

Výsledky a aktivity fondu

Prezentace výsledků aktiv fondu

Q1 2024

24.06.2024 | Bok po boku

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

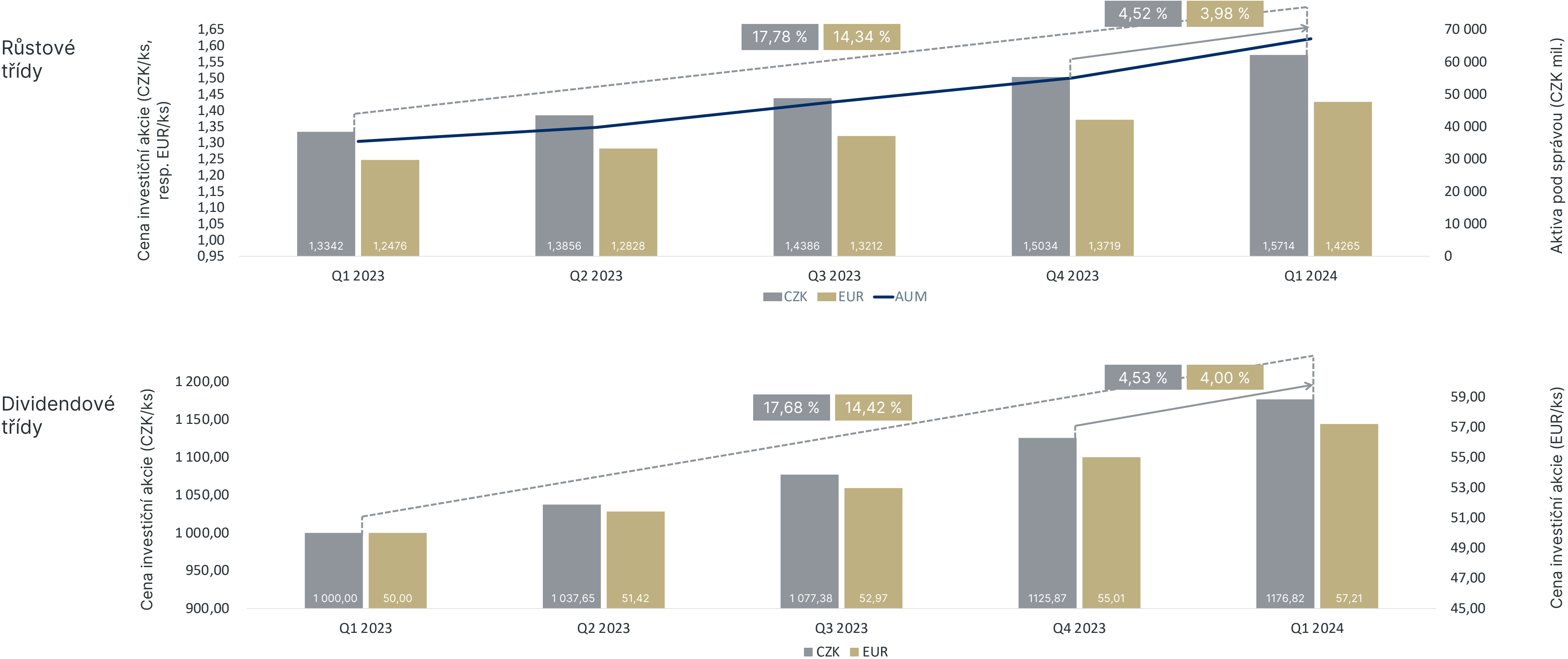
Člen investičního výboru
J&T ARCH INVESTMENTS

Agenda

- 1 Vývoj ceny investičních akcií
- 2 Stav portfolia k 31.03.2024
- 3 Aktivita fondu v Q1 2024 a přehled významných událostí, které nastaly po 31.03.2024

Hodnota korunové růstové třídy se v prvním čtvrtletí roku 2024 zvýšila o 4,52 % na 1,5714 Kč, eurová růstová třída vzrostla o 3,98 % na 1,4265 eur. Dividendové třídy se za stejné období zhodnotily obdobně o 4,53 % na 1176,82 Kč korunová, resp. o 4,00 % na 57,21 eur eurová. Aktiva pod správou dosáhla 67,16 mld. Kč (2,65 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 především největší investicí, fondem J&T ALLIANCE, v menší míře pozicí v MONETA Money Bank (Moneta) a naší nedávnou investicí do fondu BHP HOTELS

