

---

# **J&T ARCH INVESTMENTS**

**Prezentace výsledků a aktivit fondu během Q2/2022**

Praha, 27. září 2022

---

## 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 30. června 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 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](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 nenese 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**

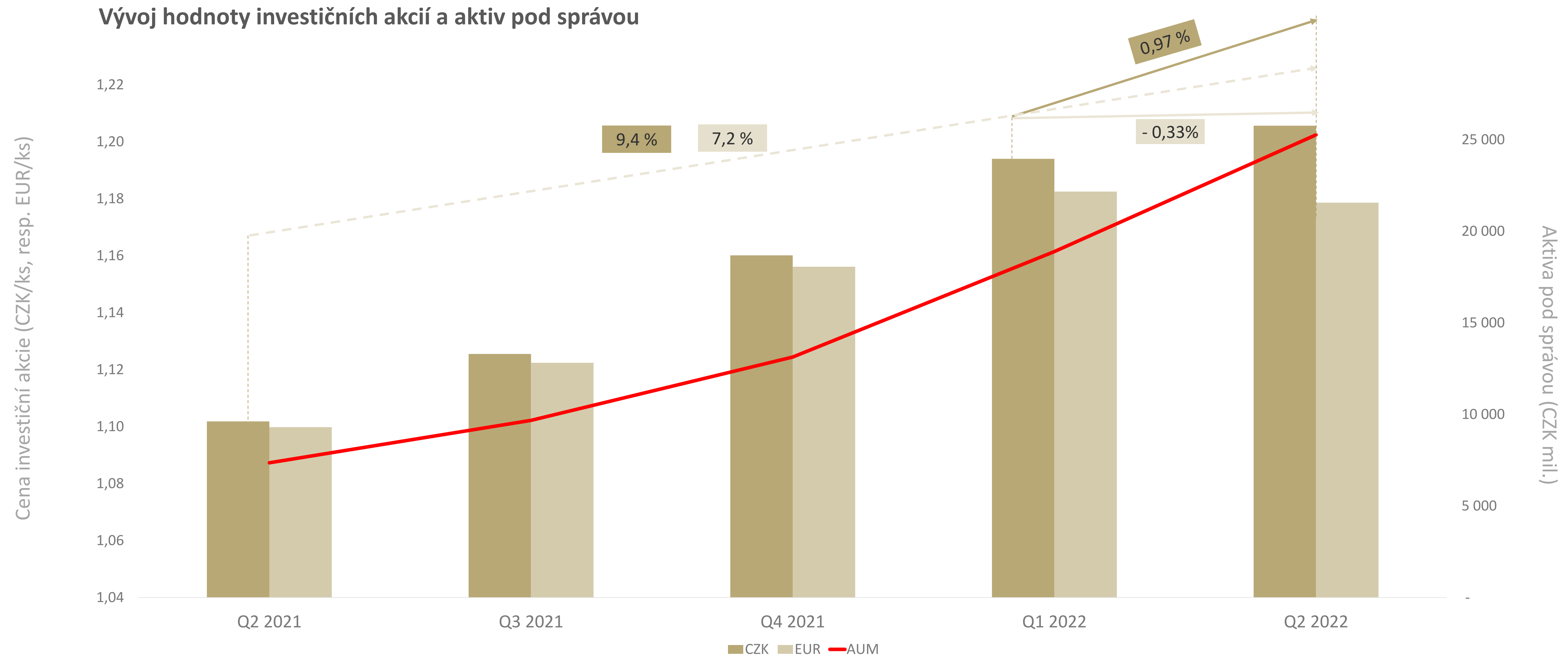
- Portfolio manažer J&T ARCH INVESTMENTS
- Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS

---

## Agenda

1. Vývoj ceny investičních akcií
2. Stav portfolia k 30. 6. 2022
3. Aktivity fondu v Q2 2022 a přehled významných událostí které nastaly po 30. 6. 2022

