

# NEMO

## INVESTUJTE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

s cíleným výnosem 8 %\* v roce 2023

### KOMENTÁŘ K FONDU

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v srpnu o 0,15 % na hodnotu 126,57 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 2 miliardy korun.

Za posledních 12 měsíců zhodnotily podílové listy svou cenu o 7,25 %. Od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 26,57 %.

I srpen přinesl investorům kladný výsledek, jehož hodnota +0,15 % byla oproti dlouhodobému průměrnému měsíčnímu výnosu fondu nižší z důvodu vývoje hodnoty úrokového swapu IRS (interest rate swap). Tento derivát využívá fond ve svém portfoliu z důvodu zajištění před negativním vývojem úrokových sazeb, které jsou referenční hodnotou při financování akvizic fondu.

Ačkoliv by měl být při expiraci čistý výsledek úrokového swapu nulový, využití tohoto nástroje nese v čase pozitiva i jistá negativa. Ta se na měsíčních výnosech projevují tak, že některé měsíční výnosy budou díky změně hodnoty swapu vyšší, jiné ale mohou být naopak nižší, nežli by tomu bylo bez zajištění úroků.

Bez využití nástroje, kterým je právě IRS, by tak mohla být negativně ovlivněna dlouhodobá výkonnost fondu, kdyby se sazby vyvíjely nežádoucím směrem po delší dobu. To by se poté mohlo promítnout ve vyšších nákladech na financování. Dosavadní využívání tohoto nástroje také umožnilo získat výnosy, které mohly být dále použity při reinvestici do aktiv nemovitostního fondu NEMO.

Strategie zajištění před výkyvy úrokových sazeb je navržena s ohledem na dlouhodobé cíle fondu a má v dlouhodobém měřítku vést k dosažení dlouhodobé stability a růstu hodnoty.

Důkazem stability je 100 % kladných měsíčních výnosů od spuštění fondu, které jsou zejména odrazem nájemního výnosů. K zajištění těchto výnosů je prioritou péče o nájemníky – spokojení nájemníci nejenže zajišťují pravidelný cash flow do Fondu, ale také přispívají k dlouhodobé stabilitě a růstu hodnoty nemovitostí v portfoliu. Aktivní komunikace s nájemníky, rychlé řešení jejich potřeb a zajištění kvalitního zázemí jsou klíčové pro udržení dlouhodobých nájemníků a snížení míry neobsazených nemovitostí.

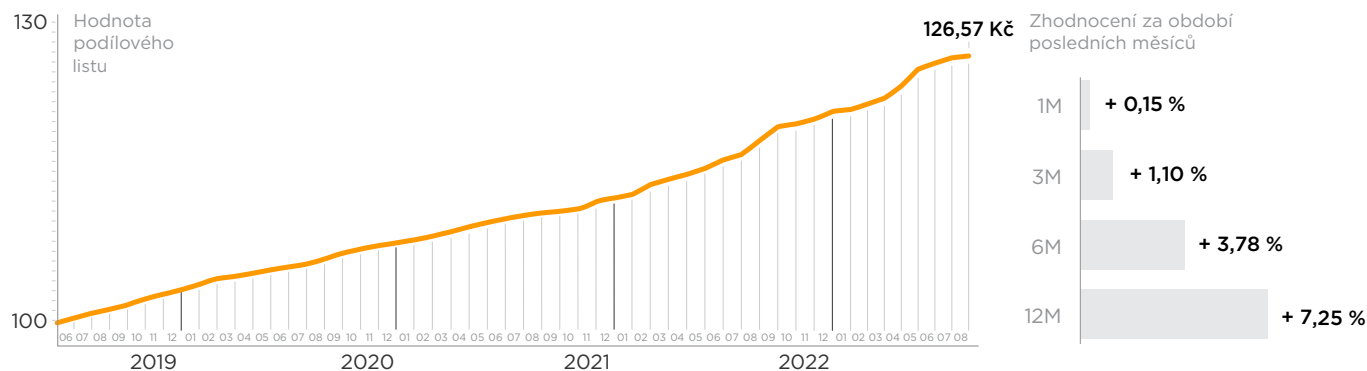
Paralelně s péčí o nájemníky je mimořádná péče věnována také samotným budovám. Pravidelná údržba a modernizace jsou nezbytné pro zachování a zvyšování hodnoty držených nemovitostí a dobře udržované nemovitosti mají nejen vyšší šanci na atraktivnost pro potenciální nájemníky, ale také na růst svého ocenění na trhu. Lze říci, že péče o nájemníky a budovy nejsou pouze povinností, ale strategickými kroky, které posilují stabilitu a výkonnost nemovitostního fondu NEMO.

