



INVESTUJTE S NÁMI DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

KOMENTÁŘ K FONDU

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v dubnu o 0,43 % na hodnotu 132,30 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 2,3 miliardy korun.

Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 6,80 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 32,30 %.

V dubnu fond připsal 59. kladný měsíční výnos v řadě, čímž v pátém roce své existence pokračuje v konzistentní sérii konzervativních výnosů, které pramení jednak ze strategie Fondu investovat do kvalitních komerčních nemovitostí v hlavním městě v Praze, vyhledávat bonitní nájemce a uzavírat s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy, ale neméně důležitým pilířem je také správa budov a péče o nájemce.

Významným tématem pro nemovitostní fond NEMO a nájemce budov v portfoliu Fondu je proto udržitelnost a problematika ESG (environment, social, government), což jsou faktory, které hrají stále větší roli v poptávce po kancelářích, a tudíž také v jejich hodnotě. Tyto faktory odráží vliv firem na životní prostředí, společnost a způsob jejich vedení a již dnes mají přímý vliv na podmínky financování či atraktivitu v očích velkých společností, které se samy řídí ESG kritérii při výběru svých dodavatelů.

Fond NEMO se, jak je uvedeno v jeho Statutu, řídí článkem 8 SFDR (Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v oblasti finančních služeb), což z něj činí tzv. „light green“ finanční produkt. Jako takový ve zvýšeném rozsahu zohledňuje ESG rizika a plní nadstandardní informační povinnosti v souvislosti s problematikou udržitelnosti. Dle článku 8 se Fond zavazuje

k prosazování některých environmentálních a sociálních cílů, což se promítá taktéž do investiční strategie fondu, kdy jsou při posuzování nemovitostních projektů zohledňovány taktéž ESG aspekty.

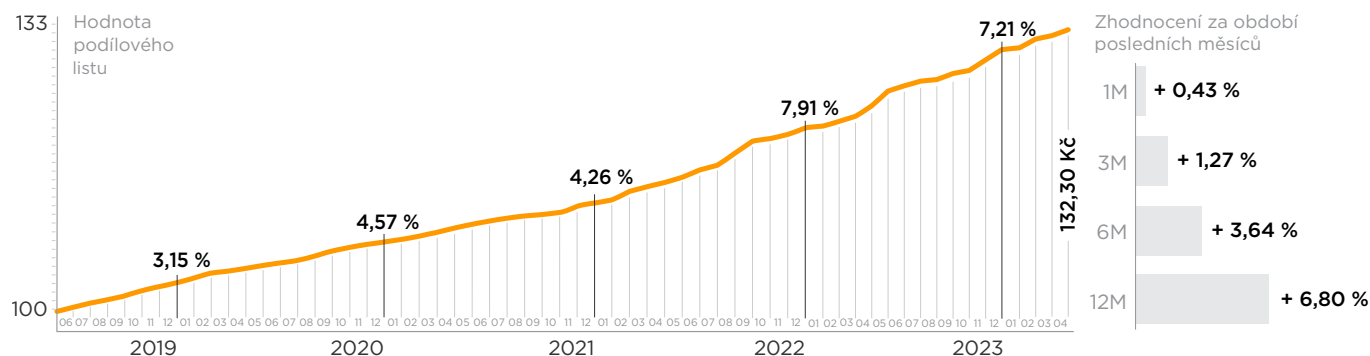
Z analytických zpráv nadnárodních realitních společností je zřejmé, že pražský kancelářský trh bude přát kvalitním a moderním nemovitostem s patřičnými certifikacemi udržitelnosti a efektivity, a tak se bude nadále prohlubovat propast mezi budovami, které splňují požadavky ESG, a které je ignorují. Jelikož tyto faktory hrají a nadále budou hrát roli v efektivitě správy budov, promítnou se v poptávce po kancelářích a také samotném nájemním výnosu, soustředí se správa budov v portfoliu fondu na projekty, které hodnotu portfolia v tomto smyslu podporují a rozvíjí.

Podle dat z výzkumu společnosti CBRE hrají faktory ESG svou roli v prémii na nájemném komerčních realit ve střední Evropě už nyní. Až 70 % dotazovaných nájemníků ve střední Evropě uvedlo ochotu zaplatit až 10 % navíc oproti srovnatelným kancelářím, které ESG kritéria nesplňují. Přibližně 12 % dotazovaných se přihlásilo k ochotě akceptovat zvýšené nájemné o 20 % a více. Tento trend potvrzují také data z Prahy, kde je nájemník v průměru ochoten zaplatit za ESG kanceláře přibližně o 11 % více oproti non-ESG alternativám. Portfolio nemovitostního fondu NEMO zůstalo v měsíci dubnu 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 pronajímatelné plochy činí 37 000 m².

VÝKONNOST FONDU

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Celkem	Od založení
2024	0,42 %	0,45 %	0,38 %	0,43 %									1,70 %	32,30 %
2023	0,20 %	0,31 %	0,33 %	1,24 %	1,06 %	0,62 %	0,33 %	0,15 %	0,51 %	0,35 %	1,03 %	0,88 %	7,21 %	
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 %	
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

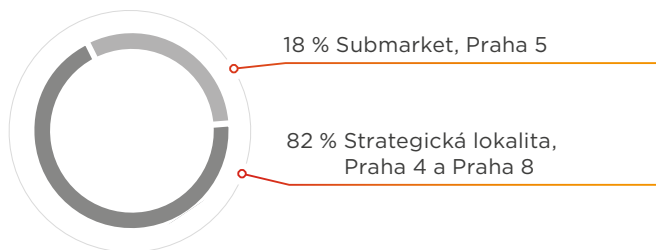
Fond NEMO investuje do komerčních nemovitostí zejména v České republice, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál nájemního výnosu. Investuje do již fungujících projektů s kvalitními nájemci a s co nejděší smluvní dobou nájmu. Jedná se o fond na střednědobý horizont (5 let). Fond NEMO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

2,8 mld. Kč - hodnota nemovitostí

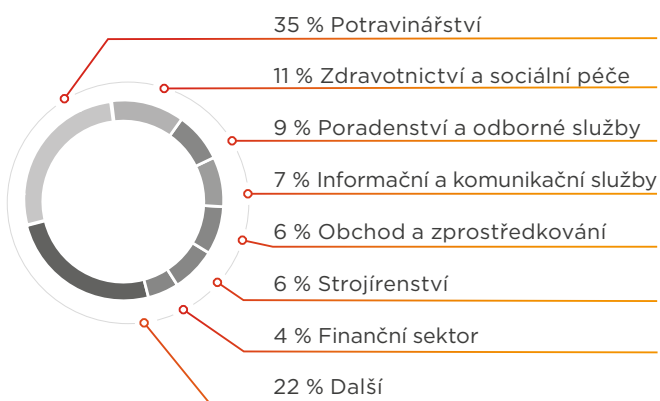
37 000 m² - podlahová plocha

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