Zhodnocení portfolia k 31.3.2024

Investice ¹	Q/Q ²		LTM ²
	Abs.	Rel.	Rel.
(mil. Kč)	Abs.	Rel.	Rel.
J&T ALLIANCE SICAV	+1 527,8	+3,9%	+16,1% ³
MONETA MONEY BANK VOA	+397,4	+7,0%	+27,1%
BHP HOTELS SICAV	+76,8	+10,0%	n/a
J&T REAL ESTATE INVESTMENT	+42,9	+1,7%	n/a
J&T Property Opportunities SICAV	+29,7	+3,1%	+10,2%
JTFG FUND I SICAV VOA	+27,6	+2,2%	+17,0%
Sandberg Private Equity 2 Fund	+25,3	+2,1%	+13,1%
J&T AGRICULTURE SICAV	+6,4	+0,6%	+6,8%
EMMA ALPHA HOLDING NOVÉ	0,0	0,0%	n/a
Ostatní ⁴	-6,8	-2,1%	n/a

VOA

 Veřejně obchodované akcie – podkladová aktiva částečně nebo zcela oceněna trhem

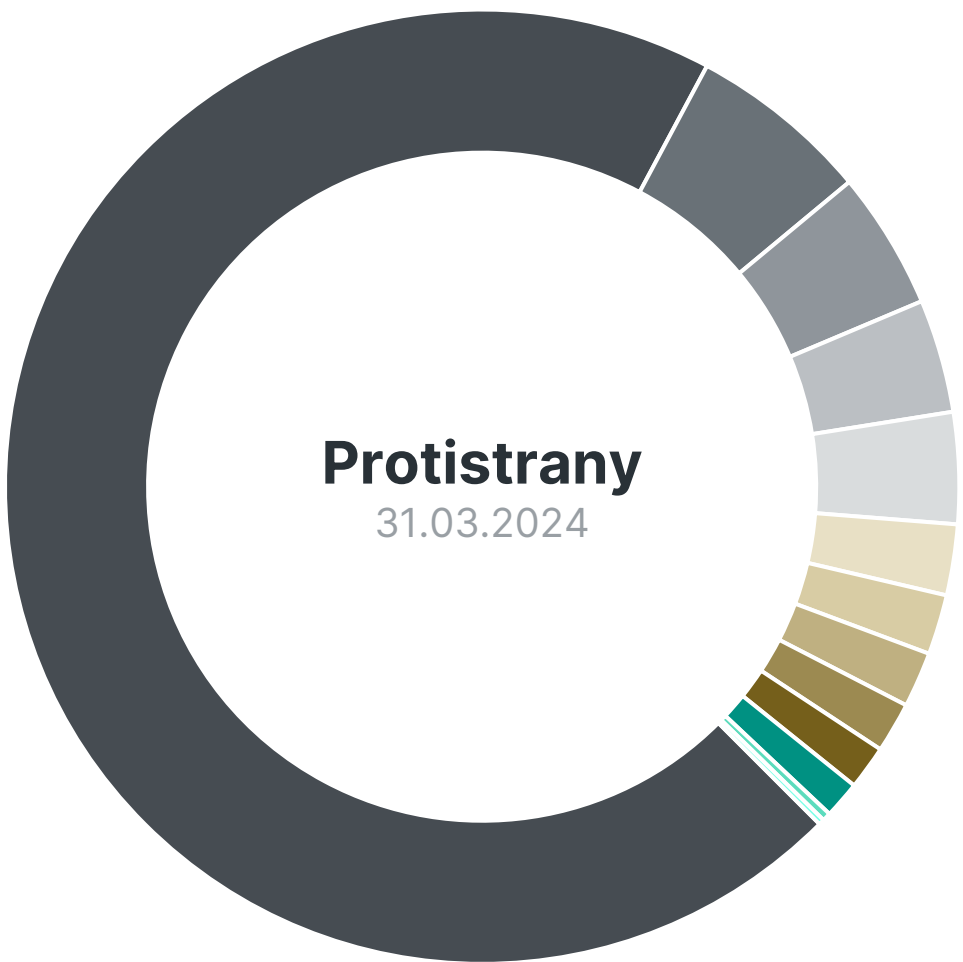
¹ Tabulka neobsahuje přecenění derivátů sloužící k zajištění portfolia a výnosy ze směnek.
² Q/Q = zhodnocení za poslední čtvrtletí (od 31.12.2023 do 31.3.2024), LTM = zhodnocení za posledních 12 měsíců (od 31.3.2023 do 31.3.2024).
³ Vypočteno metodou IRR se zahrnutím dodatečných investic.
⁴ Zahrnuje krátkodobý úvěr poskytnutý fondu Sandberg Private Equity 1 Fund a podíl ve fondu Sandberg Investment Fund II.
⁵ Maximální roční zhodnocení je navázáno na referenční úrokovou sazbu 1Y EURIBOR navýšenou o 12% marži a pro kalendářní rok 2024 činí 15,51 % p. a.
⁶ Podíl v MONETA Money Bank Fond vlastní přes 100% dceřinou společností MYTHESSA HOLDINGS LTD.

