209	22 083
Celkem Plzeňský	3 245	13 772	11 077	62	20,6	49	12 930	17 825	12 901	11 418	16 343	
Karlovarský	do 1 999 obyv.	216	5 777	5 222	62	29,7	52	5 326	8 278	6 008	6 111	5 350
	2 000 - 9 999 obyv.	639	7 265	6 633	60	29,3	46	7 080	8 816	7 172	6 983	7 706
	10 000 - 49 999 obyv.	2 183	10 156	9 052	60	26,7	41	9 925	11 187	9 620	9 599	11 439
	50 000 obyv. a více	639	18 815	16 612	68	25,6	42	16 459	21 078	16 936	17 044	20 894
Celkem Karlovarský	3 677	10 901	9 721	62	27,1	57	9 777	14 779	9 831	10 125	12 736	
Ústecký	do 1 999 obyv.	123	5 424	4 631	66	31,4	62	5 513	5 193	5 107	4 120	6 337
	2 000 - 9 999 obyv.	495	7 270	6 266	59	30,5	56	7 597	5 464	5 851	6 541	8 902
	10 000 - 49 999 obyv.	2 278	5 969	5 699	60	37,2	66	5 804	10 433	4 865	5 561	7 278
	50 000 obyv. a více	3 162	7 095	6 073	61	36,4	52	7 167	6 898	6 331	6 220	8 489
Celkem Ústecký	6 058	6 652	5 919	60	36,1	58	6 577	7 013	5 698	5 958	8 037	
Liberecký	do 1 999 obyv.	144	9 040	7 683	64	27,5	74	7 230	12 342	6 719	8 119	12 312
	2 000 - 9 999 obyv.	446	8 785	6 972	58	26,5	69	8 109	13 689	6 205	8 726	11 284
	10 000 - 49 999 obyv.	803	10 459	8 620	63	26,1	37	10 443	10 541	8 757	10 034	12 303
	50 000 obyv. a více	823	15 440	12 853	61	25,1	38	15 328	16 121	13 394	14 483	20 162
Celkem Liberecký	2 216	11 880	9 800	61	25,9	51	11 642	13 140	10 062	11 492	14 316	
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	178	8 521	6 315	72	23,2	73	8 047	9 639	8 082	7 971	9 301
	2 000 - 9 999 obyv.	719	10 591	8 434	62	23,3	43	10 621	10 451	8 165	9 797	12 752
	10 000 - 49 999 obyv.	1 148	12 456	9 845	60	24,2	41	13 035	10 832	10 115	12 051	14 889
	50 000 obyv. a více	968	21 401	17 420	61	17,7	30	21 340	21 839	17 953	20 093	25 436
Celkem Královéhradecký	3 013	14 652	11 734	61	21,8	50	15 104	12 834	12 305	13 674	17 332	
Pardubický	do 1 999 obyv.	304	8 808	6 572	65	21,1	57	9 439	7 398	7 430	8 596	9 841
	2 000 - 9 999 obyv.	548	11 232	8 349	61	20,1	45	11 521	10 264	9 355	10 207	13 314
	10 000 - 49 999 obyv.	996	12 923	10 621	62	20,3	37	13 291	11 267	11 039	12 255	15 154
	50 000 obyv. a více	1 819	17 344	13 268	62	19,0	40	16 929	20 048	13 992	17 147	21 456
Celkem Pardubický	3 667	14 522	11 259	62	19,7	46	14 674	13 810	12 307	13 858	17 217	
Vysočina	do 1 999 obyv.	193	6 114	5 404	72	20,0	60	6 186	5 929	5 018	5 548	7 785
	2 000 - 9 999 obyv.	476	9 360	7 568	61	18,9	39	9 637	7 722	8 305	9 047	10 533
	10 000 - 49 999 obyv.	1 127	12 463	10 621	60	14,8	30	12 416	12 799	10 881	12 073	14 321
	50 000 obyv. a více	692	16 463	12 340	59	17,6	31	16 875	14 778	13 936	15 693	19 221
Celkem Vysočina	2 488	12 489	10 110	61	16,8	41	12 647	11 657	10 763	11 940	14 546	
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	249	10 664	8 258	71	15,1	60	8 968	13 191	8 414	9 756	12 723
	2 000 - 9 999 obyv.	1 056	12 427	9 627	61	17,8	49	11 735	14 383	9 753	12 009	15 425
	10 000 - 49 999 obyv.	1 365	14 501	12 004	61	18,5	35	14 135	15 934	12 389	13 844	16 672
	50 000 obyv. a více	2 722	24 098	19 953	62	20,4	33	23 446	24 991	19 255	22 310	29 031
Celkem Jihomoravský	5 392	18 762	15 378	62	19,2	47	17 481	21 314	15 122	17 335	22 768	
Olomoucký	do 1 999 obyv.	169	6 649	4 928	67	26,3	62	7 356	6 057	4 747	5 499	8 871
	2 000 - 9 999 obyv.	311	8 034	6 494	65	25,3	47	8 689	5 777	6 696	7 969	9 116
	10 000 - 49 999 obyv.	1 504	11 683	9 585	62	22,2	36	11 766	11 393	9 777	10 739	13 648
	50 000 obyv. a více	1 066	19 569	15 402	63	18,9	31	19 278	19 972	15 719	17 854	22 425
Celkem Olomoucký	3 050	13 788	11 045	63	21,6	48	13 464	14 510	10 915	12 534	16 369	
Zlínský	do 1 999 obyv.	58	8 950	6 626	75	16,4	54	9 110	8 739	9 224	8 000	10 531
	2 000 - 9 999 obyv.	741	11 821	8 803	63	21,5	42	11 928	11 522	9 320	11 425	14 524
	10 000 - 49 999 obyv.	2 398	13 552	10 427	58	20,2	36	13 633	13 005	11 276	12 879	16 259
	50 000 obyv. a více	1 121	18 422	13 233	61	22,6	30	18 312	18 988	15 418	17 657	22 215
Celkem Zlínský	4 318	14 457	10 825	60	21,0	39	14 550	13 990	11 927	13 931	17 327	
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	101	5 292	5 051	65	25,6	54	5 003	7 092	3 880	5 459	6 728
	2 000 - 9 999 obyv.	405	7 480	5 918	62	25,5	56	7 083	10 055	6 295	7 101	8 542
	10 000 - 49 999 obyv.	1 226	9 322	7 672	61	24,3	43	9 603	8 065	7 329	8 676	11 268
	50 000 obyv. a více	2 709	11 693	9 037	61	24,9	43	11 312	13 289	9 082	10 768	14 897
Celkem Moravskoslezský	4 441	10 508	8 285	61	24,8	47	10 279	11 530	8 229	9 820	12 975	
Celkem ČR	59 709	15 743	12 699	61	22,9	70	13 978	21 730	13 731	14 674	18 456	

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 2: Průměrné ceny bytů v letech 2008 - 2010