## Hodnota korunové třídy připadající na jednu investiční akcii narostla ve druhém čtvrtletí roku 2022 o 0,97% na 1,2056 CZK, eurová třída poklesla o 0,33% na 1,1786 EUR



# Výkonnost portfolia byla zásadně negativně ovlivněna přeceněním investice v Sandberg Private Equity 2 Fund, resp. Terno real estate, ostatní investice se vyvíjely v souladu s dlouhodobým očekáváním

## Zhodnocení zainvestovaných fondů k 30. 6. 2022

| Zainvestované fondy <sup>1</sup> | Q/Q <sup>2</sup> | YTD <sup>2</sup> | LTM <sup>2</sup>     |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| JT Property Income               | +2.02%           | +3.06%           | +5.91%               |
| JT Property Opportunities        | +2.79%           | +4.45%           | +18.53%              |
| JTFG FUND I <sup>3</sup>         | +12.50%          | +12.26%          | +12.69%              |
| JT ALLIANCE                      | +2.50%           | +5.00%           | +10.25% <sup>4</sup> |
| Sandberg Private Equity 2 Fund   | -39.77%          | -36.78%          | -30.84%              |
| Sandberg Investment Fund II      | -4.85%           | -9.08%           | +21.43%              |

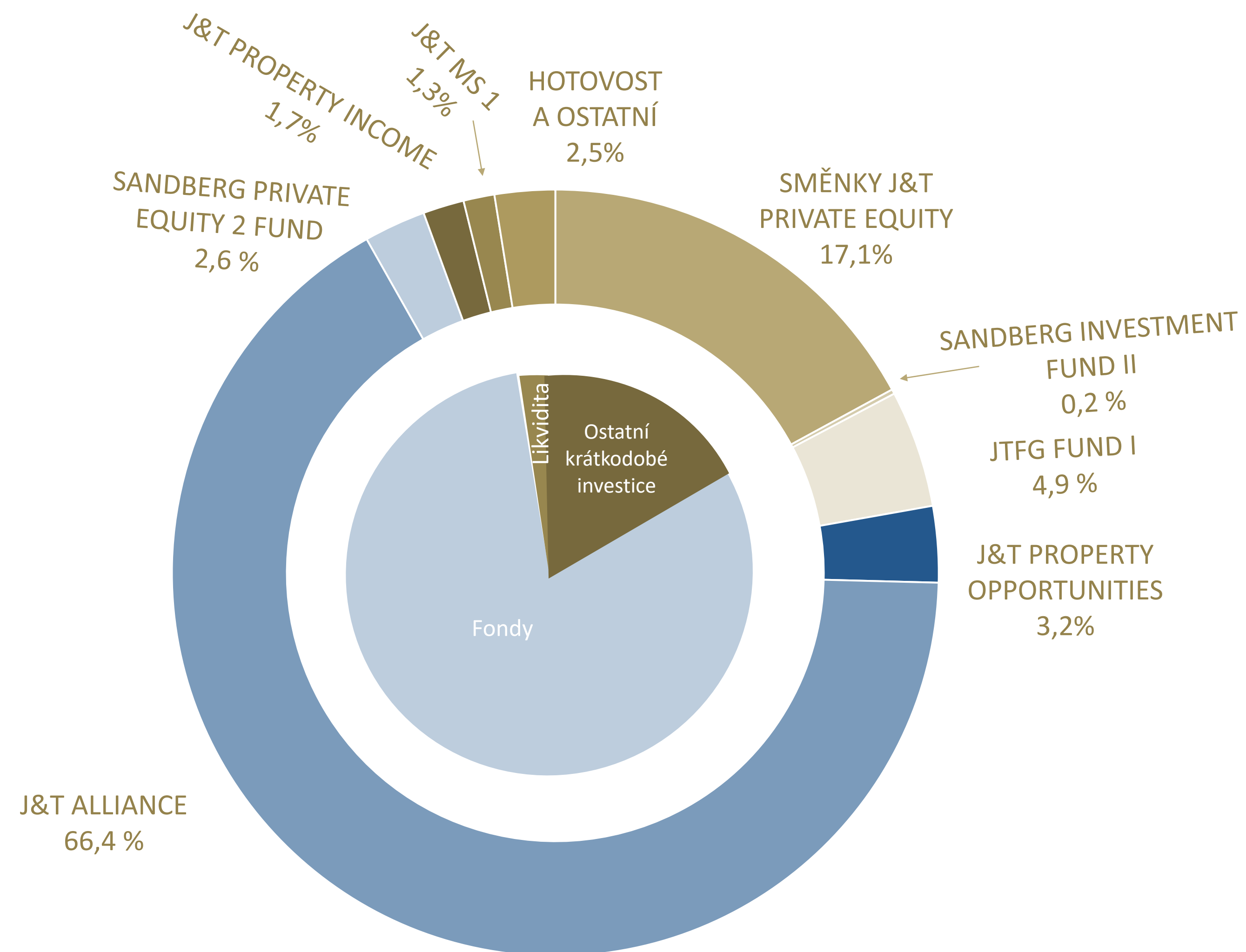
## Komentář

- Rozhodující negativní vliv na výkonnost portfolia v průběhu Q2 způsobil efekt přecenění investice do fondu Sandberg Private Equity 2 Fund, resp. přecenění podílu ve společnosti Terno real estate („Terno“)
- Terno i přes pokračující pozitivní trendy téměř ve všech provozních metrikách a i přes zavedení celé řady úsporných opatření významně trpí nárůstem cen elektrické energie, kterou je nuceno nakupovat na spotovém trhu
- Negativní zhodnocení Sandberg Investment Fund II je dáno tím, že fond nepřecenil své portfolio a pouze realizoval průběžné náklady. V tuto chvíli nicméně nemáme informace o jakémkoli negativním vývoji cílových investic; vzhledem k malému podílu mělo negativní přecenění na portfolio relativně zanedbatelný vliv
- Ostatní fondy plní z pohledu své výkonnosti naše dlouhodobá očekávání; výkonnost fondu JTFG Fund I byla navíc jednorázově pozitivně ovlivněna přeceněním podílu v Rohlík Group v rámci investičního kola D

