

# NEMO

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

## KOMENTÁŘ K FONDU

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v dubnu o 0,51 % na hodnotu 114,85 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 1,6 miliardy korun.

Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 5,06 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 14,86 %.

Česká inflace v dubnu dosáhla hodnoty 14,2 %, což je po březnové hodnotě 12,7 % bohužel spíše očekávané, ale rozhodně nežádoucí číslo. Svým způsobem důležitější je sledovat hodnotu průměrné měsíční inflace za posledních 12 měsíců, která tvoří tzv. průměrný roční index, který vstupuje do výpočtu indexace nájmu nebo důchodů vyplácených v rámci sociálního systému či přepočtu reálných mezd Českým statistickým úřadem. Tato hodnota dosáhla ke konci loňského roku 3,8 % a v dubnu letošního roku již 7 %, což je nejvyšší hodnota od roku 2000. Nejbliže byla této hodnotě česká inflace mezi srpnem a prosincem během velké finanční krize v roce 2008.

Ačkoliv je pro spotřebitele nadměrná inflace nežádoucím jevem, reálným aktivům se v těchto podmínkách historicky daří. Optikou kancelářských nemovitostí v portfoliu nemovitostního fondu NEMO implikuje růst inflace vyšší inkasované nájemné, neboť každá nájemní smlouva obsahuje inflační doložky, které každoročně reflektují meziroční inflaci v předchozím období. Z merita věci tedy vyplývá, že díky

tomuto mechanismu je investor nemovitostního fondu do jisté míry zajištěn vůči inflaci, přestože se toto zajištění do hodnoty podílového listu promítne se zpožděním závislým na frekvenci indexace nájemného. Kromě toho vyvíjí inflace, vedle ostatních tržních faktorů jako je trvajících převis poptávky nad nabídkou po prémiových kancelářských budovách, tlak na růst hodnoty samotných nemovitostí.

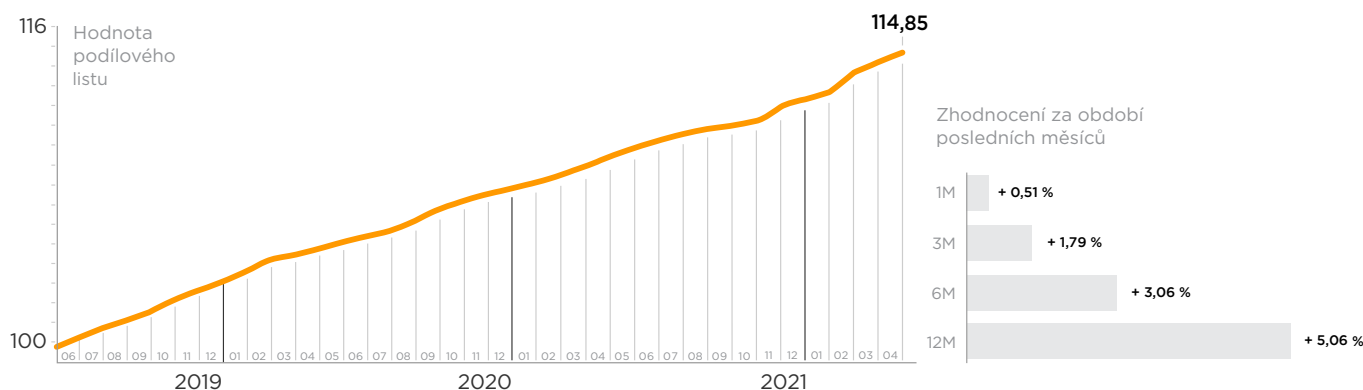
Z reportu nadnárodní společnosti Cushman & Wakefield, která poskytuje služby v oblasti komerčních nemovitostí, vyplývá, že je český nemovitostní trh na cestě zpátky na předpandemickou úroveň poptávky nájemců po komerčních nemovitostech. To je doprovázeno také nárůstem momenta investiční aktivity v oblasti transakcí. Developerská aktivita je stále v porovnání s předpandemickými lety relativně nízká, čemuž mimo jiné dopomáhá i růst cen stavebních materiálů. Současně trh očekává nárůst pracovní síly v podobě pracovníků z Ukrajiny, kteří se usadí v České republice, a zároveň větší pozornost světových společností na střední Evropu vzhledem ke zpřetrhaným vztahům s Ruskem a nestabilitou ve východoevropském regionu.

Portfolio nemovitostního fondu NEMO tvoří 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 %	0,90 %	0,37 %	0,51 %									2,13 %	14,86 %
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

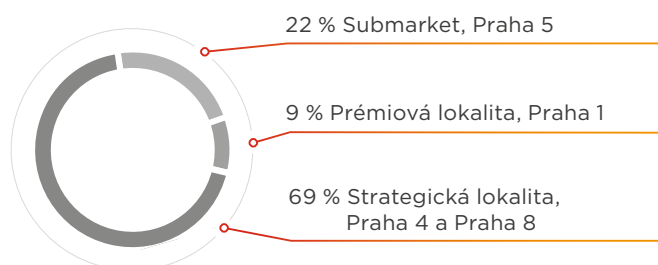


Tento dokument vytvořila společnost Českomoravská Nemovitostní a.s. jako zakladatel fondu. Informace uvedené v dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým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

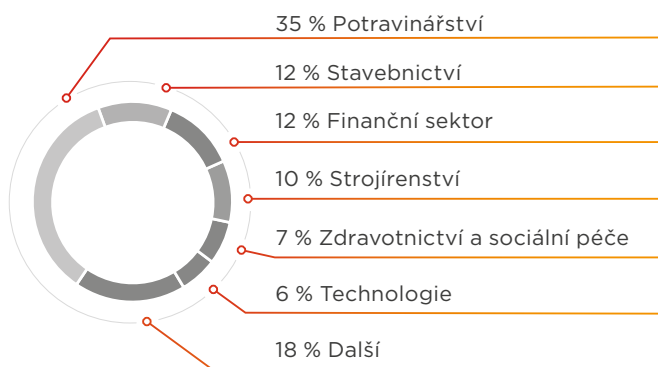
## ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU NEMO

**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 nejdéší smluvní dobou nájmu. Cílený výnos pro investory do podílových listů je **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

**1,6 mld. Kč** – AUM

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

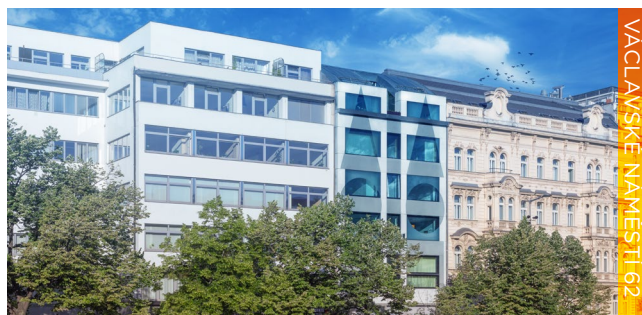
**39 %** – LTV



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