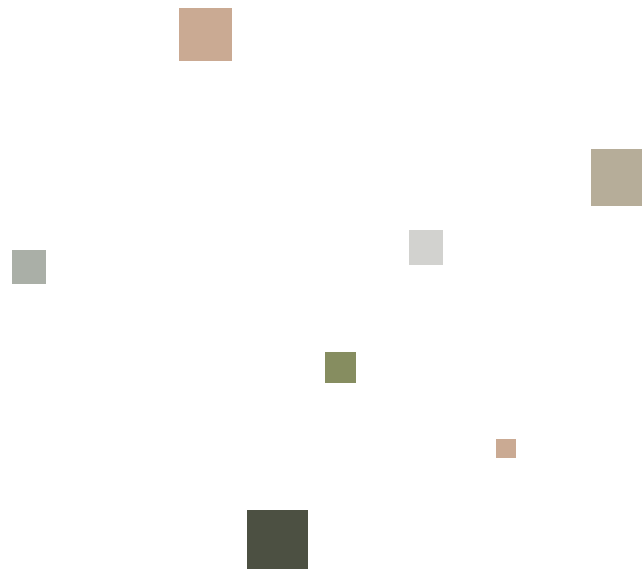


Nemovitosti – rozloženě, přiměřeně!

Role nemovitostí v portfoliu HNWI klientů

Petr Laštovka, EMUN Family Office
Investiční výhledy, Praha, 14.4.2021



JAK ROZKLÁDAJÍ SVŮJ MAJETEK BOHATÉ RODINY?

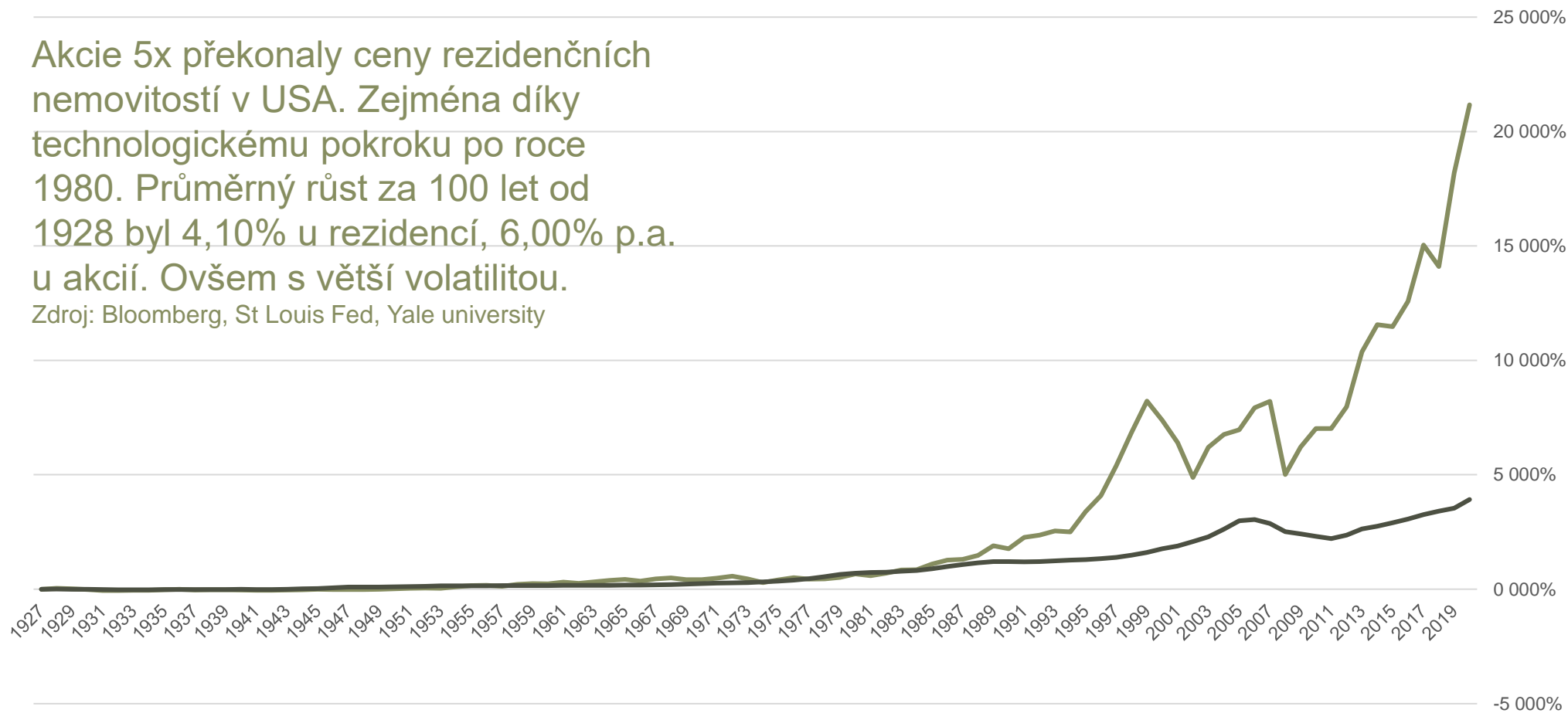
Skupina aktiv		Třída aktiv		Podtřída	
Tradiční třídy	59%	Akcie	29%	Developed markets	23%
				Emerging markets	6%
		Fixed income	17%	Developed markets	11%
				Emerging markets	6%
Cash	13%				
Alternativní třídy	35%	Private ekvity	16%	Přímé investice	9%
				Fondy	7%
		Real estate	14% !!		
		Hedge fondy	5%		
Zlato / kovy	3%				
Arts & Antiques	3%				

