

Výsledky a aktivity fondu

Prezentace výsledků aktiv fondu

Q4 2023

Důležité upozornění

Propagační sdělení. 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 2023, 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 ukazovatelem 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.

Prezentace nenahrazuje statut Fondu nebo sdělení klíčových informací, které naleznete na stránkách administrátora Fondu www.jtis.cz nebo na stránkách 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 nebo u autorizovaných distributorů.

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., obhospodařovatel a administrátor Fondu, Fond ani jiná osoba nenese odpovědnost za jednání učiněná na základě této prezentace nebo v jakékoliv souvislosti s ní a s jakýmkoliv informacemi obsaženými na konferenci. V rámci tohoto sdělení nebyl zohledněn cílový trh, tudíž o případné vhodnosti investičních nástrojů se poraďte se svým bankéřem, investičním zprostředkovatelem nebo jeho vázaným zástupcem.

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

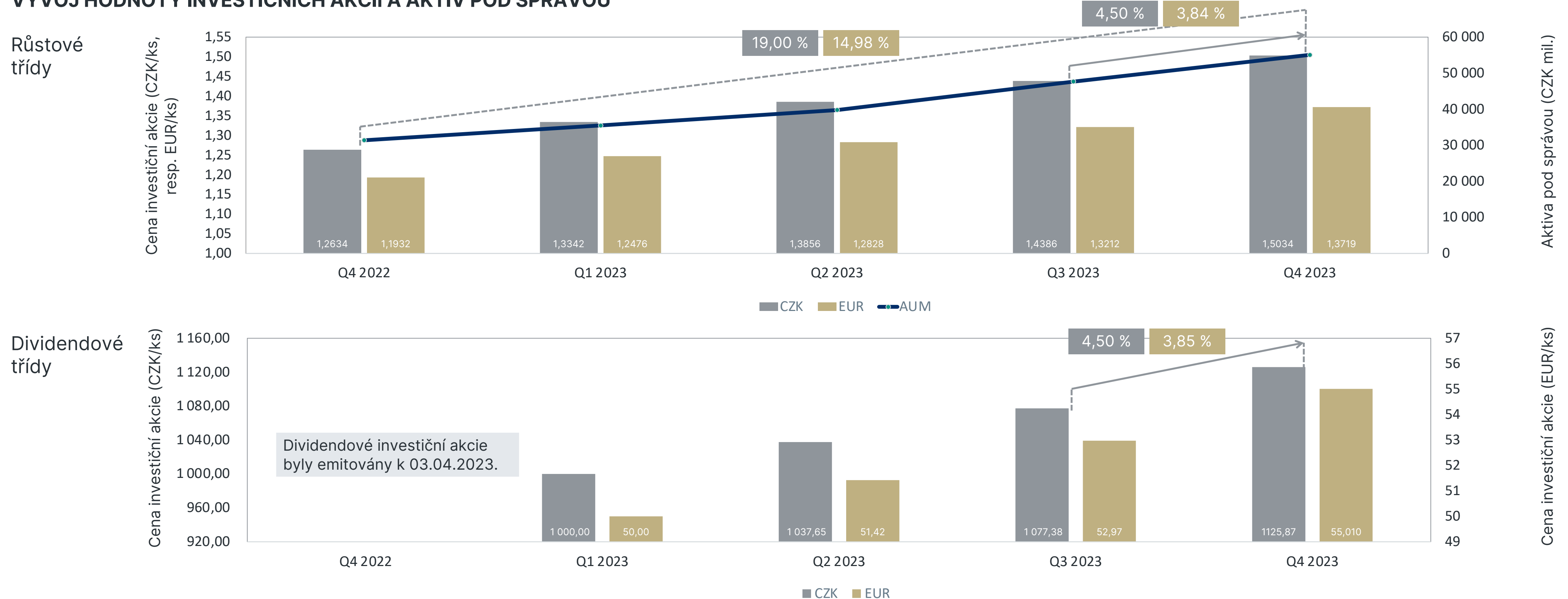
Člen investičního výboru
J&T ARCH INVESTMENTS

Agenda

- 1 Vývoj ceny investičních akcií
- 2 Stav portfolia k 31.12.2023
- 3 Aktivity fondu v Q4 2023 a přehled významných událostí, které nastaly po 31.12.2023

Hodnota korunové růstové třídy se ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 zvýšila o 4,50 % na 1,5034 Kč, eurová růstová třída vzrostla o 3,84 % na 1,3719 eur. Dividendové třídy se za stejné období zhodnotil obdobně o 4,50 % na 1125,87 Kč korunová, resp. o 3,85% na 55,01 eur eurová. Aktiva pod správou dosáhla 55,08 mld. Kč (2,23 mld. eur).



VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ A AKTIV POD SPRÁVOU



Pozn.: Rozdíl mezi zhodnocením korunových a eurových tříd investičních akcií je způsoben přetrvávajícím rozdílem mezi úrokovými sazbami denominovanými v české koruně a euru a zajišťovacími deriváty uzavíranými vždy na začátku čtvrtletí.

