

Fond NEMO

AIF v souladu se zákony Lichtenštejska

Právní forma svěřenství

Auditovaná výroční zpráva

k 31. prosinci 2024

Řízení portfolia:



AIFM:



Obsah

Obsah	2
Řízení a správa	3
Zpráva o činnosti	4
Výkaz aktiv	23
Podrozvahové transakce	23
Výkaz zisku a ztráty	24
Použití výsledku hospodaření	25
Změna u čistých aktiv fondu	25
Počet vydaných podílových listů	26
Nejdůležitější údaje	27
Intercence aktiv / nákupy a prodeje	28
Doplňující informace	32
Další informace	37
Specifické informace k jednotlivým zemím distribuce	39
Zpráva nezávislého auditora	40
Informace o udržitelném investičním cíli	43

Řízení a správa

AIFM	IFM Independent Fund Management AG Landstrasse 30 LI-9494 Schaan
Představenstvo	Heimo Quaderer S.K.K.H. Erzherzog Simeon von Habsburg Hugo Quaderer
Výkonný orgán	Luis Ott Alexander Wymann Michael Oehry Ramon Schäfer
Sídlo a správa	IFM Independent Fund Management AG Landstrasse 30 LI-9494 Schaan
Řízení portfolia	IFM Independent Fund Management AG Landstrasse 30 LI-9494 Schaan
Depozitář	Bank Frick AG Landstrasse 14 LI-9496 Balzers
Distributor	IFM Independent Fund Management AG Landstrasse 30 LI-9494 Schaan
Auditor	BDO (Liechtenstein) AG Wuhrstrasse 14 LI-9490 Vaduz
Dohledový orgán	FMA Finanzmarktaufsicht Liechtenstein Landstrasse 109 LI-9490 Vaduz

Zpráva o činnosti

Vážení investoři

jsme rádi, že Vám můžeme předložit výroční zprávu **fondů NEMO**.

Od 31. prosince 2023 se hodnota čistých aktiv v korunové třídě podílových listů zvýšila ze 130,09 Kč na 138,17 Kč, což představuje zisk ve výši 6,21 %.

K 31. prosinci 2024 činila čistá aktiva fondu NEMO 2 825,2 milionu Kč, přičemž vydaných podílových listů bylo v korunové třídě podílových listů 20 447 628,123.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Komerční budovy vlastněné fondem NEMO

Investice do komerčních budov se spolehlivými nájemci na základě dlouhodobých nájemních smluv

Fond investuje do nemovitostních projektů se spolehlivými nájemci na základě dlouhodobých nájemních smluv. V současnosti vlastní fond NEMO diverzifikované portfolio osmi kancelářských budov strategicky umístěných napříč Prahou. Patří sem čtyři objekty v Praze 5 (Smíchov Gate, Anděl 17, Idea Office Building a Aragonit v ulici Pekařská), dvě nemovitosti v pražském Karlíně (Corso Karlín a Apeiron) a dvě v Praze 4 (administrativní budova v Modřanech a Victoria Vyšehrad v Nuslích).

Praha

Lokalita

Fond se zaměřuje na investice v České republice, zejména v Praze, která byla označena za nejstabilnější lokalitu.

Kanceláře

Sektor

Fond NEMO cíleně investuje do kancelářských budov, které jsou nejvíce stabilní ze segmentu komerčních nemovitostí.

3,4 roku

WAUL

Při výběru nemovitostí dává fond přednost dobře fungujícím projektům s kvalitními nájemci a co nejdelšími nájemními smlouvami.

69 000 m²

Podlahová plocha

Budovy v portfoliu fondu nabízejí rozsáhlou podlahovou plochu více než 69 000 m².

90%

Obsazenost

Podíl neobsazených kancelářských ploch v Praze je v posledních letech extrémně nízký a pohybuje se kolem 7 %.

5,2 miliardy Kč

Hodnota nemovitostí

V prosinci 2024 fond NEMO získal čtyři kancelářské budovy v Praze – Smíchov Gate, Anděl 17, Idea Office Building a Victoria Vyšehrad.

Začátek roku byl věnován strategickému plánování na nadcházející účetní období. Současně byl proveden technický audit budov a byly předloženy různé návrhy na zlepšení jejich technického stavu.

V průběhu celého roku 2024 zůstalo portfolio nájemců stabilní a bez výraznějších změn. V červnu přivítala budova Pekařská nového nájemce, společnost Pandora Jewelry, dánskou firmu známou svými ikonickými přizpůsobitelnými náramky, designovými prsteny, náušnicemi, náhrdelníky a hodinkami. Pandora působí ve více než 100 zemích a má přibližně 7 800 poboček. Firemní profil společnosti Pandora skvěle zapadá do portfolia bonitních nájemců Fondu NEMO. Pronajatá plocha činila více než 300 m².

Pět největších nájemců



Zpráva o činnosti (pokračování)

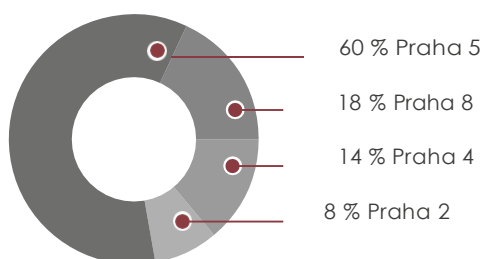
Akvizice představovala významný milník v úsilí fondu o růst a další diverzifikaci jeho nemovitostního portfolia. V souladu se svou dlouhodobou investiční strategií fond úspěšně investoval dostupný kapitál do kvalitních kancelářských nemovitostí s předpokládaným stabilním příjmem z nájmu.

Nově získané budovy se nacházejí ve vysoce atraktivních a dopravně dobře dostupných lokalitách Prahy, které nabízejí výbornou dostupnost jak pro nájemce, tak pro jejich zaměstnance. Strategické umístění těchto nemovitostí podporuje jejich dlouhodobou hodnotu a přispívá k celkové stabilitě portfolia. Budovy jsou pronajaty silnému mixu nájemců, mezi nimiž jsou mezinárodně uznávané společnosti, jako například Google, Mercedes-Benz, Eurowag, VZP, Cemex a Hochtief.

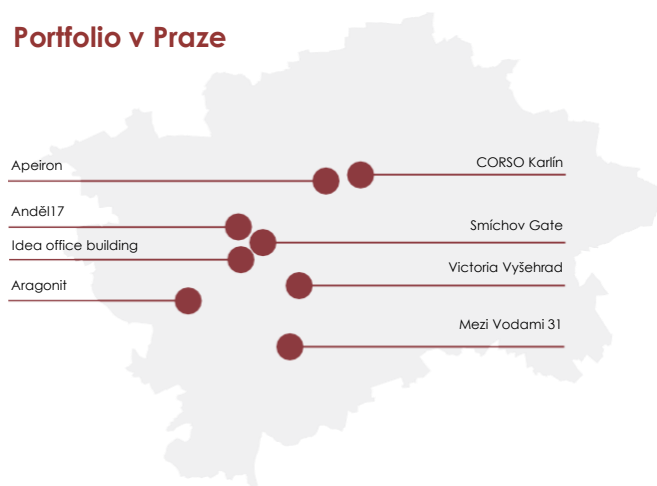
V roce 2024 taktéž proběhl pravidelný odhad ceny kancelářských budov Aragonit (Pekařská), Apeiron Office Center, Modřanská a Corso Karlín. Přecenění provádí nezávislý odhadce v souladu s mezinárodními standardy RICS. RICS, neboli Royal Institution of Chartered Surveyors, je komora odborníků zaměřená na oblast nemovitostí. Na základě těchto odhadů zaznamenaly nemovitostní projekty v portfoliu Fondu NEMO mírný čistý souhrnný nárůst hodnoty.

Investiční strategie fondu je založena na obsazování kvalitních budov s bonitními nájemci, dlouhodobých nájemních smlouvách, prvotřídní péči a aktivní komunikaci s nájemci, jakož i na pokrytí širokého spektra odvětví, v nichž nájemci působí.

Rozdělení podle umístění budovy



Portfolio v Praze



Zpráva o činnosti (pokračování)

Corso Karlín

Inspirativní kancelářské prostory

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost CORSO Karlín, s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 096 76 732, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 340260 ("CORSO Karlín, s.r.o.") je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník pozemku parc. č. 350/1, na kterém se nachází a jehož součástí tvoří kancelářská budova CORSO Karlín nacházející se v Karlíně (dále jen "CORSO Karlín").

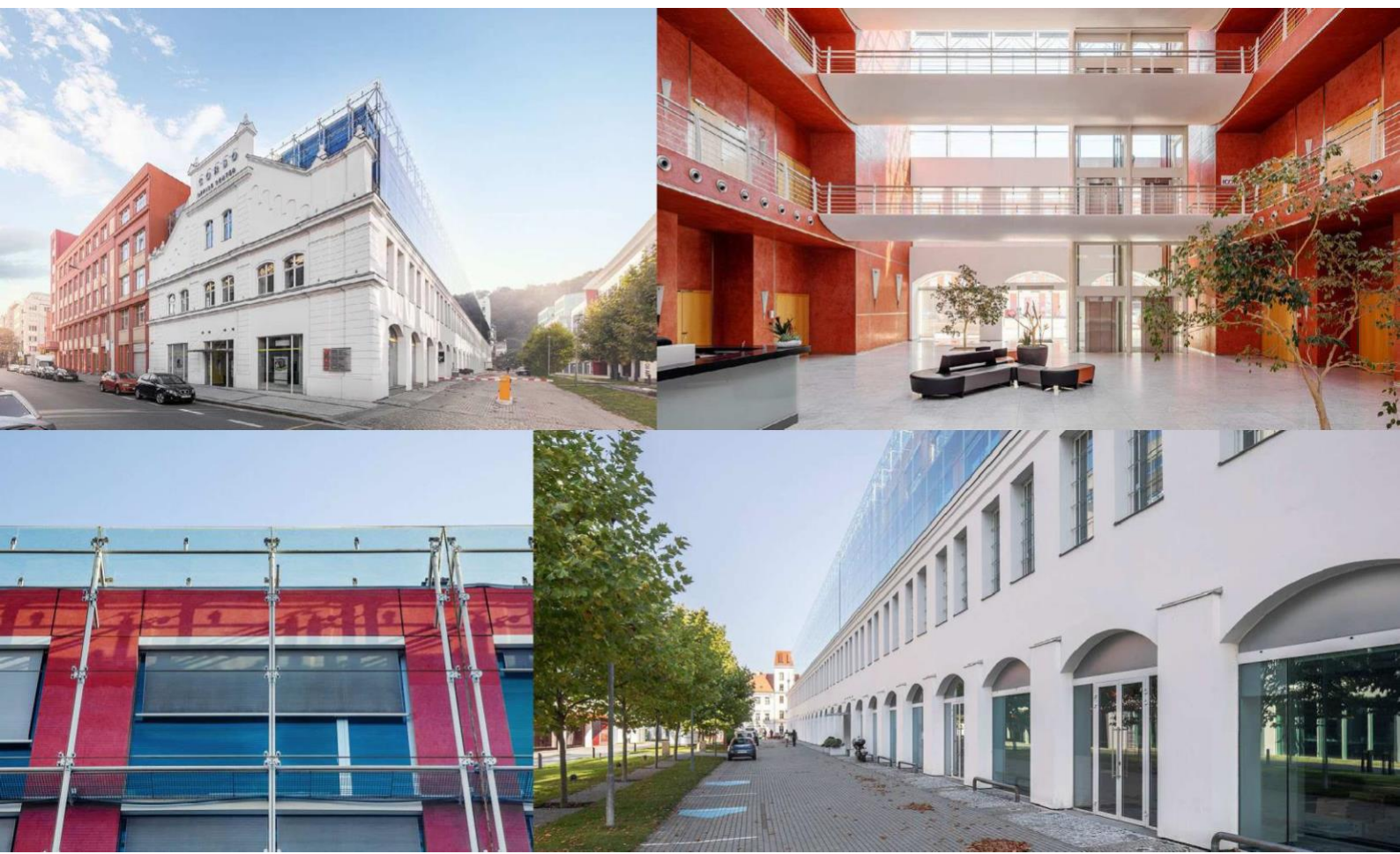
Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena financující bance, již je Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4–Nusle, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Křížíkova 237/36a v Praze 8.

