

24.10.2020

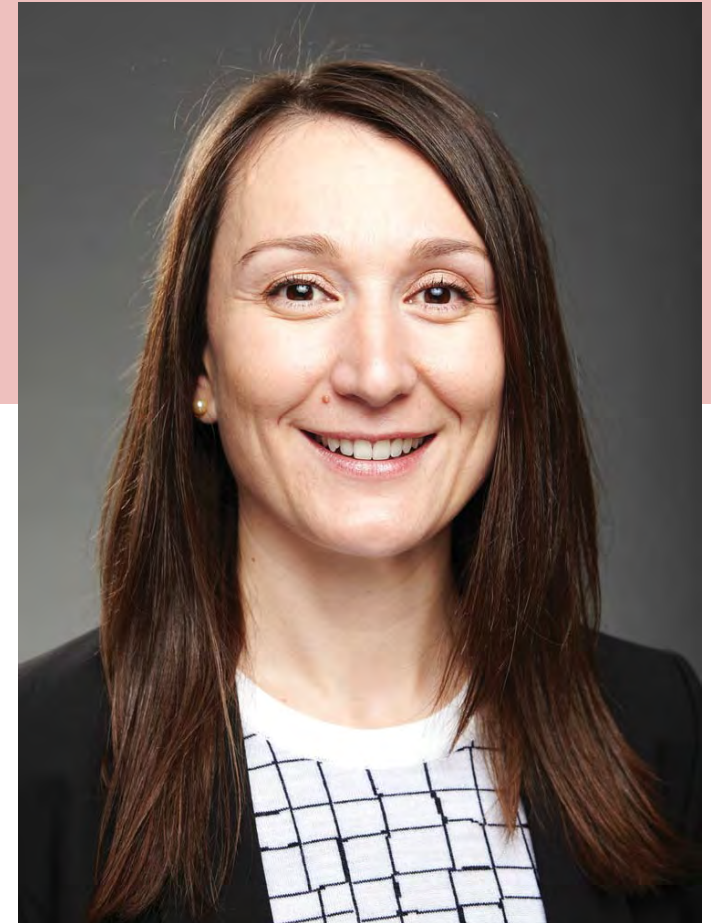
Diverzifikacija Portfelja Kroz Ulaganje u Poljoprivredu i Šume

Vanja Perić, CFA

Vanja Perić, CFA

NEZAVISNA KONZULTANTICA

Moj se rad usredotoči na razvoj i provedbu investicijskih strategija za obitelji, zaklade i korporacije s velikim imovinskim vrijednostima, te i na rad s početnim, start-up timovima kao mentor i savjetnik.





Sadržaj

- Ulaganje i rizik
- Što je diverzifikacija?
- Ulaganje u poljoprivredu
- Ulaganje u šume



Investicija i ulaganje

Investicija: akumulacija u sadašnjosti s nadom dobitka u budućnosti

Ulaganje: oblici investicija, pojmovno se mogu promatrati s nekoliko različitih aspekata

Ulaganje s financijskog aspekta

- ulaganje u različite vrijednosne papire
 - dionice
 - obveznice
- ulaganje u materijalnu imovinu
 - nekretnine
 - poljoprivredu
 - šume



Izradnja Investicijskog Portfelja



- Izradnja portfelja je proces razumijevanja kako se različite klase imovine i njihovi udjeli ponašaju, kako utječu jedni na druge, njihovi rizici i prinosi, te kako se odluke donose prema ciljevima investitora.
- Izrada portfelja je postupak optimalnog odabira financijskih instrumenata da se postigne maksimalni prinos s minimalnim rizikom

Rizici kod ulaganja

Oduke o investiranju i oblicima investicija obuhvaćaju čitav niz povezanih rizika od kojih su najvažniji:

