

---

# J&T ARCH INVESTMENTS

Prezentace výsledků a aktivit fondu během Q4/2022

Praha, 27. března 2023

---

## Důležité upozornění

Tato konference má pouze informativní charakter a její obsah, včetně této prezentace nejsou a ani nemohou být považovány za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení ani investiční poradenství. Účelem konference není návrh k uzavření smlouvy ani nabídka ke koupi nebo úpisu investičního nástroje, ale prezentace finančních výsledků a hospodaření fondu J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s., a J&T ARCH INVESTMENTS podfondu (dále jen „Fond“ nebo „J&T ARCH INVESTMENTS“) ke dni 31. prosince 2022, pokud není v prezentaci uvedeno jinak.

Pokud prezentace obsahuje informace o činnostech, výhledech, strategiích a cílech Fondu, aktuální ke dni konání konference, nelze na tyto informace spoléhat, jelikož mohou být v budoucnu ovlivněny různými faktory.

Informace o výkonnosti v minulosti nejsou spolehlivým ukazatelem budoucí výkonnosti. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit zejména poplatky dle sazebníku poplatků J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, a.s., poplatky účtované distributorem dle platného ceníku a případnou míru zdanění, která závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. S investičními nástroji je spojeno riziko kolísání jejich aktuální hodnoty a výnosů z nich a není zaručena návratnost původně investované částky.

Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů může J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., vyplatit svým autorizovaným distributorům provizi z objemu zprostředkovaných investic. Obecné informace o pobídkách jsou zveřejněny na [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz).

Prezentace nenahrazuje statut Fondu nebo sdělení klíčových informací, které naleznete na stránkách administrátora Fondu [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz) nebo na stránkách [www.jtarchinvestments.cz](http://www.jtarchinvestments.cz). J&T ARCH INVESTMENTS je fond kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění („ZISIF“) a jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor podle § 272 ZISIF, a/nebo kvalifikovaný investor ve spojení s § 147 a dalšími příslušnými ustanoveními zákona č. 203/2011 Z.z., o kolektivním investování.

Veškeré informace týkající se Fondu včetně rizik spojených s investováním můžete získat bezplatně v sídle administrátora, na [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz) nebo u autorizovaných distributorů.

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., obhospodařovatel a administrátor Fondu, Fond ani jiná osoba nenesou odpovědnost za jednání učiněná na základě této prezentace nebo v jakékoliv souvislosti s ní a s jakýmkoliv informacemi obsaženými na konferenci.

---

## Dnešní prezentující



**ADAM TOMIS**

- Investiční ředitel J&T odpovědný za nebankovní investice skupiny
- Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS



**PAVEL HLAVÁČEK**

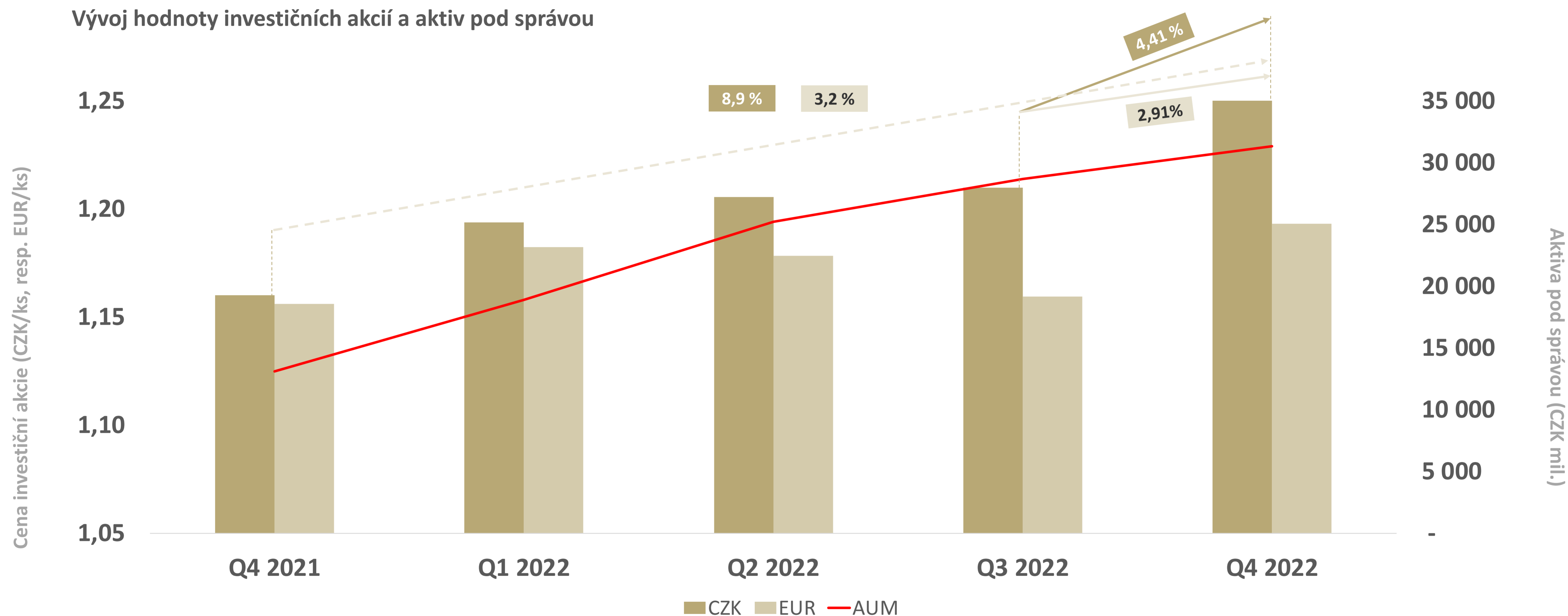
- Portfolio manažer J&T ARCH INVESTMENTS
- Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS

---

## Agenda

1. Vývoj ceny investičních akcií
2. Stav portfolia k 31. 12. 2022
3. Aktivity fondu v Q4 2022 a přehled významných událostí které nastaly po 31. 12. 2022

Hodnota korunové třídy připadající na jednu investiční akci se ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 zvýšila o 4,41 % na 1,2634 CZK, eurová třída vzrostla o 2,91% na 1,1932 EUR; aktiva pod správou dosáhla 31,38 mld. CZK



Pozn.: rozdíl mezi zhodnocením korunové a eurové třídy investičních akcií je způsoben přetrvávajícím rozdílem mezi úrokovými sazbami denominovanými v české koruně a euru, který na fondem uzavíraných zajišťovacích derivátech začátkem čtvrtého čtvrtletí dosáhl 1,5 %.

## Portfolio bylo pozitivně ovlivněno zejména robustní výkonností EPH, nárůstem tržní ceny akcií Moneta a zlepšenému výhledu hospodaření maloobchodního řetězce Terno

Legenda:

VOA Veřejně obchodované akcie

Zhodnocení portfolia k 31. 12. 2022

Investice (CZK MM)	Q/Q <sup>2</sup>		LTM <sup>2</sup>
	Abs	Rel.	Rel.
JT ALLIANCE SICAV	+582.4	+3.05%	+13.00% <sup>3</sup>
MONETA MONEY BANK <span>VOA</span>	+296.1	+17.78%	n/a
Sandberg Private Equity 2 Fund	+232.7	+29.53%	-10.35% <sup>3</sup>
JTFG FUND I SICAV <sup>4</sup> <span>VOA</span>	-154.0	-13.59%	-10.27%
JT MS 1 SICAV <span>VOA</span>	-75.8	-44.13%	n/a
JT Property Opportunities SICAV	+22.6	+2.75%	+11.61%
Sandberg Investment Fund II	+17.6	+12.59%	+4.74% <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Tabulka neobsahuje přecenění derivátů sloužící k zajištění portfolia a výnosy ze směnek

<sup>2</sup> Q/Q = zhodnocení za poslední čtvrtletí (od 30.9.2022 do 31.12.2022), LTM = zhodnocení za posledních 12 měsíců (od 31.12.2021 do 31.12.2022)