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2008 - 2010 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m ²	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2008	rok 2009	rok 2010
Hlavní město Praha	Praha 1	453	73 676	69 327	73	24,5	31	52 916	74 145	76 441	73 039	70 799
	Praha 2, 6, 7	1 433	53 304	46 669	68	18,4	32	46 317	54 145	57 753	53 034	50 453
	Praha 3-5, 8-28	5 038	44 477	37 024	60	11,3	28	41 581	47 364	47 282	43 911	42 533
	Celkem Hlavní město Praha	6 924	48 214	41 133	63	13,6	34	41 895	52 202	51 649	47 406	46 021
Středočeský	do 1 999 obyv.	872	16 661	14 058	70	14,5	55	16 563	17 040	14 206	17 729	18 570
	2 000 - 9 999 obyv.	1 853	22 986	18 068	61	11,3	35	22 163	27 144	23 360	23 324	22 262
	10 000 - 49 999 obyv.	4 261	23 274	19 664	61	12,8	32	23 211	23 971	23 666	23 229	22 858
	50 000 obyv. a více	1 585	26 005	21 574	54	14,3	27	26 263	18 849	27 585	25 468	24 314
Celkem Středočeský	8 571	23 044	19 102	61	12,9	35	23 009	23 347	23 426	23 097	22 538	
Jihočeský	do 1 999 obyv.	638	8 498	7 830	67	16,8	68	8 396	8 790	8 089	7 832	10 320
	2 000 - 9 999 obyv.	1 260	12 597	10 780	63	15,0	47	12 763	11 863	11 879	12 894	13 198
	10 000 - 49 999 obyv.	1 546	17 121	14 613	63	12,7	32	16 758	18 734	17 534	17 137	16 696
	50 000 obyv. a více	1 442	22 581	19 095	62	11,7	28	22 154	23 825	23 026	22 455	22 163
Celkem Jihočeský	4 886	16 440	14 062	64	13,5	47	16 168	17 434	16 444	16 055	16 827	
Plzeňský	do 1 999 obyv.	365	10 301	8 794	69	16,3	57	9 930	12 872	9 907	11 447	9 594
	2 000 - 9 999 obyv.	827	15 836	13 075	62	13,1	39	15 447	19 368	16 259	15 888	15 443
	10 000 - 49 999 obyv.	674	16 119	13 576	61	11,3	28	15 821	18 538	16 899	15 898	15 593
	50 000 obyv. a více	1 826	25 077	20 119	61	10,9	23	24 718	26 104	27 273	25 276	23 561
Celkem Plzeňský	3 692	19 911	16 227	62	12,0	39	19 096	23 654	20 652	19 879	19 379	
Karlovarský	do 1 999 obyv.	392	7 835	6 471	63	21,8	59	7 301	10 428	7 855	8 242	7 443
	2 000 - 9 999 obyv.	999	9 709	8 891	59	19,8	43	9 622	10 424	9 506	10 216	9 413
	10 000 - 49 999 obyv.	2 702	13 385	11 981	62	17,8	37	13 263	13 969	14 099	13 482	12 482
	50 000 obyv. a více	1 053	24 227	21 878	64	17,2	33	22 595	25 888	24 910	25 872	21 961
Celkem Karlovarský	5 146	14 467	12 986	62	18,4	53	13 201	18 690	15 278	14 606	13 416	
Ústecký	do 1 999 obyv.	208	6 722	5 958	64	19,8	61	6 806	6 428	6 271	7 489	6 380
	2 000 - 9 999 obyv.	845	10 187	9 342	60	17,9	47	10 306	9 244	10 413	9 956	10 226
	10 000 - 49 999 obyv.	3 662	8 602	8 457	60	17,6	68	8 252	15 431	9 472	10 530	6 933
	50 000 obyv. a více	3 301	10 940	9 481	60	17,4	42	10 626	12 196	11 235	11 193	10 461
Celkem Ústecký	8 016	9 683	8 907	60	17,6	55	9 328	12 230	10 278	10 676	8 529	
Liberecký	do 1 999 obyv.	165	15 534	14 824	63	17,7	62	11 746	20 080	16 273	19 442	10 804
	2 000 - 9 999 obyv.	505	12 624	11 593	61	18,4	44	12 370	14 511	12 614	13 445	11 640
	10 000 - 49 999 obyv.	864	15 579	12 516	62	14,3	33	15 506	16 061	16 237	16 155	14 598
	50 000 obyv. a více	972	22 629	19 002	61	12,1	27	22 800	20 889	25 062	21 731	20 616
Celkem Liberecký	2 506	17 715	14 997	62	14,5	41	17 681	17 937	19 009	18 391	15 440	
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	273	12 902	10 279	69	16,4	57	11 586	14 945	10 764	14 233	14 246
	2 000 - 9 999 obyv.	843	14 670	12 072	62	15,5	38	14 866	14 012	15 040	14 859	14 051
	10 000 - 49 999 obyv.	1 353	17 507	14 312	61	16,1	35	18 082	15 698	18 165	17 955	16 415
	50 000 obyv. a více	1 561	27 181	21 863	60	10,7	27	27 069	27 741	28 749	27 204	25 916
Celkem Královéhradecký	4 030	20 349	16 495	61	13,9	43	20 793	18 774	20 471	20 745	19 865	
Pardubický	do 1 999 obyv.	356	11 604	9 125	68	16,6	54	11 800	11 227	10 418	12 031	12 370
	2 000 - 9 999 obyv.	572	16 514	13 300	61	15,4	38	17 141	14 781	15 948	17 410	16 234
	10 000 - 49 999 obyv.	1 048	17 480	14 695	62	13,1	35	17 865	16 127	18 410	17 896	16 124
	50 000 obyv. a více	1 634	24 799	19 270	61	12,1	27	24 693	25 153	26 637	25 154	22 892
Celkem Pardubický	3 610	20 060	15 996	62	13,4	39	20 382	19 065	20 803	20 371	19 056	
Vysočina	do 1 999 obyv.	216	9 205	7 358	71	11,9	49	9 500	8 723	10 051	8 513	9 218
	2 000 - 9 999 obyv.	567	13 268	10 989	61	12,4	33	13 466	12 269	13 101	13 639	13 007
	10 000 - 49 999 obyv.	1 394	17 459	15 007	60	8,7	27	17 413	17 733	18 138	17 342	17 001
	50 000 obyv. a více	943	19 875	16 938	60	12,0	25	19 950	19 684	22 209	19 302	18 530
Celkem Vysočina	3 120	16 856	14 331	61	10,6	33	16 925	16 592	17 904	16 605	16 222	
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	282	13 742	12 364	71	13,0	53	13 409	14 347	12 075	14 297	14 289
	2 000 - 9 999 obyv.	1 323	19 447	17 172	61	11,6	38	18 649	21 241	18 514	19 586	19 978
	10 000 - 49 999 obyv.	2 111	19 369	16 365	60	11,4	32	19 113	20 322	20 270	19 295	18 784
	50 000 obyv. a více	4 805	32 646	27 888	61	10,6	24	31 785	33 472	34 108	32 060	32 033
Celkem Jihomoravský	8 521	26 682	22 856	61	11,0	38	24 655	29 725	27 807	26 508	25 984	
Olomoucký	do 1 999 obyv.	281	9 208	8 530	68	19,9	61	8 612	10 069	8 324	10 290	9 105
	2 000 - 9 999 obyv.	409	12 860	10 391	65	15,4	43	13 365	11 338	13 857	12 487	12 304
	10 000 - 49 999 obyv.	1 739	16 885	13 837	63	14,0	28	16 767	17 277	17 733	17 123	15 608
	50 000 obyv. a více	2 246	23 864	19 958	63	12,3	26	23 167	24 966	26 293	23 716	21 505
Celkem Olomoucký	4 675	19 424	16 157	63	13,6	38	18 779	20 806	20 855	19 597	17 723	
Zlínský	do 1 999 obyv.	62	13 617	10 367	73	11,6	38	13 383	13 867	15 171	14 465	12 312
	2 000 - 9 999 obyv.	816	17 291	14 551	62	14,0	33	17 110	17 893	17 479	17 472	16 930
	10 000 - 49 999 obyv.	2 420	19 258	16 030	58	12,2	28	19 220	19 448	20 185	19 846	18 012
	50 000 obyv. a více	1 265	23 753	19 528	60	13,9	24	23 634	24 089	25 710	23 378	21 970
Celkem Zlínský	4 563	20 075	16 658	60	13,0	30	19 941	20 591	21 322	20 312	18 732	
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	174	8 552	7 860	69	19,5	50	8 468	8 875	7 856	9 620	8 354
	2 000 - 9 999 obyv.	540	12 144	10 066	63	16,2	49	11 506	15 133	11 786	12 775	11 936
	10 000 - 49 999 obyv.	1 544	14 438	11 787	62	15,3	34	14 468	14 254	15 362	14 720	13 293
	50 000 obyv. a více	4 394	17 425	14 444	60	13,6	30	17 217	18 348	19 420	17 234	16 159
Celkem Moravskoslezský	6 652	16 071	13 299	61	14,4	35	15 872	17 015	17 312	16 132	15 032	
Celkem ČR	74 912	21 430	18 110	61	13,8	61	19 113	28 354	22 342	21 807	20 240	

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 3: Průměrné ceny bytů v letech 2011 - 2013