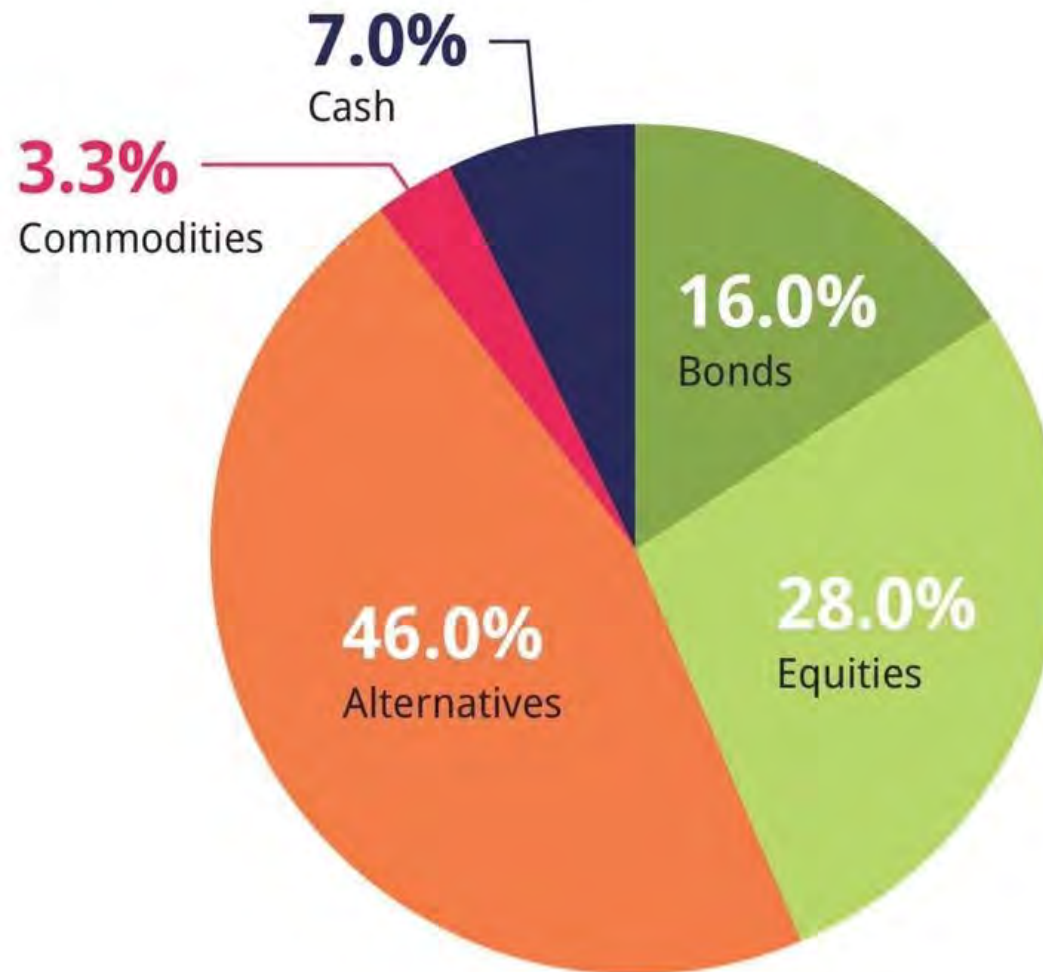
- tržišni rizik
- politički rizik
- rizik likvidnosti
- valutni rizik
- kreditni rizik
- rizik promjene kamatnih stopa
- rizik promjene poreznih propisa
- specifični rizici vezani uz pojedini oblik investicije

Diverzifikacija



- Diverzifikacija je strategija upravljanja rizicima koja kombinira širok spektar ulaganja unutar portfelja
- Portfelj sadrži kombinaciju različitih vrsta imovina i investicijskih sredstava u pokušaju ograničenja izloženosti bilo kojoj pojedinačnoj imovini ili riziku

Average Family Office Portfolio



Source: The UBS/Campden Wealth Global Family Office Report 2018.

*Asset allocation mix totals to 100.3% due to rounding.