<sup>3</sup> Vypočteno metodou IRR se zahrnutím dodatečných investic

<sup>4</sup> Jedná se kombinovanou výkonnost EUR i CZK investiční akcie

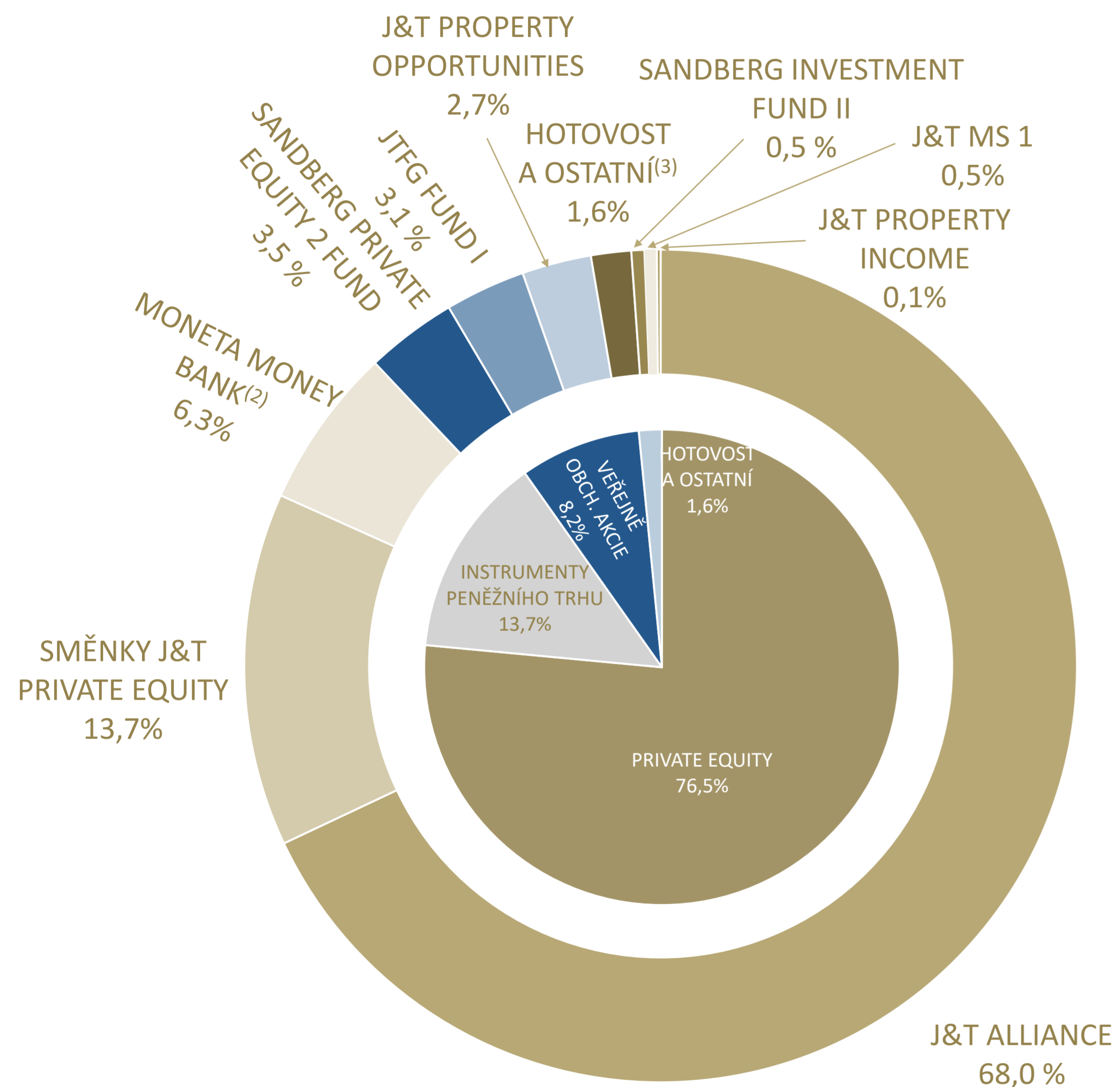
<sup>5</sup> Dle statutu fondu se investiční akcie emitované k 1. 1. 2022 mohly za období do 30. 9. 2022 zhodnotit maximálně o 9,75 %, akcie nově emitované k 1. 4. maximálně o 6,5 % a akcie nově emitované k 1. 7. a k 1. 10. maximálně o 3,25 %. 3,05% zhodnocení je tak váženým průměrem maximálních zhodnocení přes všechny realizované investice v průběhu roku 2022.

