

Otázka: Efektivnost investic, investice, investování

Předmět: Ekonomie

Přidal(a): Minninka

Investiční strategie:

- je to určitý plán, musím si stanovit jak toho cíle chci dosáhnout
- musíme vědět do čeho investuji peníze
- cílem je dosažení zisku (peníze by se měli zhodnotit)
- volné peněžní prostředky, které nebudu momentálně potřebovat s cílem jejich zhodnocení

členění:

1. strategie minimalizace rizika

- **opatrný (konzervativní)**- nebude moc riskovat, nižší zisk (výnos), jistý výnos
- **hazardér (agresivní)**- může o ty peníze přijít, chce zvýšit svůj majetek, výnos či zisk, je si vědom rizika
- **progresivní**- střed, meziinvestor, někde riskuje a někde ne, čím vyšší riziko tím vyšší výnos

- portfolio- p-f- souhrn investic co jsem si pořídila (pozemek, akcie, dům,...)

2. strategie maximalizace likvidity

- likvidita- jak rychle se té investice zbavím, prodám, zpeněžím

- **nejnižší likvidita (nejhorší)**- trvá než se prodá, vyšší výnos (nemovitosti, umělecká sbírka)
- **střední likvidita**- ani dobré ani špatné (akcie)
- **nejvyšší likvidita (dobrá)**- peníze dostaneme hned, nižší výnos (bankovní poplatky)

- likvidita podniku- mají okamžitou hotovost, neinvestují ale uhrazují své závazky

3. strategie růstu hodnoty (lotosová)

- při vysoké inflaci, když ty peníze chtějí investovat

- peníze do budoucna (nevýhodné pro lidi, kteří mají málo peněz), pro lidi, kteří momentálně nepotřebují peníze

4. strategie maximalizace běžných ročních výnosů

- opak toho předchozího

- při nižší inflaci je vhodná, pro drobnější investory ale i pro ty druhé

- reinvestice- znovu investování (rekonstrukce, nové stroje)

5. strategie růstu hodnoty a současně maximalizace běžných ročních výnosů

-nereálná, kvůli tomu, že existuje inflace, vždy tam bude nějaké znehodnocení nikdy tam

nebude splněno obojí

příklad:

máme 1.000.000,- chceme je investovat na 5 let, 20 % p.a.

a) nákup nemovitosti jejíž hodnota vzroste na 2.700.000,-

Rok	Hrubý nom. výnos	daň	Čistý nom. výnos	Reálný čist. výnos
1	0		0	0
2	0		0	0
3	0		0	0
4	0		0	0
5	2.700.000,-		2.700.000	1.082.254,-
RPV	884.679,-			

$$1,2na5/2.700.000=2.700.000,-/2,48832=1.082.254,-$$

b) akcie jejíž hodnota naroste na 1.200.000,- roční výnos 20% p.a. (podléhá dani 25%)

$$1.000.000*20\%$$

Rok	Hrubý nom. výnos	daň	Čistý nom. výnos	Reálný čis. výnos
-----	------------------	-----	------------------	-------------------

1	200.000	50.000	150.000	$1.350.000/1,2=1.125000$
2	200.000	50.000	150.000	$1.123000/1,2=937500$
3	200.000	50.000	150.000	$937500/1,2=781250$
4	200.000	50.000	150.000	$781250/1,2=651042$
5	1.400.000 (1.200.000+200.000)	50.000	150.000	$651041/1,2=542535$
RPV	796.609			

Investice a jejich členění:

-volné peněžní prostředky investujeme (koupě majetku) v budoucnu čekáme jejich zhodnocení

členění:

- hmotné (nemovitosti) mohu si na to sáhnout
- nehmotné (patenty, licence) nemohu si na to sáhnout
- finanční (cenné papíry)
- obnovovací- obnovení do výše odpisů (nahrazuji stroj jiným strojem)
- rozvojové- odepíšu 1 stroj, koupím si 2 (zvýšení práce, výnosů)

Investování:

-vlastní vynakládání prostředků

- proces pořizování investic

Zdroje financování investic:

- **vlastní** (vnitřní, interní)- ZK, zisk, navýšení ZK, oprávky
 - **cizí** (externí, vnější)- musím je vrátit, navýšená částka
- krátkodobé- oprava, dodavatelé, zaměstnanci, zdravotní pojištění

- dlouhodobé- úvěry, emise dluhopisů, leasing, investor, který není zapsaný v OR (tichý společník), dotace, příspěvek, granty (účelové jsou na 1 projekt jestli ne tak je musíme vrátit, dary, investice na klíč (zaplatíme a oni vše udělají, nemusíme se o nic starat), eskont směnky, factoring (odkup krátkodobých pohledávek) a forfaiting (odkup dlouhodobých pohledávek), EÁ- rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou u akcií

Ukazatele efektivnosti investiční

efektivnost= výstup/vstup (jak se mi daná investice vyplatí)

1. PV (presentvalue)- dnešní hodnota
2. FV (futuresvalue)- budoucí hodnota
3. IRR- vnitřní výnosové procento
4. ROI- rentabilita investic
5. CF (cash flow)
6. PBT- doba návratnosti
7. BIP- bod zvratu
8. likvidita
9. zadluženost

PV- DNEŠNÍ HODNOTA

- slouží k tomu jestli bude hodnota stejná nebo alespoň podobná té dnešní

$PV > IN$ → vyplatí se, protože je to o něco levnější

$PV < IN$ → ne protože je to o něco dražší

$PV = IN$ → můžu se rozhodnout zda chci investovat nebo ne, je to stejné

-můžu se rozhodnout zda budu investovat nebo ne

-dnešní hodnota slouží k posouzení výhodnosti investice

-podle vypočtené dnešní hodnoty se můžeme rozhodnout zda budeme či nebudeme investovat

$PV = RN(\text{výnosy v daném roce}) / (1 + r(\text{IRR}/100))^{na\ n}$ (počet let)

příklad:

je nám nabízena nemovitost za 4.500.000,- předpokládáme 5-ti letý pronájem s ročním nájmem 300.000,- zhodnocení investice 7%, prodej za 5 let za 5.000.000,-

$PV = 300.000 / (1 + 0,07)^{na1} + 300.000 / (1 + 0,07)^{na\ 2, \dots}$, v posledním roce... +
 $5.300.000 / (1 + 0,07)^{na\ 5} = 4.794.990,-$ nákup se vyplatí $PV > IN$

(4.794.990,- > 4.500.000,-)

$PV = FV / (1 + r)^{na\ n}$

příklad:

Kolik bychom měli investovat abychom za 4 roky dosáhli hodnoty 3:500.000,- při 4% (zhodnocení, výnos)

$PV = 3.500.000 / (1 + 4/100)^{na\ 4} = 3.500.000 / (1,04)^4 = 2.991.814,-$

FV- BUDOUCÍ HODNOTA

-jakou hodnotu bude mít současná budova při zhodnocení

$$FV = PV(1+r)^n$$

příklad:

jakou hodnotu bude mít investice ve výši 570.000,- při úroku 1,5% na 5 let

$$FV: 570.000(1+1,5/100)^5 = 614.051,-$$

IRR- VNITŘNÍ VÝNOSOVÉ PROCENTO

-za jakou dobu se vyrovná dnešní hodnota té budoucí

$$r = (\text{úrok}/100)$$

$$IRR = (-1) * 100$$

příklad:

zjistěte při jakém procentu je jedno že máme 1.000.000,- a za 6 let 1.700.000,-

$$(\text{odmocnina na } 6 / 1700000 / 1000000 - 1) * 100 = 9,24665633$$

ROI- RENTABILITA

-něco se vyplácí

ROI= průměrný roční zisk/ investiční náklad

příklad:

jak rentabilní byla 5000000 investice při dosaženém ročním zisku 850.000,-

$850000/5000000=0,17$ za tu dobu se vrátí

BIP- BOD ZVRATU

- ukazatel efektivní činnosti podniku
- situace kdy došlo v podniku k vyrovnání tržeb, podnik není ani v zisku ani v ztrátě (je na nule)
- objem produkce od kterého začíná výtěžná činnost (kdy začne tvořit zisk)
- je to okamžik minimální nebo maximální produkce, při které je podnik v zisku
- poznáme při jakých N a při jakých tržbách je podnik v zisku