Portfolio bylo pozitivně ovlivněno nejen největší investicí, fondem J&T ALLIANCE, ale také pozicí v MONETA Money Bank (Moneta) a dále minoritními podíly, které spoluvlastníme s J&T Bankou, Rohlik Group a fondem Petrus Advisers Special Situations Fund

Zhodnocení portfolia k 31.12.2023

Investice ¹	Q/Q ²		LTM ²
	Abs.	Rel.	Rel.
(mil. Kč)			
J&T ALLIANCE SICAV	+1 129,4	+3,4%	+15,3% ³
MONETA MONEY BANK 	+467,4	+14,7%	+55,4%
JTFG FUND I SICAV 	+99,0	+8,9%	+26,6%
Sandberg Private Equity 2 Fund	+35,5	+3,1%	+12,8%
J&T AGRICULTURE SICAV	+29,6	+2,7%	n/a
J&T Property Opportunities SICAV	+15,7	+1,7%	+9,6%
BHP HOTELS SICAV 	+7,3	+1,0%	n/a
J&T REAL ESTATE INVESTMENT 	+6,0	+0,2%	n/a
Sandberg Investment Fund II	-16,3	-10,8%	-31,7%
Ostatní ⁴	-0,9	-0,4%	n/a

 Veřejně obchodované akcie – podkladová aktiva částečně nebo zcela oceněna trhem

¹ Tabulka neobsahuje přecenění derivátů sloužící k zajištění portfolia a výnosy ze směnek.

² Q/Q = zhodnocení za poslední čtvrtletí (od 30.09.2023 do 31.12.2023), LTM = zhodnocení za posledních 12 měsíců (od 31.12.2022 do 31.12.2023).

³ Vypočteno metodou IRR se zahrnutím dodatečných investic.

⁴ Zahrnuje krátkodobý úvěr poskytnutý fondu Sandberg Private Equity 1 Fund a podíl ve fondu J&T MS 1 SICAV.

⁵ Maximální zhodnocení je navázáno na referenční úrokovou sazbu 1Y EURIBOR navýšenou o 12% marži a pro kalendářní rok 2023 činí 15,3 % p. a.

Komentář

- **J&T ALLIANCE** dosáhlo svého kvartálního maxima⁵ zejména díky investici do EPH, na jejíž zhodnocení měly největší vliv následující efekty:

- (+) přecenění 66% podílu ve společnosti **Slovenské elektrárne** (SE). SE v říjnu úspěšně dokončily energetické spuštění třetího bloku jaderné elektrárny Mochovce. To nám umožnilo rozpustit část přírážek, kterými jsme v minulosti v modelu zohledňovali riziko jeho včasného spuštění.
- (-) negativní **přecenění uhelných aktiv** z důvodu nepříznivého vývoje cen komodit, projevujícím se poklesem rozdílu mezi cenou elektřiny a cenou emisní povolenky, od kterého se odvíjí ziskovost hnědouhelných elektráren.

- Tržní cena akcie **Moneta** díky výborným finančním výsledkům vzrostla o 11,7 %. Po zohlednění finanční páky, která na začátku října dosahovala 36 %, se naše investice mezikvartálně zhodnotila o 14,7 %.