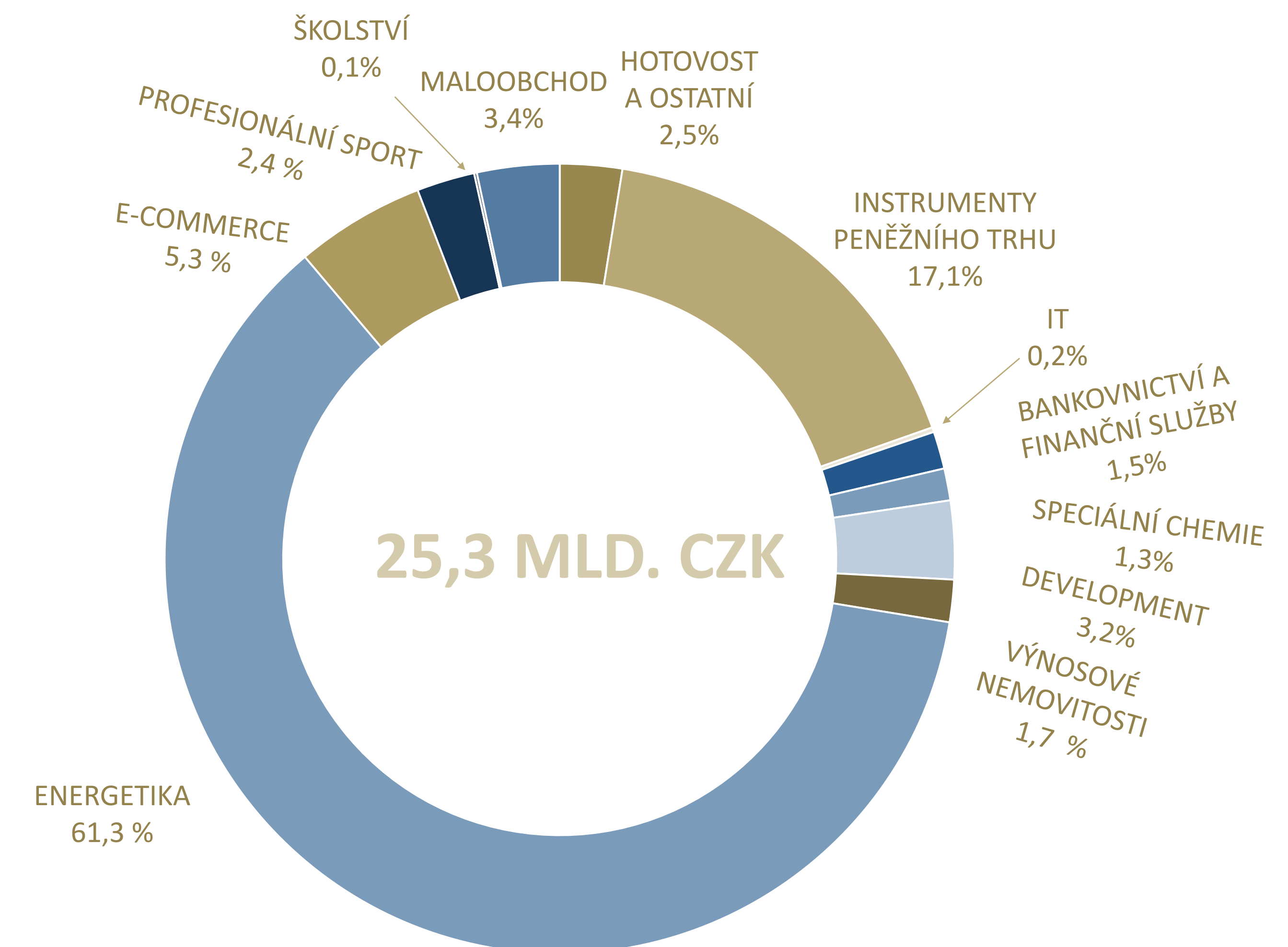
<sup>1</sup> Není zahrnut fond J&T MS 1 z důvodu probíhajícího upisovacího období; v přehled nejsou zahrnuty instrumenty peněžního trhu s fixním výnosem, výnosy z derivátů a hotovost  
<sup>2</sup> Q/Q = zhodnocení za poslední čtvrtletí (od 31.3.2022 do 30.6.2022), YTD = zhodnocení od začátku roku (od 31.12.2021 do 30.6.2022), LTM = zhodnocení za posledních 12 měsíců (od 30.6.2021 do 30.6.2022)  
<sup>3</sup> Jedná se kombinovanou výkonnost EUR i CZK investiční akcie  
<sup>4</sup> LTM zhodnocení přesahuje 10 % z důvodu výroční úpravy základu pro výpočet hranice maximálního ročního zhodnocení investorských investičních akcií (probíhá vždy 31. 12. 2021)

# Po primárním úpisu ve výši 6,2 mld. Kč (250 mil. euro) spravoval J&T ARCH INVESTMENTS ke konci druhého čtvrtletí roku 2022 majetek ve výši 25,3 mld. Kč