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2011 - 2013 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m ²	Průměrné opotř. v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2011	rok 2012	rok 2013
Hlavní město Praha	Praha 1	444	63 806	63 180	72	25,2	35	-	63 806	63 210	62 691	67 112
	Praha 2, 6, 7	1 567	49 919	45 655	67	19,2	32	42 312	50 950	50 967	50 662	46 180
	Praha 3-5, 8-28	4 876	40 249	36 989	61	12,5	28	37 192	43 721	41 148	39 261	39 851
	Celkem Hlavní město Praha	6 887	43 968	40 649	63	14,8	34	37 536	48 322	44 619	43 863	42 798
Středočeský	do 1 999 obyvv.	832	17 109	16 173	67	14,1	51	17 312	16 291	17 961	16 880	16 066
	2 000 - 9 999 obyvv.	1 844	22 027	21 047	63	12,1	35	21 134	25 366	22 204	22 167	21 604
	10 000 - 49 999 obyvv.	4 512	20 698	19 498	61	14,1	31	20 437	22 503	21 510	20 625	19 746
	50 000 obyvv. a více	966	21 395	20 579	55	15,6	24	21 387	22 261	22 193	21 074	20 593
Celkem Středočeský	8 154	20 715	19 637	61	13,8	34	20 415	22 574	21 947	20 703	19 878	
Jihočeský	do 1 999 obyvv.	553	10 109	9 043	68	15,7	59	9 491	12 222	10 207	10 357	9 780
	2 000 - 9 999 obyvv.	1 229	13 051	12 156	64	12,2	42	12 604	15 438	13 583	12 841	12 648
	10 000 - 49 999 obyvv.	1 772	15 748	14 621	63	11,6	31	15 269	18 266	16 576	15 384	15 167
	50 000 obyvv. a více	1 409	21 956	20 509	63	8,8	30	20 994	23 890	22 164	21 855	21 837
Celkem Jihočeský	4 963	16 214	15 061	64	11,4	43	15 309	19 507	16 769	15 988	15 837	
Plzeňský	do 1 999 obyvv.	425	11 144	10 105	68	16,8	63	10 510	14 304	11 879	11 002	10 304
	2 000 - 9 999 obyvv.	888	14 245	13 376	64	14,9	33	14 255	14 092	14 991	13 879	13 799
	10 000 - 49 999 obyvv.	762	14 896	13 712	62	13,9	28	14 636	16 259	15 711	14 524	14 405
	50 000 obyvv. a více	2 060	21 929	20 477	61	13,0	23	21 607	22 643	22 392	22 095	20 975
Celkem Plzeňský	4 135	17 874	16 639	62	14,0	37	17 136	20 572	18 552	17 948	16 854	
Karlovarský	do 1 999 obyvv.	271	8 043	7 385	64	18,3	60	7 188	11 404	7 921	8 570	7 510
	2 000 - 9 999 obyvv.	750	8 162	8 089	59	19,5	43	8 092	9 018	8 446	8 306	7 570
	10 000 - 49 999 obyvv.	1 979	11 233	11 015	62	19,3	41	11 036	12 105	11 743	11 340	9 738
	50 000 obyvv. a více	1 211	19 997	19 228	66	19,3	39	17 664	22 638	21 238	20 087	18 735
Celkem Karlovarský	4 211	13 001	12 622	63	19,3	56	11 474	17 633	13 147	13 021	12 737	
Ústecký	do 1 999 obyvv.	210	6 865	6 495	62	21,0	64	6 689	7 445	6 828	6 354	7 369
	2 000 - 9 999 obyvv.	892	8 460	8 607	60	21,4	48	8 574	7 420	9 161	7 716	8 398
	10 000 - 49 999 obyvv.	2 756	8 994	8 536	60	16,4	57	8 865	11 359	9 429	9 501	8 017
	50 000 obyvv. a více	3 577	9 093	8 604	61	17,4	48	8 516	11 630	10 058	8 859	8 042
Celkem Ústecký	7 435	8 918	8 519	60	17,6	52	8 619	10 978	9 617	8 857	8 054	
Liberecký	do 1 999 obyvv.	214	12 567	12 371	66	24,5	62	11 463	14 613	12 764	12 342	12 572
	2 000 - 9 999 obyvv.	703	10 325	10 184	60	22,8	54	9 579	14 822	10 802	10 389	9 825
	10 000 - 49 999 obyvv.	995	12 669	11 715	62	17,3	33	12 720	12 292	13 123	12 483	12 275
	50 000 obyvv. a více	613	17 656	16 619	63	15,0	26	17 695	17 511	18 972	17 914	17 002
Celkem Liberecký	2 525	13 218	12 535	62	18,9	43	12 884	14 887	13 178	13 344	13 138	
Královéhradecký	do 1 999 obyvv.	270	12 749	13 394	66	22,5	57	12 633	12 914	13 688	11 833	12 865
	2 000 - 9 999 obyvv.	867	13 679	12 728	63	17,3	33	13 988	12 915	14 491	13 304	12 997
	10 000 - 49 999 obyvv.	1 336	15 087	14 029	60	18,1	31	15 613	13 989	16 100	14 685	14 241
	50 000 obyvv. a více	1 670	24 585	22 597	62	12,4	25	24 440	26 459	25 036	24 273	24 409
Celkem Královéhradecký	4 143	18 468	17 169	62	15,9	40	19 393	15 202	19 114	18 122	18 054	
Pardubický	do 1 999 obyvv.	270	11 544	10 531	65	16,4	42	12 160	10 546	12 401	11 257	10 308
	2 000 - 9 999 obyvv.	653	14 531	13 978	62	17,3	33	14 799	13 510	15 015	14 657	13 687
	10 000 - 49 999 obyvv.	802	15 925	14 852	62	15,4	31	16 524	13 912	16 527	15 729	15 175
	50 000 obyvv. a více	1 685	21 879	20 266	62	13,7	24	21 788	22 359	22 805	21 426	21 345
Celkem Pardubický	3 410	18 253	17 018	62	15,0	34	18 670	16 616	18 616	18 200	17 821	
Vysočina	do 1 999 obyvv.	197	10 118	8 669	70	10,2	39	10 279	9 805	10 158	10 919	9 032
	2 000 - 9 999 obyvv.	578	12 997	12 255	62	12,5	32	13 017	12 900	13 476	12 651	12 671
	10 000 - 49 999 obyvv.	1 325	16 412	15 411	61	9,7	25	16 256	17 299	16 671	16 474	15 881
	50 000 obyvv. a více	1 134	17 337	16 712	61	13,0	27	17 181	17 748	18 024	17 332	16 560
Celkem Vysočina	3 234	15 742	14 892	62	11,4	31	15 645	16 110	16 093	15 794	15 176	
Jihomoravský	do 1 999 obyvv.	366	14 120	13 020	72	14,0	49	13 421	15 161	13 970	15 039	13 175
	2 000 - 9 999 obyvv.	1 463	19 111	18 318	63	14,0	37	17 658	21 911	19 696	18 787	18 770
	10 000 - 49 999 obyvv.	2 432	17 561	16 649	61	12,8	32	16 937	20 062	17 928	17 396	17 317
	50 000 obyvv. a více	5 618	31 002	29 331	62	11,2	22	30 074	31 994	31 237	30 812	30 917
Celkem Jihomoravský	9 879	25 307	23 974	62	12,1	37	23 246	28 534	25 853	25 198	24 689	
Olomoucký	do 1 999 obyvv.	231	9 666	8 563	68	15,0	47	9 261	10 348	9 503	9 412	10 077
	2 000 - 9 999 obyvv.	484	12 049	11 189	64	16,3	36	11 965	12 303	12 341	11 983	11 769
	10 000 - 49 999 obyvv.	1 679	13 805	13 297	63	16,7	28	13 472	14 961	14 469	13 607	13 219
	50 000 obyvv. a více	2 536	20 375	19 559	64	12,7	24	19 170	22 716	21 641	19 340	20 231
Celkem Olomoucký	4 930	16 818	16 089	64	14,5	35	15 875	19 098	17 533	16 419	16 449	
Zlínský	do 1 999 obyvv.	119	13 164	12 391	72	14,4	36	13 083	13 236	13 535	12 202	14 154
	2 000 - 9 999 obyvv.	831	15 045	14 744	63	16,8	34	14 819	15 613	15 625	15 008	14 384
	10 000 - 49 999 obyvv.	2 486	17 017	16 303	60	13,3	25	16 943	17 309	17 698	16 593	16 548
	50 000 obyvv. a více	1 286	20 817	20 012	60	14,7	25	20 200	22 487	21 534	20 573	20 244
Celkem Zlínský	4 722	17 608	16 940	61	14,3	29	17 385	18 299	18 279	17 135	17 278	
Moravskoslezský	do 1 999 obyvv.	184	8 365	7 805	66	22,8	57	8 177	9 021	9 610	7 355	8 136
	2 000 - 9 999 obyvv.	670	11 491	10 687	63	17,8	44	11 432	11 854	12 112	11 441	10 693
	10 000 - 49 999 obyvv.	1 461	12 519	12 052	63	17,8	31	12 587	12 109	13 383	12 103	11 804
	50 000 obyvv. a více	4 648	14 849	14 079	61	15,8	28	14 639	16 058	15 817	14 553	13 629
Celkem Moravskoslezský	6 963	13 866	13 161	61	16,6	33	13 738	14 602	14 831	13 584	12 717	
Celkem ČR	75 591	19 616	18 479	62	14,8	60	17 336	26 236	20 544	19 604	18 343	

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 4: Průměrné ceny bytů v letech 2014 - 2016