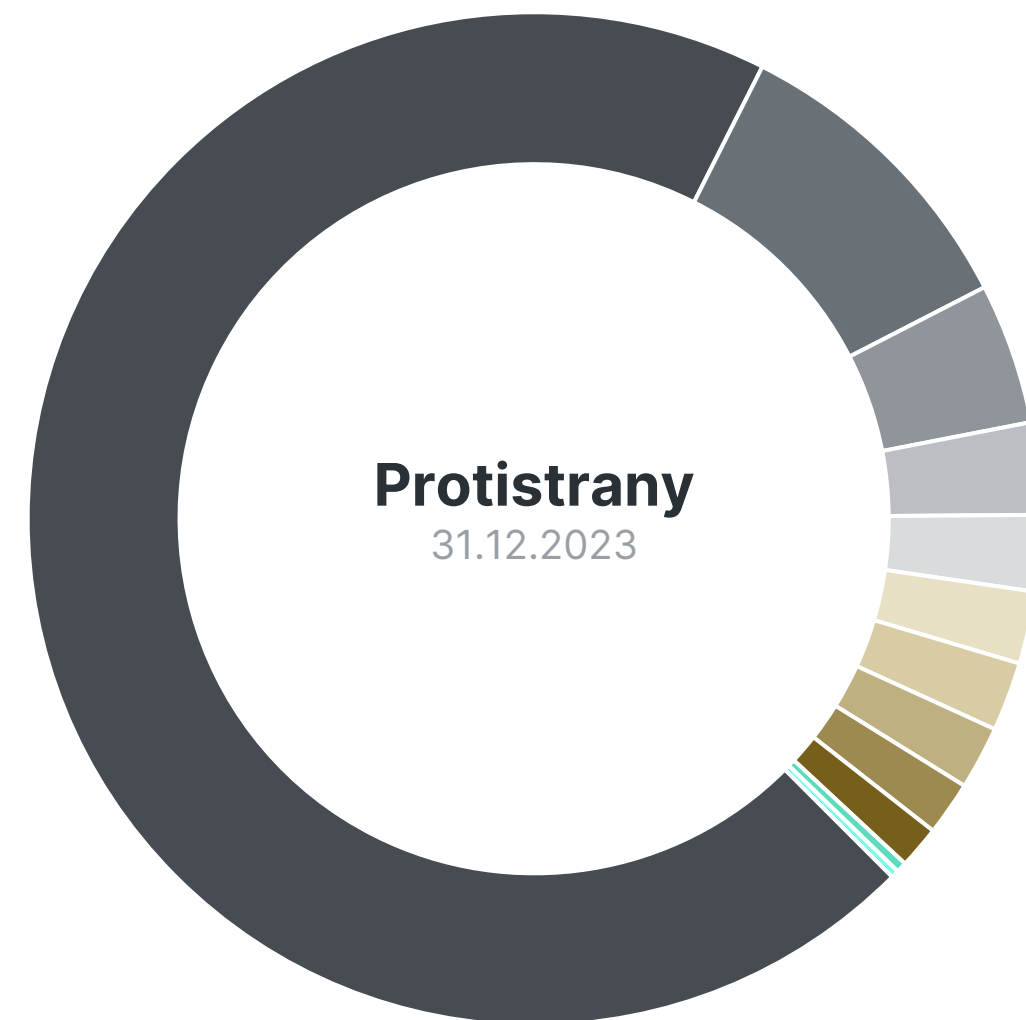
- Valuace **JTFG FUND I** byla pozitivně ovlivněna zejména přeceněním podílu v **Rohlik Group** – díky zlepšeným provozním výsledkům v Německu (dáno mj. akvizicí německého konkurenta Bringmeister). Fondu **Petrus Advisers Special Situations Fund**, který vykázal růst hodnoty portfolia o 16,8 % - za zhodnocení stojí zejména prosincový růst cen akcií v rámci klíčových aktivistických long pozic (Wienerberger, Arcadis, Temenos nebo CA IMMO).

- Za zhodnocení fondu **Sandberg Private Equity 2 Fund** (investice do slovenského maloobchodního řetězce **Terno**) stojí především překonání finančního plánu (za rok 2023 vykázala skupina na úrovni EBITDA rekordní zisk) a předpoklad pokračování růst profitability v následujících letech.

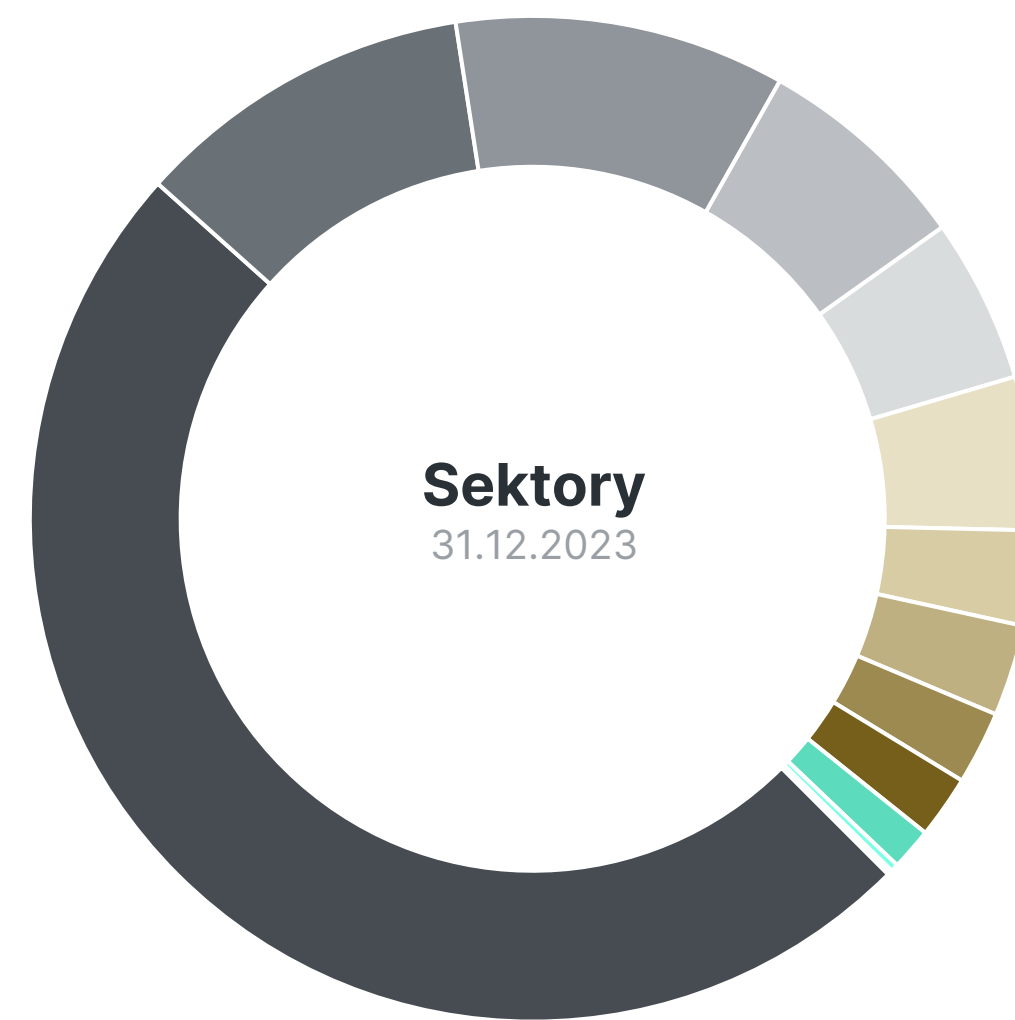
- **Ostatní fondy/pozice** se vyvíjely v souladu s očekáváními nebo jejich dopad nebyl materiální.