Komentář

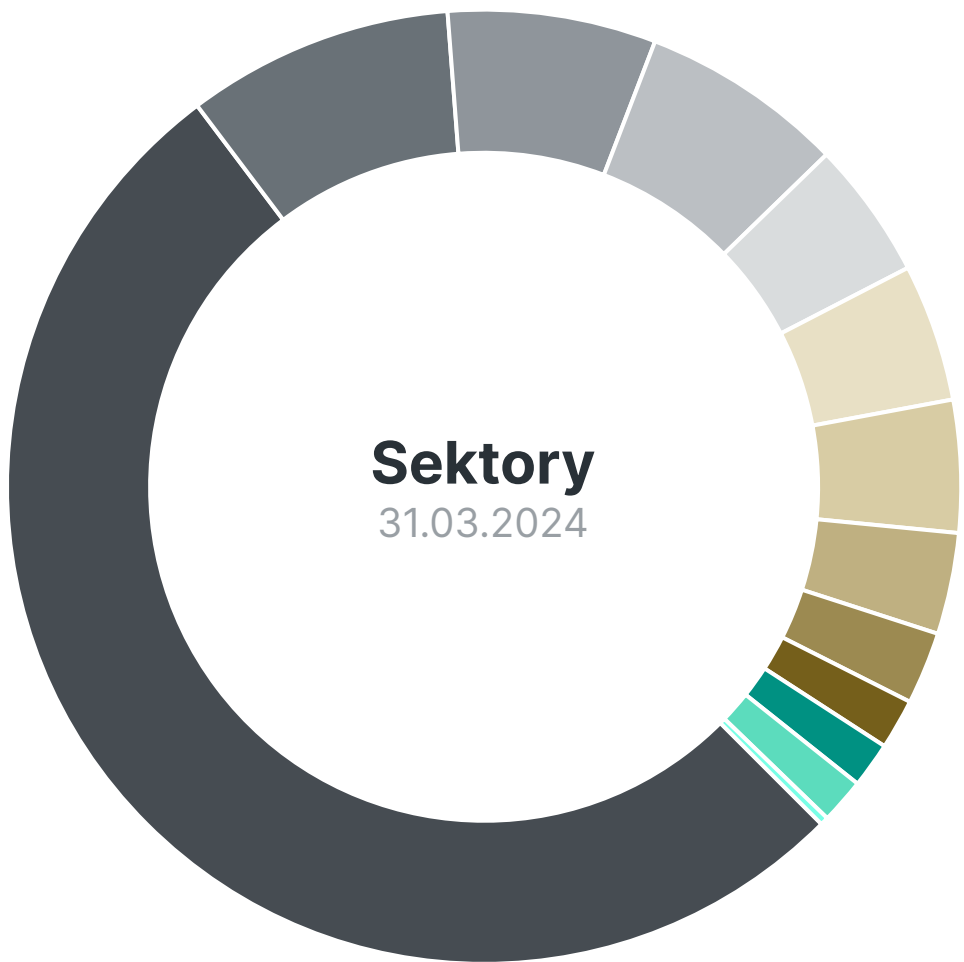
- **J&T ALLIANCE** dosáhlo svého kvartálního maxima⁵ zejména **díky investici do EPH**, na jejíž zhodnocení měly největší vliv následující efekty:
 - (-) **nižší cena** a/nebo **spread** elektřina-povolenka a **nižší volatilita** ceny elektřiny než předpokládal krátko- a střednědobý model
 - (+) částečné přecenění nově budovaných plynových zdrojů v Itálii (**Tavazzano a Ostiglia**) a Severním Irsku (**Kilroot**).
 - (+) vygenerované volné peněžní toky
 - (+) prodloužení předpokládané životnosti některých existujících plynových zdrojů
 - (+) vyšší předpokládaná profitabilita dodavatelů komodit koncovým zákazníkům
- Tržní cena akcie **Moneta**⁶ díky pokračujícím dobrým finančním výsledkům vzrostla o 9,0 %. Po zohlednění vlivu měnového kurz EUR/CZK se naše investice mezikvartálně zhodnotila o 7,0 %.
- Mimořádné zhodnocení **BHP HOTELS SICAV** ovlivněno lepšími než plánovanými provozními výsledky za první čtvrtletí, optimističtějším výhledem a střednědobým plánem. Částečně měl pozitivní vliv také vývoj směnného kurzu EUR/GBP.
- **Ostatní fondy/pozice** se vyvíjely v souladu s očekáváním nebo jejich dopad nebyl materiální.

