



INVESTUJTE S NÁMI DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

KOMENTÁŘ K FONDU

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v květnu o 0,39 % na hodnotu 132,82 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 2,4 miliardy korun.

Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 6,09 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 32,82 %.

S koncem května se fond na dosah přiblížil k 5 letům od svého založení. Ve své historii už čelil několika tržním režimům, jedné krizi a také medvědímu trhu na kapitálových trzích. Navzdory těmto výzvám a často neextrémnějším podmínkám tohoto tisíciletí přinesl každý měsíc kladný výnos a poskytl investorům stabilní výnos na roční bázi 5,84 %.

Monetární politika České národní banky v květnu pokračovala v expanzivním trendu dalším snížením úrokové sazby o 50 bazických bodů na úroveň 5,25 %. Pokračující trend klesajících sazeb má zákonitě pozitivní dopad na schopnosti financování, což by v dohledné době dále rozevíralo nůžky mezi stranami nabídky a poptávky. V červnu se s největší pravděpodobností dočkáme prvního snížení úrokových sazeb od ECB. Kombinace těchto finančních a tržních podmínek s sebou nese pozitivní efekt na obsazenost a výši nájemného, a to zejména pro prémiové prostory s nejvyšší obsazeností.

Společnost Savills, globální realitní společnost, reportuje, že z aktuálně rozestavěných ploch je 52 % již předpronajato.

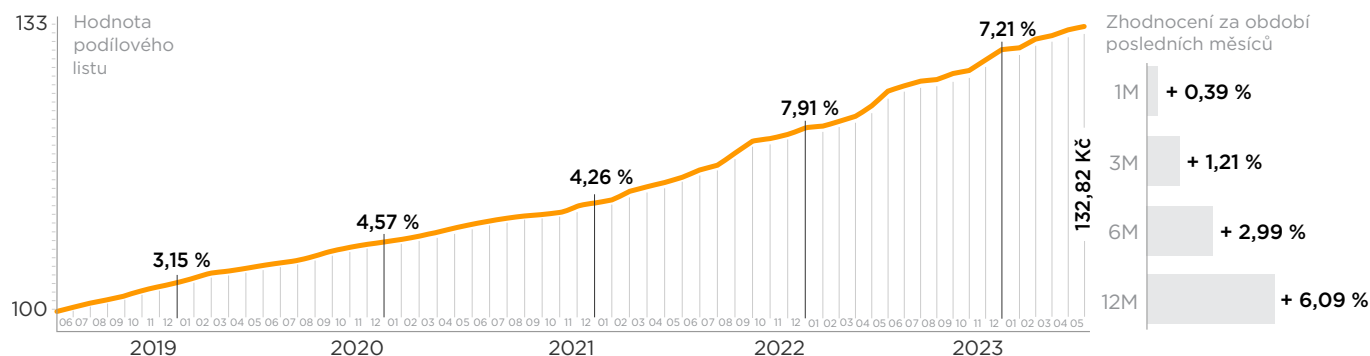
Po vysoké nájemní aktivitě na konci roku 2023 se celková poptávka v prvním kvartálu letošního roku snížila o 35 % na 108200 m². Souhrnný přírůstek kanceláří v roce 2024 je odhadován na 80300 m², což by značilo meziroční pokles tempa růstu kancelářského prostoru o 18 % a pro rok 2025 má tento přírůstek klesnout až na rekordně nízkých 15000 m². I kdyby mělo meziroční snížení poptávky přetrvávat, měl by se dle odhadů propisovat její převis nad nabídkou i do dalších let, což by nahrávalo udržení vysoké míry obsazenosti Fondu NEMO.

Dle Savills se celková míra neobsazenosti (7,5 %) v Praze meziročně k prvnímu kvartálu 2024 takřka nezměnila. Nejvíce volných prostor bylo tradičně v největších kancelářských lokalitách, tedy v Praze 4 (65900 m²) a Praze 5 (60700 m²). Nejnižší podíl volných prostor (a tedy nejvyšší obsazenost) byl evidován v Praze 8 (3 %) a Praze 10 (4 %). Zájem o takto vyhledávané lokality potvrzují karlínské nemovitosti v portfoliu fondu NEMO, kdy budova Apeiron je dlouhodobě obsazena z 98 % a CORSO Karlín je dokonce 100% obsazené. Portfolio nemovitostního fondu NEMO zůstalo v měsíci května beze změny a aktuálně jej tvoří kanceláře CORSO Karlín, kancelářská budova Apeiron v pražském Karlíně, moderní administrativní budova v pražských Modřanech a administrativní objekt Aragonit na ulici Pekařská. Celková výše pronajimatelné plochy činí 37000 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 %	0,39 %								2,10 %	32,82 %
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

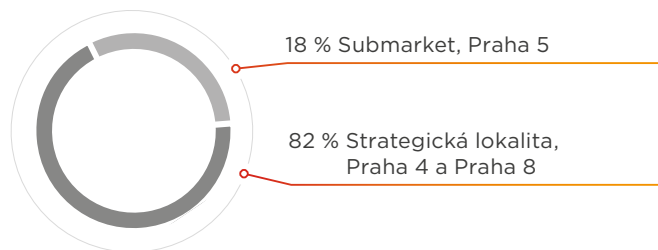
Fond NEMO investuje do komerčních nemovitostí zejména v České republice, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál nájemního výnosu. Investuje do již fungujících projektů s kvalitními nájemci a s co nejděší smluvní dobou nájmu. Jedná se o fond na střednědobý horizont (5 let). Fond NEMO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

2,8 mld. Kč - hodnota nemovitostí

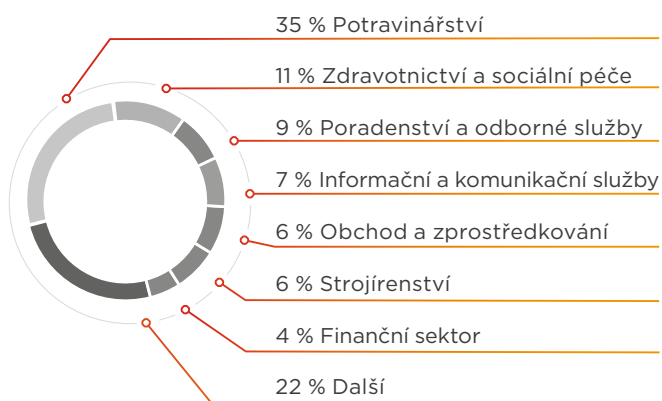
37 000 m² - podlahová plocha

38 % - 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



ARAGONIT, PRAHA 5



ZAKLADATEL

Českomoravská Nemovitostní a.s.
www.fondnemo.cz