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2014 - 2016 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m ²	Průměrné opotř. v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2014	rok 2015	rok 2016
Hlavní město Praha	Praha 1	230	69 735	64 064	77	16,4	32	68 738	69 748	60 598	74 769	70 035
	Praha 2, 6, 7	459	67 473	45 726	67	15,5	32	46 475	58 698	52 287	54 454	67 653
	Praha 3-5, 8-28	1 688	44 625	36 614	63	10,2	31	41 468	46 782	41 502	44 179	52 588
	Celkem Hlavní město Praha	2 377	49 536	41 030	65	11,8	36	41 893	52 950	44 856	49 289	58 703
Středočeský	do 1 999 obyv.	308	16 045	14 924	68	10,1	55	13 928	20 940	16 394	15 978	15 404
	2 000 - 9 999 obyv.	647	22 265	19 287	63	8,4	39	20 128	28 457	23 631	22 155	20 152
	10 000 - 49 999 obyv.	1 420	22 178	17 622	60	7,2	34	22 257	21 646	21 345	21 987	23 688
	50 000 obyv. a více	401	23 103	18 512	57	6,2	23	23 108	i.d.	20 394	23 028	25 171
	Celkem Středočeský	2 776	21 652	17 839	61	7,7	37	21 196	24 049	21 136	21 537	22 554
Jihočeský	do 1 999 obyv.	258	10 914	8 201	66	12,0	70	9 987	14 416	10 859	10 631	11 419
	2 000 - 9 999 obyv.	514	12 655	10 744	65	10,2	42	12 503	13 335	11 489	13 678	12 890
	10 000 - 49 999 obyv.	722	15 808	12 752	64	7,6	34	14 948	19 725	14 765	15 586	17 288
	50 000 obyv. a více	531	23 479	20 432	65	4,4	28	22 638	24 753	22 277	23 257	25 795
	Celkem Jihočeský	2 025	16 396	13 676	65	8,0	46	15 223	20 080	15 624	16 383	17 447
Plzeňský	do 1 999 obyv.	201	9 580	7 780	67	12,5	60	8 913	15 967	9 248	9 352	10 509
	2 000 - 9 999 obyv.	520	13 913	11 034	63	9,0	38	13 909	14 017	12 902	13 561	17 072
	10 000 - 49 999 obyv.	364	15 356	11 889	61	7,4	26	15 266	16 637	14 668	15 340	17 864
	50 000 obyv. a více	1 232	23 816	19 581	61	6,6	23	23 852	23 752	22 413	24 078	27 034
	Celkem Plzeňský	2 317	19 030	15 431	62	7,8	39	17 992	22 770	17 966	19 157	21 490
Karlovarský	do 1 999 obyv.	117	6 179	5 652	63	12,0	74	5 685	8 893	5 168	7 606	8 927
	2 000 - 9 999 obyv.	283	7 819	6 464	61	11,2	58	7 415	10 421	7 277	7 583	9 948
	10 000 - 49 999 obyv.	916	11 296	9 999	63	11,5	46	10 760	12 371	11 163	11 076	12 219
	50 000 obyv. a více	432	19 362	18 130	64	12,6	45	17 405	21 589	19 776	18 637	20 067
	Celkem Karlovarský	1 748	12 384	11 138	63	11,7	61	10 934	15 435	12 606	12 139	12 263
Ústecký	do 1 999 obyv.	73	6 160	4 669	61	13,2	69	6 137	6 255	7 394	5 191	5 678
	2 000 - 9 999 obyv.	278	6 877	5 584	59	12,1	52	7 012	5 903	7 481	6 694	6 088
	10 000 - 49 999 obyv.	1 334	6 611	5 211	60	8,5	62	6 494	9 011	6 777	6 247	6 913
	50 000 obyv. a více	1 518	7 685	6 113	60	11,1	57	7 339	8 901	7 390	7 926	7 697
	Celkem Ústecký	3 203	7 133	5 658	60	10,2	59	6 894	8 605	7 130	7 097	7 197
Liberecký	do 1 999 obyv.	159	12 042	10 503	60	18,5	64	11 002	13 123	11 116	11 956	13 028
	2 000 - 9 999 obyv.	305	9 617	7 435	60	13,2	56	9 160	12 008	8 298	9 487	11 705
	10 000 - 49 999 obyv.	491	12 885	10 044	64	10,6	38	13 008	12 433	11 829	13 183	13 960
	50 000 obyv. a více	432	20 287	16 215	63	9,5	28	20 240	20 500	18 789	19 526	24 003
	Celkem Liberecký	1 387	14 375	11 445	62	11,7	49	14 914	14 588	13 022	14 522	16 008
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	175	13 794	12 686	67	18,2	59	12 929	15 733	11 830	16 422	10 616
	2 000 - 9 999 obyv.	267	12 593	10 168	62	9,9	34	12 696	12 176	12 366	12 432	13 500
	10 000 - 49 999 obyv.	352	15 789	12 108	62	10,8	37	16 118	14 576	14 930	15 896	18 396
	50 000 obyv. a více	522	27 262	21 190	62	7,9	26	26 890	29 098	25 532	28 494	32 433
	Celkem Královéhradecký	1 316	19 426	15 394	63	10,4	47	19 518	19 069	18 600	20 576	18 775
Pardubický	do 1 999 obyv.	108	10 448	8 219	66	12,3	54	11 079	9 014	9 615	11 320	10 679
	2 000 - 9 999 obyv.	304	15 638	11 779	63	9,8	35	15 393	16 330	14 034	15 251	19 240
	10 000 - 49 999 obyv.	224	15 770	12 158	66	9,6	34	16 187	14 066	14 681	15 866	17 499
	50 000 obyv. a více	903	25 206	19 542	62	7,5	26	25 041	26 045	23 499	25 025	29 678
	Celkem Pardubický	1 539	20 887	16 139	63	8,6	39	21 000	20 362	19 425	20 782	24 429
Vysočina	do 1 999 obyv.	88	8 756	7 499	79	10,5	43	9 277	8 185	9 014	8 219	8 994
	2 000 - 9 999 obyv.	148	11 973	10 031	63	11,6	39	12 046	11 830	11 963	10 391	13 618
	10 000 - 49 999 obyv.	261	17 355	15 009	64	5,9	29	17 476	16 602	16 598	17 519	18 713
	50 000 obyv. a více	255	20 029	15 815	63	7,1	30	19 665	20 400	19 027	19 538	22 508
	Celkem Vysočina	752	16 196	13 424	65	8,0	40	16 217	16 155	15 399	16 221	17 670
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	124	12 050	10 426	73	11,8	61	10 669	14 311	12 144	11 511	12 765
	2 000 - 9 999 obyv.	366	19 699	16 229	64	9,3	41	17 960	21 840	18 675	19 273	23 248
	10 000 - 49 999 obyv.	776	17 621	14 043	61	9,8	34	17 282	18 784	16 805	17 962	19 263
	50 000 obyv. a více	1 558	34 260	27 814	63	7,1	25	34 019	34 480	32 756	33 953	38 444
	Celkem Jihomoravský	2 824	26 625	21 765	63	8,4	42	24 720	29 673	25 155	27 075	30 495
Olomoucký	do 1 999 obyv.	118	8 727	7 226	70	13,7	54	8 610	8 861	8 221	9 398	8 442
	2 000 - 9 999 obyv.	228	10 674	8 075	64	12,0	42	11 146	9 954	10 194	10 180	13 589
	10 000 - 49 999 obyv.	1 018	13 500	10 515	62	9,2	33	13 252	14 992	13 382	12 800	15 089
	50 000 obyv. a více	727	23 931	17 251	64	7,8	26	23 184	24 766	21 502	24 502	28 292
	Celkem Olomoucký	2 091	16 571	12 406	64	9,3	45	15 421	19 190	15 579	16 527	18 699
Zlínský	do 1 999 obyv.	25	12 214	9 905	71	10,9	49	12 213	12 216	11 185	10 465	16 675
	2 000 - 9 999 obyv.	290	13 540	11 630	63	9,4	36	13 753	12 917	13 089	13 140	15 533
	10 000 - 49 999 obyv.	782	17 095	13 657	60	7,4	30	16 854	17 726	16 336	16 954	19 119
	50 000 obyv. a více	358	21 062	17 407	63	8,6	29	20 544	22 726	20 736	20 609	23 881
	Celkem Zlínský	1 455	17 279	14 111	62	8,2	35	17 123	17 706	16 990	16 802	19 129
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	58	8 430	6 218	70	10,3	52	7 908	9 589	8 732	8 080	8 911
	2 000 - 9 999 obyv.	234	10 095	8 090	64	12,5	63	9 891	11 538	8 930	10 592	11 205
	10 000 - 49 999 obyv.	382	11 329	9 263	64	11,8	35	11 345	11 266	11 131	11 405	11 684
	50 000 obyv. a více	1 787	14 638	12 168	63	8,7	35	14 448	15 655	13 999	14 629	15 918
	Celkem Moravskoslezský	2 461	13 546	11 189	63	9,6	39	13 406	14 256	12 976	13 578	14 613
Celkem ČR	28 271	19 750	16 081	63	9,3	69	16 975	26 999	18 717	19 771	21 790	