Po primárním úpisu ve výši 8,9 mld. Kč (352 mil. eur) spravoval J&T ARCH INVESTMENTS ke konci prvního čtvrtletí 2024 majetek ve výši 67,16 mld. Kč (2,65 mld. eur). Březnovou investicí se portfolio rozšířilo o nový sektor loterie a herní průmysl.

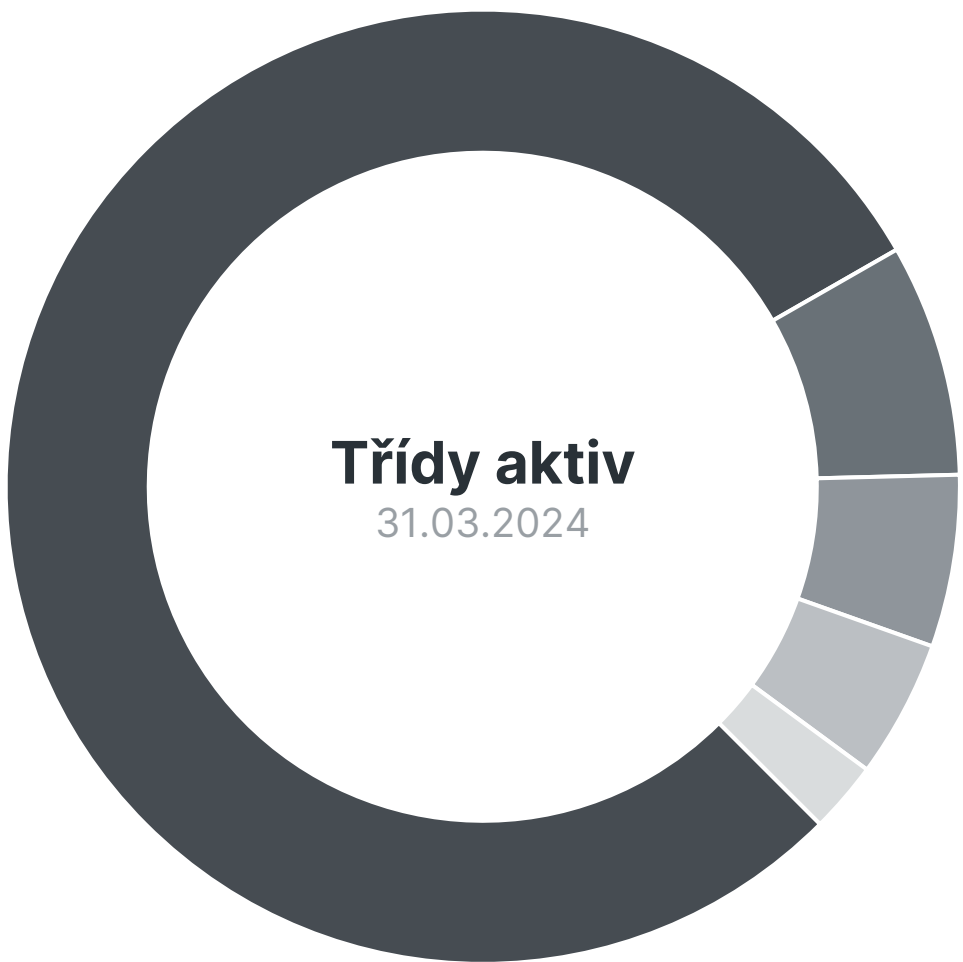
Portfolio fondu:



