

NÁŠ ŽIVOTNÍ INVESTIČNÍ PLÁN

— "DŮCHOD VE 40" —

verze červen 2019

INVESTIČNÍ CÍLE

Základní cíle

Stálý příjem	Vybudovat portfolio, které bude v roce 2028 generovat stálý zdaněný měsíční příjem o velikosti __ tisíc Kč (na život) + __ tisíc Kč (na nájem), který se bude každoročně zvyšovat o inflaci cca 2–3%.
Růst majetku podle trhu	Nastavit portfolio tak, aby sledovalo vývoj trhů a zhodnocovalo se v dlouhodobém trendu ~ 20–25 let stejně jako hlavní světové indexy (např. S&P 500), tedy o reálných 6,6% pa., což umožní začít konzumovat základ portfolio jako dodatečný důchod ve věku 50–55 let.

Odvozené cíle

Spotřební portfolio	Vytvořit portfolio o objemu __ Kč do roku 2028, které bude sloužit pro průběžné financování našich projektů, zlepšování kvality života, dělání radosti a zároveň bude představovat bezpečnostní polštář pro všechny případy.
Udržení státního důchodu	Nastavit platby do státního průběžného penzijního systému tak, aby nám zaručovaly standardní státní důchod bez ohledu na to, zda budeme či nebudeme pracovat po roce 2028.

INVESTIČNÍ STRATEGIE

Výběr investičních přístupů

Přístup	Zdůvodnění vhodnosti
Pasivní indexové investování	Replikace US/World trhu vykazuje historický reálný výnos 6,6% pa. při dlouhodobém investičním horizontu (>15 let), bezúdržbovost, jednoduchost výběru, extrémní diverzifikace přes geografii i sektory
Růstově dividendové investování (DGI)	Stabilní ekonomický vývoj společností, nižší volatilita, výplata dividend (pasivní příjem), pozitivní psychologický efekt v době krizí, nenutí investora k prodejm, jednodušší stock-picking, umožňuje výběr podhodnocených titulů, historicky překonávají trh (bez započtení neoptimálního zdaňování dividend).

P2P a kreditní trh	Nový segment s vysokým výnosem, zpožděně korelovaný s hospodářským cyklem, likvidní, predikovatelný příjem (nicméně neznámé riziko).
Nemovitosti a vlastní bydlení	Investice do půdy a menších nemovitostí může mít podobnou výkonnost jako akcie, investice do vlastní nemovitosti umožňuje hypotéku (levné peníze), psychologický rozměr jistoty bydlení.
Další alternativy	České korporátní high-yield dluhopisy po dobré rozvaze umožňují diverzifikaci, další malé investice možné.

Požadavky na třídy aktiv

Investiční přístup	Požadavek	Výběr aktiva
Pasivní indexové investování	Co nejlepší a snadné kopírování světového, amerického a evropského trhu, minimální poplatky a obsluha (<0,3% pa.)	Široce zaměřená akumulací ETF s velkým objemem a malými poplatky, ideálně v USD, příp. v EUR
Růstově dividendové investování (DGI)	Dividendový výnos >3%, výplata dividend alespoň 10 let (ideálně >25), divi růst >3% a levné ocenění	Akcie amerických a evropských společností s dlouhodobě navyšovanou vysokou dividendou (včetně REIT)
P2P a kreditní trh	Vysoká diverzifikace přes nebankovky, solidní a etablovaná platforma, výnos >9% pa.	Mintos (implementace rizikového a konzervativního auto-investu), PeerBerry, VialInvest
Nemovitosti	Atraktivní místo, nepřepálená cena, chceme v tom bydlet	Byt v Praze nebo krajském městě s budoucností
Alternativy (dluhopisy)	Vysoký výnos >7%, splatnost v řádu několika let, denominace v CZK, akceptovatelné vyšší riziko	Vysokovýnosové kvalitnější dluhopisy menších firem po důkladné analýze

Implementace/skladba portfolií

Aktivum Investiční	Podíl PF	Očekávaný výnos	Funkce v PF
ETF (US, EU, World)	25%	reálný 5–6,6% pa., z toho 1,5% divi	Replikace trhu, sledování historických výnosů
DGI akcie (US, EU)	25%	3,5% divi (vč. infl.) 3% org. růst	Pasivní příjem, ochrana proti volatilitě, psychologická terapie
P2P a kredit (EU)	25%	nomin. 10% pa.	Ochrana proti volatilitě, predikovatelnost ekonom. zpomalení
České divi akcie + příp. alternativy	25%	6% divi (bez infl.), ~0% org. růst	Vysoký divi poměr, žádné kurzové riziko, lepší povědomí o firmách

Celkový růst hodnoty: reálně 6–7% ročně. Vážený pasivní cash flow yield (tj. dividendy + kupóny + úroky z P2P): ~ 5%, čistý ~4,5%, cca polovina z toho roste o inflaci, část jen nominálně.

