

# NEMO

## INVESTUJTE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

### KOMENTÁŘ K FONDU

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v říjnu o 0,35 % na hodnotu 127,65 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 2,1 miliardy korun. Za posledních 12 měsíců zhodnotily podílové listy svou cenu o 6,61 %. Od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 27,64 %.

V měsíci říjnu stoupla obsazenost Fondu oproti září o 1,2 % a dostala se tak na úroveň 97,7 %, což je jedna z nejvyšších dosažených hodnot v historii Fondu. Podle publikovaných dat společnosti CBRE, světového lídra v oblasti komerčních realitních služeb a investic, ohledně výkonnosti pražského kancelářského trhu za třetí kvartál letošního roku, je míra neobsazenosti kanceláří v hlavním městě na úrovni 7,4 %. Fond NEMO tuto hodnotu výrazně překonává, což je, kromě jiných faktorů, odrazem atraktivity nemovitostí v portfoliu Fondu a do značné míry se jedná rovněž o výsledek velice proaktivní péče o spravované kanceláře a jejich nájemníky.

V témže reportu se dočteme také o meziročním růstu průměrného nájemného v Praze o 1,9 % na 27 EUR za metr čtvereční a růstu průměrného nájemného o 15,1 % na 16,1 EUR za metr. V případě průměrného nájemného lze pozorovat přímý vliv inflačních doložek v nájemních smlouvách, které zajišťují flexibilitu výše nájemného v souvislosti s vývojem růstu všeobecné cenové hladiny. Dalšími podstatnými ukazateli jsou meziroční růst výnosů (tzv. prime yield; poměr mezi čistým příjmem z nemovitosti a její hodnotou) o 75 bazických bodů na 5,25 % a také fakt, že v letošním roce bylo dokončených pouze 98 tisíc metrů čtverečních nové kancelářské plochy, která se

tedy v Praze rozrostla o pouhých 2,5 %. S ohledem na dynamiku rozvoje kancelářského trhu v Praze stojí za pozorování, že je to již více než 16 měsíců, kdy se v hlavním městě nezačal stavět žádný nový kancelářský projekt. To indikuje, že stav významného převisu poptávky nad nabídkou, bude v Praze nadále přetrvávat. Společnost CBRE očekává, že míra neobsazenosti v následujících kvartálech bude nadále setrvávat na hladině kolem 8 %.

Podle žebříčku Hospodářských novin se Nemovitostní fond NEMO umístil na 4. místě, co do 12měsíční výkonnosti českých retailových nemovitostních fondů. Vrchol žebříčku ovládly především fondy zaměřené převážně na logistiku a průmyslové parky, které zaznamenaly velice silné období v souvislosti s prudkým růstem poptávky počínaje vlnou koronavirovou pandemií. „Největší zpomalení zažívají fondy zaměřené čistě na průmyslové reality, tedy výrobní haly a sklady. (...) Nyní se dvanáctiměsíční výnos velkých fondů tohoto typu propadl ke dvěma až třem procentům. (...) Je pravda, že průmyslové nemovitosti byly v posledních letech taženy rozvojem sektoru e-commerce, který nyní spíše stagnuje. Na druhou stranu je pozitivní, že míra obsazenosti průmyslových hal a skladů zůstává vysoká.“<sup>1)</sup>

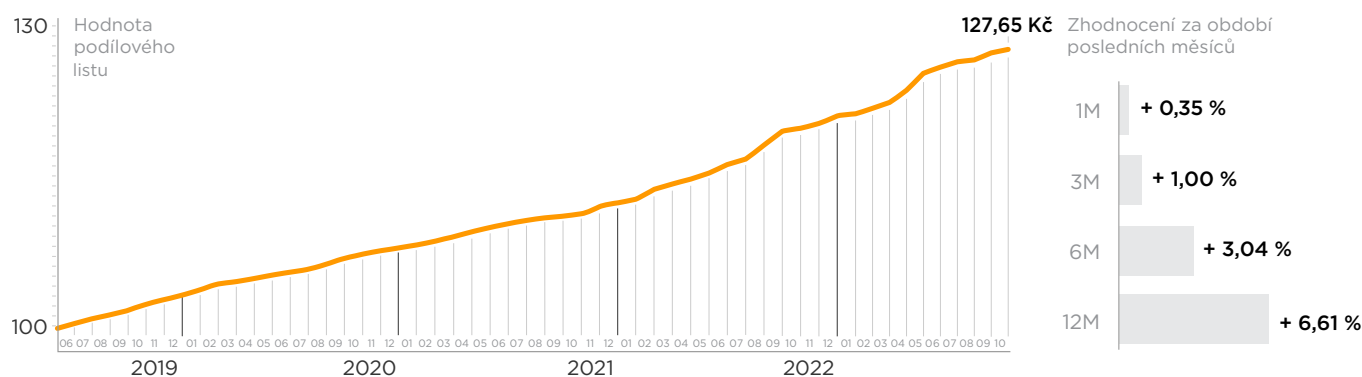
Portfolio nemovitostního fondu NEMO zůstalo v měsíci říjnu beze změny a aktuálně jej tvoří kanceláře CORSO Karlín, kancelářská budova Apeiron v pražském Karlíně, moderní administrativní budova v pražských Modřanech a administrativní objekt na adrese Pekařská 6 v Praze. Celková výše pronajimatelné plochy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

<sup>1)</sup> <https://archiv.hn.cz/cl-67255240-vynosy-reality-fondu-klesly-srazi-je-vysoke-urokove-sazby-zpomalen-i-iekdejsi-tahouni>

### 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 %	0,51 %	0,35 %			5,20 %	
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 %	27,64 %
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 výkonost 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 výkonosti je zaokrouhlována matematicky na dvě desetinná místa.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE FONDU NEMO

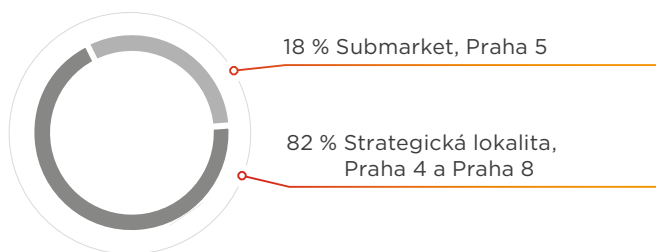
**Fond NEMO** investuje do komerčních nemovitostí zejména v České republice, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál nájemního výnosu. Investuje do již fungujících projektů s kvalitními nájemci a s co nejdější smluvní dobou nájmu. Jedná se o fond na střednědobý horizont (5 let). Fond 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

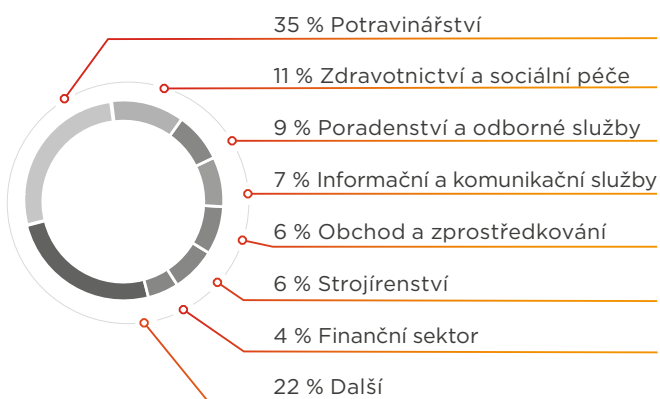
**37 000 m<sup>2</sup>** - podlahová plocha

**40 %** - 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