

5,7 mld. Kč  
hodnota nemovitostí

75 900 m<sup>2</sup>  
pronajimatelná plocha

96 %  
obsazenost

15 100 +  
investorů ve fondu

kancelářských budov  
ve fondu NEMO

## Komentář k Fondu

Hodnota podílového listu nemovitostního fondu NEMO vzrostla v únoru o 0,49 % na hodnotu 148,12 korun. Celková hodnota majetku spravovaného fondem činí 4 miliardy korun. Za posledních 12 měsíců zaznamenala cena podílového listu nárůst o 6,51 % a od založení fondu zhodnotil investor v nemovitostním fondu NEMO svou investici o 48,12 %.

Podle Asociace pro kapitálový trh České republiky dosáhl v loňském roce objem aktiv ve fondech kolektivního investování 1,411 bilionu korun. Během roku 2025 do těchto fondů přiteklo dalších 218 miliard korun, což představuje meziroční nárůst objemu prostředků ve správě o 18 %. Investice tak v uplynulém roce lámaly rekordy nejen díky pozitivnímu tržnímu zhodnocení, ale také díky silnému přílivu nového kapitálu. Rok 2025 tak potvrdil pokračující růst obliby investování mezi českými investory.

Velmi silnou dynamiku zaznamenal také trh komerčních nemovitostí. Investice do komerčních nemovitostí v České republice v roce 2025 dosáhly historicky nejvyšší hodnoty téměř 106 miliard korun. Ve srovnání s předchozím rokem tak objem investic vzrostl o 137 % a překonal dosavadní rekord z roku 2016, kdy činil 91,6 miliardy korun.

Navzdory rekordní investiční aktivitě však trh zaznamenal nejnižší roční objem nové výstavby v historii. Omezená nabídka nových projektů spolu s vysokou poptávkou tak přispívá k rostoucímu zájmu o již existující nemovitosti a vytváří příznivé prostředí pro investory do komerčních realit i nemovitostních fondů.

Podle analýzy společnosti Knight Frank tvořily investice do kancelářských budov téměř čtvrtinu všech realizovaných transakcí. Nízký objem nově dokončených projektů a současně nízká míra neobsazenosti zvyšují poptávku po kvalitních kancelářských prostorech.

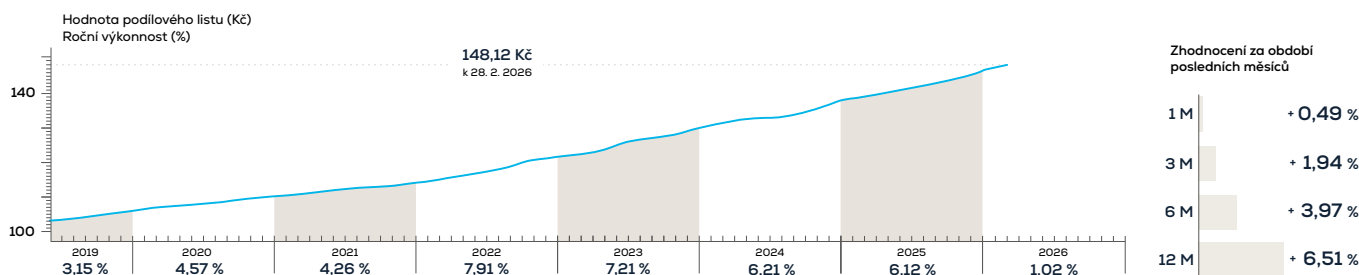
Výstavba nových projektů je navíc v současnosti výrazně nákladnější. Financování zůstává kvůli vysokým úrokovým sazbám drahé a jejich výraznější pokles se v blízké době neočekává. V kombinaci s vysokými cenami stavebních materiálů, práce i energií je tak realizace nových komerčních projektů nákladnější než kdy dříve. Tyto faktory posilují pozici investičních skupin a fondů, které již vlastní kvalitní nemovitosti. Díky robustní poptávce a omezené nabídce mohou své prostory dlouhodobě pronajmávat bonitním nájemcům a vytvářet tak stabilní prostředí pro investory.

Portfolio nemovitostního fondu NEMO aktuálně zahrnuje devět kancelářských budov o celkové pronajimatelné ploše 75 900 m<sup>2</sup>. 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
2026	0,53 %	0,49 %											1,02 %	
2025	0,32 %	0,33 %	0,32 %	0,32 %	0,54 %	0,50 %	0,35 %	0,39 %	0,48 %	0,80 %	0,70 %	0,92 %	6,12 %	
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 %	48,12 %
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 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. Investitorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv 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 nejdéší 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 m<sup>2</sup> pronajimatelná plocha  
100% obsazenost budovy  
21 nájemců



Vybrání nájemci:



### Idea office building Praha 5

7 200 m<sup>2</sup> pronajimatelná plocha  
100% obsazenost budovy  
5 nájemců



Vybrání nájemci:



### Anděl 17 Praha 5

5 500 m<sup>2</sup> pronajimatelná plocha  
100% obsazenost budovy  
7 nájemců



Vybrání nájemci:



### Mezi Vodami Praha 4

8 500 m<sup>2</sup> pronajimatelná plocha  
99% obsazenost budovy  
2 nájemců



Vybrání nájemci:

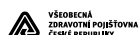


### Panorama Business Center Praha 2

6 900 m<sup>2</sup> pronajimatelná plocha  
93% obsazenost budovy  
15 nájemců

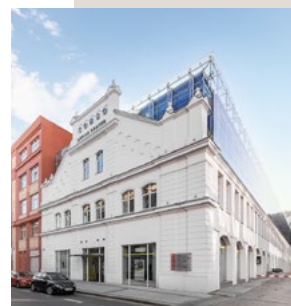


Vybrání nájemci:



### Corso Karlín Praha 8

6 500 m<sup>2</sup> pronajimatelná plocha  
91% obsazenost budovy  
15 nájemců



Vybrání nájemci:



## Portfolio nemovitostí

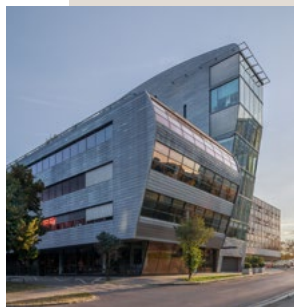
### Victoria Vyšehrad

Praha 4

5 700 m<sup>2</sup> pronajímatelná plocha  
100% obsazenost budovy  
1 nájemců

Vybrání nájemci:

**EW EUROWAG**

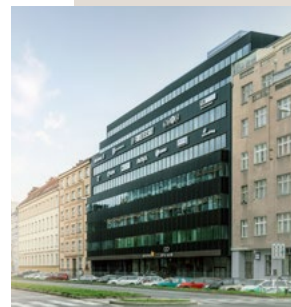


### Apeiron

Praha 8

12 500 m<sup>2</sup> pronajímatelná plocha  
98% obsazenost budovy  
23 nájemců

Vybrání nájemci:



### Aragonit

Praha 5

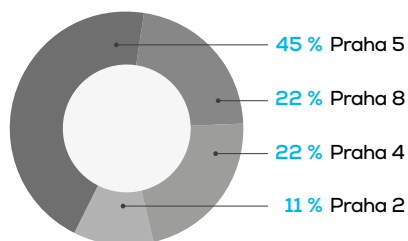
6 800 m<sup>2</sup> pronajímatelná plocha  
93% obsazenost budovy  
5 nájemců

Vybrání nájemci:

**GENNETE**



## 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