Mezinárodní průzkum UBS Global Family office report 2020
Rodiny nad 50 mUSD total wealth

ZHODNOCENÍ US AKCIÍ VS. ZHODNOCENÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ OD ROKU 1928

Akcie 5x překonaly ceny rezidenčních nemovitostí v USA. Zejména díky technologickému pokroku po roce 1980. Průměrný růst za 100 let od 1928 byl 4,10% u rezidencí, 6,00% p.a. u akcií. Ovšem s větší volatilitou.

Zdroj: Bloomberg, St Louis Fed, Yale university



SROVNÁNÍ MULTIASSET RE FONDU VNQ A S&P500

Diverzifikovaná nemovitostní strategie (na příkladu ETF fondu VNQ – *bílá křivka*) měla od roku 2005 do 2017 srovnatelné výsledky Total Return s S&P500 – *žlutá křivka*. Pak ale nastoupily svou jízdu technologické akcie (FAANG)...

Aby se Case Shiller housing index – *červená křivka* (růst cen nemovitostí bez výnosu z nich) vyrovnal VNQ, musel by generovat cca 5% výnos p.a., což je u nájemního čistého výnosu před zdaněním dosti obtížné.



INVESTICE DO AKCIÍ V. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Kritérium	Akciové investice	Nemovitostní investice
Dlouhodobost	<ul style="list-style-type: none"> Investujte na stejný horizont, jako nemovitosti! 	<ul style="list-style-type: none"> Investoři ji akceptují automaticky
Volatilita a rizikovost	<ul style="list-style-type: none"> Nepanikařit, akceptovat volatilitu a využít ji ve svůj prospěch v taktické alokaci. Umožňují dobrou oborovou i geografickou diverzifikaci. 	<ul style="list-style-type: none"> Často není „vidět“, ale objektivně je nižší Obtížnější diverzifikace, ale velmi doporučujeme (rozložení na bydlení, komerční nemovitosti, development, logistika, půda atp.)
Likvidita	<ul style="list-style-type: none"> Obrovská výhoda oproti nemovitostem (u veřejných tržů) 	<ul style="list-style-type: none"> Nevýhoda z podstaty, u private ekvity srovnatelné
Forma investice	<ul style="list-style-type: none"> Veřejně obchodované Private ekvity 	<ul style="list-style-type: none"> Přímé investice Realitní Fondy REIT ETF's (veřejně obchodované fondy fondů)
Náklady a výkonnost	<ul style="list-style-type: none"> Je to levné! Z podstaty inovací a kreativity lepší šance na výkon 	<ul style="list-style-type: none"> Podstatně dražší u přímých investic - až 3% p.a. než u fondů (u FKI a ETF jsou náklady srovnatelné s akciovými fondy) Malý prostor pro vliv inovací, nižší očekávaný čistý výnos i přes omezené množství „statků“



DĚKUJI ZA POZORNOST

PETR LAŠTOVKA
Partner, EMUN Family Office

V případě dotazů mě neváhejte kontaktovat:

+420 602 317 473

Petr.Lastovka@emun-partners.cz

www.emun-partners.cz



UPOZORNĚNÍ

Tento dokument má pouze propagační obsah, informace a hodnocení v něm obsažené slouží pouze pro informativní účely. Minulá výkonnost nezaručuje srovnatelný budoucí výnos. Tento dokument není prospektem a není určen pro výběrové řízení, není právní, daňovou, nebo investiční radou, doporučením ani nabídkou, ani neobsahuje radu nebo doporučení k uzavírání jakékoliv transakce. Informace v tomto dokumentu nezakládají žádná práva ani povinnosti a mohou se změnit bez upozornění. Investování je spojeno s riziky. Investiční rozhodnutí investora musí být založeno na pečlivém zvážení vhodnosti investice v souvislosti s jejich vlastním cenovým vývojem, vývojem podkladových instrumentů, likviditou a investičním horizontem a investor by měl zvážit potřebu nezávislého investičního, právního a daňového poradenství. Není zaručena přesnost nebo úplnost informací obsažených v tomto dokumentu. Některé služby a produkty jsou předmětem právních omezení, a proto nemohou být určeny pro obyvatele některých zemí.