Komentář

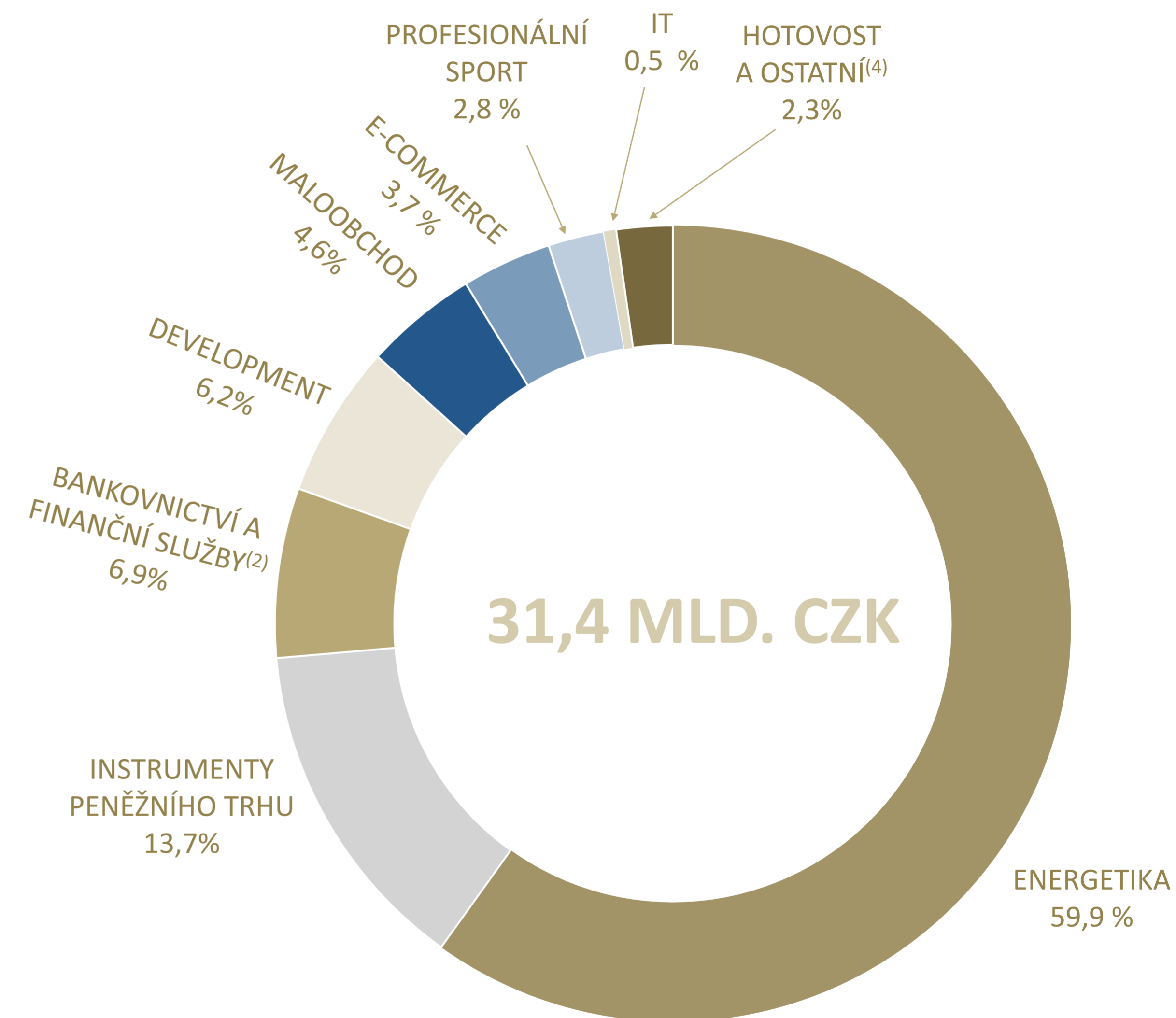
- **J&T ALLIANCE** dosáhla svého kvartálního maxima<sup>5</sup>, tažena primárně pokračující silnou výkonností **EPH**, za celý rok 2022 tak fond dosáhl maximální hranici zhodnocení 13 % p. a.
- Investice do **Moneta Money Bank** (podíl vlastněn skrze 100% dceřinou společnost MYTHESSA HOLDINGS LTD) vzrostla díky kombinaci nárůstu tržní ceny (+7,6 % na 76 Kč/akcie), navýšení podílu (z 9,37 % na 10,39 %) a finanční páce (52 % financováno dluhem)
- **Sandberg Private Equity 2 Fund** narostl díky přecenění podílu v **Terno real estate**, valuace byla zásadně pozitivně ovlivněna poklesem cen elektrické energie
- Negativní zhodnocení **JTFG FUND I** dáno zejména:
  - Poklesem tržní ceny akcií **ČEZ** (-10,5 % na 770 Kč/akcie) kvůli pokračující nejistotě spojené se státními zásahy a podobou budoucí transformace
  - Negativním přeceněním **Rohlík Group** - zhoršení makroekonomických podmínek (vyšší úrokové sazby) a pomalejší zahraniční expanze (zejména Německo) než předpokládal business plán investičního kola D
  - Negativní výkoností fondu **Petrus Advisers Special Situations Fund** (-4,1 %)
- **J&T MS 1** ovlivněn pokračujícím propadem tržní ceny akcií **Venator Materials** (-44 % na 0.50 USD/akcie); hlavními příčinami je přetrvávající nízká poptávka po titanové bělobě a obava vysokého zadlužení společnosti; fond využil pokles ceny k navýšení podílu z 10,3 % na 14,25 %
- **Ostatní fondy se vyvíjely** v souladu s naším očekáváním

