

5,6 mld. Kč
hodnota
nemovitosti75 900 m²
pronajimatelná
plocha97 %
obsazenost13 700 +
investorů
ve fondukancelářských budov
ve fondu NEMO

Komentář k Fondu

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v červenci o 0,35 % na hodnotu 141,91 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 3,3 miliardy korun.

Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 5,69 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 41,91 %.

V červenci byla v budově Mezi Vodami, která se nachází v pražských Modřanech, úspěšně dokončena rozsáhlá rekonstrukce sprchových prostor určených pro nájemce. Tento krok významně zlepšil komfort a kvalitu zázemí pro všechny, kteří v budově pracují a přijíždějí na kole. Modernizace sprch představuje další důležitý krok v rámci širší strategie podpory zdravého životního stylu a ochrany životního prostředí.

Červenec opět přinesl pravidelné statistiky o pražském kancelářském trhu za první polovinu roku 2025. Podle Savills došlo v druhém čtvrtletí roku 2025 k mírnému poklesu celkového objemu kancelářských prostor v Praze na 3,94 milionu m². Tento pokles byl způsoben zejména omezeným přísunem nových prostor, během první poloviny roku bylo na trh dodáno pouze 15 300 m², a také tím, že jedna kancelářská budova byla z trhu dočasně stažena kvůli plánované rekonstrukci. Očekává se, že celková nová nabídka za celý rok dosáhne pouhých 26 600 m², což je nejnižší roční přírůstek kancelářských prostor od roku 1994.

CBRE uvádí, že míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze činila k polovině roku 2025 6,57 %, což představuje pokles o 0,43 procentního bodu oproti předchozímu čtvrtletí. Míra neobsazenosti přitom klesá již třetí kvartál v řadě. V rámci hlavních trhů střední a východní Evropy (CEE) Praha dlouhodobě vychází díky své jednociferné neobsazenosti nejlépe, zatímco ostatní metropole dosahují v roce 2025 neobsazenosti v rozmezí 10–15 % (Cushman & Wakefield).

Podle analytické a poradenské společnosti Knight Frank byl největší meziroční nárůst nájmů zaznamenán v atraktivních vnitroměstských oblastech Prahy, kde za uplynulý rok vzrostly o 7,9 %. V centru města nájem vzrostly o 3,5 %, zatímco v okrajových částech města zůstaly na stejné úrovni.

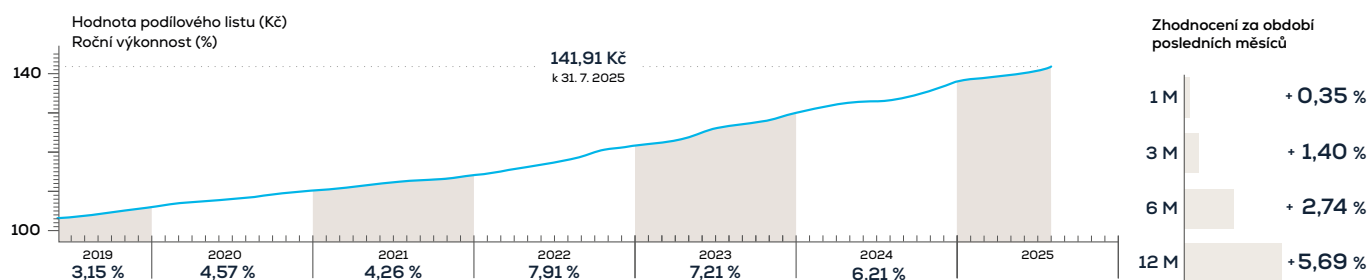
Pražský kancelářský trh je tak i v roce 2025 jedním z nejatraktivnějších v CEE díky nejnižší neobsazenosti, růstové leasingové poptávce, omezené nabídce nových ploch a stabilním nájmům. To vytváří ideální prostředí pro investice se silným fundamentem, udržitelnými výnosy a potenciálem dalšího růstu.

Portfolio nemovitostního fondu NEMO aktuálně zahrnuje devět kancelářských budov o celkové pronajimatelné ploše 75 900 m². Čtyři z nich se nacházejí v Praze 5 – Smíchov Gate, Anděl 17, Idea Office Building a Aragonit v ulici Pekařská. Dvě budovy jsou situovány v Karlíně na Praze 8 (Corso Karlín a Apeiron Office Center), další dvě v Praze 4 – administrativní objekt v Modřanech a Victoria Vyšehrad v Nuslích. Portfolio v květnu doplnila budova Panorama Business Centre v Praze 2 poblíž Národního muzea.