(Zdroj: Český statistický úřad)

Příloha 5: Průměrné ceny bytů v letech 2017 - 2019

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2017 - 2019 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)
Average prices of flats in the Czech Republic in 2017 - 2019 by municipality population size (CZK/m²)

Název kraje Name of the Region	Velikost obcí (počet obyvatel) Municipality population size	Počet převodů Number of transfers	Kupní cena Purchase price	Odhadní cena Assessed value	Prům. vel. bytu v m ² Average size of a flat (m ²)	Průměrné opotř. v % Average wear and tear (%)	Variační koef. KC PP variation coefficient	Průměrná kupní cena / Average purchase price				
								typové Typical flats	netypové Atypical flats	rok 2017 Year 2017	rok 2018 Year 2018	rok 2019 Year 2019
Hlavní město Praha Region (the Capital City of Prague)	Praha 1 / Prague 1 Praha 2,6,7 / Prague 2,6,7 Praha 3-5,8-21 / Prague 3-5,8-21	103 348 1 225	74 109 70 670 59 146	69 886 58 849 48 902	74 68 63	26 16 11	35 33 31	- 74 109 65 152 57 398	74 109 71 866 60 580	77 500 64 868 53 575	64 868 72 996 60 985	81 721 74 885 66 410
Celkem hlavní město Praha Hlavní město Praha Region (the Capital City of Prague), total		1 676	62 459	52 257	65	13	33	58 181	64 932	57 600	63 736	69 061
Sředočeský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	143 262 720 212	17 564 26 754 29 729 32 043	12 758 20 792 22 844 24 595	72 65 62 58	10 8 7 5	36 57 32 31	16 543 26 395 29 770 32 301	20 490 28 394 29 253 23 208	16 416 16 132 27 333 27 855	16 132 28 784 31 219 33 972	20 504 28 784 31 686 35 854
Celkem Sředočeský Region, total		1 337	28 212	21 641	63	7	37	28 347	27 479	25 799	29 227	30 728
Jihočeský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	136 238 307 139	8 228 15 440 21 561 30 657	7 532 11 654 16 275 23 348	76 60 64 66	11 7 6 5	74 48 37 30	7 835 15 334 21 191 30 794	9 169 16 051 23 083 30 449	8 268 14 791 18 070 28 555	7 147 15 331 23 272 30 121	9 898 16 410 24 382 34 144
Celkem Jihočeský Region, total		820	19 115	14 683	65	7	55	18 549	20 991	17 072	19 505	21 530
Píseňský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	102 215 136 496	11 503 19 614 21 157 31 996	9 008 14 024 15 006 25 144	69 61 64 62	13 9 35 7	68 37 35 25	10 180 19 852 21 167 32 388	20 560 16 662 i.d. 31 504	9 897 17 855 19 171 29 425	11 794 19 630 21 420 33 810	14 704 22 203 23 615 33 712
Celkem Píseňský Region, total		949	25 435	19 437	62	8	42	23 824	29 938	22 851	26 706	27 914
Karlovarský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	49 149 385 133	9 422 9 089 14 832 23 005	5 858 6 548 11 512 19 232	65 59 63 69	15 12 9 13	70 73 44 41	8 313 8 618 15 053 20 740	11 030 11 963 14 431 24 327	9 464 7 010 13 361 22 445	11 179 9 998 15 074 23 053	7 730 9 640 15 896 23 065
Celkem Karlovarský Region, total		716	14 785	11 526	63	11	58	13 422	17 146	12 336	15 159	16 048
Ústecký Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	25 172 847 807	10 277 8 306 8 749 9 416	5 721 6 096 5 864 6 975	67 59 61 58	10 14 8 11	80 68 66 63	8 289 8 775 8 632 8 943	20 712 5 993 10 139 10 839	11 342 6 413 7 286 8 089	9 266 7 626 8 636 9 644	9 536 12 314 10 879 11 415
Celkem Ústecký Region, total		1 851	9 019	6 368	59	10	65	8 762	10 353	7 650	8 949	11 197
Liberecký Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	58 141 174 222	12 227 13 544 21 182 25 533	10 659 9 559 13 794 19 284	69 65 64 65	19 11 6 12	87 56 36 35	9 677 13 177 21 734 27 644	16 108 14 382 19 270 21 558	9 581 12 298 20 009 23 946	15 426 13 960 20 961 27 399	12 421 15 181 23 492 24 984
Celkem Liberecký Region, total		595	20 122	14 533	65	11	49	20 757	18 684	18 476	21 625	20 813
Královéhradecký Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	81 115 126 139	12 929 17 681 20 316 35 638	12 705 12 877 15 732 27 461	72 67 64 65	19 10 12 10	60 46 46 30	13 016 18 544 22 022 36 389	12 773 14 571 17 350 34 649	11 534 18 126 18 812 33 393	14 361 17 708 20 989 37 809	12 158 17 224 21 607 35 738
Celkem Královéhradecký Region, total		461	22 980	18 024	67	12	55	23 197	22 573	22 070	23 708	23 152
Pardubický Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	107 198 171 369	11 963 19 457 21 296 31 696	7 589 14 166 15 867 23 878	66 63 64 60	14 9 11 9	59 43 39 29	12 881 18 608 22 123 32 181	10 362 23 029 17 705 30 234	11 143 17 979 20 145 28 549	11 916 18 749 19 988 33 954	12 877 21 292 27 293 34 644
Celkem Pardubický Region, total		845	24 225	17 918	62	10	46	24 600	23 021	22 750	24 800	25 800
Vysočina Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	38 76 150 79	9 783 16 758 23 659 28 472	7 166 12 896 17 953 21 390	74 65 60 59	10 7 6 6	46 36 27 31	10 666 17 012 23 571 26 818	8 803 16 093 23 899 30 006	9 352 15 817 21 823 23 861	10 096 18 946 24 075 29 396	11 092 16 365 25 929 33 274
Celkem Vysočina Region, total		343	21 701	16 429	62	6	41	21 349	22 355	18 793	23 349	24 561
Jihomoravský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	65 208 316 886	15 185 25 295 25 459 44 803	11 343 21 534 19 997 36 933	73 66 63 60	11 8 8 7	60 41 36 23	14 004 24 419 26 579 46 258	17 074 26 205 22 929 43 617	14 390 23 274 23 050 42 467	15 683 25 495 27 708 43 366	15 805 28 127 26 653 49 316
Celkem Jihomoravský Region, total		1 475	36 603	30 005	62	7	39	35 885	37 372	33 874	35 889	41 284
Olomoucký Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	83 122 406 207	11 092 13 586 18 821 33 893	7 705 10 154 13 769 26 461	68 68 61 61	15 13 9 11	67 62 35 28	9 797 14 771 19 445 35 184	12 185 11 881 17 649 32 539	9 665 12 596 16 876 30 162	11 365 12 680 19 676 33 620	12 559 16 044 20 889 35 966
Celkem Olomoucký Region, total		818	21 070	15 826	63	11	53	21 451	20 526	17 400	21 768	24 491
Zlínský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	24 170 335 225	14 535 16 311 22 796 29 196	10 813 12 819 16 464 22 383	64 62 60 65	10 13 7 8	59 53 34 29	22 456 16 438 23 868 29 199	12 951 15 868 20 087 29 191	13 538 15 089 20 093 26 189	13 055 20 537 24 312 31 000	17 924 20 537 24 957 32 137
Celkem Zlínský Region, total		754	22 981	17 229	62	9	41	23 425	22 005	20 886	23 567	25 493
Moravskoslezský Region	do 1 999 up to 1 999 2 000 - 9 999 10 000 - 49 999 50 000+	38 156 207 1 026	9 475 12 344 14 514 18 678	6 910 9 861 10 836 14 077	64 65 61 62	14 14 12 9	75 60 41 37	9 237 12 815 14 788 18 483	10 141 11 023 13 871 19 654	14 143 12 257 12 227 17 045	9 261 11 781 15 841 18 917	6 548 13 214 16 762 20 006
Celkem Moravskoslezský Region, total		1 427	17 136	12 955	62	10	43	17 217	16 810	15 574	17 460	18 392
Celkem ČR Czech Republic, total		14 067	26 514	20 861	63	10	73	23 152	33 655	24 777	26 714	28 676

(Zdroj: Český statistický úřad)