Ulaganja u poljoprivredu i šume

- Poljoprivreda i šume su klasificirani kao materijalna imovina u okviru alternative klase imovine
- Uključuju imovinu povezanu s proizvodnjom hrane i drveta i njihovim pomoćnim djelatnostima
- Pokazali pozitivan utjecaj na portfelj
- Ponašaju se drugačije od tradicionalnih financijskih investicija (dionice/obveznice)

Povjest ulaganja u poljoprivredu

- 2000-ima došlo je do velikog ulaska kapitala u poljoprivredno zemljište i poljoprivredu općenito
- Ogromna porast potražnje za prehrambenim usjevima i životinjskim proteinima povećalo je cijene poljoprivrednih sirovina sve više, povećavajući prihode od farmi i donoseći rekordne stope aprecijacije vrijednosti zemljišta
- Veliki novci su uloženi od strane institucijskih investitora (mirovinski fondovi itd)

Kategorije ulaganja



Jednogodišnje nasade



Dugogodišnje nasade



Stočarstvo

Prednosti ulaganja u poljoprivredu



- Materijalna imovina
- Godišnji prihodi
- Niska korelacija sa tradicionalnim imovinama

Nedostaci ulaganja u poljoprivredu



- Kapitalni zahtjevi
- Rizik likvidnosti
- Operativni rizik

Načini Ulaganja

DIREKTNO ULAGANJE

- Preuzima farmu i svu financijsku odgovornost i rizik



ULAGANJE KROZ FOND

- Investitor kupi udio fonda, rizik je ograničen



Primjeri



AreaOne Farms, Canada



FarmTogether, US

Area One Farms

- Investicijski fond
- Novi model za proširenje farmi u Kanadi
- Vlasnička partnerstva diljem Kanade koja omogućavaju farmerima da se šire bez tereta naknada, najamnina i plaćanja kamata.

Area One Farms



FarmTogether

- FarmTogether je tehnološki omogućena platforma za ulaganje u poljoprivredno zemljište koja investitorima pruža izravan pristup poljoprivrednom zemljištu kao klasi imovine.
- Pružaja ulagaču priliku da bira između različitih mogućnosti pasivnog ulaganja u poljoprivredno zemljište.
- Omogućavaju investitorima da izravno ulažu u nekretnine i grade vlastiti portfelj, ovisno o njihovoj perspektivi ulaganja i sklonosti riziku

FarmTogether

Your Investment

You can invest in the range from \$15,000 to \$1,380,000

\$150,000



8.04 acres

Invest Now

Expected Net Returns

\$444,338

Total

=

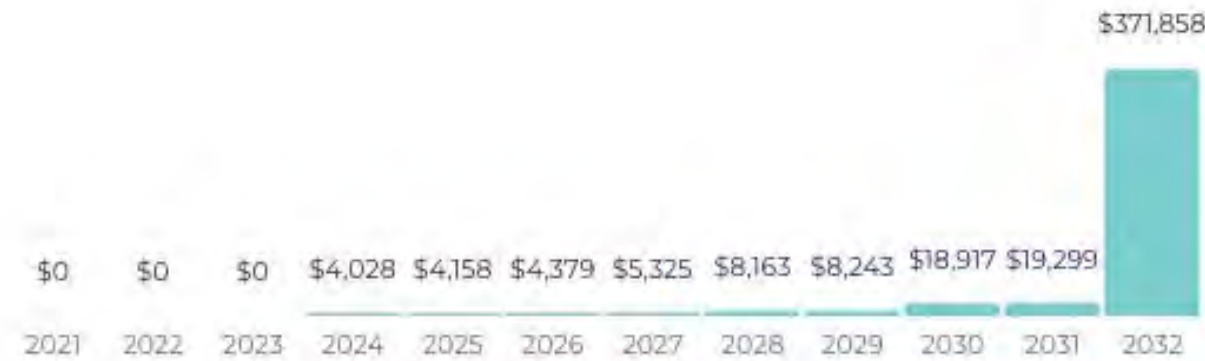
\$92,177

from Cash Yield

+

\$352,161

from Sale



Ulaganje u šume

Ulaganje u šume je
stjecanje i upravljanje
šumskim dobitom za
svrhu stvaranja
financijskog /
ekološkog dobita



Kategorije ulaganja u šume

- Zaštite šuma
- Usluge ekosustava
- Rast, sječa i prodaja drvne građe
- Infrastruktura
- Pomoćni prihod koji nije od drvne građe
- Prodaja ili zakup nekretnine
- Rekreacija



Use of cash

- Purchase of forest property
- Operating expenses
- Planting, fertilization and forestry activities
- Manager fees