Účelem nabytí tohoto projektu bylo získat atraktivní návratnost investice založenou na příjmech z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Kancelářská budova CORSO Karlín má 4 podlaží. Celková pronajímatelná plocha činí cca 9 421 m². Jejími největšími nájemci jsou společnosti jako Quantcom, ERV Evropská pojišťovna a společnost Euro-Center Prague.

Správu aktiv a správu nemovitosti u tohoto projektu zajišťuje společnost ČMN RE Management a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, 110 00, IČ 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24244.



Zpráva o činnosti (pokračování)

9 500 m²

Pronajímatelná
plocha

700

Kapacita
zaměstnanců

124

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Kancelářský komplex CORSO Karlín se 4 podlažími a celkovou pronajímatelnou plochou 9 500 m² se nachází v lukrativní lokalitě Praha 8 - Karlíně. Budova nabízí kancelářské prostory s inspirativní atmosférou vytvořenou kombinací industriálního designu a moderních kanceláří s kapacitou 700 pracovních míst. Samotná kancelářská budova CORSO Karlín byla postavena již v roce 1890 a je součástí ambiciózního plánu Nového Karlína, který spočívá v renovaci bývalého karlínského průmyslového areálu ČKD. CORSO Karlín je bývalá průmyslová hala zvaná "plechárna", kterou architekti Riccardo Bofill Levi a Jean Pierre Carniaux přeměnili na moderní účelovou kancelářskou budovu.

CORSO se nachází v oblasti s velmi dobrou občanskou vybaveností a snadnou dopravní dostupností. Karlín je velmi dobře dostupný všemi druhy dopravy. Tramvajové zastávky Křížíkova a Karlínské náměstí jsou vzdáleny 5 minut chůze, stejně jako stanice metra B - Křížíkova. Budova poskytuje až 124 parkovacích míst. Městská část Praha 8 - Karlín je navíc napojena na hustou síť pražských cyklotezek.

Budova Corso Karlín disponuje následujícím technickým vybavením:

- Služba recepce a 24-hodinová ostraha
- Systém na vstupní karty a kamerový systém
- Reprezentační salonek a recepce
- Parkování v podzemních garážích
- 4 moderní výtahy
- Možnost flexibilního uspořádání prostor
- Podhled se zapuštěným osvětlením
- Klimatizované prostory
- Podlahové krabice
- Zdvojené podlahy

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

V roce 2024 byla opravena a nově natřena fasáda budovy vedle garáže, čímž se zlepšil celkový vzhled budovy a zvýšila atraktivita nemovitosti při pohledu z ulice.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Aragonit

Komerční budova v Praze 5

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost ČMN Pekařská s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 066 87 890, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311986 (dále jen "ČMN Pekařská"), je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník pozemku parc. č. 1342/36, na kterém se nachází budova Pekařská v Jinonicích č. p. 635 ("budova Aragonit"), která je součástí tohoto pozemku (dále jen "budova Aragonit").

Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena financující bance, již je TRINITY BANK a.s., se sídlem Celetná 969/40, Praha, 14078 Praha 4–Nusle, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku, 110 00 vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24055.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Pekařská 635/6, 155 00 Praha 5.

Projekt byl pořízen za účelem dosažení atraktivního investičního výnosu založeného na příjmech z pronájmu a zhodnocení kapitálu. Čtyřpodlažní administrativní budova Aragonit se nachází v pražských Jinonicích (městská část Praha 5). Jde o ideální lokalitu pro ty, kteří dávají přednost útulnému prostředí s rodinnou atmosférou a výhledem do zeleně před moderními kancelářskými komplexy. Mezi současné nájemce patří STOCK Plzeň-Božkov, klinika asistované reprodukce GENNET a Fitness Clinic. V roce 2024 přibyl nový nájemce – dánský výrobce módních šperků Pandora, který působí ve více než 100 zemích a provozuje přibližně 7 800 maloobchodních prodejen.

Správu majetku a nemovitostí projektu zajišťuje společnost ČMN RE Management a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, 110 00, IČO 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 24244.



Zpráva o činnosti (pokračování)

6 800 m²

Pronajímatelná
plocha

390

Kapacita
zaměstnanců

115

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Kancelářská budova se nachází v západní části Prahy v Pekařské ulici a má téměř 6 800 m² na čtyřech podlažích. Nemovitost se nachází ve výhodné lokalitě, která nabízí skvělé dopravní spojení, včetně přímého přístupu k dálnici do Německa a na letiště Václava Havla v Ruzyni, stejně jako k metru přes stanici Nové Butovice (linka B) v docházkové vzdálenosti.

Budova má celkem jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Uprostřed nadzemního náměstí vzniká nekryté atrium s relaxační zónou. V přízemí se nachází vstupní hala s recepcí, lobby, veřejné prostory a sdílená zasedací místnost. Parkování je možné v podzemních garážích a v okolí budovy. Budova má 80 venkovních a 35 vnitřních parkovacích míst.

Budova Pekařská disponuje následujícím technickým vybavením:

- klimatizace, větrání zajišťují čtyři klimatizační zařízení
- lokální plynová kotelná sloužící jako zdroj tepla
- okna lze otevírat a jsou opatřena vnějšími žaluziemi
- elektronické zabezpečení (kamerový systém s 24hodinovým záznamem)
- automatický systém přístupových karet
- požární signalizace budovy je navržena jako komplexní uzavřený systém pokrývající všechny rizikové oblasti
- samostatný automatický adresovatelný systémem požární ochrany, který pokrývá rizikové oblasti požární bezpečnosti
- k dispozici je plně funkční systém EPS Schrack Seconet s integrovanou ústřednou a stálou 24hodinovou službou
- vertikální spojení mezi jednotlivými podlažími v budově zajišťují tři osobní výtahy
- inteligentní systém správy budovy

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

V roce 2024 byla budova vybavena novými, robustními venkovními žaluziemi, které byly instalovány nejen za účelem modernizace objektu, ale také pro zvýšení efektivity chladicího i topného systému. Předpokládá se, že tato úprava povede k výraznému snížení spotřeby energie při běžném provozu budovy a zároveň zlepší komfort nájemců v průběhu celého roku.

Zároveň byly provedeny investice do chladicího systému s cílem snížit provozní náklady a zvýšit jeho účinnost.

V neposlední řadě došlo ke zlepšení venkovních ploch a ocelových konstrukcí, což posílilo estetickou hodnotu a celkový vizuální dojem budovy a přispělo k její dlouhodobé atraktivitě.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Mezi Vodami 31

Ikonická budova v Praze 4

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost Modřanská Property a.s. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 289 87 331, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15698 (dále jen "Modřanská Property") je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník budovy č.p. 806 na ul. 2035 nacházející se na pozemku parc. č. 244/17, vše v k. ú. Modřany, obec Praha (dále jen "Mezi Vodami 31").

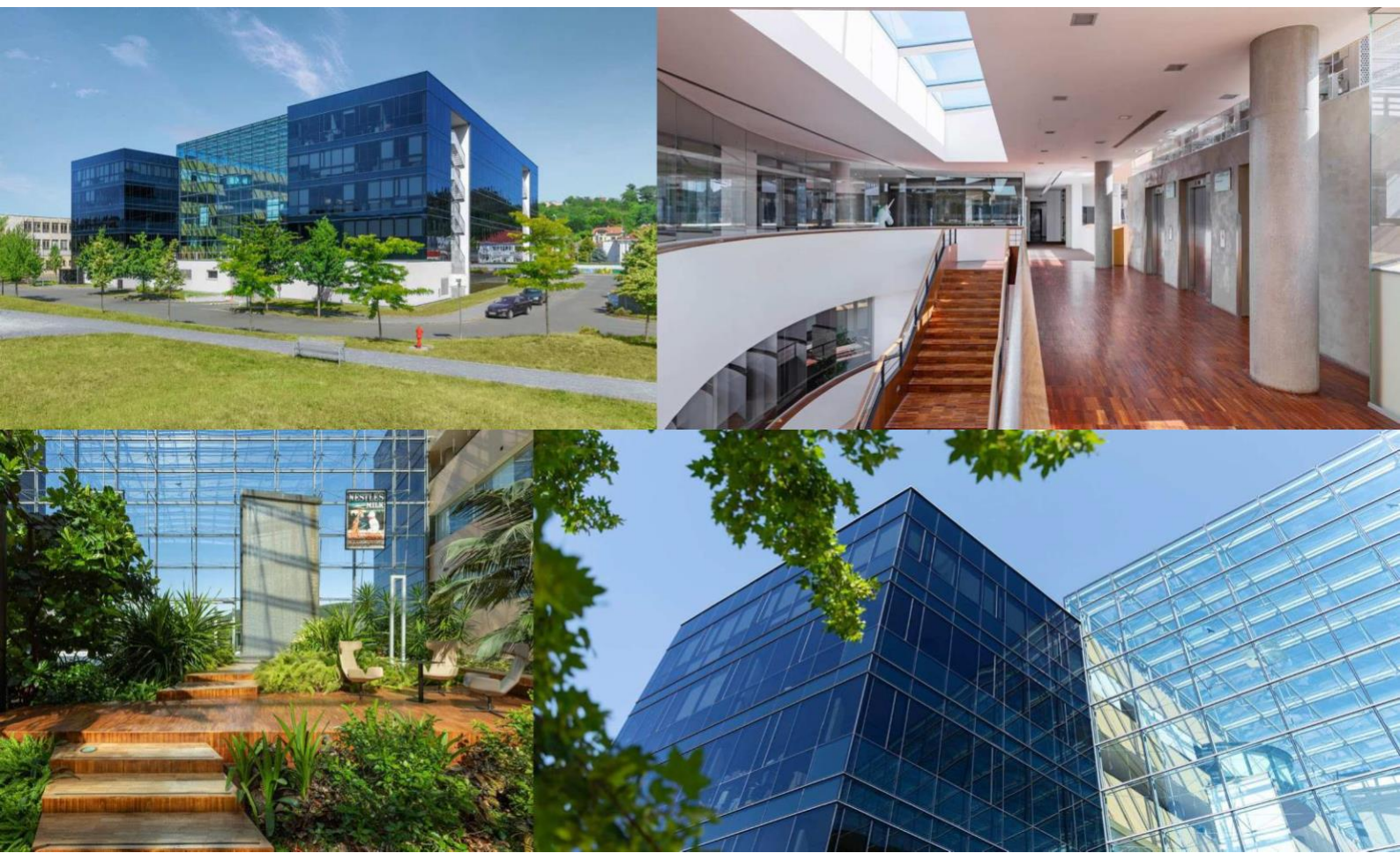
Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena ve prospěch financující banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 92, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka B 3608.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Mezi Vodami 31, 143 00 Praha.