1. bod zvratu při lineárním vývoji nákladů a stálé ceny

- lineární vývoj N (nárůst N i tržeb)
- dá se zjistit matematicky a graficky

Tržby(cena*množství kusů, p(cena).q(množství))=Náklady (fixní + variabilní náklady)

fixní náklady- nedají se rozpočítat na jednici (nejsou závislé na objemu produkce), stálé (zálohy na elektřinu)

variabilní náklady- dají se rozpočítat na jednici (čím víc vyrábí, tím větší cena) potřebuji znát množství (q)

bod zvratu při lineárním vývoji

Množství (q)	Fixní náklady	Variabilní náklady (v*q)	Náklady (FN+VN)	tržby(p*q)	Ztráta/zisk(T-N)
1000	100.000	30.000	130.000	50.000	-80.000
2000	100.000	60.000	160.000	100.000	-60.000
3000	100.000	90.000	190.000	150.000	-40.000
4000	100.000	120.000	220.000	200.000	-20.000
5000	100.000	150.000	250.000	250.000	0
6000	100.000	180.000	280.000	300.000	20.000

FN= 100.000,-

v=30,-/ks

p=50,-

bod zvratu při nelineárním vývoji

Q	FN	N	T	Zisk/ ztráta
1000	120000	190000	100000	-90000
3000	120000	240000	270000	30000
5000	120000	270000	400000	130000
6000	120000	282000	420000	138000
8000	120000	400000	480000	80000
10000	120000	580000	500000	-80000

Způsoby investování

- investorský způsob- investor platí a pracuje
- dodavatelský způsob- investor platí, dodavatel dodá vše potřebné
- kombinovaný způsob- investor platí, udělá část práce, zbytek dodělá dodavatel
- způsob na klíč- investor pouze platí, dodavatel dodává
- hypotéka- banka platí, investor splácí, ručí
- leasing- provozní (krátkodobý)- platím a zase vracím (stroje)

- finanční (dlouhodobý)- platím po splácení se stávám vlastníkem

investování- proces vynakládání volných peněžních prostředků (investic), hlavní cíl je zhodnocení prostředků s co největším ziskem

rozestavěnost investic:

- vztah mezi prostředky které mám a které využívám

- nadměrná rozestavěnost- méně peněz než investic
- nedostatečná rozestavěnost- víc peněz než investic
- optimální- rovnost (nejlepší)

CF- CASH FLOW

-in flow- sleduje příjmy, prostředky, které jdou do podniku +

-outflow- sleduje to co podnik platí -

-kladné- když se to vše sečte dohromady a podle toho co vyjde (in>out), (in<out)

-záporné- je buď kladné nebo záporné

-výkaz toku peněžních prostředků

-přehled peněz které jdou z podniku do podniku (příjmy/výdaje)

1. suma CF= $C_{fp} + C_{Fi} + C_{Ff} + C_{Fd} \dots$ (sečtení všeho, co podnik provozuje)

2. CF= zisk + odpisy (posuzuje se jako součet zisků a odpisů)

1.příklad:

	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
investování	12.000.000				
zisk	1	1	1	1	1
odpis	2	2	2	2	2
CF(sečíst)	3	3	3	3	3
KumlovanýCF (postupně přičítané CF)	3	6	9	12	15

-podle KCF(kumlovaný CF) poznáme dobu návratnosti

-za jak dlouho se nám naše investice vrátí (vrátí se ve 4.roce, protože je tam 12 a 12)

doba návratnosti nastane v roce kdy hodnota KCF, převyšší investiční náklad nebo se mu alespoň vyrovná

IN=zisk+odpisy (když máme stejné hodnoty)

2.příklad:

	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
investování	12.000.000				
zisk	-12	1	1	1	1
odpisy	0	2	2	2	2
CF	-12	3	3	3	3
KCF	-12	-9	-6	-3	0