Výkonnost Fondu

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	celkem	od založení
2025	0,32 %	0,33 %	0,32 %	0,32 %	0,54 %	0,50 %	0,35 %						2,71 %	
2024	0,42 %	0,45 %	0,38 %	0,43 %	0,39 %	0,69 %	0,40 %	0,31 %	0,48 %	0,44 %	0,50 %	1,15 %	6,21 %	
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 %	41,91 %
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						0,49 %	0,45 %	0,39 %	0,42 %	0,50 %	0,43 %	0,43 %	3,15 %	

Graf výkonnosti fondu



Tento dokument vytvořila společnost Czech Asset Investments, 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.

Strategie fondu

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



Portfolio nemovitostí

Smíchov Gate Praha 5

13 300 m²
100%
21 pronajímatelná plocha
obsazenost budovy
nájemců

Vybrání nájemci:



Idea office building Praha 5

7 200 m²
100%
5 pronajímatelná plocha
obsazenost budovy
nájemců

Vybrání nájemci:



Anděl 17 Praha 5

5 500 m²
100%
7 pronajímatelná plocha
obsazenost budovy
nájemců

Vybrání nájemci:



Mezi Vodami Praha 4

8 500 m²
99%
2 pronajímatelná plocha
obsazenost budovy
nájemců

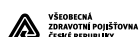
Vybrání nájemci:



Panorama Business Center Praha 2

6 900 m²
93%
15 pronajímatelná plocha
obsazenost budovy
nájemců

Vybrání nájemci:



Corso Karlín Praha 8

6 500 m²
91%
15 pronajímatelná plocha
obsazenost budovy
nájemců

Vybrání nájemci:



Portfolio nemovitostí

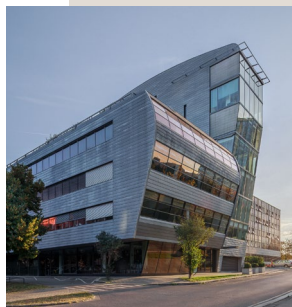
Victoria Vyšehrad

Praha 4

5 700 m² pronajímatelná plocha
100%* obsazenost budovy
1 nájemců

Vybrání nájemci:

EW EUROWAG



Apeiron

Praha 8

12 500 m² pronajímatelná plocha
98%* obsazenost budovy
23 nájemců

Vybrání nájemci:



Aragonit

Praha 5

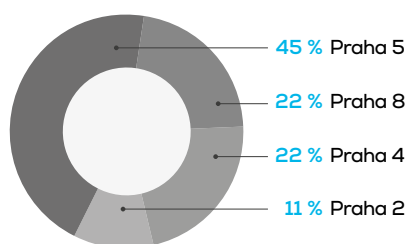
6 800 m² pronajímatelná plocha
93% obsazenost budovy
5 nájemců

Vybrání nájemci:

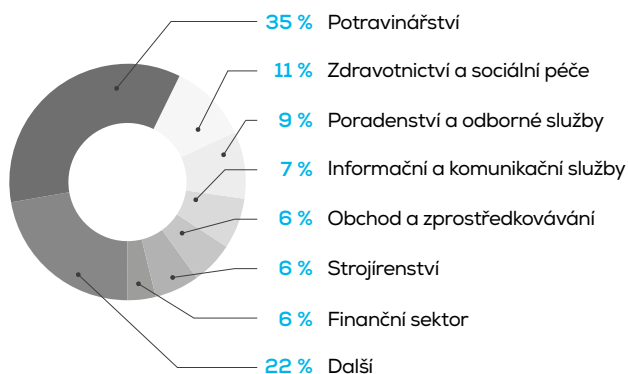
GENNET



Nemovitosti dle lokality



Struktura nájemců dle odvětví podnikání



Výhradní distributor a kontaktní místo

Czech Asset Investments, a.s.
Evropská 2758/11
160 00 Praha 6, Dejvice

+420 246 088 888
info@colosseum.cz
www.colosseum.cz

Zakladatel

Českomoravská Nemovitostní a.s.
www.fondnemo.cz