Po primárním úpisu ve výši 4,9 mld. Kč (202 mil. eur) spravoval J&T ARCH INVESTMENTS ke konci čtvrtého čtvrtletí 2023 majetek ve výši 55,08 mld. Kč (2,23 mld. eur). Prosincovými investicemi se portfolio rozšířilo o dva nové sektory.

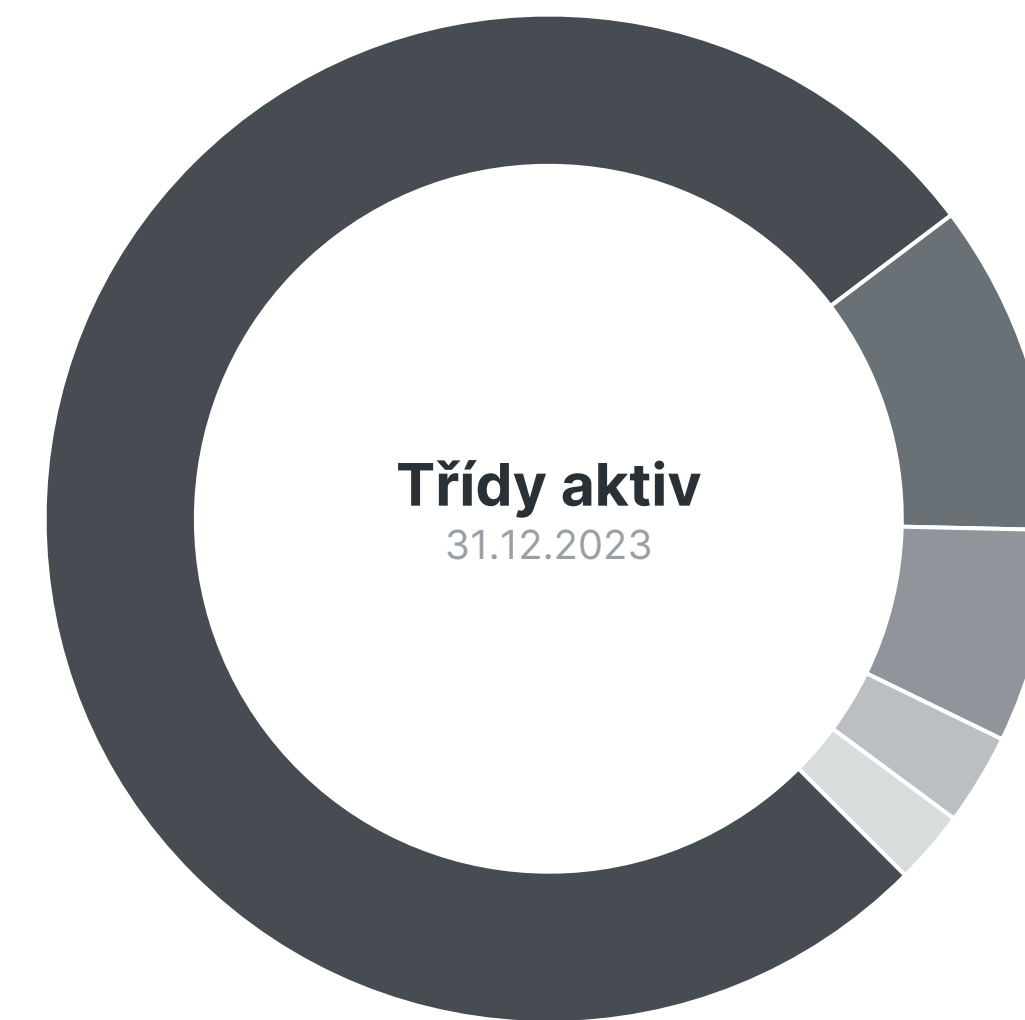
Portfolio fondu:



- J&T ALLIANCE **69,9 %**
- MONETA Money Bank **10,0 %**
- J&T Real Estate **4,5 %**
- Směnky J&T Private Equity **2,9 %**
- Hotovost a ostatní¹ **2,4 %**
- Sandberg Private Equity 2 Fund **2,3 %**
- JTFG FUND I **2,2 %**
- J&T AGRICULTURE **2,0 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,7 %**
- BHP Hotels **1,4 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**