Portfolio fondu dle protistran a typu investice<sup>(1)</sup>

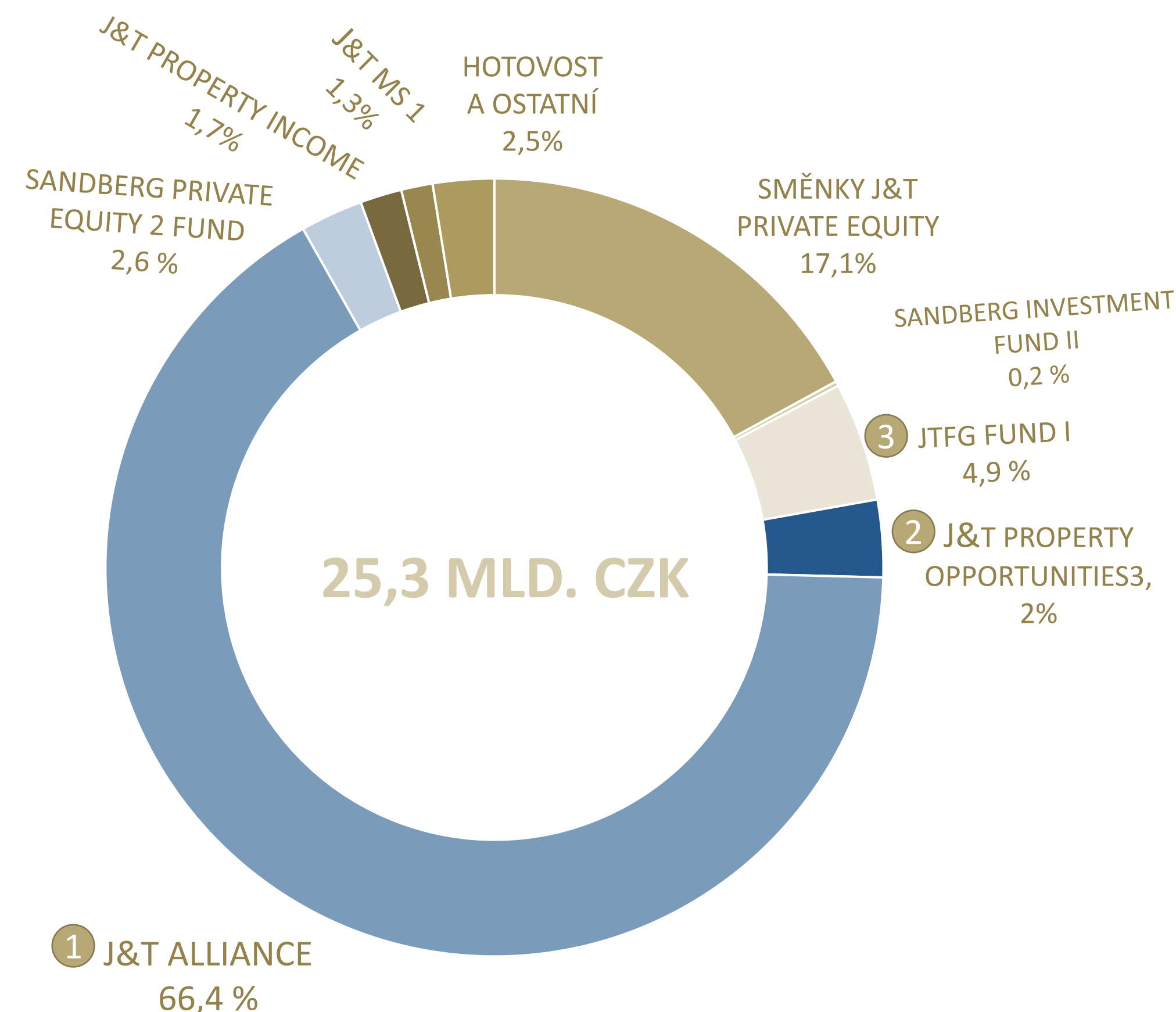


Portfolio fondu dle sektorů<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Data k 30. 6. 2022

