

5,6 mld. Kč
hodnota
nemovitostí75 900 m²
pronajimatelná
plocha97 %
obsazenost15 100 +
investorů
ve fondukancelářských budov
ve fondu NEMO

Komentář k Fondu

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v listopadu o 0,70 % na hodnotu 145,30 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 3,6 miliardy korun. Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 6,37 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 45,30 %.

V kancelářské budově Mezi Vodami v pražských Modřanech došlo k prodloužení nájemní smlouvy s majoritním nájemcem objektu, společností Nestlé, přední světovou potravinářskou a nápojovou firmou s širokým portfoliem značek a dlouhodobě silným postavením na českém trhu. Tento krok potvrzuje stabilitu nemovitostního portfolia fondu NEMO a jeho dlouhodobě kvalitní nájemní mix. Aktuální WAULT portfolia činí 4,2 let.

Celkový objem dokončených kancelářských projektů v roce 2025 dosáhne pouhých 26 300 m², což představuje nejnižší hodnotu za posledních deset let. Také v následujícím roce se podle aktuálních plánů developerů očekává velmi omezené tempo nové výstavby.

Ve třetím čtvrtletí roku 2025 nebyl dokončen žádný kancelářský projekt, čímž celková nová výstavba od začátku roku dosáhla pouze 15 300 m². Podle aktualizovaných harmonogramů se ve čtvrtém čtvrtletí očekává dokončení pouze jednoho projektu v pražském Karlíně.

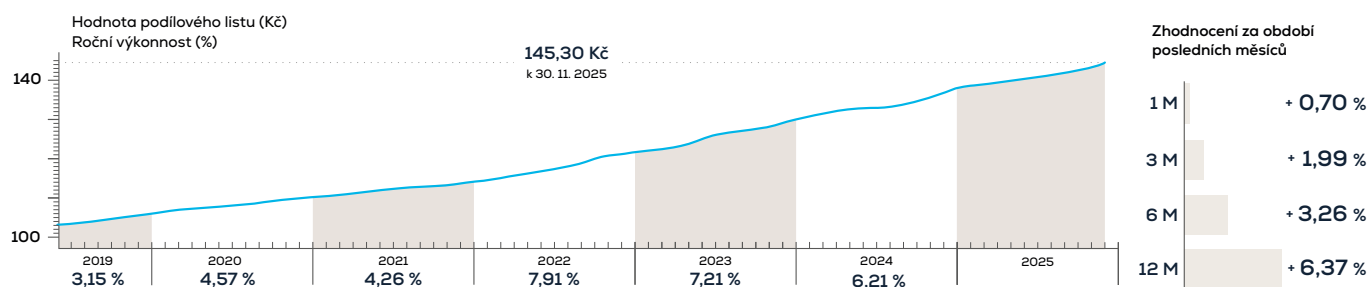
Aktuální tržní míra neobsazenosti na konci třetího čtvrtletí činí 6,45 %. Nicméně portfolio nemovitostního fondu NEMO dosahuje nadprůměrné obsazenosti na úrovni 95 %. Podle společnosti Colliers by měl trend snižující se neobsazenosti pokračovat, protože na trh přichází pouze velmi omezený objem nových kancelářských ploch. Ačkoli některé prostory vznikají v důsledku pokračujícího rightsizingu nájemců, tyto kapacity jsou často rychle absorbovány a nemají zásadní dopad na celkovou míru neobsazenosti.

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 %	0,39 %	0,48 %	0,80 %	0,70 %		5,16 %	
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 %	45,30 %
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:



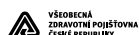
Panorama Business Center Praha 2

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

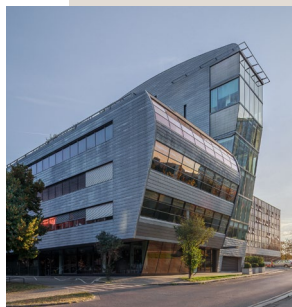
Victoria Vyšehrad

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

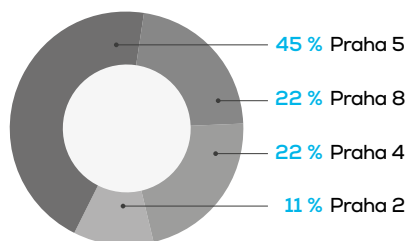
6 800 m² pronajímatelná plocha
93% obsazenost budovy
5 nájemců

Vybrání nájemci:

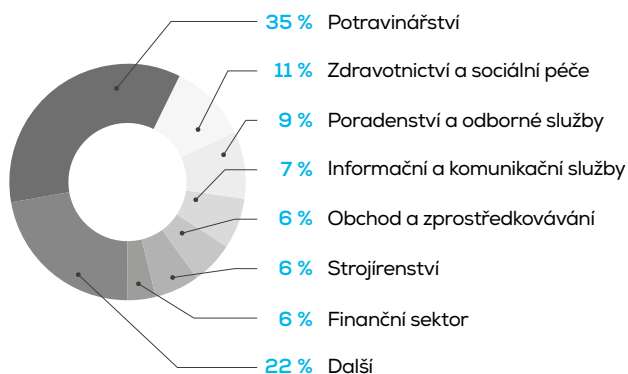
GENNET



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@caias.cz
www.caias.cz

Zakladatel

Českomoravská Nemovitostní a.s.
www.fondnemo.cz