

# ОТ РЕСУРСОВ К КАПИТАЛУ 4 ПОТОК

Урок 1

Принципы инвестирования



# ИНВЕСТИЦИИ



Паевые фонды



Драгоценные металлы и сырье



Акции



Произведения искусства



Авторские права



Дети



Недвижимость



Профессия



Образование

# ВЛОЖИТЬ ДЕНЬГИ

- Чтобы не пропали



- Чтобы лежали



- Чтобы росли



- Чтобы работали



# ПРОИЗВОДИТ ЛИ ИНВЕСТИЦИЯ ПАССИВНЫЙ ДОХОД



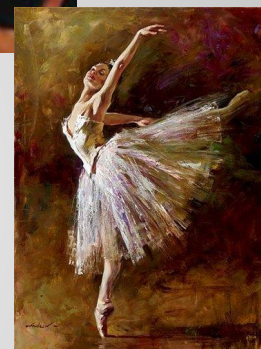
+



Инвестор

Инструмент

# РАБОТАТЬ НА СЕЙЧАС И НА ПОТОМ



# ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЛИ ПАССИВЕН ПАССИВНЫЙ ДОХОД?

- Отличие от бизнеса
  - Делать надо все, но один раз
  - Коридор дохода
  - Инвестиция движется по течению,
  - Бизнес против
  - «Двое из ларца»
  - Величина цикла:
    - Цикл покупки
    - Цикл продажи (аренды)
- Инвестиция имеет собственную ценность, а ценность бизнеса - это процессы.

# КАК НАУЧИТЬСЯ ПЛАВАТЬ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПОТОКАХ

- Нельзя научиться плавать
- не замочившись
- Спасательный жилет
  - Знания
  - Наставники
  - Расчет рисков
  - Крепкая рука
- Штурмовые конструкции
- Не попасть в болото
- Широкое русло
- Поток в моих руках -  
Овладей энергией потока!





# ГИБРАЛТАР

Капитализация 1 200 000 000 евро





# OCEAN VILLAGE GIBRALTAR





# ШТУРМОВЫЕ КОНСТРУКЦИИ



# ФОРМУЛА РАСЧЕТА ЭФФЕКТИВНОСТИ АКТИВА

## Формула расчета эффективности актива

Доход от актива	Вложенный капитал	Рыночная стоимость	Финансирование	Выплата	Выплата	Залоговая стоимость	Выигрыш	Денежный поток	ДП в год	Оценка Актива - как эффективна		
нетто ДАН	Личный Капитал		мая сумма	банковского процента	ФС - тела кредита	стоимость для банка	от продажи	ДП	ДПГ	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально	ДПГ к РС официальной
ДАН	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	ФС x 0,75	ВП	ДАН-ВМ-В	ДП x 12	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК	ДПГ : РС
<b>Цена покупки ЦК</b>		<b>€ 100.000</b>										
€ 1.200	€ 50.000	€ 158.400	€ 50.000	€ 313	€ 167	€ 110.000	€ 58.000	€ 721	€ 8.650	60,07%	17,30%	5,46%
x 12								€ 721				
x 11	Фактор Капитализации											
€ 158.400												
<b>Профессия</b>												
Доход от актива	Вложенный капитал	Рыночная стоимость	Финансирование	Выплата	Выплата	Залоговая стоимость	Выигрыш	Денежный поток	ДП в год	Оценка Актива - как эффективна		
нетто ДАН	Личный Капитал		мая сумма	банковского процента	ФС - тела кредита	стоимость для банка	от продажи	ДП	ДПГ	ДП к ДАН	ДПГ к ЛК реально	ДПГ к РС официальной
ДАН	ЛК	РС	ФС	ВМ	ВФСМ	ФС x 0,75	ВП	ДАН-ВМ-В	ДП x 12	ДП : ДАН	ДПГ : ЛК	ДПГ : РС
€ 100	€ 500	€ 4.800	€ 500	€ 7	€ 42		€ 4.300	€ 51	€ 615	51,25%	123,00%	12,81%

# ФОРМУЛА РАСЧЕТА ЭФФЕКТИВНОСТИ АКТИВА

- Доход от актива нетто - ДАН
- Вложенный Личный Капитал - ЛК
- Рыночная стоимость - РС
- Финансируемая сумма - ФС
- Выплата банковского процента  
в месяц - ВМ
- Выплата ФС - тела кредита в  
месяц - ВФСМ
- Залоговая стоимость для банка  
банк 75% РС x 0,75

# ОЦЕНКА АКТИВА - КАК ЭФФЕКТИВНО РАБОТАЮТ ВАШИ ДЕНЬГИ

- Выигрыш от продажи - ВП
- Денежный поток ДП = ДАН-ВМ-ВФСМ
- ДП в год ДПГ = ДП x 12
- ДП к ДАН                      Время  
(доход от актива нетто)
- ДПГ к Личному Кап. %      Реально
- ДПГ к Рыночн.Стоим.%      Официально
- ДПГ к Выигр.Прод.%        Потенциально

# ДОМАШНЕЕ ЗАДАНИЕ

- Оценка активов по таблице
  - Работа на босса
  - Пакт акций
  - Объект недвижимости
  - Другой имеющийся актив

# СЛЕДУЮЩИЙ УРОК: «ПРИБЫЛЬ ИЛИ ДОХОД»