Projekt byl pořízen za účelem dosažení atraktivního investičního výnosu založeného na příjmech z pronájmu a zhodnocení kapitálu. Hlavním nájemcem je Nestlé Česko s.r.o. Druhým významným nájemcem je Siemens s.r.o. Budova je pronajata z 98 %.

Správu majetku a nemovitostí projektu zajišťuje společnost ČMN RE Management a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, 110 00, IČO 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 24244.



Zpráva o činnosti (pokračování)

8 500 m²

Pronajímatelná
plocha

570

Kapacita
zaměstnanců

168

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Budova se nachází v Praze 4. Objekt nabízí krásné atrium plné zeleně. V blízkosti budovy v současné době probíhá významná bytová výstavba, která by měla zvýšit dopravní dostupnost.

Budova Mezi Vodami 31 je prosklená kancelářská budova třídy A ve tvaru písmene U. Objekt dokončený v roce 2006 má pět podlaží se suterénem a venkovním parkovištěm a je snadno dostupný individuální i veřejnou dopravou. Přímo před budovou se nachází tramvajová zastávka (Belárie). Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí přibližně 8 500 m². Projekt nabízí 144 vnitřních a 24 venkovních parkovacích míst.

Budova Mezi Vodami 31 disponuje následujícím technickým vybavením:

- EPS
- požární hlásiče a sprinklery, aktivní prvky požární ochrany
- elektronický bezpečnostní systém
- kamerový systém s 24hodinovým záznamem
- integrovaný systém správy majetku
- systém detekce CO₂
- systém kontroly vjezdu a výjezdu z garáže
- záložní napájení všech bezpečnostních systémů
- systém nouzového osvětlení

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání.

V roce 2024 prošla budova rozsáhlou revitalizací kotelny, která zahrnovala instalaci nových energeticky úsporných kotlů, čerpadel a souvisejících řídicích systémů. Tato modernizace byla součástí širší snahy o zajištění kvalitního a efektivního vytápění v celém objektu. Odhaduje se, že modernizace zvýší účinnost instalovaných systémů přibližně o 20 %, což přímo povede ke snížení provozních nákladů a omezení uhlíkové stopy. Tato úprava představuje významný krok nejen z ekonomického hlediska, ale i z pohledu udržitelnosti, protože je ve srovnání s předchozí technologií výrazně šetrnější k životnímu prostředí, zejména co se týče emisí CO₂.

Dále byly v garážích instalovány nástěnné nabíjecí stanice pro elektromobily a pro zvýšení komfortu a funkčnosti byly do vstupního lobby pořízeny nové kusy nábytku.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Apeiron

Moderní budova v Karlíně

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost Apeiron Karlín s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 281 74 232, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 130604 ("Apeiron Karlín s.r.o.") je v současné době zapsaná v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník pozemku p. č. 291, na kterém se nachází a jehož součástí tvoří kancelářská budova Apeiron ("APEIRON Office Center") v Karlíně (dále jen "APEIRON Office Center").

Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena financující bankou, jíž je Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4–Nusle, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Sokolovská 192/79 v Praze 8.

Účelem nabytí tohoto projektu bylo získat atraktivní návratnost investice založenou na příjmech z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Kancelářská budova Apeiron je multi-tenant budova (pro více nájemců) s pronajímatelnou plochou přesahující 12 500 m², rozdělenou do osmi podlaží. Mezi její nejvýznamnější nájemce patří společnost SWIETELSKY Stavební společnost, státem vlastněná OTE, nebo společnost EUC PLS s.r.o.

Správu majetku a nemovitostí projektu zajišťuje společnost ČMN RE Management a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, 110 00, IČO 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 24244.



Zpráva o činnosti (pokračování)

12 500 m²

Pronajímatelná
plocha

770

Kapacita
zaměstnanců

174

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

APEIRON Office Center se nachází v pražské čtvrti Karlín. Budovu navrhl Václav Aulický, jehož proslavil návrh Žižkovské věže, budovy Transgasu na Vinohradech nebo budovy České televize na Kavčích horách. Tato kancelářská budova byla postavena v roce 2001 a v roce 2009 prošla rozsáhlou rekonstrukcí a modernizací. Díky variabilitě pronajímaných prostor si mohou nájemci dispoziční rozvržení kanceláře upravit podle svých představ.

Kancelářská budova Apeiron Office Center se nachází přímo před tramvajovou zastávkou Křížíkova na ulici Sokolovská 192/79 v Praze 8 - Karlín. Velkou výhodou této lokality je výborná dostupnost autem i veřejnou dopravou. Tramvajová zastávka Křížíkova a Karlínské náměstí jsou vzdálené 5 minut chůze, stejně jako stanice metra Křížíkova. Snadná dostupnost pracoviště je dále podpořena parkovištěm s kapacitou 174 míst v případě cest autem a vynikajícími spoji hromadné dopravy, které při cestách po Praze šetří čas.

Budova Apeiron disponuje následujícím technickým vybavením:

- Správcovské služby a ostraha 24 hodin denně
- Centrální recepce
- 2 vchody do budovy - přes pasáž - z ulic Pobřežní a Sokolovská
- Podzemní garáže a skladovací prostory
- Flexibilní uspořádání proctor
- Připojení pomocí optického kabelu
- Stropní podhledy se zabudovaným osvětlením
- Obvodové úložné a podlahové protahovací elektronické kanály
- Otvíratelná okna
- Venkovní žaluzie
- Klimatizace

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

V roce 2024 byla zřízena nová kolárna s cyklohubem a hygienickým zázemím, která podporuje ekologické způsoby dopravy nájemců.

V budově bylo realizováno několik klíčových investic s cílem optimalizovat provozní efektivitu a zlepšit celkový výkon. Hlavní důraz byl kladen na snížení spotřeby energie a provozních nákladů prostřednictvím modernizace a optimalizace technologií budovy.

Úpravami prošly také garáže, včetně opravy podlahových vrstev (potěrů) na dvou nejvyšších podlažích, což přispěje k lepší funkčnosti a dlouhodobé údržbě prostor.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Smíchov Gate

Brána k úspěšnému podnikání

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost Smíchov Gate RE s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 05469228, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 263895 (dále jen "Smíchov Gate RE") je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník budovy č.p. 3217 na ul. Plzeňská nacházející se na pozemku parc. č. 2974/29, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha (dále jen "Smíchov Gate").

Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena ve prospěch financující banky Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, se sídlem Neue Mainzer Straße 52-58 (Main Tower), 60311 Frankfurt am Main, Spolková republika Německo a Bonifaciusstraße 16, 99084 Erfurt, Spolková republika Německo, zapsané v obchodním rejstříku Místního soudu ve Frankfurtu nad Mohanem (Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main) spisová značka HRA 29821 a v obchodním rejstříku Místního soudu v Jeně (Handelsregister des Amtsgerichts Jena), spisová značka HRA 102181.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Plzeňská 3217/16 v Praze 5.

Účelem nabytí tohoto projektu bylo získat atraktivní návratnost investice založenou na příjmech z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Kancelářská budova Smíchov Gate je multi-tenant budova (pro více nájemců). Tato budova o 13 300 m² pronajímatelné plochy má 7 nadzemních a 2 podzemní podlaží (parking). Mezi největší nájemce patří Cemex, Hochtief a Notino.



Zpráva o činnosti (pokračování)

13 300 m²

Pronajímatelná
plocha

950

Kapacita
zaměstnanců

130

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Administrativní budova Smíchov Gate se nachází v atraktivní části Prahy 5 na Andělu, přímo u výjezdu ze Strahovského tunelu. Největší výhodou této lokality je výborná dostupnost všemi prostředky veřejné dopravy. V bezprostřední blízkosti se nachází stanice metra linky B – Anděl, několik tramvajových linek, Smíchovské nádraží a jeden z nejvýznamnějších pražských autobusových terminálů. Přímé napojení na dálnici D5 a další hlavní silnice, snadná dostupnost letiště (cca 15 minut autem), kvalitní infrastruktura a blízkost centra činí z této lokality jedno z nejoblíbenějších obchodních center Prahy.

Budova je vybavena moderní technologií, reprezentativním lobby a tím splňuje nejvyšší mezinárodní standardy včetně BREEAM certifikace. Kromě toho nabízí 119 parkovacích míst v podzemní garáži, které poskytují maximální komfort jak nájemcům, tak i jejich návštěvníkům.

Budova Smíchov Gate disponuje následujícím technickým vybavením:

- 24hodinová recepce a ostraha
- Centrální recepce
- Podzemní garáže a skladovací prostory
- Flexibilní uspořádání prostor
- Optické kabely
- Podhledy se zabudovaným osvětlením
- Perimetrické a podlahové elektrokanály
- HVAC (topení, větrání a klimatizace) s možností individuální regulace teploty – po sekcích
- Venkovní žaluzie
- Klimatizace

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Anděl 17

Moderní kanceláře v centru dění

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost North Point 17 RE s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 04485874, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 248435 (dále jen "North Point 17 RE") je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník budovy č.p. 3191 na ul. Štroupežnického nacházející se na pozemku parc. č. 2885/24, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha (dále jen "Anděl 17").

Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena ve prospěch financující banky Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, se sídlem Neue Mainzer Straße 52-58 (Main Tower), 60311 Frankfurt am Main, Spolková republika Německo a Bonifaciusstraße 16, 99084 Erfurt, Spolková republika Německo, zapsané v obchodním rejstříku Místního soudu ve Frankfurtu nad Mohanem (Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main) spisová značka HRA 29821 a v obchodním rejstříku Místního soudu v Jeně (Handelsregister des Amtsgerichts Jena), spisová značka HRA 102181.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Štroupežnického 3191/17 v Praze 5.

Účelem nabytí tohoto projektu bylo získat atraktivní návratnost investice založenou na příjmech z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Kancelářská budova Anděl 17 je multi-tenant budova (pro více nájemců). Tato budova o 5 500 m² pronajímatelné plochy má 7 podlaží. Mezi největší nájemce patří Google, Pfizer a Mercedes-Benz.



Zpráva o činnosti (pokračování)

5 500 m²

Pronajímatelná
plocha

580

Kapacita
zaměstnanců

58

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Anděl 17 je moderní administrativní budova, která se nachází v srdci jedné z nejžádanějších částí Prahy – na Andělu na Smíchově. Nabízí vysoce kvalitní pracovní prostředí a vynikající dopravní dostupnost s ideálním napojením na veřejnou i individuální dopravu. Sedmipodlažní budova je navržena pro efektivní využití kancelářských prostor s minimem společných ploch. Přízemí je určeno pro maloobchod a v podzemních podlažích jsou k dispozici parkovací místa.

V blízkosti se nachází stanice metra linky B – Anděl a několik tramvajových i autobusových linek, které zajišťují skvělou dopravní dostupnost. Tato městská část je vyhledávaná renomovanými korporátními nájemci, provozovateli volnočasových zařízení, maloobchodu i hoteliérství. Budova Anděl 17 je aktuálně plně obsazena. Mezi nájemce patří mezinárodní společnosti Google, Pfizer a Mercedes-Benz.

Budova Anděl 17 disponuje následujícím technickým vybavením:

- Klimatizace
- Zdvojené podlahy
- Otevíratelná okna
- Snížené podhledy
- Optické kabely
- Internetové připojení
- Výtahy
- Parkování
- 24/7 ostraha
- Centrální recepce
- Vnitřní žaluzie

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Idea office building

Ideální místo pro podnikání

Identifikace projektu

Nemovitostní společnost South Point 16 RE s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 04486048, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 248440 (dále jen "South Point 16 RE") je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník budovy č.p. 3208 na ul. Karla Engliše a Klicperova nacházející se na pozemku parc. č. 2885/23, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha (dále jen "IDEA").

Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena ve prospěch financující banky Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, se sídlem Neue Mainzer Straße 52-58 (Main Tower), 60311 Frankfurt am Main, Spolková republika Německo a Bonifaciusstraße 16, 99084 Erfurt, Spolková republika Německo, zapsané v obchodním rejstříku Místního soudu ve Frankfurtu nad Mohanem (Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main) spisová značka HRA 29821 a v obchodním rejstříku Místního soudu v Jeně (Handelsregister des Amtsgerichts Jena), spisová značka HRA 102181.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Klicperova 3208/12 v Praze 5.

Účelem nabytí tohoto projektu bylo získat atraktivní návratnost investice založenou na příjmech z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Kancelářská budova Idea office building je multi-tenant budova (pro více nájemců). Tato budova o 7 200 m² pronajímatelné plochy má 7 podlaží.



Zpráva o činnosti (pokračování)

7 200 m²

Pronajímatelná
plocha

650

Kapacita
zaměstnanců

40

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Idea Office Building je moderní sedmipodlažní kancelářská budova, postavená v roce 2005, jejímž dominantním stavebním materiálem je sklo. Idea office building nabízí celkem 7 200 m² kancelářské plochy. Kanceláře jsou plně klimatizovány a vybaveny moderními technologiemi. Idea je také kancelářskou budovou využívající kombinované zdroje energie díky solárním panelům na střeše budovy.

Velkou výhodou je poloha v městské části Praha 5, která je velmi dobře dostupná autem i MHD. Stanice metra B – Anděl a několik tramvajových a autobusových zastávek se nachází v pěší vzdálenosti. Nedaleko budovy je vlakové nádraží Praha-Smíchov. Snadnou dostupnost automobilem zajišťuje Městský okruh.

Budova Idea disponuje následujícím technickým vybavením:

- Správa objektu a ostraha 24/7
- Centrální recepce
- Podzemní garáže a skladovací prostory
- Nabíjecí stanice pro elektromobily
- Flexibilní uspořádání prostor
- Otevíratelná okna
- Klimatizace
- Relaxační zahrada ve vnitrobloku
- Zázemí pro cyklisty se sprchou

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

Zpráva o činnosti (pokračování)

Victoria Vyšehrad

Kanceláře s výhledem na Prahu

Identifikace projektu

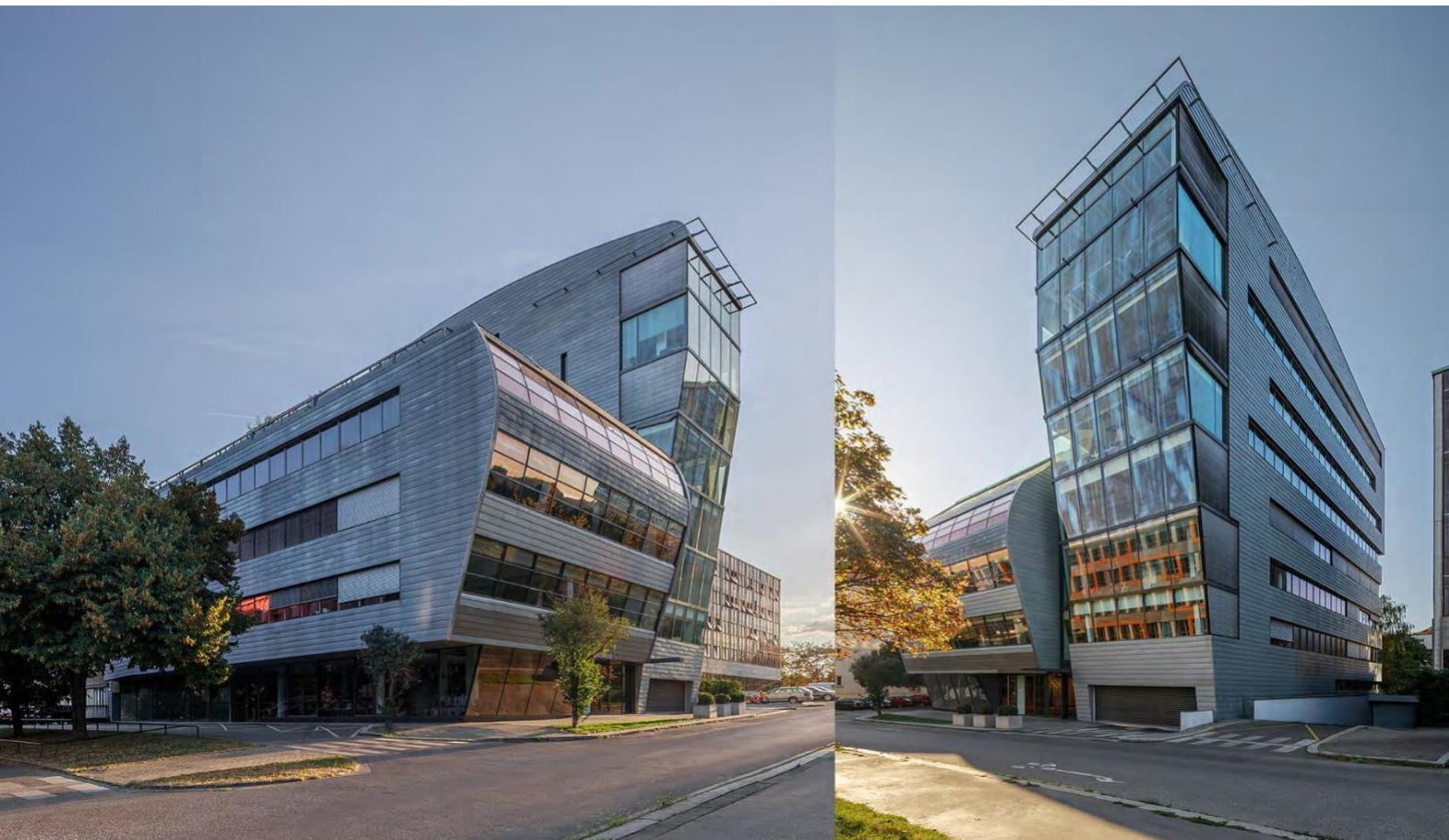
Nemovitostní společnost Vyšehrad Victoria RE s.r.o. se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 04485980, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 248438 (dále jen "Vyšehrad Victoria RE") je v současné době zapsána v katastru nemovitostí jako vylučný vlastník budovy č.p. 1719 na ul. Na Vítězné pláni nacházející se na pozemku parc. č. 919/3, 3079/3, 3083/5, vše v k.ú. Nusle, obec Praha (dále jen "Victoria Vyšehrad").

Nemovitost (včetně pozemku) je zastavena ve prospěch financující banky Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, se sídlem Neue Mainzer Straße 52-58 (Main Tower), 60311 Frankfurt am Main, Spolková republika Německo a Bonifaciusstraße 16, 99084 Erfurt, Spolková republika Německo, zapsané v obchodním rejstříku Místního soudu ve Frankfurtu nad Mohanem (Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main) spisová značka HRA 29821 a v obchodním rejstříku Místního soudu v Jeně (Handelsregister des Amtsgerichts Jena), spisová značka HRA 102181.

Využití nemovitosti a současné obsazení

Budova se nachází na adrese Na Vítězné pláni 4/1719 v Praze 4.

Účelem nabytí tohoto projektu bylo získat atraktivní návratnost investice založenou na příjmech z pronájmu a kapitálovém zhodnocení. Kancelářská budova Victoria Vyšehrad je single-tenant budova (jeden nájemce). Tato budova o 5 700 m² pronajímatelné plochy má 8 podlaží. Budova je aktuálně pronajata jedinému nájemci, kterým je W.A.G. Payment Solutions (dříve Eurowag).



Zpráva o činnosti (pokračování)

5 700 m²

Pronajímatelná
plocha

500

Kapacita
zaměstnanců

48

Parkovacích
míst

Popis nemovitosti

Administrativní budova dokončená v roce 2009 disponuje mimořádně flexibilní dispozicí, která umožňuje umístit až čtyři nájemce na jedno patro. Nabízí celkem 5.700 m² na osmi nadzemních a dvou podzemních podlažích. Vyšší patra a střešní terasy poskytují působivý panoramatický výhled na Prahu.

Budova se nachází ve vyhledávané lokalitě Prahy 4 a je dobře dostupná jak autem, tak i veřejnou dopravou. Stanice metra Vyšehrad je vzdálena pouze 350 metrů a v pěší dostupnosti se nachází několik tramvajových linek. Nájemci mají navíc k dispozici 48 parkovacích míst v podzemní garáži.

Budova Victoria Vyšehrad disponuje následujícím technickým vybavením:

- Centrální recepce
- Parkovací místa
- Flexibilní uspořádání kanceláří
- Otevíratelná okna
- Klimatizace

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s oceňovacími standardy RICS na základě výnosového přístupu.

Technický stav budovy

Obecně je budova v dobrém a udržovaném stavu. Nemovitost nemá žádné technické závady, které by bránily jejímu užívání. Samozřejmě je třeba průběžně provádět kapitálové investice.

Výkazy aktiv

31. prosinec, 2024
Kč

Depozita na viděnou	19 865 326,76
Termínované vklady	360 000 000,00
Cenné papíry a další aktiva	1 134 521 176,25
Půjčky	1 252 947 248,91
Derivátové finanční nástroje	-1 741 533,16
Ostatní aktiva	59 584 481,32

Celková aktiva fondu	2 825 176 700,08
-----------------------------	-------------------------

Závazky	-6 273,88
---------	-----------

Čistá aktiva fondu	2 825 170 426,20
---------------------------	-------------------------

Podrozvahové transakce

Případné derivátové finanční nástroje, které jsou na konci účetního období otevřené, jsou uvedeny v inventarizaci aktiv.

Případné cenné papíry zapůjčené k rozvahovému dni (půjčky cenných papírů) jsou také uvedeny v inventarizaci aktiv.

K rozvahovému dni nebyly evidovány žádné nesplacené úvěry.