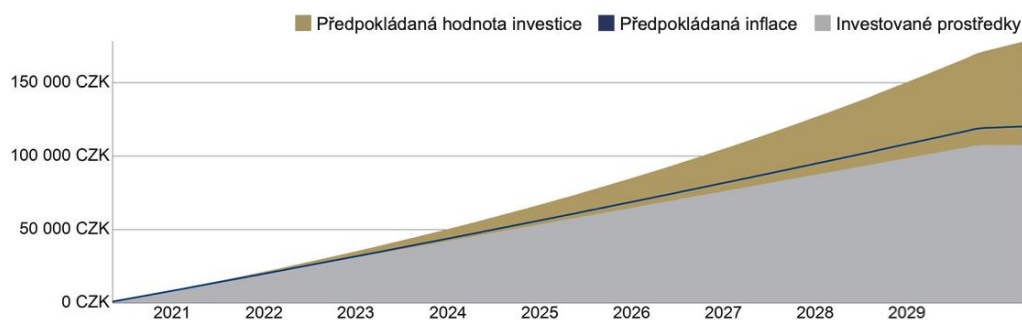
NABÍDKA SPOŘENÍ V CENNÝCH KOVECH

ZÁKLADNÍ NASTAVENÍ PRODUKTU

Tvar a provedení	Slitek	Typ smlouvy	100/0
Investiční kov a motiv	Zlato - Fortuna	Vstupní cenové navýšení	4 200 CZK
Hmotnost 1 ks	10,00 g	Výše pravidelné platby	1 000 CZK
Celkové množství	7 ks	Frekvence plateb	Měsíčně

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ INVESTICE PO DOBU TRVÁNÍ PRODUKTU

Orientační doba spoření	9 (roky)	Doba držení zboží	1 (roky)
Předpokládané roční zhodnocení	9,56 %	Orientační cílová částka	107 520 CZK
Historická roční inflace	2,22 %	Výkupní prémie iiplan®	4 200 CZK



Investice po letech	Investované prostředky	Předpokládaná inflace	Předpokládaný výnos	Předpokládaná hodnota investice (celkem)
5	60 000 CZK	3 512 CZK	17 153 CZK	77 153 CZK
9	107 520 CZK	11 643 CZK	63 569 CZK	171 089 CZK
10	107 520 CZK	12 750 CZK	70 494 CZK	178 014 CZK

Historické zhodnocení investičních kovů nezaručuje stejnou výnosnost v budoucnosti. Předpokládané či odhadované výnosy plynoucí z investic do investičních kovů a výše renty nejsou zaručené. Informace poskytnuté poradcem o minulých výkonnosti nebo odhadované budoucí výkonnosti slouží pouze pro informaci a nejsou zárukou jakéhokoli budoucího výnosu. Hodnota investice může kolísat a není tak možné zaručit plnou návratnost investované částky. Výpočty jsou orientační.

(Zdroj: IBIS InGold)



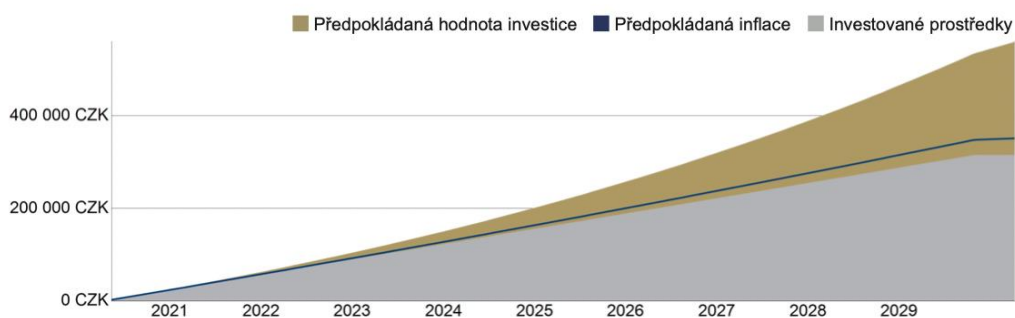
NABÍDKA SPOŘENÍ V CENNÝCH KOVECH

ZÁKLADNÍ NASTAVENÍ PRODUKTU

Tvar a provedení	Slitek	Typ smlouvy	100/0
Investiční kov a motiv	Zlato - Fortuna	Vstupní cenové navýšení	10 500 CZK
Hmotnost 1 ks	31,10 g	Výše pravidelné platby	3 000 CZK
Celkové množství	7 ks	Frekvence plateb	Měsíčně

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ INVESTICE PO DOBU TRVÁNÍ PRODUKTU

Orientační doba spoření	9 (roky)	Doba držení zboží	1 (roky)
Předpokládané roční zhodnocení	11,13 %	Orientační cílová částka	315 287 CZK
Historická roční inflace	2,22 %	Výkupní prémie iiplan®	10 500 CZK



Investice po letech	Investované prostředky	Předpokládaná inflace	Předpokládaný výnos	Předpokládaná hodnota investice (celkem)
5	180 000 CZK	10 536 CZK	61 602 CZK	241 602 CZK
9	315 287 CZK	33 609 CZK	224 136 CZK	539 423 CZK
10	315 287 CZK	36 198 CZK	244 429 CZK	559 716 CZK

Historické zhodnocení investičních kovů nezaručuje stejnou výnosnost v budoucnosti. Předpokládané či odhadované výnosy plynoucí z investic do investičních kovů a výše renty nejsou zaručené. Informace poskytnuté poradcem o minulé výkonnosti nebo odhadované budoucí výkonnosti slouží pouze pro informaci a nejsou zárukou jakéhokoli budoucího výnosu. Hodnota investice může kolísat a není tak možné zaručit plnou návratnost investované částky. Výpočty jsou orientační.

(Zdroj: IBIS InGold)

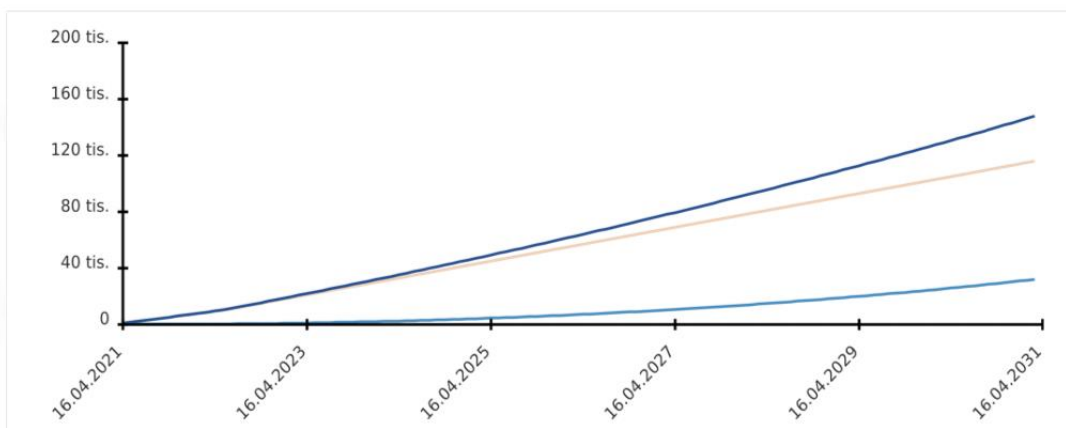
Příloha 8: NEMO kalkulace I. – první část



JMÉNO KLIENTA Jan

PRAVIDELNÁ

INVESTIČNÍ HORIZONT	10 let
OČEKÁVANÉ ZHDNOCENÍ	5 %
MĚSÍČNÍ INVESTOVANÁ ČÁSTKA	1 000 Kč
POPLATEK	3,5 %
ZPŮSOB HRAZENÍ POPLATKU	POSTUPNĚ
VSTUPNÍ POPLATEK	4 200 Kč
OČEKÁVANÁ HODNOTA	147 684,998 Kč
OČEKÁVANÝ ZISK	27 684,998 Kč
OČEKÁVANÉ EFEKTIVNÍ ZHDNOCENÍ	41,295 %



— INVESTOVANÁ ČÁSTKA
— OČEKÁVANÝ ZISK
— OČEKÁVANÁ HODNOTA

TATO KALKULACE, JEŽ JE VYSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER. NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ CI ZPŮSOBEKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKLÁDAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘEDLOŽEK, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ CI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZA JEJICH O INVESTICI DOPORUČUJEME, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMLI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO. MEZI NĚJ PATŘÍ NABÍDKA STATUT FONDŮ A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTITORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY FUNKČNÍMI PŘEDEVŠÍM Z PŮVABY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVYKLOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ NJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLÍSAŇÍ HODNOTY CENNEHO PAPIŘU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁČKY ZJISTITE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA. VARIABILITOU ZADANÍ VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T.J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDŮ (ANÍ HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOTOHO FONDŮ V BUDOUCÍM. REÁLNÝ VÝKON VÁŠÍ INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLEŇT FOND INVESTUJE. V SOULADU SE SVOU INVESTIČNÍ STRATEGIÍ KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŔNĚJÍ DANĚVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIŘŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHŔNĚJÍ RIZIKO KOLÍSAŇÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝKONŮ Z NÍ, PŘIČEMŽ NENÍ ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ MOHOU V PŘÍBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLÍSAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