Po primárním úpisu ve výši 1,7 mld. Kč (71 mil. euro) spravoval J&T ARCH INVESTMENTS ke konci roku 2022 majetek ve výši 31,38 mld. Kč

Portfolio fondu dle protistran a třídy aktiv<sup>(1)</sup>



Portfolio fondu dle sektorů<sup>(1)</sup>



(1) Data k 31. 12. 2022

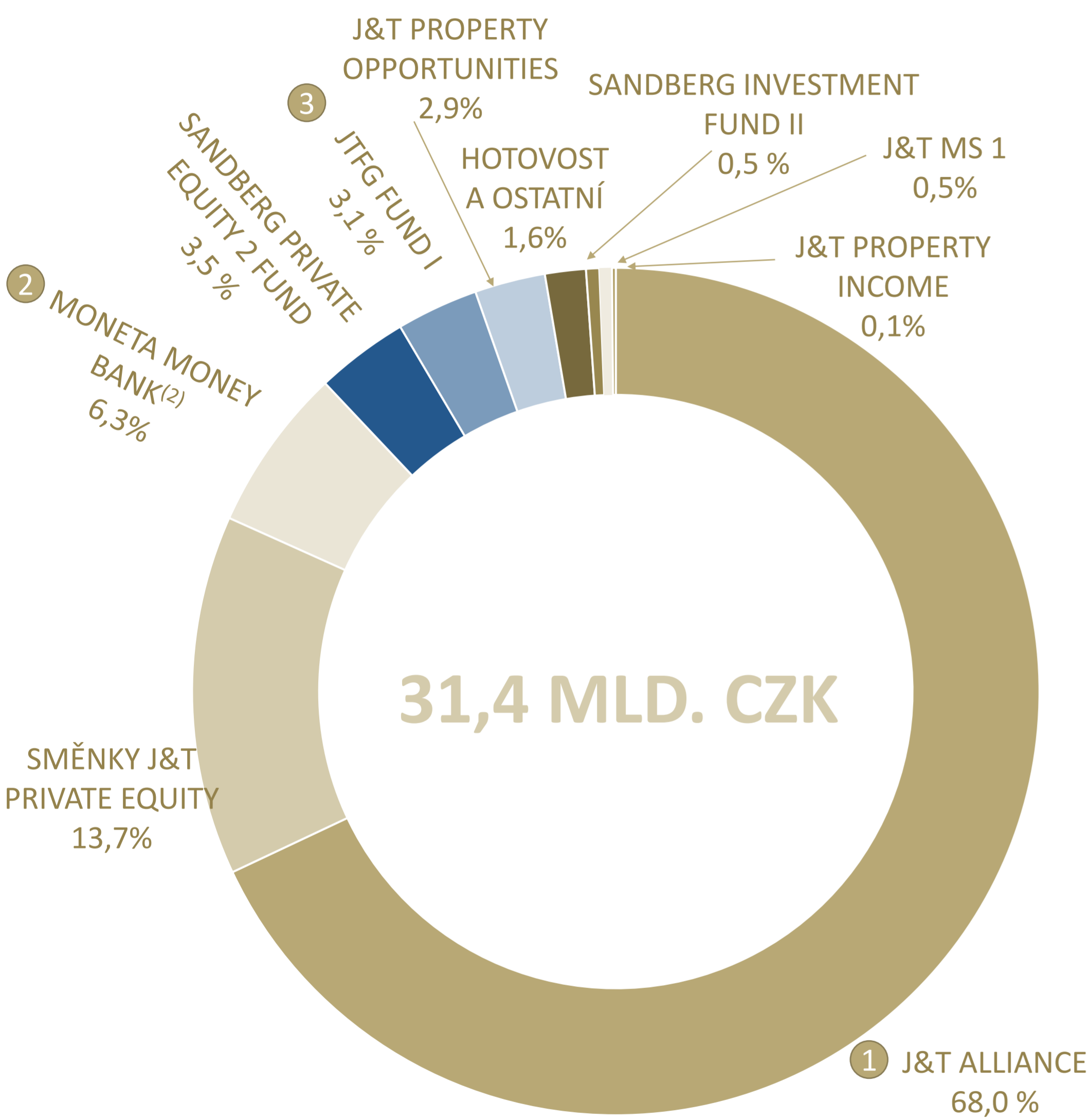
(2) Pozice je zatížena dluhem ve výši 88 mil. EUR