Aktivum Spotřební	Podíl PF	Očekávaný výnos	Funkce v PF
Spořicí účty	75%	nomin. 1–1,5% pa.	Likvidní a bezpečný vklad
Státní proti-inflační dluhopisy ČR	25%	0,5% nad inflaci	Porazit inflaci, střední likvidita

Investiční fáze

Fáze	Období	Charakteristika
Zakládací	2019–2021	Počáteční vklady
Akumulační	2019–2029 věk 32–42 délka 10 let	Pravidelné investice do PF z příjmu ze zaměstnání, reinvestice dividend, minimální prodeje aktiv, příp. opatrná konzumace spotřebního portfolia
Pasivně příjmová	2029–2042 věk 42–55 délka 13 let	Spotřeba pasivního příjmu (dividendy + výnos P2P), konzumace spotřebního portfolia
Důchodová	2042–2068 věk 55–80 délka 25 let	Spotřeba pasivního příjmu, spotřeba investičního i spotřebního portfolia

Obsluha a nákupní strategie v daných fázích

Fáze	Vklady	Výběry
Zakládací	Investiční PF: __ Kč Spotřební PF: __ Kč	Žádné
Akumulační	Investiční PF: __ kKč/měsíc (rotačně vklady do všech částí) Spotřební PF: zbylé __ kKč/měsíc	Opatrné ze Spotřebního PF, musí tam zůstat polštář __ Kč, ke konci možnost částečné spotřeby dividend
Pasivně příjmová	Volitelně	Celá část pasivního příjmu, konzumace spotřebního PF (stále polštář __ Kč)
Důchodová	Žádné	Celá část pasivního příjmu, konzumace zbytku původního spotřebního PF, konzumace investičního PF rychlostí __ kKč/měsíc, příp. převod na spotřební PF

Ověření proveditelnosti (různé příklady pro čtenáře)

Pro zdaněnou rentu 10 tisíc Kč měsíčně za 20 let, při počátečním PF v hodnotě 200 tisíc Kč, zhodnocení 5% ročně nad inflaci (tj. 7–8%), čistém pasivním cash flow yieldu 4,5% ročně (konzervativní odhad):

- Požadovaná měsíční úložka činí 6 400 Kč.
- Kapitál bude dosahovat 3,2 milionu Kč (1,7 milionu Kč vklady a 1,4 milionu Kč výnosy).

Pro čistou rentu 10 tisíc Kč měsíčně za 10 let, při počátečním PF v hodnotě 1 milion Kč, zhodnocení 5% ročně nad inflaci (tj. 7–8%), čistém pasivním cash flow yieldu 4,5% ročně (konzervativní odhad):

- Požadovaná měsíční úložka činí 9 800 Kč.
- Kapitál bude dosahovat 3,2 milionu Kč (2,2 milionu Kč vklady a 1 milion Kč výnosy).

Pro rentu 15 tisíc Kč měsíčně za 20 let, při počátečním PF v hodnotě 200 tisíc Kč, zhodnocení 7% ročně nad inflaci (tj. 9–10%), čistém pasivním cash flow yieldu 5,1% ročně (optimistický odhad):

- Požadovaná měsíční úložka činí 6 400 Kč.
- Kapitál bude dosahovat 4,2 milionu Kč (1,7 milionu Kč vklady a 2,4 milionu Kč výnosy).

Pro čistou rentu 15 tisíc Kč měsíčně za 10 let, při počátečním PF v hodnotě 1 milion Kč, zhodnocení 7% ročně nad inflaci (tj. 9–10%), čistém pasivním cash flow yieldu 5,1% ročně:

- Požadovaná měsíční úložka činí 12 400Kč.
- Kapitál bude dosahovat 4,2 milionu Kč (2,5 milionu Kč vklady a 1,7 milionu Kč výnosy).

Rizika a jejich zvládání

Riziko	Pravděp.	Efekt na PF	Obrana
Cyklická krize, zpomalení ekonomiky	Vysoká	Dočasné snížení hodnoty, pokles max. výnosu	Nenavyšovat nadhodnocená indexová ETF, alokace do defenzivních divi akcií a sektorů, neprodávat, risk management nebankovek v P2P
Socio-ekonomické změny v důsledku změny klimatu	Vysoká	Redukce "starých" sektorů a tvorba nových	Neinvestovat do ropných společností, otevřenost
	Střední	Hluboká a dlouhá krize vedoucí k permanentní a významné ztrátě kapitálu	Zvýšení investičního horizontu na neurčito (konec ideje předčasného důchodu)
	Střední	Globální sociálně-politické změny vedoucí ke kolapsu známé ekonomiky, vyvlastnění majetku a perzekuci	Žádná neexistuje, event. strategie exitu (konec ideje majetku)
Kolaps P2P trhu	Střední	Permanentní ztráty z P2P, prodloužení odchodu do předčasného důchodu	Kontrola platforem, stažení peněz při začátku hlubší krize
Snížení aktivních příjmů ze zaměstnání v akumulační fázi	Nízká	Neschopnost generovat měsíční vklady	Schopnost změnit práci
Defraudace majetku	Nízká	Vytunelování P2P platforem (střední pravd.) nebo brokerů (nízká), permanentní ztráta peněz	Diverzifikace

INVESTIČNÍ TAKTIKA

Výběr ETF

Metodika výběru DGI akcií

Metodika rizikového rebalancování P2P