Výkaz zisku a ztráty

01.01.2024 - 31.12.2024

Kč

Příjmy

Příjmy z půjček	63 751 034,72
Příjmy z bankovních vkladů	22 052 150,33
Ostatní příjmy	0
Nákup běžných výnosů při emisi podílových listů	13 179 612,69
Příjmy celkem	98 982 797,74

Výdaje

Poplatek za obhospodařování a administraci	0
Odměna depozitáři	0
Výdaje na audit	163 098,12
Splatné úroky	18 662,54
Další výdaje	1 246 556,87
Výplaty běžného výnosu při zpětném odkupu podílových listů	4 140 518,80
Výdaje celkem	5 568 836,33

Čistý příjem	93 413 961,41
---------------------	----------------------

Realizované kapitálové zisky a kapitálové ztráty	-25 657 620,73
--	----------------

Realizované výnosy	67 756 340,68
---------------------------	----------------------

Nerealizované kapitálové zisky a kapitálové ztráty	89 796 816,13
--	---------------

Výnosy celkem	157 553 156,81
----------------------	-----------------------

Použití výsledku hospodaření

01.01.2024 - 31.12.2024

Kč

Převod zisku nebo ztráty do dalšího účetního období	93 413 961,41
Kapitálové zisky účetního období určené k rozdělení	0,00
Kapitálové zisky předchozích účetních období určené k rozdělení	0,00
Zůstatek přenesený z předchozího roku	0,00
Zisk k rozdělení	93 413 961,41
Zisk určený k rozdělení investorům	0,00
Zisk ponechaný k reinvestování	93 413 961,41
Převod zisku nebo ztráty do dalšího účetního období	0,00

01.01.2024 - 31.12.2024

Kč

Změna čistých aktiv fondu

Čistá aktiva fondu na začátku období	2 177 342 654,91
Zůstatek z transakcí podílových listů	490 274 614,48
Výnosy celkem	157 553 156,81
Čistá aktiva fondu na konci období	2 825 170 426,20

Počet vydaných podílových listů

Fond NEMO -CZK-

01.01.2024 - 31.12.2024

Počet podílových listů na začátku období	16 737 505,007
Nově vydané podílové listy	5 575 918,066
Zpětně odkoupené podílové listy	-1 865 794,950
Počet podílových listů na konci období	20 447 628,123

Nejdůležitější údaje

Fond NEMO	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Čistá aktiva fondu v Kč	2 825 170 426,20	2 177 342 654,91	2 331 123 414,32
Transakční náklady v Kč	2 105 683,58	0	0

Fond NEMO -CZK-	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Čistá aktivita fondu v Kč	2 825 170 426,20	2 177 342 654,91	2 331 123 414,32
Počet vydaných podílových listů	20 447 628,123	16 737 505,007	19 212 051,104
Čistá hodnota aktiv na podílový list v Kč	138,17	130,09	121,34
Výkonnost v %	6,21	7,21	7,91
Výkonnost v % od počátku, tj. od 27.06.2019	38,17	30,09	21,34
OGC/TER 1 v %	0,06	1,19	0,51

Právní poradenství

Historická výkonost podílového listu není zárukou podobné současné nebo budoucí výkonosti. Hodnota podílového listu se může kdykoliv zvýšit nebo snížit. Údaje o výkonosti navíc nezahnují provize a náklady spojené s vydáváním a zpětným odkupem podílových listů.

OGC/TER 1 (dále jen jako TER - total expense ratio (ukazatel celkové nákladovosti fondu))

Syntetický TER se počítá, pokud jsou pořízeny podílové listy jiných fondů (cílové fondy) v minimálním objemu 10% aktiv fondu. TER fondu odráží náklady přímo vynaložené na úrovni fondu a - v případě syntetického TER - další poměrné TER příslušných cílových fondů vážené jejich kvótami k rozvahovému dni, jakož skutečné uhrazené emisní ážio a poplatky za odkup cílových fondů.

Inventarizace aktiv / nákupy a prodeje

CCY	Označení v portfoliu ISIN	Nákup ¹⁾	Prodej ¹⁾	Aktiva k 31.12.2024	Cena	Tržní hodnota v Kč	% z NAV
CENNÉ PAPÍRY A OSTATNÍ INVESTIČNÍ AKTIVA							
NEKÓTOVANÁ INVESTIČNÍ AKTIVA							
Private Debt (Soukromý dluh)							
Kč	CMN Pekarska Accrued Interest	10 186,39	0	10 186,39	1,00	10 186	0,00%
						10 186	0,00%
Private equity (Soukromý kapitál)							
Kč	CMN Aperion Karlin	0	0	10,00	33 983 890,00	339 838 900	12,03%
Kč	CMN Corso Karlin	0	0	10,00	30 841 750,00	308 417 500	10,92%
Kč	CMN Pekarska S.r.o. QT0000999557	0	0	596 983,00	196,69	117 422 450	4,16%
Kč	Modranska Property	0	0	1 638 503,84	165,63	271 382 000	9,61%
Kč	PP North Point 17 RE s.r.o.	10,00	0	10,00	2 462 361,90	24 623 619	0,87 %
Kč	PP Smíchov Gate RE s.r.o.	10,00	0	10,00	3 093 426,00	30 934 260	1,09%
Kč	PP South Point 16 RE s.r.o.	10,00	0	10,00	3 256 229,60	32 652 296	1,15%
Kč	PP Vyšehrad Victoria RE s.r.o.	10,00	0	10,00	579 732,40	5 797 324	0,21%
EUR	CMN 4 Investments (Immobilien NEMO)	27 339 755,00	27 199 338,71	140 416,29	1,00	3 532 641	0,13%
						1 134 510 990	40,16%
NEKÓTOVANÁ INVESTIČNÍ AKTIVA CELKEM						1 134 521 176	40,16%
CENNÉ PAPÍRY A OSTATNÍ INVESTIČNÍ AKTIVA						1 134 521 176	40,16%
DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE							
Kč	Pohledávky z měnových forwardů					-1 741 533	-0,06%

Inventarizace aktiv / nákupy a prodeje

CCY	Označení v portfoliu ISIN	Nákup ¹⁾	Prodej ¹⁾	Aktiva k 30.06.2024	Cena	Tržní hodnota v Kč	% z NAV
DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE CELKEM						-1 741 533	-0,06%
KČ	Půjčky					1 252 947 249	44,35%
KČ	Zůstatky na běžném účtu					19 865 327	0,70%
KČ	Termínované vklady					360 000 000	12,74%
KČ	Další aktiva					59 584 481	2,11%
AKTIVA FONDU CELKEM						2 825 176 700	100,00%
KČ	Pohledávky a závazky					- 6 274	-0,00%
ČISTÁ AKTIVA FONDU						2 825 170 426	100,00%

Drobné zaokrouhlovací rozdíly mohly vzniknout v důsledku zaokrouhlení při výpočtu.

Poznámky pod čarou:

- 1) V četrně dělení (split), bonusových akcií a přídelů z nároků
- 2) Zcela nebo částečně zapůjčené cenné papíry (Securities Lending)

Inventarizace aktiv / nákupy a prodeje

Transakce

Nástroje, které již nejsou ve výkazu aktiv:

CCY	Označení v portfoliu ISIN	Nákup	Prodej
Nejsou k dispozici			

Inventarizace aktiv / nákupy a prodeje

Forwardové měnové transakce

Devizové deriváty otevřené ke konci vykazovaného období:

Splatnost	Nákup	Prodej	Nákup Částka	Prodej Částka
04.02.2025	KČ	EUR	2 074 289 071,06	82 322 532,00

Forex derivatives transacted during the report period:

Splatnost	Nákup	Prodej	Nákup Částka	Prodej Částka
02.02.2024	EUR	KČ	51 442 462,00	1 272 645 355,91
04.03.2024	KČ	EUR	1 281 277 401,03	51 442 462,00
04.03.2024	EUR	KČ	51 442 462,00	1 281 277 401,03
02.04.2024	KČ	EUR	1 305 969 782,79	51 442 462,00
02.04.2024	EUR	KČ	51 442 462,00	1 305 969 782,79
02.05.2024	KČ	EUR	1 314 596 785,39	51 877 712,00
02.05.2024	EUR	KČ	51 877 712,00	1 314 596 785,39
04.06.2024	KČ	EUR	1 300 866 795,04	51 695 549,00
04.06.2024	EUR	KČ	51 695 549,00	1 300 866 795,04
02.07.2024	KČ	EUR	1 278 410 248,55	51 695 549,00
02.07.2024	EUR	KČ	51 695 549,00	1 278 410 248,55
02.08.2024	KČ	EUR	1 305 982 629,91	52 159 397,00
02.08.2024	EUR	KČ	52 159 397,00	1 305 982 629,91
03.09.2024	KČ	EUR	1 293 496 713,64	50 833 607,00
03.09.2024	EUR	KČ	50 833 607,00	1 293 496 713,64
02.10.2024	KČ	EUR	1 273 051 436,90	50 833 607,00
02.10.2024	EUR	KČ	50 833 607,00	1 273 051 436,90
05.11.2024	KČ	EUR	1 293 276 965,70	51 297 919,00
05.11.2024	EUR	KČ	51 297 919,00	1 293 276 965,70
03.12.2024	KČ	EUR	1 295 739 412,49	51 204 877,00
03.12.2024	EUR	KČ	51 204 877,00	1 295 739 412,49
02.01.2025	KČ	EUR	1 293 670 735,45	51 204 877,00
02.01.2025	EUR	KČ	51 204 877,00	1 293 670 735,45
02.01.2025	KČ	EUR	521 578 813,19	20 708 337,00
02.01.2025	EUR	KČ	20 708 337,00	521 578 813,19
04.02.2025	KČ	EUR	2 074 289 071,06	82 322 532,00

Doplňující informace

Základní informace

	Fond NEMO
Třída podílových listů	-CZK-
Číslo ISIN	LI0466188294
Datum spuštění	27. červen 2019
Účetní měna fondu	Koruna česká (Kč)
Referenční měna tříd podílových listů	Koruna česká (Kč)
Konec hospodářského roku	31. prosinec
Konec prvního hospodářského roku	31. prosinec 2019
Použití výnosů	reinvestice
Emisní ážio	max. 5%
Diskont při odkupu	žádný
Poplatek za zpětný odkup ve prospěch fondu	max. 1%
Poplatek za výměnu při přechodu z jedné třídy podílového listu na druhou	žádný
Poplatek za investiční rozhodování, řízení rizik a distribuci	max. 0,45% nebo min. EUR 22 000 p.a.
Výkonnostní poplatek	žádný
Max. výše poplatku za administraci	0,20% nebo min. EUR 22 000 plus EUR 4 400 p.a. za třídu podílového listu od 2. třídy podílových listů
Max. výše depozitářského poplatku	0,15% nebo min. EUR 13 500 p.a.
Poplatek za dohled	
Fond bez podfondů	CHF 2 000 p.a.
Fond s jedním podfondem	CHF 2 000 p.a.
pro každý další podfond	CHF 1 000 p.a.
Další poplatek	0,0015% ročně z čistých aktiv fondu bez podfondů nebo zastřešujícího fondu
Zřizovací výdaje	odepisují se lineárně po dobu tří let
Internet	www.ifm.li www.lafv.li www.fundinfo.com
Informace o kurzech	
Bloomberg	NEMOFUN LE
Telekurs	46618829

Doplňující informace

Směnné kurzy k datu sestavení účetní závěrky	Kč 1 = EUR 3,9748 EUR 1 = Kč 25,1583
Země distribuce	
Retailoví investoři	LI, CZ
Profesionální investoři	LI, CZ
Kvalifikovaní investoři	
Publikace fondu	Informace pro investory podle čl. 105 AIFMG, svěřenecká smlouva nebo smlouva o fondu nebo statut a investiční podmínky, jakož i příloha A „Organizační struktura obhospodařovatele AIF/AIF“, příloha B „AIF – stručný přehled“ nebo „Přehled podfondů“, veškeré dokumenty s klíčovými informacemi (PRIIP-KID) a poslední výroční zpráva, pokud již byla zveřejněna, jsou k dispozici zdarma na trvalém nosiči u správce. „Přehled podfondů“, veškeré dokumenty s klíčovými informacemi (PRIIPKID) a poslední výroční zpráva, pokud již byla zveřejněna, jsou bezplatně k dispozici na trvalém nosiči u správce, depozitáře, platebních zprostředkovatelů a všech distributorů v Lichtenštejnsku i v zahraničí a na internetových stránkách Lichtenštejnské asociace investičních fondů LAFV na adrese www.lafv.li .
Depozitář	Bank Frick & Co. AG, Balzers
Výpočet ukazatele TER	TER byl vypočten v souladu s metodikou uvedenou ve pokynech CESR 09-949 a definovanou v pokynech CESR 09-1028 (průběžné poplatky).
Transakční náklady	Transakční náklady zahrnují všechny náklady, které byly vykázány nebo vypořádány samostatně na účet fondu v hospodářském roce a přímo souvisejí s nákupem nebo prodejem aktiv.
Informace o zásadách odměňování	IFM Independent Fund Management AG („IFM“) podléhá regulatorním požadavkům, které se vztahují na správcovské společnosti podle lichtenštejnského zákona o některých subjektech kolektivního investování do převoditelných cenných papírů (UCITSG), a regulatorním požadavkům, které se vztahují na správce alternativních investičních fondů podle lichtenštejnského zákona o správcích alternativních investičních fondů (AIFMG), pokud jde o strukturu jejich zásad a postupů odměňování. IFM stanovil podrobnou strukturu v interní směrnici o zásadách a postupech odměňování. Cílem interní směrnice je zabránit nadměrnému podstupování rizik a obsahuje vhodná opatření k zamezení střetu zájmů a dosažení udržitelné politiky odměňování. Informace o aktuální politice a praxi odměňování správcovské společnosti jsou zveřejněny na internetu na adrese www.ifm.li . Další informace poskytne správcovská společnost poskytně na žádost investorů zdarma.