Production of cash

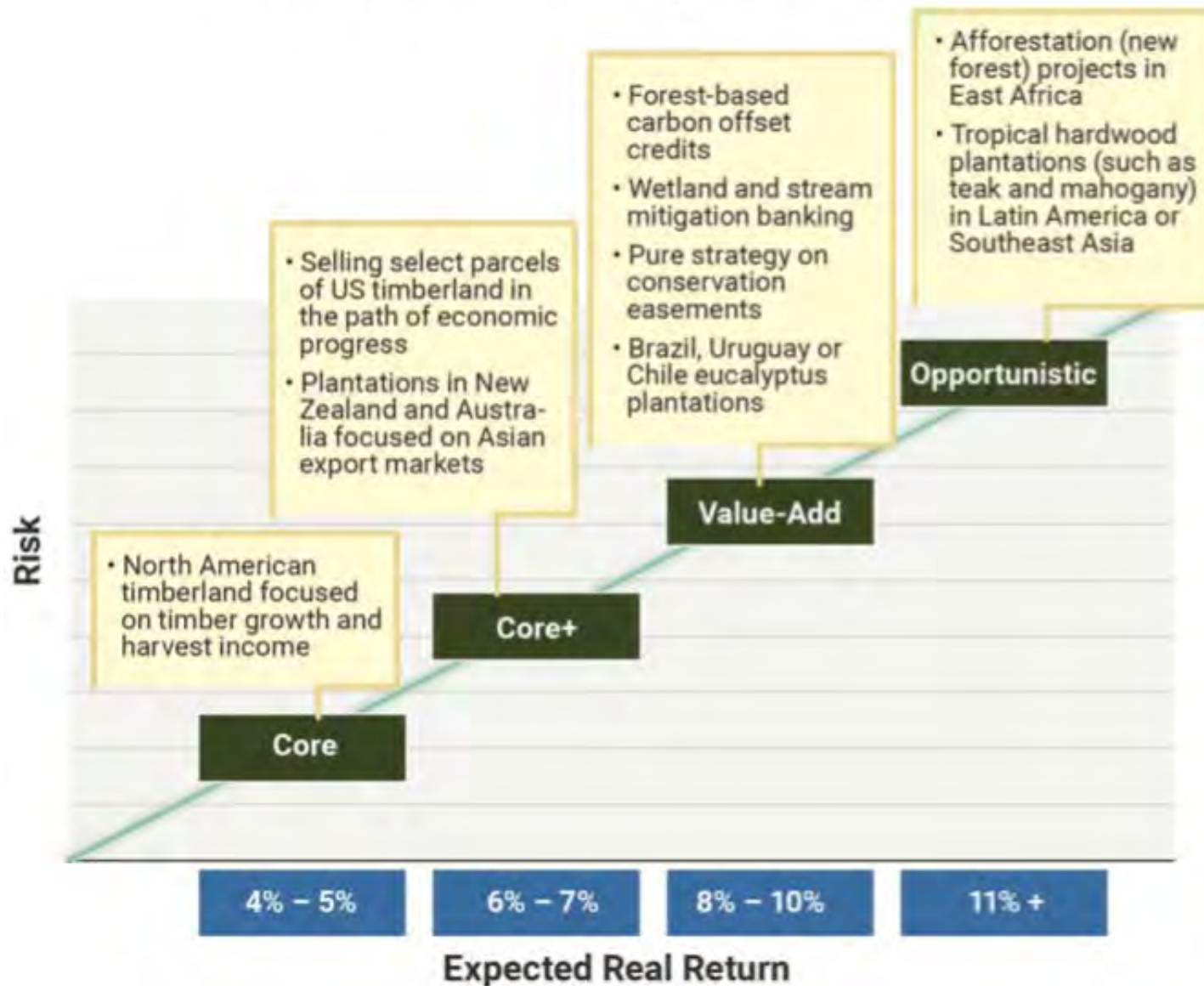
- Revenue from timber harvests
- Hunting lease income
- Sale of land
- Conservation easements and other ancillary income