# Detail portfolia (1/2) – fondy J&T ALLIANCE, JTFG FUND I a J&T PROPERTY OPPORTUNITIES



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 0-10% p.a. se dělí rovnoměrně mezi Investorské a Akcionářské akcie
  - Zhodnocení nad 10 % 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 30. 6. 2022 byla výše garance na úrovni 25 %)
- Cílem JTCP je sdružit podíly J&T/Patrika Tkáče na společných investičních projektech s Danielem Křetínským; k 30. 6. 2022 JTCP vlastnila:
  - 44% podíl v Energetickém a průmyslovém holdingu
  - 44% podíl v EC Investments (Heureka, Košík.cz, FAST ČR, DoDo a další)
  - 25% podíl v Supratuc2020 (maloobchod Španělsko, JV se skupinou EROSKI)
  - 44% podíl v 1890s holdings (AC Sparta Praha, West Ham United)
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní pouze Investorské akcie

2

## J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje primárně do developerských projektů v České republice a na Slovensku; k 30. 6. 2022 fond vlastnil:
  - 50% podíl ve společnosti Colorizo Investments, která dokončuje prodej logistických areálů v Ostravě-Mošnově fondu EQT Exeter
  - Retail park v Trnavě s hlavním nájemcem OBI
  - Fond dále investuje do výstavby retail parků a menších rezidenčních projektů v ČR a SR
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií

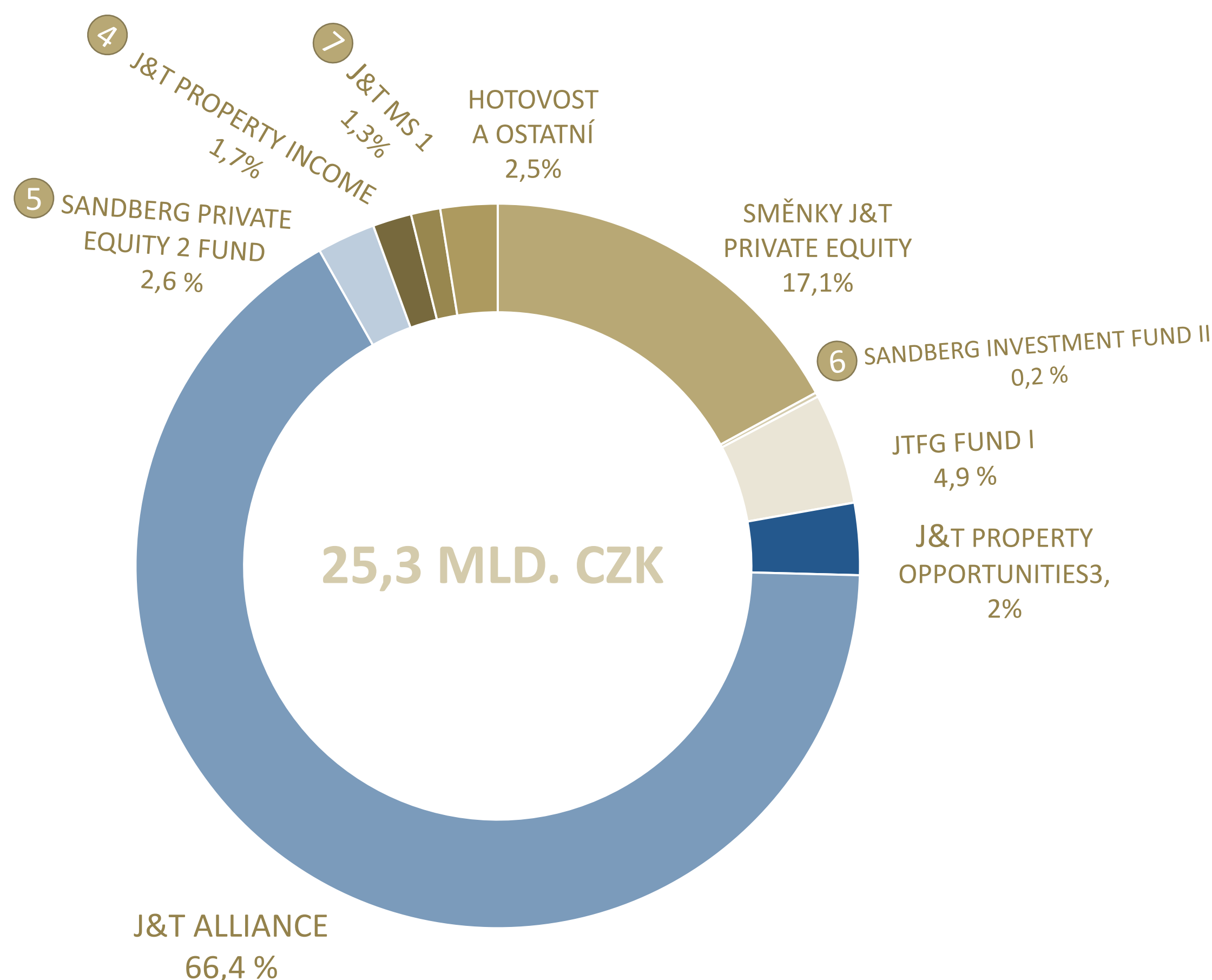
3

## JTFG FUND I



- JTFG FUND I investuje do podílů ve společnostech s výrazným mezinárodním růstovým potenciálem a/nebo do oportunistických příležitostí s potenciálem mimořádného zhodnocení; J&T ARCH INVESTMENT vlastní 40% investičních akcií; k 30. 6. 2022 fond vlastnil:
  - 4,17% podíl v Rohlík Group,
  - 23% podíl ve vzdělávací skupině JK Education
  - 860 000 kusů akcií ČEZ
  - Investici ve výši EUR 30 mil. do fondu Petrus Advisers Investments Fund LP

## Detail portfolia (2/2) – fondy J&T PROPERTY INCOME, SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND a SANDBERG INVESTMENTS FUND II a J&T MS 1



4

### J&T PROPERTY INCOME

- J&T PROPERTY INCOME investuje do již dokončených a pronajatých nemovitostí primárně v České republice a na Slovensku
- K 30. 6. 2022 fond vlastnil dva logistické areály na Pardubicku s celkovou pronajímatelnou plochou 35 tisíc m<sup>2</sup>; oba areály jsou předmětem opční dohody, která umožňuje oběma stranám prodej 100 % podílů za předem stanovenou cenu odpovídající zhodnocení ~ 8.5% p.a.
- 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 30. 6. 2022 fond vlastnil minoritní podíly ve společnostech TITANS Freelancers a Daktela
- 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

5

### 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

7

### J&T MS 1

**VENATOR**

- Jedinou investicí fondu k 30.6. 2022 je 9,42% podíl ve Venator Materials
- Venator Materials je světový výrobce titanové běloby a chemických aditiv. Společnost je obchodovaná na NYSE.
- Fond byl založen skupinou J&T a Michalem Šnobrem
- J&T ARCH INVESTMENT vlastní 70% investičních akcií

# Aktivity fondu v Q2 2022 a přehled významných událostí které nastaly po 30. 6. 2022

## Legenda:

Přímé aktivity J&T ARCH INVESTMENTS

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

Q2

DUBEN

EC Investments skrze svoji 80% účast v MFresh Holding (J&T ALLIANCE) navyšuje investici do logistické společnosti DoDo na 30 %. Zbývajících podíl v MFresh Holding drží Rockaway Capital. Uzavřená dokumentace předpokládá v závislosti na postupně dosahovaných milnících investici ze strany MFresh Holding až 1,5 miliardy Kč.