Portfolio nemovitostního fondu NEMO zůstalo v měsíci srpnu beze změny a aktuálně jej tvoří kanceláře CORSO Karlín, kancelářská budova Apeiron v pražském Karlíně, moderní administrativní budova v pražských Modřanech a administrativní objekt na adrese Pekařská 6 v Praze. Celková výše pronajimatelné plochy činí 37 000 m<sup>2</sup>.

### VÝKONNOST FONDU

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Celkem	Od založení
2023	0,20 %	0,31 %	0,33 %	1,24%	1,06%	0,62 %	0,33 %	0,15 %					4,31 %	
2022	0,34 %	0,90 %	0,37 %	0,51 %	0,42 %	0,63 %	0,56 %	1,11 %	1,01 %	0,44 %	0,48 %	0,86 %	7,91 %	
2021	0,24 %	0,43 %	0,32 %	0,35 %	0,27 %	0,48 %	0,31 %	0,28 %	0,37 %	0,22 %	0,53 %	0,37 %	4,26 %	26,57 %
2020	0,48 %	0,41 %	0,31 %	0,31 %	0,40 %	0,30 %	0,39 %	0,57 %	0,31 %	0,30 %	0,35 %	0,34 %	4,57 %	
2019	Založení fondu 6/2019					0,49 %	0,45 %	0,39 %	0,42 %	0,50 %	0,43 %	0,43 %	3,15 %	

### GRAF VÝKONNOSTI FONDU



Tento dokument vytvořila společnost Colosseum, a.s. Informace uvedené v dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoli investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice. Hodnota výkonnosti je zaokrouhlována matematicky na dvě desetinná místa.

\*Cílený výnos nijak nesouvisí s reálnými výnosy podílníků. Investice do fondu NEMO není garantována, zaručena či jinak pojištěna, investor nese plná rizika své investice, včetně možné ztráty. Před rozhodnutím zainvestovat se prosím seznámte se všemi informacemi o fondu NEMO.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE FONDU NEMO

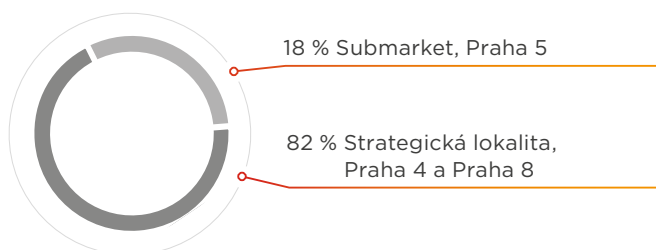
**Fond NEMO** investuje do komerčních nemovitostí zejména v České republice, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál nájemního výnosu. Investuje do již fungujících projektů s kvalitními nájemci a s co nejdelší smluvní dobou nájmu. Cílený výnos pro investory do podílových listů je v roce 2023 **8 %\***. Jedná se o fond na střednědobý horizont (5 let). Fond NEMO je svým charakterem speciální fond, který investuje do nemovitostních společností, tj. společností, které vždy drží právě danou nemovitost.

