

# NEMO

INVESTUJTE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR  
s cíleným výnosem 4-5 % ročně

## KOMENTÁŘ K FONDU

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v lednu o 0,34 % na hodnotu 112,83 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 1,4 miliardy korun.

Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 4,36 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 12,83 %.

I v prvním měsíci nového roku byla mezi investory nejskloňovanějším pojmem inflace. Je na místě očekávat, že se bude jednat o jmenovatele většiny ekonomických diskusí v průběhu letošního roku a většinu zemí čekají různé formy pokusů o krocení tohoto fenoménu ze strany centrálních bank po celém světě. Panuje obecná shoda, že v USA přistoupí FED k několika postupným zvyšováním úrokových sazeb v rámci pokusu ochladit ekonomiku. Christine Lagarde, předsedkyně Evropské centrální banky, již oproti loňskému roku začíná ve svých výročních připouštět možnost nutnosti zvýšit sazby i v Eurozóně. Na zvyšování sazeb výrazně reagují měnové kurzy, což můžeme pozorovat na české koruně, která je nejsilnější za posledních více než 10 let. Jedná se o reakci trhu na výrazné zvyšování českých úrokových sazeb Českou národní bankou; aktuální dvoutýdenní Repo sazba je na úrovni 4,5 %, tedy výrazně výš, než je tomu v Evropě či Americe.

Část portfolia nemovitostního fondu NEMO je v eurech, a proto fond svou eurovou pozici zajišťuje u finančních institucí tak, aby investory uchránil před možnými negativními aspekty vývoje sazeb a měnových kurzů. Důvodem přítomnosti eurové složky v portfoliu NEMO fondu jsou dílem úvěry, které tvoří část financování portfolia fondu

a dílem nájemné, které je v případě některých nájemců rovněž v eurech. Díky měnovému zajištění, které fond realizuje na celém portfoliu, se však investor nemusí obávat vývoje kurzu eura a koruny, pokud by se například ECB rozhodla ke zvyšování sazeb přikročit. Současně je touto cestou investor v nemovitostním fondu NEMO výrazně chráněn před možnou volatilitou, která může letos na měnových trzích panovat a která by jinak mohla negativně ovlivnit stabilitu měsíčních výnosů.

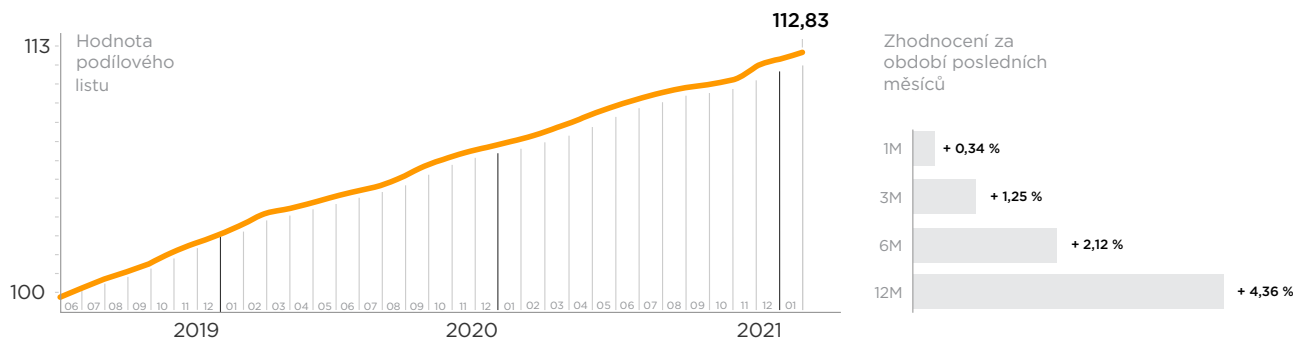
Investice do kancelářských nemovitostí je i v dnešní době stabilním přístavem pro rizikově averzní investory. Akciové trhy v lednu letošního roku zaznamenaly z obav ze zvyšování sazeb v kombinaci s růstem napětí rusko-ukrajinských vztahů propady v řádu vyšších procent. V případě indexu největších amerických společností S&P 500 zaznamenali investoři propad až -10 %, technologický index NASDAQ až -17 % a obdobné ztráty zaznamenaly evropské i asijské trhy. Po několikaleté krasojízdě, kdy akcie až na krátké výjimky téměř jen rostly, tak investorům trh připomíná, že akcie jsou volatilním aktivem a je přirozené, že zaznamenávají propady, nejen nárůst. Právě v dobách nervozity na akciových trzích lze nejzřetelněji pozorovat benefity, které přinese portfoliu investora investice do nemovitostního fondu.