Příloha 9: NEMO kalkulace I. - druhá část



VÝVOJ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTNÍHO FONDU NEMO V JEDNOTLIVÝCH LETECH

POČET LET	INVESTOVANÁ ČÁSTKA	OČEKÁVANÝ ZISK	OČEKÁVANÁ HODNOTA
1	8 400 Kč	204,206 Kč	8 604,206 Kč
2	19 800 Kč	878,555 Kč	20 678,555 Kč
3	31 800 Kč	2 179,855 Kč	33 979,855 Kč
4	43 800 Kč	4 145,953 Kč	47 945,953 Kč
5	55 800 Kč	6 810,077 Kč	62 610,077 Kč
6	67 800 Kč	10 207,112 Kč	78 007,112 Kč
7	79 800 Kč	14 373,69 Kč	94 173,69 Kč
8	91 800 Kč	19 348,271 Kč	111 148,271 Kč
9	103 800 Kč	25 171,24 Kč	128 971,24 Kč
10	115 800 Kč	31 884,998 Kč	147 684,998 Kč

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ ČI ZPŘÍSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKLAZOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZÁJEMKŮM O INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍM ROZHODNUTÍM PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMILI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBEČNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNOUČÍM PŘEDĚVŠÍM Z Povahy KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVLÁŠTNOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ MĚ KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLÍSÁNÍ HODNOTY CENNÝCH PAPIRŮ.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁCKY ZJISTĚTE, JAK SE VÝLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT, VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JEDNOTLIVÉ VSTUPNÍHO POPŮLHU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI. JE OMEZENÁ ŠÍŘKA, VARIABILNÍ ZADÁNÍ VSTUPNÍCH DAT, JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, TĚ VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH ODOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VÝŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCNÍ. REÁLNÝ VÝNOS VAŠI INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDĚVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLĚNÝ FOND INVESTUJE, V SOULADU SE SVOJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHRAJÍJÍ DANOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHRAJÍJÍ RIZIKO KOLÍSÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NI, PŘIČEMŽ NENÍ ZARUČENA NAVRÁTANOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NI MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLÍSAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

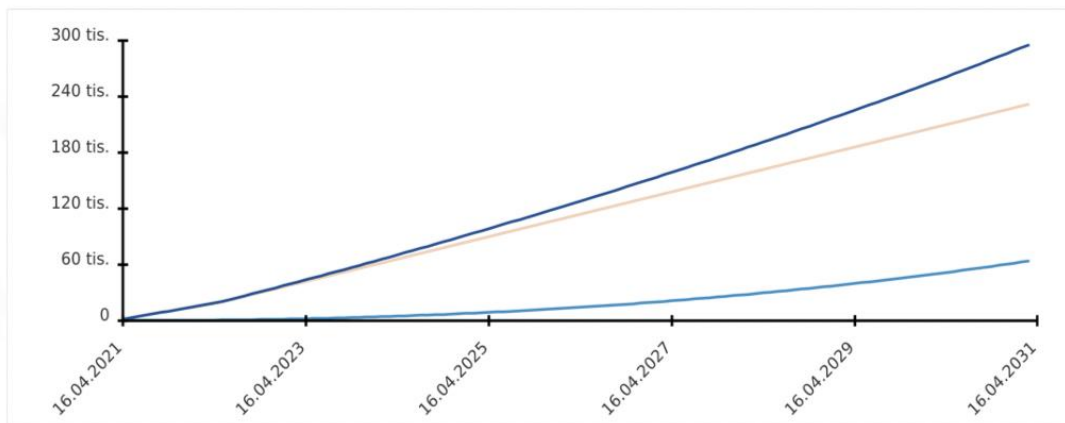
Příloha 10: NEMO kalkulace II. - první část



JMÉNO KLIANTA Jan

PRAVIDELNÁ

INVESTIČNÍ HORIZONT	10 let
OČEKÁVANÉ ZHDNOCENÍ	5 %
MĚSÍČNÍ INVESTOVANÁ ČÁSTKA	2 000 Kč
POPLATEK	3,5 %
ZPŮSOB HRAZENÍ POPLATKU	POSTUPNĚ
VSTUPNÍ POPLATEK	8 400 Kč
OČEKÁVANÁ HODNOTA	295 369,997 Kč
OČEKÁVANÝ ZISK	55 369,997 Kč
OČEKÁVANÉ EFEKTIVNÍ ZHDNOCENÍ	41,295 %



- INVESTOVANÁ ČÁSTKA
- OČEKÁVANÝ ZISK
- OČEKÁVANÁ HODNOTA

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TĚTO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ CI ZPROSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NĚLZE JE POVAŽOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ CI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZA JELIKŮM O INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONZULTACI S JEJICH ODOBRTÝM PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMLI S VEŠERĚ DOSTUPNÝMI INFORMACIEMI K FONDU NEMO. MEZI NĚ PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNoucÍMI PŘEDEVŠÍM Z PŮVABY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVYKLOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ NJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLISÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁCKY ZJISTÍTE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT, VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADANÍ VSTUPNÍCH DAT, JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T. J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCNÍ. REALNÝ VÝNOS VAŠI INVESTICE BUDE ZAVISLET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLENÝ FOND INVESTUJE V SÓULADU SE SVŮJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŮRNĚJÍ DANOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDÉ ZAHŮRNĚJÍ RIZIKO KOLISÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NÍ. PŘÍCHMZ NENI ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY, HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ MOŽOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLISAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

Příloha 11: NEMO kalkulace II. - druhá část



VÝVOJ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTNÍHO FONDU NEMO V JEDNOTLIVÝCH LETECH

POČET LET	INVESTOVANÁ ČÁSTKA	OČEKÁVANÝ ZISK	OČEKÁVANÁ HODNOTA
1	16 800 Kč	408,412 Kč	17 208,412 Kč
2	39 600 Kč	1 757,11 Kč	41 357,11 Kč
3	63 600 Kč	4 359,71 Kč	67 959,71 Kč
4	87 600 Kč	8 291,906 Kč	95 891,906 Kč
5	111 600 Kč	13 620,153 Kč	125 220,153 Kč
6	135 600 Kč	20 414,224 Kč	156 014,224 Kč
7	159 600 Kč	28 747,38 Kč	188 347,38 Kč
8	183 600 Kč	38 696,543 Kč	222 296,543 Kč
9	207 600 Kč	50 342,481 Kč	257 942,481 Kč
10	231 600 Kč	63 769,997 Kč	295 369,997 Kč

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TÉTO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ, O ZPŮSOB PŘEDPOVÍZÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELEŽE JE POVAŽOVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZÁJEMOČNÍ O INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDLI KONSULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMILI S VĚRNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNOUTÝMI PŘEDEVŠÍM Z POVAHY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVYKLOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ MJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLISÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁČKY ZJISTĚTE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADÁNÍ VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T.J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH ODOBÍCH NEZAHŮČUJE STEJNOU NEBO VÝŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCI. REÁLNÝ VÝKOS VAŠÍ INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLENÝ FOND INVESTUJE V SOULADU SE SVOU INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŮČUJÍ DAŇOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHŮČUJE RIZIKO KOLISÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝKONŮ Z NI. PŘÍČEMŽ NENÍ ZARUČENA NAVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY, HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NI MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLISAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

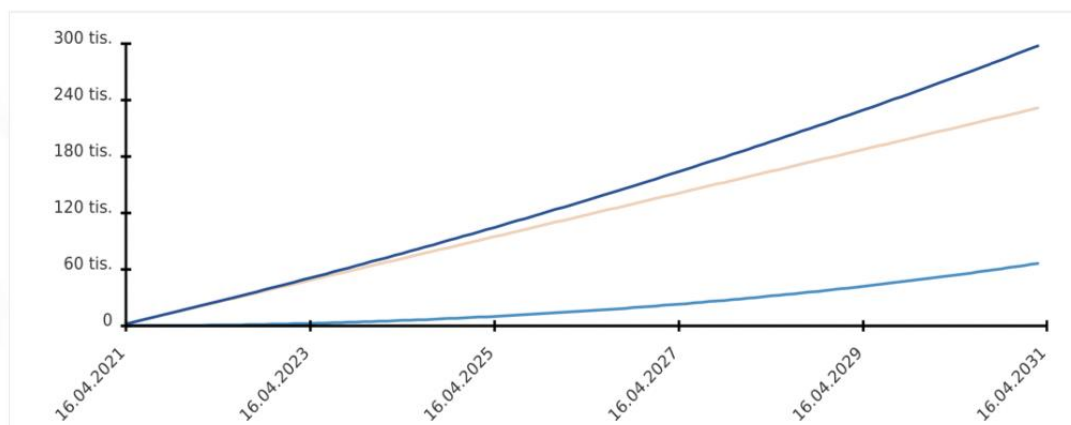
Příloha 12: NEMO kalkulace III. - první část