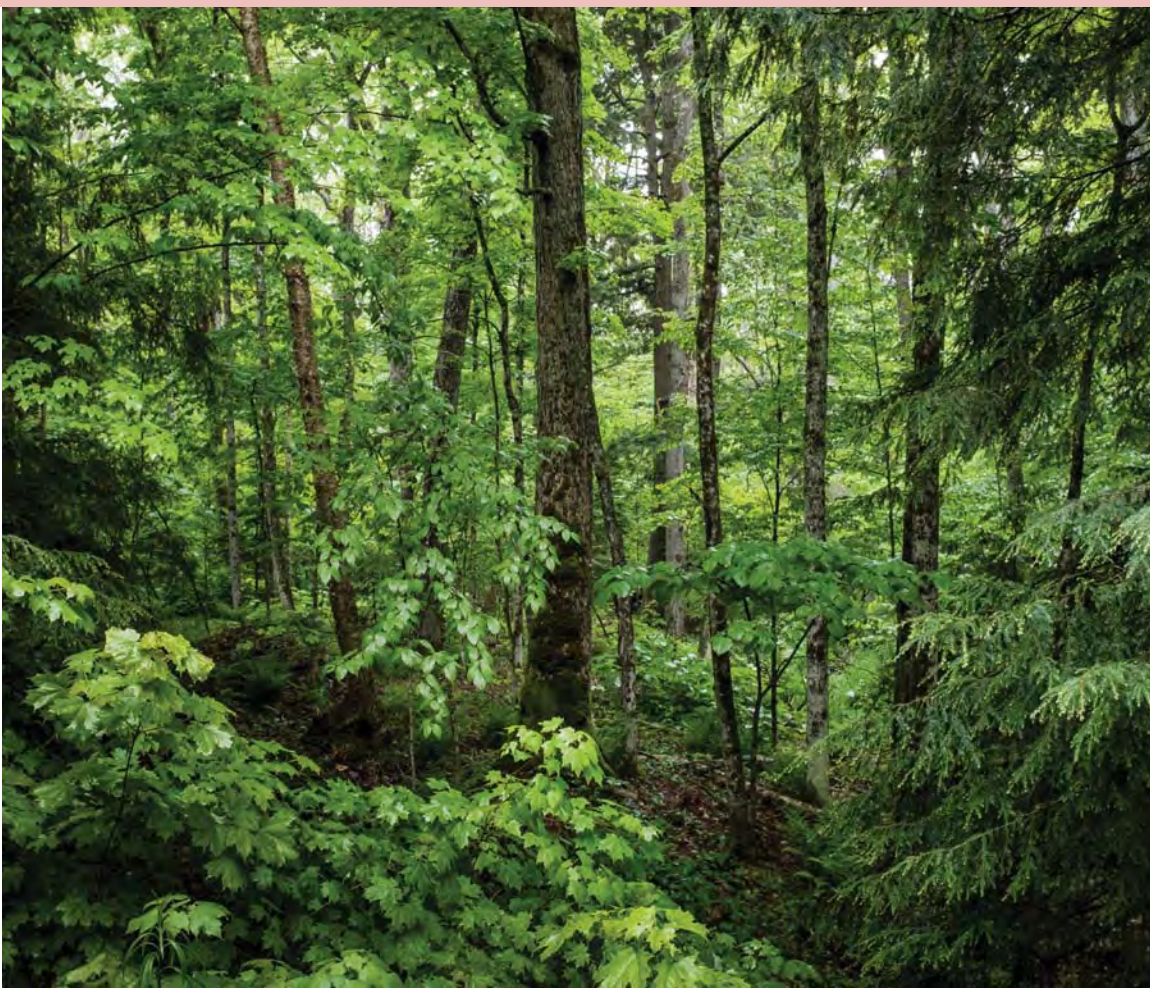
Net cash
is sent back
to the
investor



Timberland Asset Strategy Risk-to-Return



Prednosti ulaganja u šume



- Zaštita od inflacije
- Niska korelacija
- Biološki rast
- Dugoročne osnove tržišta
- Društveno odgovorno ulaganje

Nedostaci ulaganja u šume



- Rizik likvidnosti
- Dugoročno ulaganje
- Točne tržišne vrijednosti

Hvala na pažnji.

PITANJA

KOMENTARI