Doplňující informace

Likvidita			
Nelikvidní aktiva se zvláštními ustanoveními v % čistých aktiv fondu	86,61%		
Nové nařízení o řízení likvidity	žádné		
Rizikový profil podle ustavujících dokumentů			
Typ fondu podle investiční politiky	AIF (alternativní investiční fond)		
Postup řízení rizik	Commitment-Approach		
Metoda hrubé páky	< 3		
Metoda čisté páky	< 3		
Maximální zadlužení	65%		
Využití rizikových limitů	Maximální využití	Minimální využití	Ø využití
Hrubá páka	71,70%	38,80%	46,18%
Čistá páka	53,49%	36,76%	43,36%
Poměr zadlužení vůči vlastnímu kapitálu	Začátek období	Konec období	Změna
Zadlužení v % NFV	0,00%	0,00%	0.00%
Zadlužení v měně AIF	0,00	0,00	0,00

Doplňující informace

Zásady oceňování

Aktiva alternativního investičního fondu se oceňují podle následujících zásad:

1. Cenné papíry, které jsou oficiálně kótovány na burze, se oceňují poslední dostupnou cenou. Pokud je cenný papír oficiálně kótován na více burzách, je rozhodující poslední dostupná cena té burzy, která je pro tento cenný papír hlavním trhem.
2. Cenné papíry, které nejsou oficiálně kótovány na burze cenných papírů, ale obchodují se na veřejně přístupném trhu, se oceňují poslední dostupnou cenou. Pokud je cenný papír obchodován na různých veřejně přístupných trzích, použije se poslední dostupná cena na trhu s nejvyšší likviditou.
3. Cenné papíry nebo nástroje peněžního trhu se zbývajícím dobou splatnosti kratší než 397 dní lze rovnoměrně odepisovat ve výši rozdílu mezi pořizovací cenou (nákupní cenou) a cenou při zpětném odkupu (cenou při konečné splatnosti). Od ocenění aktuální tržní cenou lze upustit, pokud je známa a pevně stanovena cena při splacení. Zohledňují se také případné změny bonity;
4. Investice, jejichž cena neodpovídá tržní ceně, a aktiva, která nespádají pod výše uvedené oddíly B.8.1, B.8.2 a B.8.3, se vykazují v ceně, která by byla pravděpodobně dosažena v případě pečlivého prodeje v době ocenění a kterou by v dobré víře dosáhlo vedení správce či dohledem pověřený zástupce.
5. OTC deriváty se oceňují denně na základě ověřitelného ocenění, které stanoví správce, jak je uvedeno níže, v dobré víře a v souladu s obecně uznávanými modely oceňování ověřitelnými auditory na základě pravděpodobné realizovatelné prodejní hodnoty.
6. SKIPCP, UCIs, alternativní investiční fondy a ostatní subjekty kolektivního investování se oceňují poslední zjištěnou a dostupnou čistou hodnotou aktiv. Pokud je odkupování podílových jednotek pozastaveno nebo v případě uzavřených fondů kde neexistuje právo na odkup, nebo nejsou stanoveny žádné ceny odkupu v případě uzavřených fondů, se tyto podílové jednotky a všechna ostatní aktiva oceňují příslušnou tržní hodnotou, kterou správce určil v dobré víře a v souladu s obecně uznávanými pravidly a modely oceňování ověřitelnými auditory.
7. Ocenění nekótovaných majetkových cenných papírů vychází z nejnovějších zpráv vypracovaných příslušnými společnostmi a z případných formálních auditorských osvědčení, pokud jsou k dispozici a lze je použít;
8. Správce jmenuje nejméně dvě fyzické osoby nebo jednu právnickou osobu znalou příslušných trhů s nemovitostmi jako nezávislé odborníky na oceňování nemovitostí. Nemovitosti musí být oceňovány v souladu s obecně uznávanými zásadami oceňování, a to nejméně dvakrát ročně, v každém případě však při jejich nabytí. V případě investice do nemovitostní společnosti musí správce ocenit nemovitost vykázanou v roční účetní závěrce nebo ve výkazu aktiv nemovitostní společnosti hodnotou stanovenou nejméně dvěma fyzickými nebo právnickými osobami, které jsou obeznámeny s příslušnými trhy s nemovitostmi a jsou nezávislé. Nezávislí znalci musí ocenit nemovitosti před nabytím podílu v realitní společnosti a poté alespoň dvakrát ročně, stejně jako nově nabyté nemovitosti před jejich nabytím.
9. Pokud pro příslušná aktiva není k dispozici žádná obchodovatelná cena, oceňují se tato aktiva, stejně jako ostatní zákonem povolená aktiva, příslušnou tržní hodnotou stanovenou správcem v dobré víře a v souladu s obecně uznávanými oceňovacími modely ověřitelnými auditory na základě pravděpodobné realizovatelné prodejní hodnoty.

V případě účasti v nemovitostní společnosti je AIFM povinen v účetní závěrce nebo ve výkazu majetku nemovitostní společnosti uvádět nemovitosti v hodnotě, která byla stanovena alespoň dvěma fyzickými osobami nebo jednou právnickou osobou, jež jsou obeznámeny s příslušnými nemovitostními trhy a jsou nezávislé. Nezávislí odhadci musí nemovitosti ocenit před nabytím podílu na nemovitostní společnosti následně alespoň dvakrát ročně, stejně jako všechny nově nabývané nemovitosti před jejich pořízením.

10. Peníze a peněžní ekvivalenty se oceňují v nominální hodnotě zvýšené o naběhlý úrok.
11. Tržní hodnota cenných papírů a jiných investic denominovaných v jiné měně, než je měna alternativního investičního fondu, se přepočítává na referenční měnu AIF podle poslední střední hodnoty směnného kurzu.

Správce je oprávněn dočasně použít jiné přiměřené zásady oceňování aktiv alternativního investičního fondu, pokud se výše uvedená kritéria oceňování jeví jako nemožná nebo nevhodná v důsledku mimořádných událostí. V případě hromadných žádostí o vyplacení může správce ocenit podílové listy aktiv alternativního investičního fondu na základě cen, za které se očekává uskutečnění potřebných prodejů cenných papírů. V tomto případě se pro současně podané žádosti o vydání a odkoupení použije stejná metoda výpočtu.

Doplňující informace

Informace o věcech zvláštního významu

Změny statutu 1

IFM Independent Fund Management AG, Schaan, jako správcovská společnost, a Bank Frick AG, Vaduz, jako depozitář uvedeného alternativního investičního fondu (AIF), změnit informace pro investory v souladu s článkem 105 AIFM a svěřenskou smlouvu včetně příloh specifických pro jednotlivé podfondy.

Změny se týkají především zrušení pověření společnosti ONE Asset Management AG správou portfolia. Seznam změn naleznete níže:

Celý dokument:

Dosavadní správa portfolia:	ONE Asset Management AG
Správa portfolia nově:	žádná delegace

Dosavadní distributor:	ONE Asset Management AG
Distributor nově:	žádná delegace

Příloha B: AIF – stručný přehled:

Povolné investice

B7.4.2 Vypuštění pasáže o tom, že nemovitost nesmí v době pořízení tvořit více než 20 % aktiv.

Úřad pro finanční trh (FMA) vzal na vědomí čl. 112a AIFMG ve spojení s čl. 112 odst. 2 AIFMG vzala na vědomí změnu základních dokumentů ze dne 6. srpna 2024. Změny vstoupily v platnost dne 9. srpna 2024.

Změny statutu 2

IFM Independent Fund Management AG, Schaan, jako správcovská společnost, a Bank Frick AG, Vaduz, jako depozitář uvedeného alternativního investičního fondu (AIF), změnit informace pro investory v souladu s článkem 105 AIFM a svěřenskou smlouvu včetně příloh specifických pro jednotlivé podfondy.

Změny se zejména týkají upřesnění investičního omezení. Seznam změn naleznete níže:

Příloha B: AIF – stručný přehled:

Povolné investice

B7.4.2 V době nákupu může AIF investovat maximálně 20 % svých aktiv do jedné nemovitosti. Současně nesmí investice do jedné nemovitostní společnosti v době jejího nabytí přesáhnout 30 % aktiv AIF.

Úřad pro finanční trh (FMA) vzal na vědomí čl. 112a AIFMG ve spojení s čl. 112 odst. 2 AIFMG vzala na vědomí změnu základních dokumentů ze dne 12. září 2024. Změny vstoupily v platnost dne 16. září 2024.

Další informace

Zásady odměňování (neauditované)

Informace o odměňování

Následující informace o odměňování se týkají společnosti IFM Independent Fund Management AG ("Společnost"). Tyto odměny byly vyplaceny zaměstnancům Společnosti za správu všech SKIPCP a alternativních investičních fondů (dále společně jen "Fondy"). Pouze část vykázaných odměn byla použita na úhradu služeb poskytnutých tomuto fondu.

Zde uvedené částky zahrnují hrubé fixní a pohyblivé odměny, tj. před odečtením daní a příspěvků zaměstnanců do systémů sociálního zabezpečení. Představenstvo je odpovědné za každoroční přezkoumání zásad odměňování ve Společnosti, určení "vybraných pracovníků" a schválení celkové skutečně vyplacené odměny. Pohyblivá odměna je níže uvedena prostřednictvím reálného rozpětí, neboť ta závisí na osobním výkonu a udržitelných obchodních výsledcích Společnosti, přičemž obojí se posuzuje po skončení kalendářního roku. Schválení variabilní odměny představenstvem může proběhnout až po vypracování této zprávy. V zásadách odměňování platných pro kalendářní rok 2024 nedošlo k žádným významným změnám.

Fondy spravované společností IFM Independent Fund Management AG a jejich AUM si můžete prohlédnout na adrese www.lafv.li. Shrnutí zásad odměňování společnosti je k dispozici na adrese www.ifm.li. Kromě toho Společnost na požádání poskytne bezplatný přístup k příslušným interním směrnicím. Odměny vyplácené poskytovatelům služeb, např. pověřeným správcům aktiv a jejich vlastním identifikovaným zaměstnancům se nezohledňují.