INVESTICE DO FONDU NEMO

JMÉNO KLIENTA Jan

PRAVIDELNÁ

INVESTIČNÍ HORIZONT	10 let
OČEKÁVANÉ ZHODNOCENÍ	5 %
MĚSÍČNÍ INVESTOVANÁ ČÁSTKA	2 000 Kč
POPLATEK	3,5 %
ZPŮSOB HRAZENÍ POPLATKU	PRAVIDELNĚ
VSTUPNÍ POPLATEK	8 400 Kč
OČEKÁVANÁ HODNOTA	297 901,668 Kč
OČEKÁVANÝ ZISK	57 901,668 Kč
OČEKÁVANÉ EFEKTIVNÍ ZHODNOCENÍ	42,971 %



— INVESTOVANÁ ČÁSTKA
— OČEKÁVANÝ ZISK
— OČEKÁVANÁ HODNOTA

TATO KALKULACE, JEŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU, JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TETO KALKULACI MAJÍ POUZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER, NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ ČI ZPROSTŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELZE JE POKLÁDAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZÁJEMKŮM O INVESTICI DOPORUČÍME, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PŘEVĚDLI KONZULTACI S JEJICH ODBORNÝM PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMILI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATŘÍ NAPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNoucím PŘEDEVŠÍM Z PŮVHY KONKRETNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKÉ Z PRAVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVYKLOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ MJ. KREDITNÍ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLISÁNÍ HODNOTY CENNEHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁČKY ZJISTÍTE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VÝCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VÝŠE ZADANÝCH HODNOT, JMĚNITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI JE OMEZENÁ SHORA. VARIABILNÍ ZADÁNÍ VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNÉ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, TJ. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCNÍ. REÁLNÝ VÝNOS VAŠÍ INVESTICE BUDE ZÁVISLET PŘEDEVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVOLENY FOND INVESTUJE, V SOULADU SE SVŮJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŔNĚJÍ DANOVÉ NAKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDĚ ZAHŔNĚJÍ RIZIKO KOLISÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NÍ. PŘÍCHĚD NENÍ ZARUČENA NAVRÁTITOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY, HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NÍ HOJNOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLISAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)

Příloha 13: NEMO kalkulace III. - druhá část



VÝVOJ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTNÍHO FONDU NEMO V JEDNOTLIVÝCH LETECH

POČET LET	INVESTOVANÁ ČÁSTKA	OČEKÁVANÝ ZISK	OČEKÁVANÁ HODNOTA
1	23 160 Kč	529,202 Kč	23 689,202 Kč
2	46 320 Kč	2 241,869 Kč	48 561,869 Kč
3	69 480 Kč	5 197,124 Kč	74 677,124 Kč
4	92 640 Kč	9 457,043 Kč	102 097,043 Kč
5	115 800 Kč	15 086,803 Kč	130 886,803 Kč
6	138 960 Kč	22 154,837 Kč	161 114,837 Kč
7	162 120 Kč	30 732,996 Kč	192 852,996 Kč
8	185 280 Kč	40 896,722 Kč	226 176,722 Kč
9	208 440 Kč	52 725,224 Kč	261 165,224 Kč
10	231 600 Kč	66 301,668 Kč	297 901,668 Kč

TATO KALKULACE, JENŽ JE VÝSTUPEM INTERAKTIVNÍHO KONFIGURÁTORU JE URČENA K TOMU, ABY VÁM POSKYTLA PODKLADY K VAŠEMU VLASTNÍMU INVESTIČNÍMU ROZHODNUTÍ. VÝSLEDKY VÝPOČTŮ UVEDENÝCH V TĚTO KALKULACI MAJÍ POULZE INFORMATIVNÍ CHARAKTER. NEJEDNÁ SE O NABÍDKU K UZAVŘENÍ Ž ZPŘOSŘEDKOVÁNÍ INVESTIČNÍ SLUŽBY A NELŽE JE POUŽÍVAT ZA ANALÝZU INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ, INVESTIČNÍ DOPORUČENÍ, POSKYTOVÁNÍ INVESTIČNÍHO PORADENSTVÍ ČI JINÉ INVESTIČNÍ SLUŽBY. ZAJEMČEM O INVESTICI DOPORUČUJEME, ABY PŘED UČINĚNÍM INVESTIČNÍHO ROZHODNUTÍ PROVEDL KONZULTACI S JEJICH ODBORNÝMI PORADCI A PODROBNĚ SE SEZNÁMLI S VEŘEJNĚ DOSTUPNÝMI INFORMACEMI K FONDU NEMO, MEZI NĚ PATŘÍ NÁPŘÍKLAD STATUT FONDU A KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY. INVESTICE DO INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ JSOU OBECNĚ SPOJENA S RIZIKY PLYNOUTÍMÍ PŘEDĚVŠÍM Z PŮVABY KONKRÉTNÍHO INVESTIČNÍHO NÁSTROJE A TAKŽ Z PRAVNÍCH PŘEDPISŮ A LOKÁLNÍCH ZVLÁŠTOSTÍ FINANČNÍCH TRHŮ. INVESTIČNÍ NÁSTROJE V SOBĚ OBSAHUJÍ RŮZNÉ RIZIKO EMITENTA A RIZIKO KOLÍŠÁNÍ HODNOTY CENNÉHO PAPIRU.

ZADÁNÍM JEDNOTLIVÝCH PROMĚNNÝCH DO KALKULÁČKY ZJIŠTĚTE, JAK SE VÝSLEDNÁ ČÁSTKA MĚNÍ S OHLEDEM NA DOBU TRVÁNÍ INVESTICE A INVESTOVANOU ČÁSTKU. ZOBRAZOVANÉ VÝPOČTY JSOU JEN INFORMATIVNÍ A PŘEDSTAVUJÍ SIMULACI VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZADANÝCH HODNOT. VŠE ZADANÝCH HODNOT, JMENOVITĚ VSTUPNÍHO POPLATKU A OČEKÁVANÉ VÝKONNOSTI, JE DMEZENÁ SHORA, VARIABILITOU ZADANÍ VSTUPNÍCH DAT JE MOŽNĚ VYGENEROVAT VÍCE KALKULACÍ, T.J. VÍCE MOŽNÝCH BUDOUCÍCH SCÉNÁŘŮ, KE KTERÝM MŮŽE DOJÍT. VÝKONNOST FONDU (ANI HYPOTETICKÁ) V PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍCH NEZARUČUJE STEJNOU NEBO VYŠŠÍ VÝKONNOST TOHOTO FONDU V BUDOUCNŮ. REÁLNÝ VÝNOS VAŠI INVESTICE BUDĚ ZAVISĚT PŘEDĚVŠÍM NA SKUTEČNÉM VÝVOJI CENY AKTIV, DO KTERÝCH VÁMI ZVLEŠENÝ FOND INVESTUJE, V SOULADU SE SVŮJÍ INVESTIČNÍ STRATEGIÍ. KALKULOVANÉ HODNOTY V SOBĚ NEZAHŔNĚJÍ DANĚOVÉ NÁKLADY ANI INFLACI. INVESTOVÁNÍ DO CENNÝCH PAPIRŮ A JINÝCH INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ V SOBĚ POKAŽDE ZAHŔNĚJE RIZIKO KOLÍŠÁNÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTOVANÉ ČÁSTKY A VÝNOSŮ Z NĚ. PŘIČEMŽ NENÍ ZARUČENA NÁVRATNOST INVESTOVANÉ ČÁSTKY. HODNOTA INVESTICE A PŘÍJEM Z NĚ MOHOU V PRŮBĚHU INVESTIČNÍHO OBDOBÍ KOLÍŠAT.

TATO KALKULACE BYLA VYHOTOVENA POMOCÍ NÁSTROJE UMÍSTĚNÉHO NA WWW.FONDNEMO.CZ/KALKULACE

(Zdroj: Fond Nemo)