- J&T ALLIANCE **70,3 %**
- MONETA Money Bank **6,2 %**
- Směnky J&T Private Equity **4,7 %**
- J&T REAL ESTATE INVESTMENT **4,7 %**
- EMMA ALPHA HOLDING **3,8 %**
- Hotovost **2,4 %**
- Sandberg Private Equity 2 Fund **2,0 %**
- JTFG FUND I **1,9 %**
- J&T AGRICULTURE **1,7 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,5 %**
- BHP Hotels **1,3 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

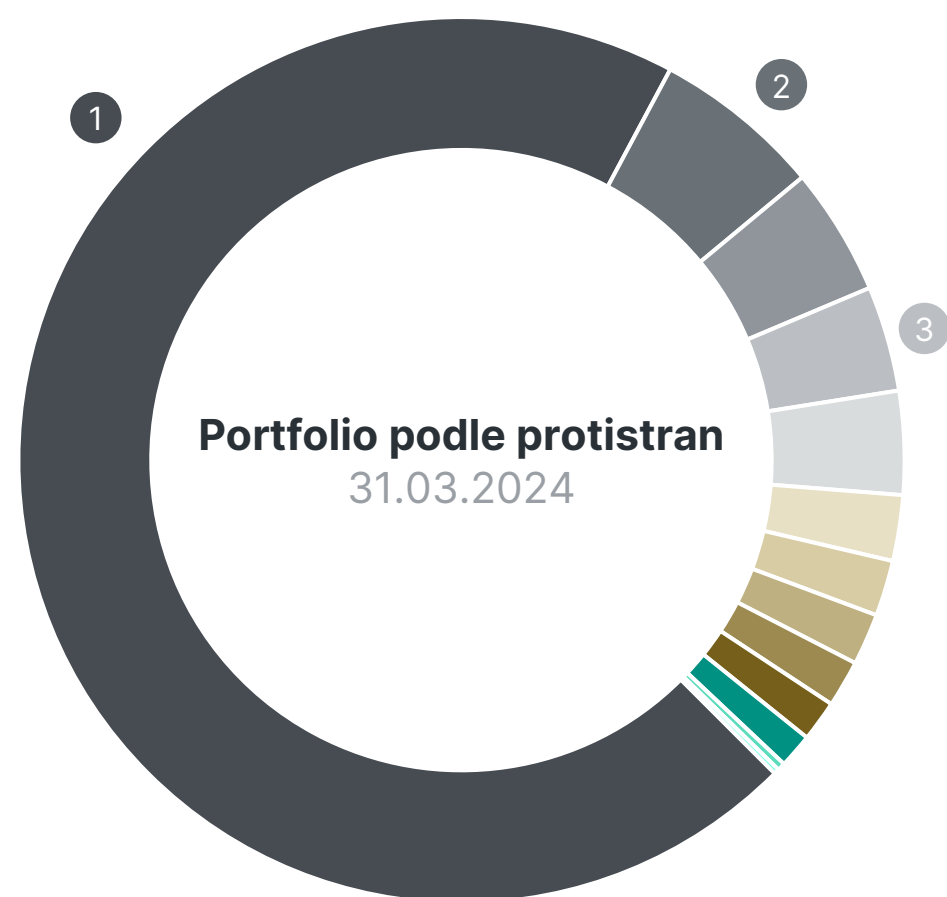


- Energetika **52,2 %**
- Nemovitosti, development a pozemky **9,0 %**
- Média a nakladatelství **7,1 %**
- Bankovníctví a finanční služby **6,9 %**
- Instrumenty peněžního trhu **4,7 %**
- E-commerce a logistika **4,7 %**
- Maloobchod a velkoobchod **4,5 %**
- Profesionální sport **3,4 %**
- Hotovost **2,5 %**
- Zemědělství **1,7 %**
- Hotely a volnočasové aktivity **1,4 %**
- Loterie a herní průmysl **1,5 %**
- Ostatní sektory **0,3 %**