(3) Ostatní protistrany: FX deriváty a ostatní aktiva

(4) Ostatní sektory: speciální chemie a školství

# Detail portfolia<sup>(1)</sup> (1/2) – fondy J&T ALLIANCE, JTFG FUND I a MONETA MONEY BANK

Legenda:  
Změna proti Q3



### 1 J&T ALLIANCE

EPH Heureka WEST HAM UNITED S EROSKI

- Jediným aktivem fondu je minoritní podíl v holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS (JTCP)
- Fond emituje (kromě zakladatelských akcií) dva typy investičních akcií – Investorské a Akcionářské
  - Zhodnocení fondu v intervalu 0-13% p.a. se dělí rovnoměrně mezi Investorské a Akcionářské akcie
  - Zhodnocení nad 13 % p.a. připadá pouze na Akcionářské akcie
  - Při poklesu hodnoty aktiv fondu dorovnávají Akcionářské akcie ztrátu Investičních akcií až do výše veškerého na ně připadajícího majetku ve fondu (k 31/12 snížena z 25 % na původní 20 %)
- Cílem JTCP je sdružit podíly J&T/Patrika Tkáče na společných investičních projektech s Danielem Křetínským; JTCP vlastní:
  - 44% podíl v Energetickém a průmyslovém holdingu
  - 44% podíl v EC Investments (Heureka, Košík.cz, FAST ČR, DoDo a další)
  - 44% podíl v 1890s holdings (AC Sparta Praha, West Ham United)
  - 44% podíl v EP Real Estate (nemovitosti)
  - 25% podíl v Supratuc2020 (maloobchod Španělsko, JV se skupinou EROSKI)
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní pouze Investorské investiční akcie

### 2 MONETA MONEY BANK

MONETA

- 10,39% podíl
- Od prosince 2022 disponuje J&T ARCH INVESTMENTS souhlasem ČNB s možností navyšovat podíl až na 19.99 %
- Akcie jsou vlastněny přes 100% dceřinou společnost MYTHESSA HOLDINGS LIMITED a z 88 mil. EUR financovány bankovním dluhem