Zásady odměňování Společnosti²

Celkové odměny za uplynulý kalendářní rok 2024	CHF	5,11 – 5,17 m
z toho fixní odměna	CHF	4,60 m
z toho pohyblivá část odměny ³	CHF	0,51 – 0,57 m
Odměny vyplacené přímo z fondů ⁴		žádné
Přenesené úroky nebo výkonnostní odměny vyplácené zaměstnancům		žádné
Celkový počet zaměstnanců Společnosti k 31. prosinci 2024		47

Celková spravovaná aktiva Společnosti k 31. 12. 2024	Počet podfondů	Aktiva pod správou
v SKIPCP	106	CHF 3,698 m
v AIF	90	CHF 2,567 m
v IU	2	CHF 3 m
Celkem	198	CHF 6,268 m

Odměny podle jednotlivých kategorií zaměstnanců Společnosti

Celkové odměny "Vybraných Pracovníků" Společnosti za uplynulý kalendářní rok 2024	CHF	2,19 – 2,23 m
z toho fixní odměna	CHF	1,82 m
z toho pohyblivá část odměny ²	CHF	0,37 – 0,41 m
Celkové odměny "Vybraných Pracovníků" Společnosti k 31. prosinci 2024		11

¹ "Vybraní pracovníci" jsou zaměstnanci, jejichž profesní činnost má významný dopad na rizikový profil Společnosti nebo rizikové profily spravovaných fondů nebo rizikové profily spravovaných fondů. Konkrétně se jedná o členy řídicích orgánů a další zaměstnance na stejné úrovni odměňování, osoby podstupující rizika a rizikové manažery, osoby přijímající rizika a držitele významných kontrolních funkcí.

² Celkové odměny se týkají všech zaměstnanců Společnosti včetně členů představenstva. Zveřejnění odměn zaměstnanců se provádí na úrovni společnosti v souladu s čl. 107 nařízení 231/2013. Rozdělení skutečných pracovních a časových výdajů do jednotlivých fondů do jednotlivých fondů nelze spolehlivě zjistit.

³ Výše prémie v CHF (Cash Bonus)

⁴ Z fondů nejsou přímo vypláceny žádné odměny zaměstnancům, neboť veškeré odměny dostává Společnost.

Další informace

Celkové odměny ostatních pracovníků Společnosti za uplynulý kalendářní rok 2024	CHF	2,92 – 2,94 m
z toho fixní odměna	CHF	2,78 m
z toho pohyblivá část odměny	CHF	0,14 – 0,16 m
Celkový počet ostatních pracovníků Společnosti k 31. prosinci 2024		36

Specifické informace pro jednotlivé země distribuce

Doplňující informace pro české investory

Alternativní investiční fond (AIF) je registrován u České národní banky (ČNB), Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, k veřejnému nabízení. Informace jsou k dispozici na internetových stránkách www.cnb.cz.

Následující informace jsou určeny potenciálním investorům do tohoto AIF v České republice. Tyto informace doplňují informace pro investory podle čl. 105 AIFMG a svěrečné smlouvy (statutu) a poskytují další podrobnosti týkající se prodeje v České republice.

1. Úvěrová instituce

Bank Frick & Co. AG, Landstrasse 14, FL-9496 Balzers
Telefon: +423 388 21 25, Fax: +423 388 21 15, E-mail: bank@bankfrick.li

2. Distributor a kancelář, v níž držitelé podílových listů ("investoři") mohou získat požadované informace

Colosseum a.s., Evropská 11, CZ-160 00 Praha 6
Telefon: +420 246 088 888, e-mail: info@colosseum.cz
Identifikační číslo společnosti (IČO): 25133454

Zakladatelské dokumenty ve formě svěrečné smlouvy (statut), informace pro investory podle čl. 105 AIFMG, dokumenty s klíčovými informacemi pro investory (PRIIP-KID), výroční a pololetní zprávy a informace o upisování a odkupování lze bezplatně získat na výše uvedeném kontaktním místě.

Společnost Colosseum a.s. bude informovat o případných změnách zakladatelských dokumentů a zveřejní je v České republice.

3. Veřejné médium

Čistá hodnota aktiv, upisovací a výkupní cena a všechna ostatní oficiální oznámení fondu NEMO jsou k dispozici na internetových stránkách Liechtenstein LAFV, Investment Fund Association na adrese www.lafv.li.

4. Kontakt na finančního arbitra pro neprofesionální investory v České republice

Kancelář Finančního Arbitra, Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1
www.finarbitr.cz

5. Další informace

Výkonnost fondu NEMO od jeho vzniku lze vidět v účetních závěrkách za příslušné účetní roky fondu NEMO a lze je prověřit v kancelářích českého zástupce. Pro prodej v České republice je závazné německé znění prospektu a dalších dokumentů a publikací. Úpisy jsou přijímány pouze na základě platného prospektu spolu s (i) naposledy zveřejněnou ověřenou roční účetní závěrkou AIF nebo (ii) naposledy zveřejněnou pololetní účetní závěrkou, pokud byla zveřejněna po roční účetní závěrce. Vyzýváme potenciální kupující podílových listů aby se informovali o nařízeních ohledně měn a o příslušných právních a finančních předpisech, které se jich týkají.

Report of the Independent Auditor on the Financial Statements 2024

Opinion

We have audited the accounting information of the financial statements of the NEMO Fund, which comprise the statement of net assets and the asset inventory as at 31 December 2024, the income statement for the year then ended, and the changes of net assets, information on remuneration and the supplementary information to the financial statements.

In our opinion, the accounting information of the financial statements gives a true and fair view of the financial position of the NEMO Fund as at 31 December 2024 and its financial performance for the year then ended in accordance with Liechtenstein law.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Liechtenstein law and International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those provisions and standards are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Financial Statements” section of our report.

We are independent of the Alternative Investment Fund Manager in accordance with the provisions of Liechtenstein law and the requirements of the audit profession, as well as the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) of the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

The Alternative Investment Fund Manager is responsible for the other information. The other information comprises of the information in the annual report other than the financial statements listed in the paragraph “Opinion” and our auditor’s report.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit, we have the responsibility to read the other information and to consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

If, on the basis of our work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors of the Alternative Investment Fund Manager for the Financial Statements

The Board of Directors of the Alternative Investment Fund Manager is responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with Liechtenstein law, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the alternative investment fund's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the alternative investment fund, or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Liechtenstein law and ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with Liechtenstein law and ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements or, whether due to fraud design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Alternative Investment Fund Manager's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made.

- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Alternative Investment Fund's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Alternative Investment Fund to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the Board of Directors of the Alternative Investment Fund Manager regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Vaduz, 30 June 2025

BDO (Liechtenstein) AG



Nedim Halilovic
Certified Public Accountant,
Auditor in Charge



Roman Rahn
Swiss Certified Public Accountant

Informace o udržitelném investičním cíli

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investování, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení neobsahuje seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu:
NEMO Fond

Identifikační kód právnické osoby:
5299001IAJTJFMO9UD88

Enviromentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

☒ ☐ **Ano** ☒ ☐ **Ne**

☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši** ____%

☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši** ____%

☐ Prosazoval **environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ____%, a to

☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

☐ investice se sociálním cílem

☒ Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Cílem fondu je pozitivně přispívat ke zmírňování změny klimatu. Hlavním cílem je snížit uhlíkovou stopu nemovitostí investováním do nemovitostí, které mají nízký dopad nebo vykazují významný potenciál ke snížení emisí skleníkových plynů během správy.

Při výběru a správě majetku fond zohledňuje nejen environmentální aspekty, ale také sociální aspekty a správu a řízení společností. Investice fondu jsou v souladu se sociálně odpovědným investováním. V roce 2023 fond provede komplexní analýzu nemovitostí, které vlastní přímo nebo nepřímo prostřednictvím realitních společností, s ohledem na strategii ESG a dekarbonizaci a stanoví měřitelné cíle, které budou zveřejněny a přezkoumávány nejméně jednou ročně. Z důvodu dalších nezbytných studií

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

a dalších upřesnění se příprava dekarbonizačních cest zpozdí. Fond bude aktivně usilovat o získání certifikace/recertifikace nemovitostí, například certifikací BREEAM nebo LEED.

Fond usiluje o podporu environmentálních charakteristik v souladu s čl. 8 odst. 1 nařízení. Strategie fondu zohledňuje environmentální aspekty a hlediska udržitelnosti jsou zahrnuta do investičního procesu společně s dalšími charakteristikami (např. profil výnosnosti nebo portfolio nájemců).

V rámci výzkumného projektu financovaného E byl vyvinut nástroj CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), který využívá dekarbonizační cíle k měření dekarbonizace nemovitostí a ukazuje, do jaké míry nemovitost nebo portfolio nemovitostí splňuje cíle ochrany klimatu. Definováním CRREM, tedy dekarbonizačních cest ve smyslu článku 3 č. 23c nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016, ve znění nařízení Evropského parlamentu a Rady (E) 2019/2089 ze dne 27. listopadu 2019, se na základě CRREM nebo podobného nástroje nejprve vypočítá uhlíková stopa jednotlivých realitních společností a do konce roku 2023 bude možné kvantifikovat cíle bez provozních emisí skleníkových plynů podle rozsahu 1, 2 a 3.

Opatření

Na podporu nebo dosažení cíle KPI jsou přijata následující opatření:

Náležitá péče v procesu akvizice (tzv. Due Diligence).

U nově nabytých nemovitostí jsou identifikovány, měřeny a vyhodnocovány silné a slabé stránky investice s ohledem na faktory udržitelnosti a sociální spojitosti.

Proces hloubkové kontroly by měl poskytnout potřebné údaje pro měření klíčových ukazatelů výkonnosti, jako jsou údaje o potřebě prvotního energetického hodnocení. To slouží jako počáteční databáze pro optimalizaci a pro začlenění do dekarbonizační cesty CRREM nebo podobných nástrojů.

Pro každou investici je definována potenciální cesta dekarbonizace tak, aby aktiva fondu v průběhu času šetřila emise skleníkových plynů. Nejpozději do dvou let po zařazení do fondu se pro každou investici vytvoří strategie ESG a měřitelné cíle, které jsou v souladu s celkovou strategií ESG fondu.

Ověřování v portfoliu

Cílové hodnoty dekarbonizačních cest se porovnávají se srovnávacími hodnotami nemovitostí fondu nebo nemovitostí, které mají být pořízeny. Srovnávací hodnoty jsou odvozeny z údajů o spotřebě nemovitostí fondu. Nejsou-li tyto údaje k dispozici, vypočítají se transparentně, například pomocí údajů z certifikátů energetické účinnosti nebo odpovídajících referenčních hodnot. V případě nedodržení dekarbonizačních cest CRREM nebo podobných nástrojů jsou nemovitosti fondu přezkoumány, aby se určilo, do jaké míry lze snížit emise skleníkových plynů prostřednictvím jednotlivých opatření, jako jsou technické modernizace, pokud je to technicky proveditelné a ekonomicky přijatelné. Pokud se ukáže, že to není možné, zvažuje se proces prodeje v závislosti na vývoji trhu s nemovitostmi, očekávaném výnosu a dopadu na portfolio.

Sběr údajů o spotřebě

Sběru dat ve společných prostorách, prostorech nájemníků a dalších (v závislosti na intenzitě provozu budovy), např. spotřeba vody, elektřiny a klimatizace. Požadovaná data jsou od nájemníků aktivně vyžadována každý rok díky nastavování tzv. „green leases“ - zelených nájemních smluv, které jsou nabízeny při obnově nájemních smluv a při podpisu všech nových nájemních smluv. Podstatou těchto nájemních smluv je výměna informací, např. o využití a spotřebě dat, s cílem vytvořit validní databázi pro ekonomické vyhodnocení možných opatření ke zlepšení. Konkrétní struktura takové smlouvy závisí na okolnostech konkrétního případu. Přejít na tento typ smluv zajišťuje, že nájemce poskytuje pronajímateli údaje o roční spotřebě. Tato opatření zvyšují sběr údajů o spotřebě, aby bylo možné každoročně aktualizovat a zpřesňovat způsoby dekarbonizace.