- Private Equity **79,2 %**
- Veřejně obchodované akcie **7,9 %**
- Private debt **5,8 %**
- Instrumenty peněžního trhu **4,7 %**
- Hotovost **2,4 %**

Legenda: Změna proti Q4



- 1 J&T ALLIANCE **70,3 %**
- 2 MONETA Money Bank **6,2 %**
- Směnky J&T Private Equity **4,7 %**
- 3 J&T REAL ESTATE INVESTMENT **4,7 %**
- EMMA ALPHA HOLDING **3,8 %**
- Hotovost **2,4 %**
- Sandberg Private Equity 2 Fund **2,0 %**
- JTFG FUND I **1,9 %**
- J&T AGRICULTURE **1,7 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,5 %**
- BHP Hotels **1,3 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

1. J&T ALLIANCE



- Jediným aktivem fondu je nekontrolní 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 **0–15,51 % p.a.** se dělí rovnoměrně mezi Investorské a Akcionářské akcie
 - Zhodnocení nad **15,51 % 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 1. kvartálu 245 mil. EUR do navýšení pozice.

2. MONETA Money Bank



- Vlastněný podíl **11,20 %**
- 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, která na konci 1. kvartálu opětovně načerpala 75 mil. EUR z volného úvěrového rámce s průměrnou úrokovou sazbou 5,9 %.