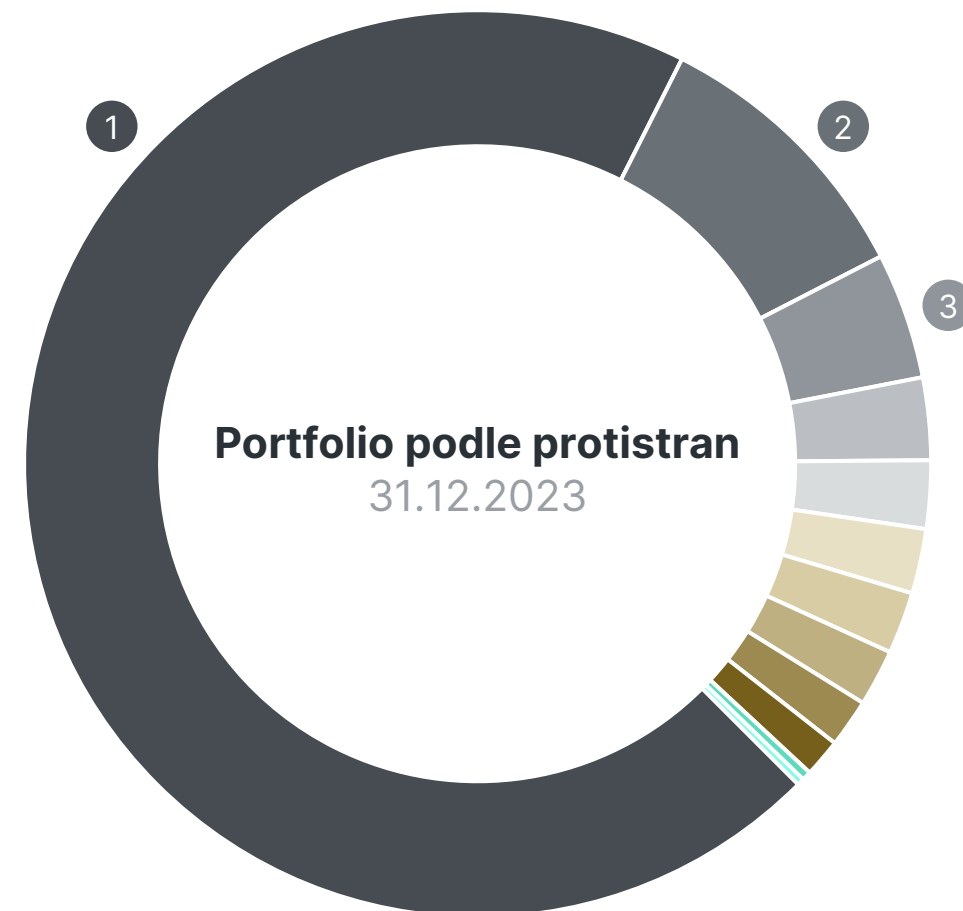
- Energetika **49,1 %**
- Nemovitosti, development a pozemky **10,9 %**
- Bankovníctví a finanční služby **10,6 %**
- Média a nakladatelství **7,0 %**
- E-commerce **5,3 %**
- Maloobchod a velkoobchod **4,9 %**
- Profesionální sport **3,1 %**
- Instrumenty peněžního trhu **2,9 %**
- Hotovost **2,4 %**
- Zemědělství **2,0 %**
- Hotely a volnočasové aktivity **1,4 %**
- Ostatní sektory² **0,4 %**



- Private Equity **77,1 %**
- Veřejně obchodované akcie **10,7 %**
- Private debt **6,9 %**
- Instrumenty peněžního trhu **2,9 %**
- Hotovost **2,4 %**

¹ Ostatní protistrany: FX deriváty a ostatní aktiva

² Ostatní sektory: IT a školství



- 1 J&T ALLIANCE **69,9 %**
- 2 MONETA Money Bank **10,0 %**
- 3 J&T Real Estate **4,5 %**
- Směnky J&T Private Equity **2,9 %**
- Hotovost a ostatní **2,4 %**
- Sandberg Private Equity 2 Fund **2,3 %**
- JTFG FUND I **2,2 %**
- J&T AGRICULTURE **2,0 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,7 %**
- BHP Hotels **1,4 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

1. J&T ALLIANCE



- 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 0–15,29 % p.a. se dělí rovnoměrně mezi Investorské a Akcionářské akcie
 - Zhodnocení nad 15,29 % 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 (15 %)
- 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 EP Energy Transition
 - 40% podíl v Czech Media Invest (Editis, Czech News Center, Active Radio, CMI France)
 - 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
- Z prostředků získaných z primární emise investičních akcií investoval J&T ARCH INVESTMENTS na konci 4. kvartálu 180 mil. EUR do navýšení pozice.