### 3 JTFG FUND I

rohlik .CZ JK EDUCATION PETRUSADVISERS

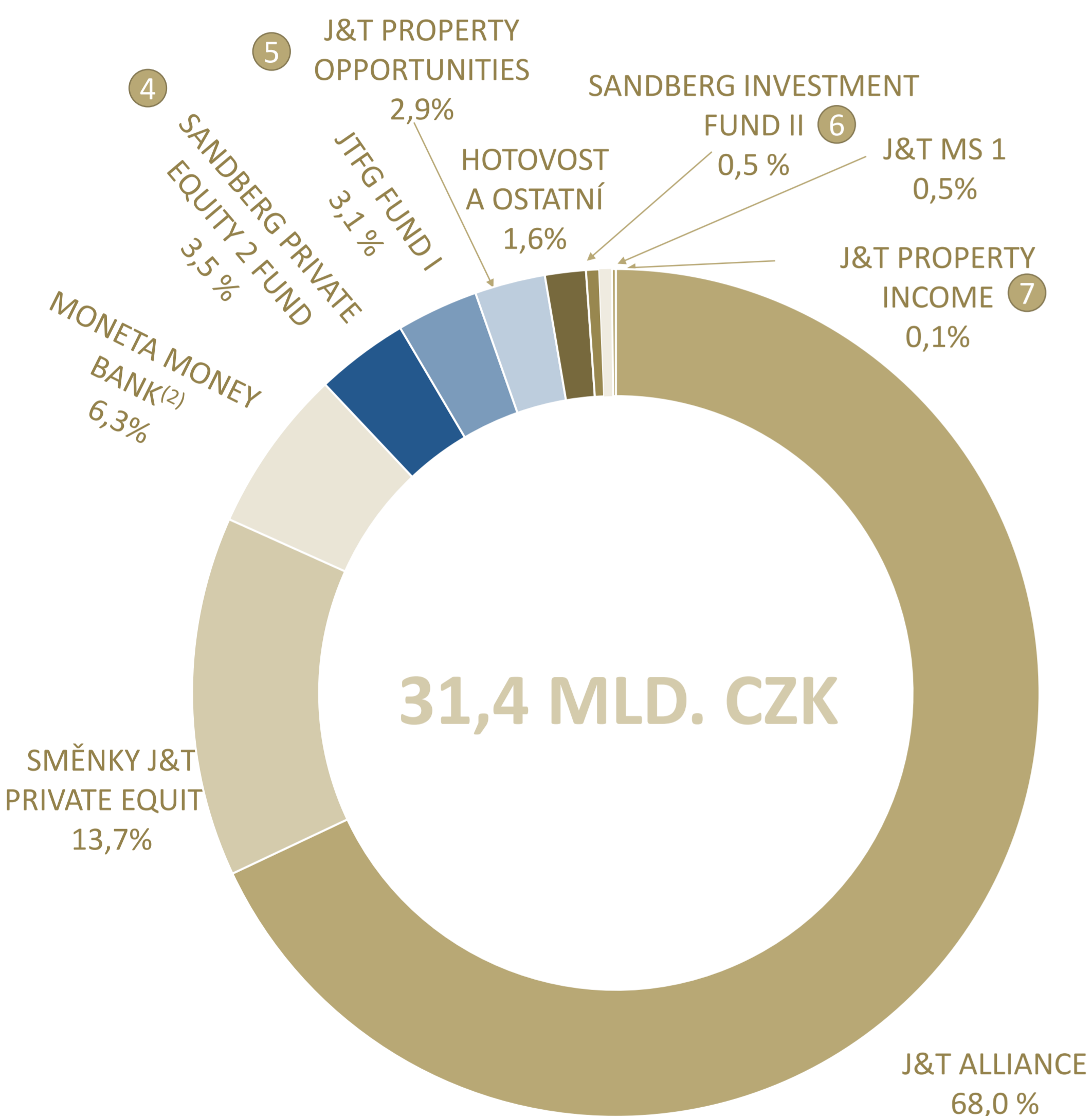
- JTFG FUND I investuje do podílů ve společnostech s výrazným mezinárodním růstovým potenciálem a/nebo do oportunistických příležitostí; J&T ARCH INVESTMENT vlastní 40 % investičních akcií; fond vlastní:
  - 4,17% podíl v Rohlík Group
  - 23% podíl ve vzdělávací skupině JK Education
  - 860 000 kusů akcií ČEZ
  - Investice do fondu Petrus Advisers Investments Fund LP

(1) Data k 31. 12. 2022  
(2) Pozice je zatížena dluhem ve výši 88 mil. EUR



# Detail portfolia<sup>(1)</sup> (2/2) – fondy J&T PROPERTY OPPORTUNITIES, SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND, J&T PROPERTY OPPORTUNITIES, SANDBERG INVESTMENT FUND II a J&T MS 1

Legenda:  
Změna proti Q3



<sup>(1)</sup> Data k 31. 12. 2022

### 4 SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND

- Jediným aktivem fondu je 100% podíl ve společnosti Terno Real Estate, která na Slovensku pod značkami Terno, Kraj a Moja Samoška provozuje maloobchodní síť více než 150 prodejen s potravinami
- Spravován investiční společností Sandberg Capital, správ. spol., a.s., jejímž zakládajícím partnerem je Martin Fedor
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 95 % investičních akcií

### 5 J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje primárně do developerských projektů v České republice a na Slovensku; vlastní:
  - Developerské projekty zaměřující se na výstavbu 6 retail parků s celkovou plánovanou pronajímatelnou plochou 29 tis. m<sup>2</sup> v ČR a SR a menšího rezidenčních projektů na Slovensku
  - Retail park v Trnavě (19.8 tis. m<sup>2</sup>) s hlavním nájemcem OBI
  - Podíl na logistickém areálu v Ostravě Mošnově, kde byly již prodány 4 dokončené haly; zvažuje se možnost developementu poslední, největší haly.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií

### 6 SANDBERG INVESTMENT FUND II



- Fond SANDBERG INVESTMENT FUND II se zaměřuje na investice do podílů ve společnostech s růstovým potenciálem v sektorech IT, Telco, FinTech, Zemědělství, Vzdělávání a Retail
- K 31. 12. 2022 fond vlastnil minoritní podíly v IT společnostech TITANS Freelancers, Daktela a **Quantox Technology DOO Čačak**, 80% podíl v Green Fox Academy a **70% podíl ve Phase Group**
- J&T ARCH INVESTMENTS podepsal příslib poskytnout fondu financování až do výše 20 milionů EUR (~15.5 % fondového kapitálu); dalšími investory fondu jsou mj. EIF, Tatrabanka a Slovenská sporiteľňa