Aktuálně tvoří portfolio fondu kancelářská budova APEIRON v pražském Karlíně, moderní administrativní budova v pražských Modřanech, polyfunkční kancelářský objekt na adrese Václavské náměstí 62 a administrativní objekt na adrese Pekařská 6 v Praze. Celková výše pronajímatelné plochy činí 29 500 m<sup>2</sup>.

## VÝKONNOST FONDU

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Celkem	Od založení
2022	0,34 %												0,34 %	12,83 %
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 %	
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

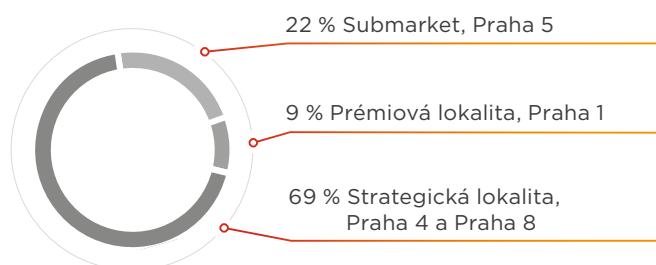


Tento dokument vytvořila společnost Českomoravská Nemovitostní a.s. jako zakladatel fondu. Informace uvedené v dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým 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.

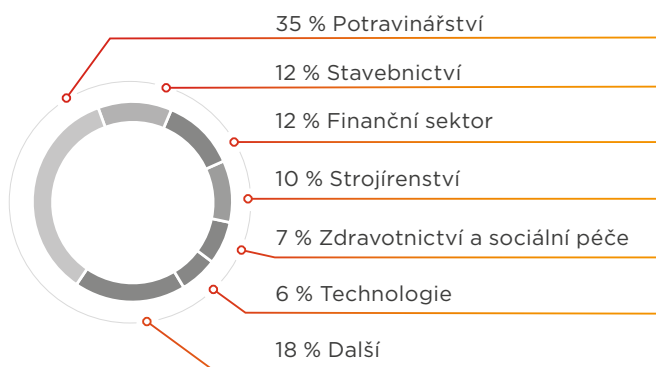
## ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU NEMO

**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. Cílený výnos pro investory do podílových listů je **4-5 %** ročně s důrazem na linearitu výnosu při každé valuaci, které jsou měsíční. Jedná se o fond na střednědobý horizont (3-5 let), jelikož doporučená doba držby, i díky daňovému testu v České republice, je 3 roky. Fond NEMO je svým charakterem speciální fond, který investuje do nemovitostních společností, tj. společností, které vždy drží právě danou nemovitost.

## 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

**1,4 mld. Kč** - AUM

**29 500 m<sup>2</sup>** - podlahová plocha

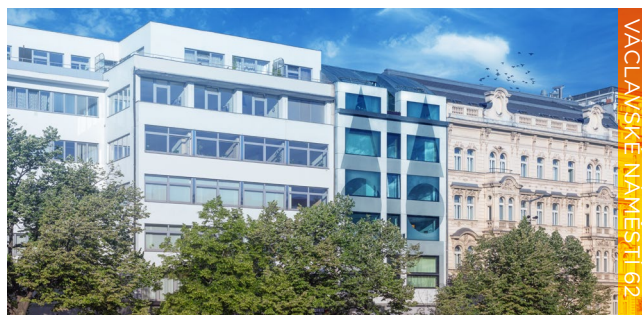
**38 %** - LTV



APERION, PRAHA 8



MEZI VODAMI 31, PRAHA 4



VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62



PEKÁŘSKÁ 6, PRAHA 5

## FOND NEMO

Zakladatel fondu:  
**Českomoravská Nemovitostní a.s.**

[www.fondnemo.cz](http://www.fondnemo.cz)

Tento dokument vytvořila společnost Českomoravská Nemovitostní a.s. jako zakladatel fondu. 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.

Českomoravská Nemovitostní a.s., Václavské náměstí 62, 110 00 Praha | +420 800 100 656 | [www.cm-n.cz](http://www.cm-n.cz)

Kancelář Brno: Campus Science Park, budova D, Paláchovo nám. 799/5, 625 00 Brno | Kancelář Praha: BB Centrum budova D, Jemnická 1138/1, 140 00 Praha