2. MONETA Money Bank

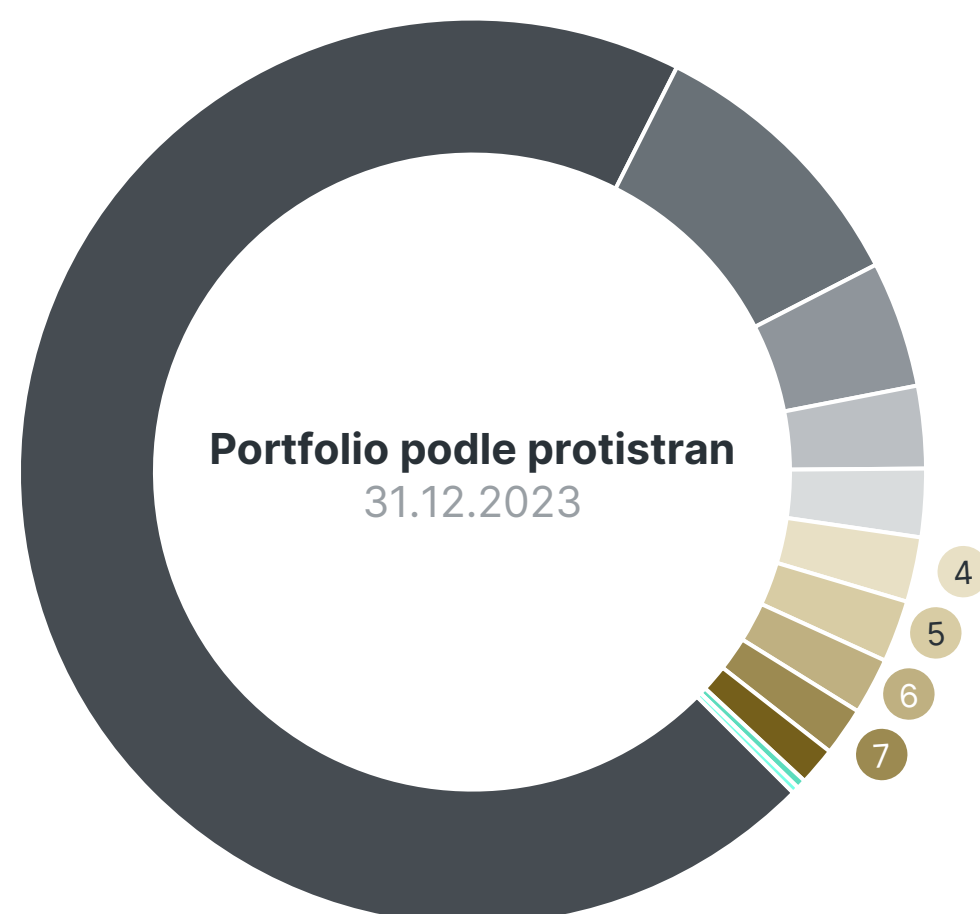


- Vlastněný podíl 11,43 %
- Od prosince 2022 disponuje J&T ARCH INVESTMENTS souhlasem ČNB s možností navyšovat podíl až na 19,99 %
- Akcie jsou vlastněny přes 100% dceřinou společnost MYTHESSA HOLDINGS LIMITED, které na konci roku J&T ARCH INVESTMENTS poskytli kapitál 75 mil. EUR na úplné splacení přijatého úvěru a tím snížení finanční páky na nula

3. J&T REAL ESTATE INVESTMENT



- Investice ve formě úvěru ve výši 100 mil. EUR poskytnutá společnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENTS, akcionáři skupiny JTRE
- JTRE je jedním z největších slovenských developerů.
- Probíhají jednání o přímém kapitálovém vstupu. V případě úspěšného dokončení bude poskytnutý úvěr započten proti celkové kupní ceně. Úroková sazba 8 % p.a.



- J&T ALLIANCE **69,9 %**
- MONETA Money Bank **10,0 %**
- J&T Real Estate **4,5 %**
- Směnky J&T Private Equity **2,9 %**
- Hotovost a ostatní **2,4 %**
- 4 Sandberg Private Equity 2 Fund **2,3 %**
- 5 JTFG FUND I **2,2 %**
- 6 J&T AGRICULTURE **2,0 %**
- 7 J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,7 %**
- BHP Hotels **1,4 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

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
- V září J&T ARCH INVESTMENTS poskytl skupině Terno Real Estate překlenovací úvěr ve výši 8 mil. EUR na nákup velkoobchodníka s potravinami KON-RAD. Úvěr byl splacen na konci roku.