### 7 J&T MS 1

- Jedinou investicí fondu k 31.12. 2022 **byl 14,25% podíl ve Venator Materials**
- Venator Materials je přední světový výrobce titanové běloby a chemických aditiv. Společnost je obchodovaná na NYSE.
- Fond byl založen J&T FINANCE GROUP, J&T ARCH INVESTMENT a investorem Michalem Šnobrem
- J&T ARCH INVESTMENT vlastní 70% investičních akcií

# Aktivity fondu v Q4 2022 a přehled významných událostí které nastaly po 31. 12. 2022

Legenda:

-  Přímé aktivity J&T ARCH INVESTMENTS
-  Aktivity v rámci investic J&T ARCH INVESTMENTS (Fondů a portfoliových společností)

Q4	ŘÍJEN	J&T PROPERTY INCOME prodal dvě logistické haly na Pardubicku. Transakce proběhla za cenu odpovídající dříve uzavřenému opčnímu aranžmá. J&T ARCH INVESTMENTS inkasoval 16 mil EUR.
	PROSINEC	Sandberg Investment Fund II SCSp – capital call ve výši 1,1 milionu EUR; prostředky použity mimo jiné na akvizici 70% podílu ve společnosti Phase Group (výrobce a prodejce sedacích souprav a nábytku) a srbskou IT společnost Quantox Technology DOO Čačak.
		JK Education (v portfoliu JTFG Fund I) dokončila akvizici Mezinárodní britské školy v Katalánsku
		J&T MS 1 navýšil podíl ve Venator Materials na 14,25 %. Průměrná nákupní cena za celý podíl činí 1,55 USD za akcii
		J&T ARCH INVESTMENTS získal souhlas ČNB s nabytím kvalifikované účasti na Moneta Money Bank (souhlas udělen až do podílu ve výši 19.99 %) a dokončil transakci s Petrus Advisers dokoupením dodatečných 1,1 % akcií
Q1	LEDEN	J&T ARCH INVESTMENTS prostřednictvím fondu J&T AGRICULTURE poskytl mezaninové financování ve výši 41,3 mil. EUR skupině J&T Zemědělství a Ekologie (JTZE) na nákup deseti zemědělských společností v České a Slovenské republice. Jedná se o podniky, které působí v oblasti rostlinné i živočišné výroby, a spadaly pod Spearhead Czech a Spearhead Slovakia.
	BŘEZEN	Úprava výpočtu maximálního dosažitelného zhodnocení investorských investičních akcií ve fondu J&T ALLIANCE, 12M EURIBOR + 12 % s úpravou vždy k 1. lednu; změna je efektivní zpětně od 1. 1. 2023 pro kalendářní rok 2023 tak činí 15,29 % p. a., v této souvislosti zároveň poklesla míra poskytované ochrany z 20 % na 15 %.




---

## Informace k aktuální úpravě míry maximálního zhodnocení investorských investičních<sup>1</sup> akcií fondu J&T ALLIANCE

- Flexibilní mechanismus reagující na pohyby úrokových sazeb – **1Y EURIBOR + 12 %**
- Hodnota stanovena na **12 měsíců** vždy na základě **EURIBOR k 1. lednu**
- **Míra maximálního možného zhodnocení Investorských investičních akcií pro 2023 tak činí 15,29 % p. a.**
- Výměnou za navýšení hranice maximálního možného zhodnocení dojde (od konce Q1) ke **snížení míry poskytované ochrany z 20 % na 15 %**
- Odpovídající úprava statutu fondu J&T ALLIANCE proběhla k 24.3 2023, ale **účinná je fakticky zpětně od 1. 1. 2023**

<sup>1</sup> Majoritním investorem do investorských akcií je J&T ARCH INVESTMENTS. Investorské investiční akcie fondu J&T ALLIANCE poskytují svým držitelům částečnou ochranu proti propadu hodnoty výměnou za vzdání se části výnosu převyšující stanovenou mez. Ochrana je poskytována prostřednictvím majetku fondu, který připadá na druhou, tzv. akcionářskou třídu investičních akcií, která výměnou za poskytnutí částečné ochrany získává právo na veškerý výnos nad stanovenou mez.



# Prostor pro vaše dotazy

---

# Kontakt

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a. s.

Adresa: Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8

Investor relations: [jakub.hampl@jtfg.com](mailto:jakub.hampl@jtfg.com), +420 221 710 003



<https://www.jtarchinvestments.cz/>



[https://twitter.com/jt arch invest](https://twitter.com/jt_arch_invest)