JTFG Fund I nakupuje podíl v ČEZ (860 000 ks akcií); J&T ARCH INVESTMENT se účastní pro-rata svému 40% podílu



KVĚTEN

J&T ARCH INVESTMENTS spolu investorem M. Šnobrem založili fond J&T MS 1 SICAV, jehož prostřednictvím společně investovali do globálního producenta titanové běloby a chemických aditiv, společnosti Venator Materials PLC (NYSE: VNTR). J&T ARCH INVESTMENTS drží 70% podíl v J&T MS1 SICAV, který koupil 9,42% podíl ve Venator Materials PLC

VENATOR

Fond J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investoval do pozemků v Úpici o celkové velikosti 9 683 m<sup>2</sup> určené k developmentu retail parku.

ČERVEN

JTFG Fund I, se společně s Sofina Partners a dalšími investory, zúčastnil investičního kola D v Rohlík Group, na jehož základě společnost získala rekordní investici v objemu EUR 220 mil. JTFG Fund I si díky své investici zachovává 4,17% podíl; J&T ARCH INVESTMENT se účastnil pro-rata svému 40% podílu



Fond JTFG FUND I investoval EUR 30 mil. do fondu Petrus Advisers Investments Fund LP. Jedná se o akciový fond s long/short investiční strategií zaměřenou na evropské veřejně obchodovatelné akcie se střední tržní kapitalizací.

PETRUSADVISERS

Q3

ČERVENEC

J&T ARCH INVESTMENTS kupuje kombinací přímého obchodu s Petrus Advisers a nákupem z trhu cca 9,3% podíl v Moneta Money Bank, žádá ČNB o souhlas s nabytím kvalifikované účasti a možnosti překročit 10% hranici. Po obdržení souhlasu ČNB plánujeme náš podíl (v závislosti na tržních podmínkách) navyšovat – aktuálně máme uzavřenou dohodu s Petrus Advisers o dokoupení dalších 1,1 %; akvizice byla financována kombinací vlastního kapitálu a úvěru v poměru cca (55/44)



SRPEN

Navýšení investice do SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND ve výši 4,8 milionu EUR s cílem kapitálově podpořit Terno real estate.



ZÁŘÍ

J&T MS 1 překročil 10% vlastnický podíl ve Venator Materials. Průměrná nákupní cena za celý podíl činí 1,95 USD za akcii

VENATOR

---

## Ve světle současných diskusí týkajících se regulace na trhu s energiemi, považujeme naši valuaci EPH zatím stále za přiměřeně konzervativní

- **Česká republika není z pohledu výroby elektrické energie zásadním trhem;** z pohledu dopadu na ocenění podílu EPH resp. podílu J&T Capital Partners je podstatné národní řešení v zemích jako je **Německo, Velká Británie, Francie, Itálie a Slovensko**, případně **řešení na úrovni EU**
- V současnosti nejvíce diskutovaná celoevropská regulace má dle veřejných informací pracovat s následujícími mechanismy:
  - i. **100% zdanění výnosů výrobců elektrické energie nad určitou hranicí** u elektřiny produkované z tzv. **inframarginálních zdrojů** a
  - ii. **wind-fall tax** (daň z neočekávaných zisků) u vybraných odvětví (nikoli však již u výrobců dle bodu (i))
- Při v současnosti diskutovaných parametrech (180 EUR/MWh a 33 % WFT) by opatření nemělo mít negativní vliv na ocenění (za jinak stejných podmínek); návrh nicméně počítá s možností zpřísnění některých parametrů na národních úrovních
- **Slovensko** – v oceňovacím modelu v tuto chvíli počítáme, že platí dohoda se státem – tj. cca 6 TWh dodaných SR při ceně EUR 61,25 EUR/MWh
- **Velká Británie** – podle dosavadních vyjádření nové předsedkyně vlády se o zavádění nových daní neuvažuje
- **Na definitivní podobu a vyčíslení dopadů musíme nicméně počkat!**



# Prostor pro vaše dotazy

---

# Kontakt

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a. s.

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

Investor relations: [info@jtarchinvestments.cz](mailto:info@jtarchinvestments.cz)