5. JTFG FUND I



- JTFG FUND I investuje do podílů ve společnostech s výrazným mezinárodním růstovým potenciálem a/nebo do oportunistických příležitostí; fond vlastní:
 - 4,13% podíl v Rohlík Group
 - 23% podíl ve vzdělávací skupině Consilium (dříve JK Education)
 - 860 000 kusů akcií ČEZ
 - Investici do fondu Petrus Advisers Investments Fund LP
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 40 % investičních akcií

6. J&T AGRICULTURE

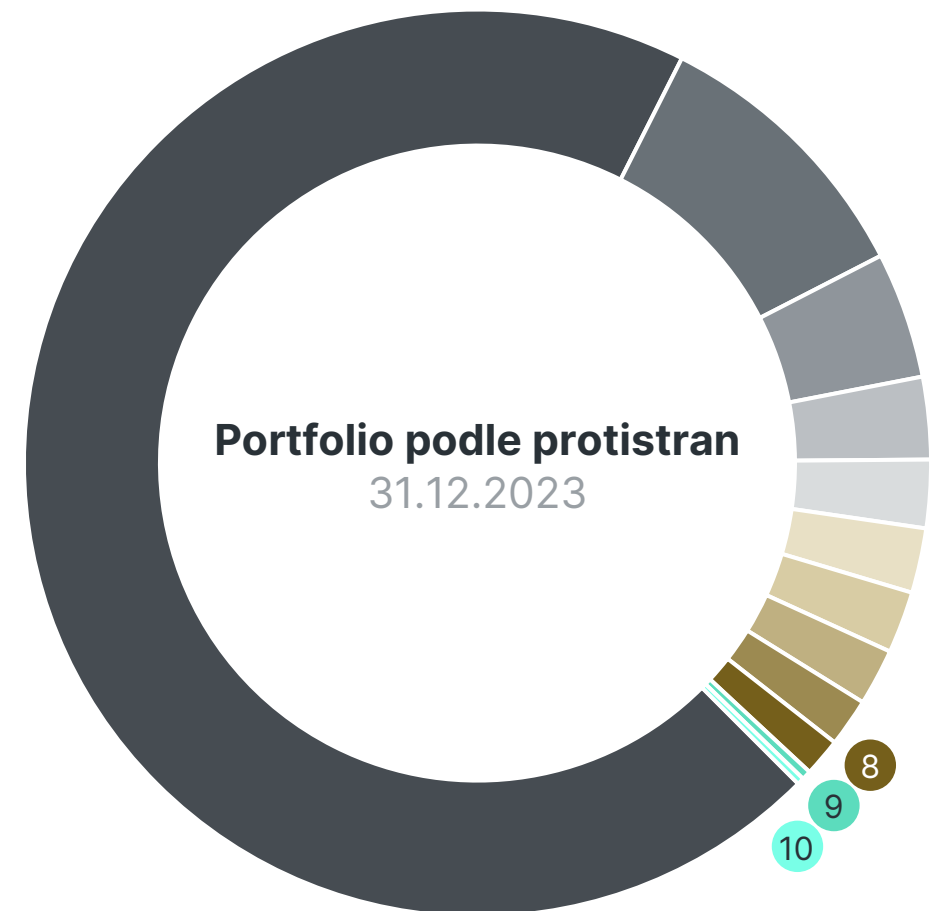


- Jediným aktivem fondu je mezaninový úvěr, který J&T AGRICULTURE poskytl skupině J&T Zemědělství a Ekologie (JTZE)
- Poskytnutý úvěr byl použit na akvizici společností Spearhead Czech a Spearhead Slovakia.
- Výše úvěru činí 41 mil. EUR, se sazbou 10,5 % a splatností v roce 2029.
- Nad rámec poskytnutého úvěru fond uzavřel v březnu transakční dokumentaci k nákupu 45% podílu v JTZE; dokončení transakce očekáváme v průběhu Q2 2024 po schválení ÚOHS.

7. J&T PROPERTY OPPORTUNITIES



- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje primárně do developerských projektů v České republice a na Slovensku; vlastní nebo spoluvlastní:
 - Developerské projekty zaměřující se na výstavbu 6 retail parků s celkovou plánovanou pronajimatelnou plochou 29 tis. m2 v ČR a SR a menšího rezidenčního projektu na Slovensku
 - Retail park v Trnavě (19.8 tis. m2) s hlavním nájemcem OBI
 - Skrze společnost Colorizo Investments disponuje opcí na nákup pozemku v Ostravě-Mošnově (kde dříve úspěšně exitovala projekt 4 logistických hal), na kterém v závislosti na tržní situaci zvažuje development další logistické haly
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií



- J&T ALLIANCE **69,9 %**
- MONETA Money Bank **10,0 %**
- J&T Real Estate **4,5 %**
- Směnky J&T Private Equity **2,9 %**
- Hotovost a ostatní **2,4 %**
- Sandberg Private Equity 2 Fund **2,3 %**
- JTFG FUND I **2,2 %**
- J&T AGRICULTURE **2,0 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,7 %**
- BHP Hotels **1,4 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

8. BHP Hotels



- Fond byl založen a je částečně spoluinvestován Branislavem Babíkem.
- Fond nepřímo vlastní jediné aktivum, kterým je 45% podíl v hotelu The Westminster London, Curio Collection by Hilton, londýnském pětihvězdičkovém hotelu se 464 pokoji
- Odborným poradcem fondu je společnost Best Hotel Properties.