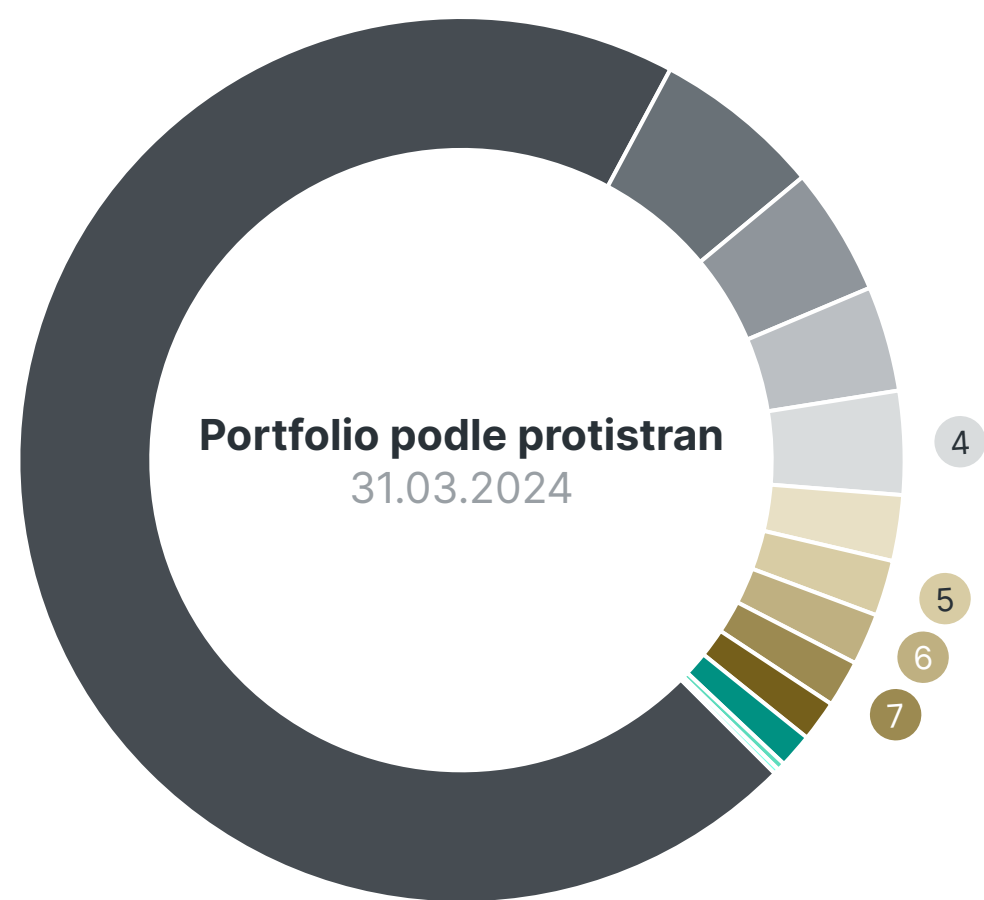
3. J&T REAL ESTATE INVESTMENT



- 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 působící na trhu více než 30 let. Mezi její nejvýraznější realizované projekty patří například Eurovea City, River Park či Zuckermandel.
- Probíhají jednání o přímém kapitálovém vstupu. V případě úspěšného dokončení bude poskytnutý úvěr započten proti celkové kupní ceně. Úroková sazba 8 % p.a.

Detail portfolia (2/3) – EMMA ALPHA HOLDING a fondy SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND, JTFG FUND I, J&T AGRICULTURE

Legenda: Změna proti Q4



- J&T ALLIANCE **70,3 %**
- MONETA Money Bank **6,2 %**
- Směnky J&T Private Equity **4,7 %**
- J&T REAL ESTATE INVESTMENT **4,7 %**
- 4 EMMA ALPHA HOLDING **3,8 %**
- Hotovost **2,4 %**
- 5 Sandberg Private Equity 2 Fund **2,0 %**
- 6 JTFG FUND I **1,9 %**
- 7 J&T AGRICULTURE **1,7 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,5 %**
- BHP Hotels **1,3 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

4. EMMA ALPHA HOLDING



- Investice 100 mil. EUR formou ekvitní participace do nepřímého 8,1% podílu.
- EMMA ALPHA HOLDING je hlavní investiční platformou skupiny EMMA Capital, soukromého investičního holdingu, který v roce 2012 založil Jiří Šmejč.
- Současné portfolio tvoří mj. podíly v sázkovém holdingu Entain CEE, energetické skupině Premier Energy, logistické skupině Packeta, provozovateli automatických výdejních boxů BoxNow, síti rekreačních marin v Chorvatsku a Řecku, online srovnávači pojištění RIXO či online vyhledávači nábytku FAVI.

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

6. JTFG FUND I



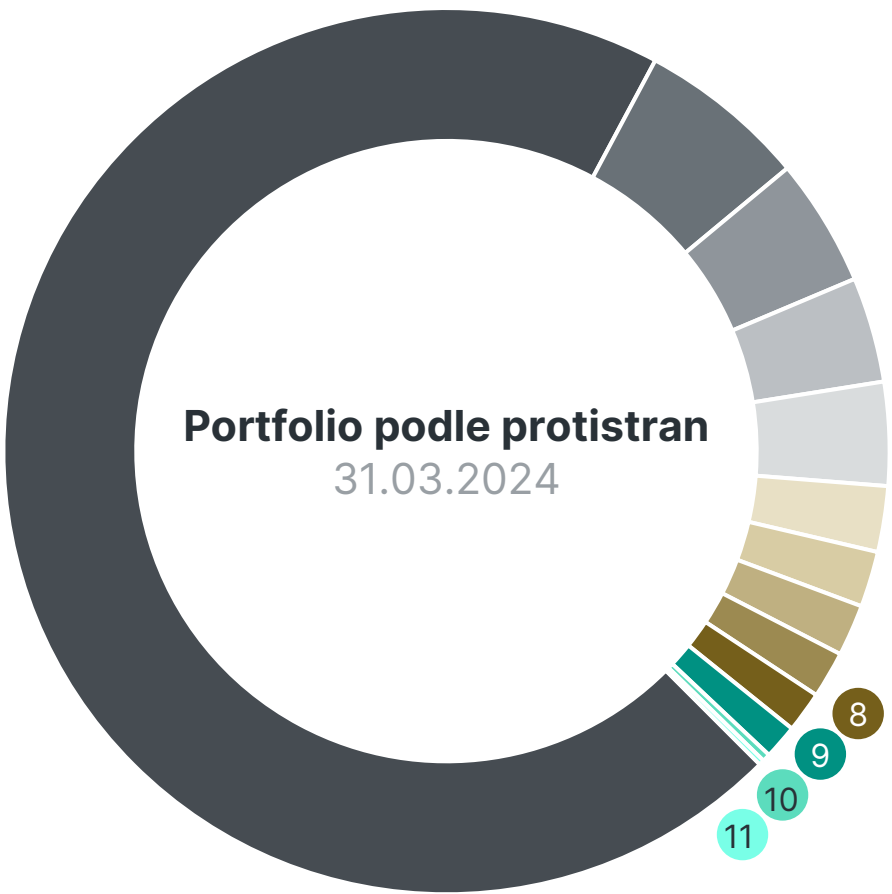
- JTFG FUND I investuje do podílů ve společnostech s výrazným mezinárodním růstovým potenciálem a/nebo do oportunistických příležitostí; fond vlastní:
 - 4,13% podíl v Rohlik Group
 - 860 000 kusů akcií ČEZ
 - Investici do fondu Petrus Advisers Investments Fund LP
- Během 1. kvartálu fond plně exitoval svůj podíl ve vzdělávací skupině Consilium (CoC return 4,8x, IRR 86 %).
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 40 % investičních akcií

