

Ziskové měsíce 91:1 Ztrátové měsíce

227 mil. EUR

celkový objem aktiv

18 budov

ve vlastnictví

80 nájemců

v budovách

7 % p. a.

cílený výnos pro investora

98 % obsazenost

budov

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ

V prosinci 2023 dosáhlo zhodnocení Fondu NOVA Real Estate hodnoty -9,30 % a tedy celkové zhodnocení za rok 2023 činí -5,71 %.

Jediný faktor poklesu výkonnosti Fondu v posledním měsíci loňského roku je každoroční přecenění nemovitostní složky portfolia, kterou si Fond nechává dělat externím mezinárodním nezávislým znalcem, společností Colliers. Fond tuto revaluaci dělá v souladu se statutem jednou za dvanáct měsíců, a to vždy v posledním kvartálu kalendářního roku.

Přecenění je čistě účetní záležitost, která nehovoří o zdraví portfolia či jeho jednotlivých nemovitostí. Jde o teoretické určení tržní hodnoty tzv. fair market value, která se snaží reflektovat situaci na nemovitostním trhu v daném období. I přes pokles této hodnoty si portfolio ke konci roku drží pronajatost ve výši 98,7 % a WAULT 3,95 let.

Zásadním faktorem poklesu hodnoty nemovitostí Fondu je aplikace zvýšeného výnosového procenta tzv. yieldu, který ve valuaci reflektuje vývoj na trhu. Yield jako kapitalizační procento má inverzní vliv na hodnotu nemovitostí, tj. růst tohoto procenta snižuje ocenění. Výnosové míry se dle tržních reportů a znaleckých posudků meziročně plošně zvýšily o 50 až 75 bazických bodů, což by samo o sobě snižovalo nemovitostní složku o cca 10 %. Avšak faktor růstu yieldů je na druhou stranu vyvažován růstem příjmové složky, tj. aktuálně zaslupného či tržního nájemného, které se v mnohých případech zvyšovalo vlivem indexace o inflaci.

Yield je primárně funkcí či odrazem úrokových sazeb a tržního sentimentu. Věříme, že s brzkým poklesem těchto sazeb dojde k tržnímu přecenění (funkce nájemného a výnosového procenta) a zpětné revaluaci portfolia NRE. ČNB již začala se snižováním sazeb na konci roku 2023 a stejně tak trh očekává pokles sazeb EURIBOR v následujících kvartálech, což by se mělo projevit zvýšenou aktivitou na trhu s komerčními nemovitostmi.

Fond, ve lhůtě, kterou si stanovil, tedy do konce roku 2023, nedosáhnul úspěchu při hledání nového strategického investora, který by nahradil zkrachovalou skupinu Arca Capital, která tak stále drží většinu investičních akcií fondu. V souladu s dříve avizovanou strategií tedy Fond oslovil předního mezinárodního real estate agenta, aby Fondu pomohl připravit veřejný tendr na prodej zbývajících částí portfolia. I přes relativní velikost portfolia se Fond pokusí realizovat prodej všech nemovitostí v letošním roce tak, aby v ideálním případě ještě do konce roku mohlo dojít k otevření Fondu a k vyplacení všech držitelů investičních akcií. Technicky to znamená, že v nejbližších týdnech bude manažerem Fondu rozhodnuto o opětovném pozastavení a bude zahájen prodej nemovitostních společností.

VÝKONNOST

NAV v CZK:	2,751 mld. CZK
NAV v EUR:	111,264 mil. EUR
Zhodnocení za rok 2021:	9,66 %*
Zhodnocení za rok 2022:	8,1 %*
Zhodnocení za posl. měsíc:	-9,30 %*
Zhodnocení za posl. 6 měsíců:	-7,64 %*
Zhodnocení za posl. 12 měsíců:	-5,71 %*
Zhodnocení YTD:	-5,71 %*

*všechny údaje zahrnují kapitálový a dividendový výnos

** uvedené hodnoty jsou před auditem

NEMOVITOSTNÍ PORTFOLIO

Kanceláře	37 000 m²
Retail	72 000 m²
Celkem:	109 000 m²

VÝKONNOST FONDU*

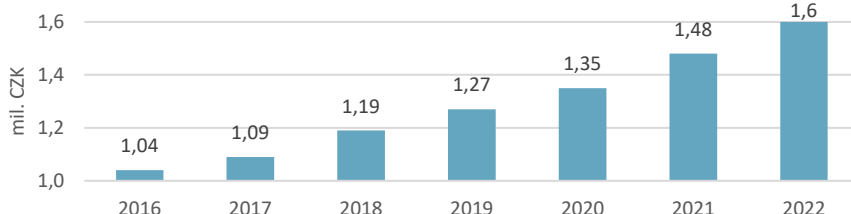
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
2021	0,45 %	0,33 %	0,52 %	0,64 %	0,67 %	0,69 %	0,66 %	0,66 %	0,76 %	0,66 %	1,00 %	2,24 %
2022	0,68 %	0,38 %	0,81 %	0,43 %	0,51 %	0,60 %	0,61 %	0,98 %	0,54 %	0,47 %	0,41 %	1,39 %
2023	0,46 %	0,46 %	0,28 %	0,28 %	0,22 %	0,38 %	0,27 %	0,26 %	-0,28 %	1,11 %	0,46 %	-9,30 %

*Očištěné od manažerského poplatku fondu

DISCLAIMER Investice je určena výhradně osobám splňujícím definici kvalifikovaného investora dle § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění. V případě investice v rozmezí 1 000 000 CZK až 125 000 EUR posuzuje vhodnost investice pro investora obhospodařovatel fondu. Výnos z investice není zaručen či jinak garantován, detailní informace obsahuje statut fondu, který je dostupný v sídle obhospodařovatele.

VÝKONNOST

Zhodnocení vstupní investice 1 mil. CZK v posledních 7 letech



AUDITOVANÉ ZHODNOCENÍ

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,60 %	5,29 %	8,65 %	7,39 %	6,61 %	9,66 %	8,1 %