**2,6 mld. Kč** - hodnota nemovitostí

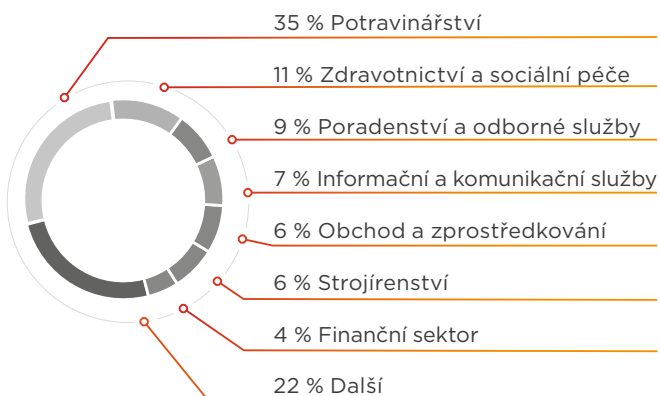
**37 000 m<sup>2</sup>** - podlahová plocha

**39 %** - LTV

## STRUKTURA PLOCHY FONDU DLE LOKALITY



## STRUKTURA NÁJEMCŮ DLE ODVĚTVÍ PODNIKÁNÍ

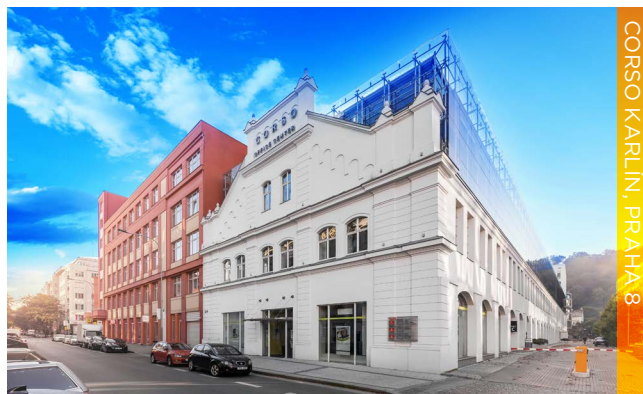


## VÝHRADNÍ DISTRIBUTOR A KONTAKTNÍ MÍSTO

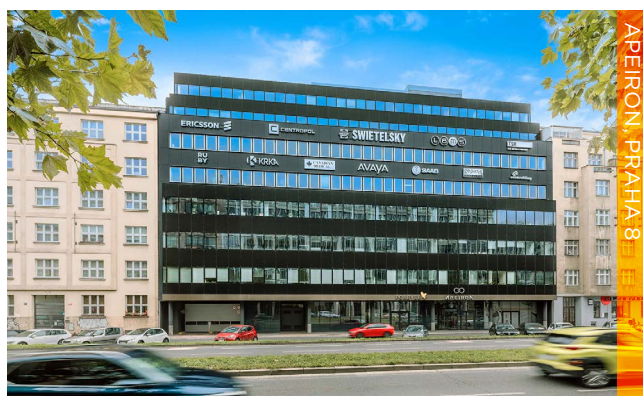
**Colosseum, a.s.**

Evropská 2758/11  
160 00 Praha 6, Dejvice

tel.: +420 246 088 888  
e-mail: info@colosseum.cz  
www.colosseum.cz



CORSO KARLÍN, PRAHA 8



APEIRON, PRAHA 8



MEZI VODAMI 31, PRAHA 4



PEKAŘSKÁ 6, PRAHA 5

## ZAKLADATEL

**Českomoravská Nemovitostní a.s.**  
www.fondnemo.cz

\*Cílený výnos nijak nesouvisí s reálnými výnosy podílníku. Investice do fondu NEMO není garantována, zaručena či jinak pojištěna, investor nese plná rizika své investice, včetně možné ztráty. Před rozhodnutím zainvestovat se prosím seznáme se všemi informacemi o fondu NEMO.