Snížení spotřeby energie

V příštích letech bude u všech budov postupně proveden energetický audit s cílem určit potenciál pro snížení spotřeby energie s ohledem na ekonomickou životaschopnost nových investic nebo obnovu stávajících technologií. To zahrnuje nákup elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, instalaci solárních panelů, používání vysoce účinných čerpadel, výměnu svítidel za LED osvětlení a podobně. Snížení spotřeby energie a přechod na obnovitelné zdroje energie vede ke snížení CO₂e/m², které se vypočítá v CRREM nebo podobném nástroji, a přispívá tak k dekarbonizaci.

Společnost bude sledovat míru naplnění ekologických charakteristik a dosažení požadavků na udržitelné investice ve smyslu článku 2 č. 17 nařízení o zveřejňování informací na základě kritérií měření definovaných pro příslušná opatření a poskytovat o tom informace v rámci zákonných informačních povinností.

AIFM nebo portfolio manažer si vyhrazuje právo zohlednit v budoucnu další environmentální nebo sociální charakteristiky a/nebo jiné cíle udržitelných investic. Údaje a indexy třetích stran, které AIFM nebo portfolio manažer používá jako kritéria měření, mohou podléhat úpravám, na které AIFM nebo portfolio manažer nemá vliv.

Je možné, že budoucí vývoj regulačních požadavků může vést k aktualizaci popsané investiční politiky s ohledem na ekologické charakteristiky a/nebo udržitelné investice fondu.

Jako referenční hodnota fondu nebyl stanoven žádný index, který by určoval, zda je fond v souladu s inzerovanými ekologickými a/nebo sociálními charakteristikami.

AIFM nebo portfolio manažer si vyhrazuje právo změnit investiční strategii v důsledku právních požadavků.

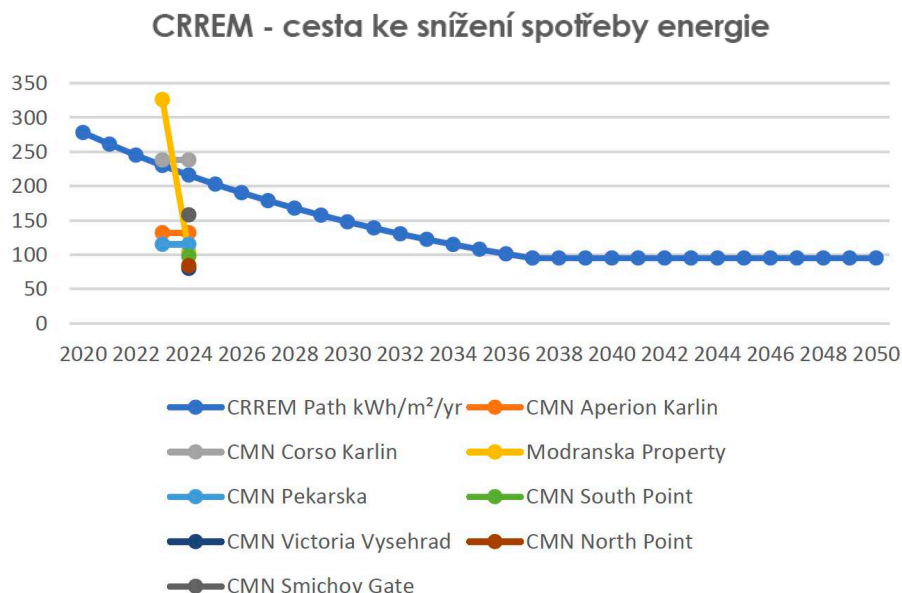
Podle předmluvních informací se finanční produkt zavazuje investovat nejméně 51 % NFV přímo nebo nepřímo (nabytím podílů v realitních společnostech) do nemovitostí v České republice. K 31. prosinci 2024 bylo do těchto nemovitostí investováno 86,61 % NFV.

● Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

- Due diligence v akvizičním procesu
- Ověřování v portfoliu
- Shromažďování údajů o spotřebě
- Snížení spotřeby energie

U všech nově do portfolia zařazených budov bylo kromě technické prověrky provedeno také ESG due diligence. U stávajících budov byl v roce 2023 proveden energetický audit, který mimo jiné ukazuje opatření ke snížení spotřeby energie. Příprava dekarbonizačních cest byla odložena z důvodu potřeby dalších studií a upřesnění.

Na základě provedených energetických auditů a nástroje pro hodnocení rizik CRREM vyplývá pro jednotlivé nemovitosti následující obrázek s ohledem na energetickou cestu:



Hodnoty vycházejí z průkazů energetické náročnosti budov. Metodika výpočtu se může v budoucnu změnit, pokud budou k dispozici vhodnější metody. Možná opatření pro jednotlivé nemovitosti jsou analyzována na základě energetických auditů. Analyzuje se například instalace nových topných systémů, instalace fotovoltaických systémů, nákup „zelené“ elektřiny nebo přechod na LED osvětlení. Žádná z budov nemá v současné době odpovídající certifikaci BREEAM nebo LEED, protože se nejprve zvažuje realizace jednotlivých opatření. S ohledem na shromažďování údajů o spotřebitelích již existují první návrhy tzv. zelených nájemních smluv. U stávajících čtyř budov se poprvé podařilo zjistit podíly „zelených“ nájemních smluv: CMN Aperion Karlín 13,56 %, CMN Pekařská 56,13 %, CMN Corso Karlín 5,46 %, Modřanská Property 0,00 %. Celkově to znamená, že pro 28,20 % pronajatých ploch byly uzavřeny „zelené“ nájemní smlouvy. Tím byl již překročen cíl 10 % stanovený pro rok 2024.

...a ve srovnání s předchozím obdobím?

Rádi bychom vás odkázali na předchozí body.

Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Neaplikuje se, protože tento finanční produkt nemá nastaveny minimální kvóty pro udržitelné investice.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Jak významně udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

Neaplikuje se, protože tento finanční produkt nemá nastaveny minimální kvóty pro udržitelné investice

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

Neaplikuje se, protože tento finanční produkt nemá nastaveny minimální kvóty pro udržitelné investice.

Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

Neaplikuje se, protože tento finanční produkt nemá nastaveny minimální kvóty pro udržitelné investice

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozoval“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozoval cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozoval“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozoval žádné environmentální nebo sociální cíle.



Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Finanční produkt nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na ukazatele udržitelnosti.



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 30. 4. 2024-31. 12. 2024

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
CMN Apeiron Karlin	Real estate	12,03	CZ
CMN Corso Karlin	Real estate	10,92	CZ
Modranska Property	Real estate	9,61	CZ
CMN Pekarska S.r.o	Real estate	4,16	CZ
PP South Point 16 RE, s.r.o.	Real estate	1,15	CZ
PP Smíchov Gate RE, s.r.o.	Real estate	1,09	CZ
PP North Point 17 RE, s.r.o.	Real estate	0,87	CZ
PP Vyšehrad Victoria RE s.r.o. CMN 4	Real estate	0,21	CZ
Investments (Real estate NEMO)	Real estate	0,13	CZ

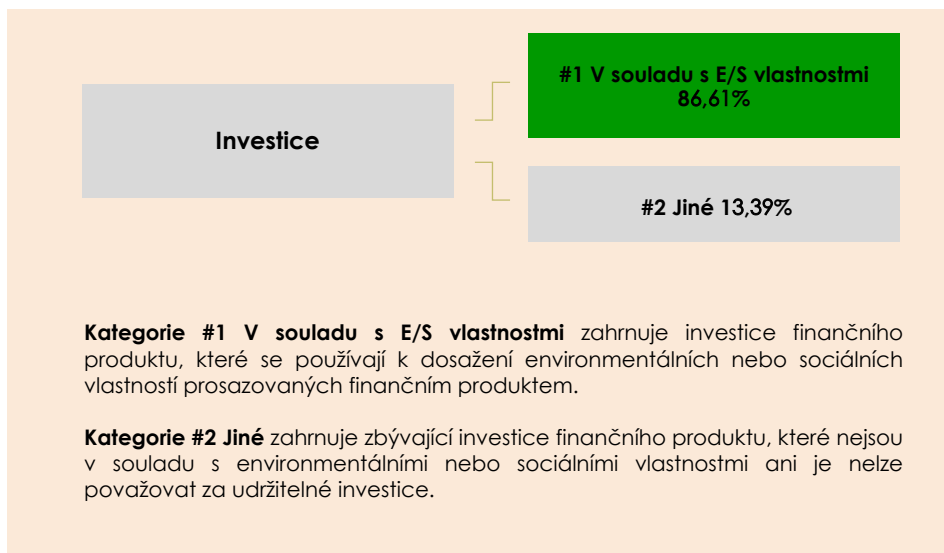


Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Neaplikuje se, protože tento finanční produkt nemá nastaveny minimální kvóty pro udržitelné investice.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Jaká byla alokace aktiv?



V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Sektor	Subsektor	v % NAV	v % NAV
Real estate	Real estate	86,61	86,61
Likvidita	Likvidita	13,39	13,39

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně z obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.



Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Zásada „zamezení významně nepříznivým vlivům“ se vztahuje pouze na ty investice, které jsou základem finančního produktu a které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Investice, které jsou podkladem pro zbývající část tohoto finančního produktu, nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

● Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?

Nespecifikováno

☐ Ano:

☐ Fosilní plyn

☐ Jaderná energie

☒ Ne:

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



*Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

Neaplikuje se, protože investice, které jsou základem tohoto finančního produktu, nezohledňují kritéria EU pro ekologicky udržitelné hospodářské činnosti.

Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?

Neaplikuje se, protože investice, které jsou základem tohoto finančního produktu, nezohledňují kritéria EU pro ekologicky udržitelné hospodářské činnosti.



... jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které nezohledňují kritéria pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.



Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Tento finanční produkt nemá v úmyslu realizovat investice, které lze považovat za environmentálně udržitelné investice ve smyslu nařízení SFDR (EU) 2019/2088.



Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Tento finanční produkt nemá v úmyslu realizovat investice, které lze považovat za environmentálně udržitelné investice ve smyslu nařízení SFDR (EU) 2019/2088.



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

„#2 Ostatní investice“ mohou zahrnovat přímé nebo nepřímé investice do nemovitostí, které nesplňují požadavky parametrů udržitelnosti, a také investice do likvidity.

Další informace naleznete v části „Jaká alokace aktiv je plánována pro tento finanční produkt?“. Tyto investice slouží ostatním investičním cílům fondu a účelům likvidity.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Asset manažer má nezávislý interní systém řízení rizik, který využívá vhodné technické systémy pro sledování specifických požadavků vyplývajících z investičního procesu ESG (kontrola ex ante).

Soubor investic je pravidelně přezkoumáván z hlediska souladu s těmito kritérii a odpovídajícím způsobem aktualizován. Soulad s platným investičním souborem je kontrolován denně.

Sledování souladu s udržitelnými cíli a udržitelnými investičními procesy používanými k jejich dosažení je zajištěno každodenní kontrolou všech transakcí (ex-post kontrola) a držby finančního produktu ze strany oddělení pro dodržování investičních předpisů.



Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

Nebyl stanoven žádný index jako měřítko pro určení, zda je tento finanční produkt v souladu s inzerovanými environmentálními a/nebo sociálními charakteristikami.

● Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?

Nepoužije se, viz výše.

● Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad referenční hodnoty s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi?

Nepoužije se, viz výše.

Referenční hodnoty

jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?***

Nepoužije se, viz výše.

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?***

Nepoužije se, viz výše.



IFM Independent Fund Management AG

Landstrasse 30 Postfach 355 9494 Schaan Fürstentum Liechtenstein T +423 235 04 50 F +423 235 04 51
info@ifm.li www.ifm.li HR FL-0001.532.594-8