9. SANDBERG PRIVATE EQUITY 1 FUND

- J&T ARCH INVESTMENTS poskytl úvěr ve výši 7 mil. eur.
- Jedná se o překlenovací úvěr, který byl poskytnut se splatností na jeden rok (06/2024) a sazbou 10 % p.a
- Účelem financování je akvizice obchodníka se zemědělskými komoditami, kterého fond nakupuje do svého zemědělského holding Sanagro.

10. 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. 2023 fond vlastnil 60% podíl v TITANS Freelancers, 51% v Daktela a 70% podíl ve Phase Group
- Z důvodu špatných provozních výsledků fond odepsal 80% podíl v Green Fox Academy.
- J&T ARCH INVESTMENTS podepsal příslib poskytnout fondu financování až do výše 20 mil. EUR (~15,5 % fondového kapitálu) – zatím čerpáno 7,5 mil. EUR
- Dalšími investory fondu jsou mj. EIF, Tatrabanka a Slovenská sporiteľňa

Aktivity fondu v Q4 2023 a přehled významných událostí, které nastaly po 31.12.2023 (1/2)




● Přímé aktivity J&T ARCH INVESTMENTS

● Aktivity v rámci investic J&T ARCH INVESTMENTS (Fondů a portfoliových společností)

Říjen		 
	<p>Společnost J&T CAPITAL PARTNERS (JTCP) dokončila nákup 40% podílu v mediálním holdingu Czech Media Invest (CMI). CMI vlastní např. mediální dům Czech News Center (deníky E15, Blesk nebo Sport), rozhlasovou skupinu Active Radio (stanice Evropa 2 či Frekvence 1), mediální dům CMI France (francouzská mutace prestižního módního časopisu ELLE nebo politický týdeník Marianne) nebo druhé největší francouzské nakladatelství Editis. Jedná se o pokračování dříve deklarovaného záměru JTCP sdružit veškeré podíly J&T a/nebo Patrika Tkáče na společných investičních projektech s Danielem Křetínským a jeho manažerským týmem.</p>	 
Prosinec	<p>J&T ARCH INVESTMENTS investoval prostřednictvím fondu BHP HOTELS SICAV do nepřímého 45% podílu ve společnosti Carolia Westminster Hotel Limited, která vlastní londýnský pětihvězdičkový hotel The Westminster London, Curio Collection by Hilton. Dalšími akcionáři Carolia Westminster Hotel Limited jsou mj. finanční skupina PPF a globální hotelový operátor Westmont Hospitality Group.</p>	
	<p>J&T ARCH INVESTMENTS poskytl úvěr ve výši 100 mil. EUR společnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENTS, akcionáři skupiny J&T REAL ESTATE HOLDING (JTRE). Ta je jedním z největších slovenských developerů. V souvislosti s poskytnutým úvěrem probíhá jednání o přímém kapitálové vstupu do skupiny JTRE. V případě jeho dokončení bude úvěr započten proti celkové kupní ceně. Úroková sazba činí 8 % p.a.</p>	
	<p>V rámci optimalizace své likvidní pozice poskytl J&T ARCH společnosti Mythessa Holdings kapitál ve výši 75 mil. eur za účelem splacení úvěru, který byl použit při akvizici akcií Moneta.</p>	

Aktivity fondu v Q4 2023 a přehled významných událostí, které nastaly po 31.12.2023 (2/2)

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

Leden	Od 1. 1. 2024 se mění mez pro maximální zhodnocení Investorských investičních akcií fondu J&T ALLIANCE . Dle dohody z minulého roku je výše maximálního zhodnocení navázána na referenční úrokovou sazbu 1Y EURIBOR k 1. 1. daného roku, navýšenou o 12% marži. Nová míra maximálního zhodnocení Investorských investičních akcií pro kalendářní rok 2024 tak činí 15,51 % p. a. Míra poskytované ochrana ze strany druhého akcionáře zůstává na úrovni 15 %.	
Únor	Fond J&T PROPERTY OPPORTUNITIES dokončil výstavbu retailových parků v Humpolci, Lipníku nad Bečvou a slovenské Bytči. Všechna tři obchodní centra byla otevřena pod společnou značkou Klokan .	
Březen	Fond J&T AGRICULTURE uzavřel, v duchu dříve oznámeného záměru, transakční dokumentaci k nákupu 45% podílu ve skupině J&T Zemědělství a Ekologie (JTZE) . Dokončení transakce podléhá posouzení ÚOHS, její definitivní vypořádání tak předpokládáme v průběhu druhého čtvrtletí.	
	J&T ARCH INVESTMENTS investoval 100 mil. EUR formou ekvitní participace do nepřímého 8,1% podílu v EMMA ALPHA HOLDING . Ta je hlavní investiční platformou skupiny EMMA Capital , soukromého investičního holdingu, který v roce 2012 založil Jiří Šmejč . Investici byla částečně financována opětovným čerpáním úvěrového financování ve společnosti Mythessa Holdings v objemu 75 milionů eur.	

Prostor pro
vaše dotazy

Děkujeme
za pozornost

Pavel Hlaváček

T +420 221 710 470

E hlavacek@jtfg.com

X twitter.com/jt_arch_invest

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a. s.

Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8

jtarchinvestments.cz