7. 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
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií

Legenda: **Změna proti Q4**



- J&T ALLIANCE **70,3 %**
- MONETA Money Bank **6,2 %**
- Směnky J&T Private Equity **4,7 %**
- J&T REAL ESTATE INVESTMENT **4,7 %**
- EMMA ALPHA HOLDING **3,8 %**
- Hotovost **2,4 %**
- Sandberg Private Equity 2 Fund **2,0 %**
- JTFG FUND I **1,9 %**
- J&T AGRICULTURE **1,7 %**
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES **1,5 %**
- BHP Hotels **1,3 %**
- Sandberg Private Equity 1 Fund **0,3 %**
- Sandberg Investment Fund II **0,2 %**

8. 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 pronajímatelnou plochou 29 tis. m2 v ČR a SR a menšího rezidenčního projektu na Slovensku. **První 3 byly otevřeny v průběhu 1. kvartálu.**
 - 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

10. 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 a sazbou 10 % p.a
- Účelem financování byla akvizice obchodníka se zemědělskými komoditami, kterého fond nakupuje do svého zemědělského holding Sanagro.
- Ke splacení dojde v první polovině července 2024

9. 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.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 50 % investičních akcií

11. 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. 3. 2024 fond vlastnil 60% podíl v TITANS Freelancers, 51% v Daktela a 70% podíl ve Phase Group
- 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

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. Obchodní centra jsou plně pronajata a 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) . Vypořádání transakce bylo prozatím odloženo. S ohledem na další potenciální transakce entit okolo Dušana Palcra se momentálně jeví jako potenciálně výhodnější sdružit tyto projekty pod jeden holding a investovat místo do podílu v JTZE do podílu na celku.	
	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.	
	JTFG Fund I společně s Ondřejem Kaniou dokončili prodej svých podílů ve vzdělávací skupině Consilium . Majoritní, 80% podíl získala britská vzdělávací skupina Dukes Education . Pro JTFG Fund I tato transakce znamená úplný majetkový exit a více než 4,8násobné zhodnocení vloženého kapitálu s průměrnou roční návratností na úrovni 86 %.	

Aktivity fondu v Q1 2024 a **přehled významných událostí,**
které nastaly po 31.03.2024 (2/2)

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

Květen	MONETA Money Bank vyplatila dividendu ve výši 9 korun na akcii (výplatní poměr 88 %). Inkasovanou částku lehce převyšující 510 milionů korun jsme použili k částečnému umoření dříve načerpaného financování.
	Představenstvo společnosti International Distribution Services (IDS), mateřské společnosti Britské královské pošty (Royal Mail) a logistické společnosti GLS , schválilo podmínky návrhu veřejné nabídky převzetí podaného společností EP UK BidCo Ltd , kterou kontroluje EP Corporate Group Daniela Křetínského a spoluvlastní (s podílem 44%) J&T Capital Partners . Závazná nabídka na odkup akcií IDS bude podána na konci června. Pokud nabídku přijme alespoň 75 % všech akcionářů a budou splněny další podmínky, lze očekávat, že k vypořádání transakce dojde v průběhu prvního kvartálu roku 2025.



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