



# J&T ARCH INVESTMENTS

J&T ARCH INVESTMENTS podfond  
Fond kvalifikovaných investorů

Aktivity fondu J&T ARCH INVESTMENTS ve třetím čtvrtletí roku 2021

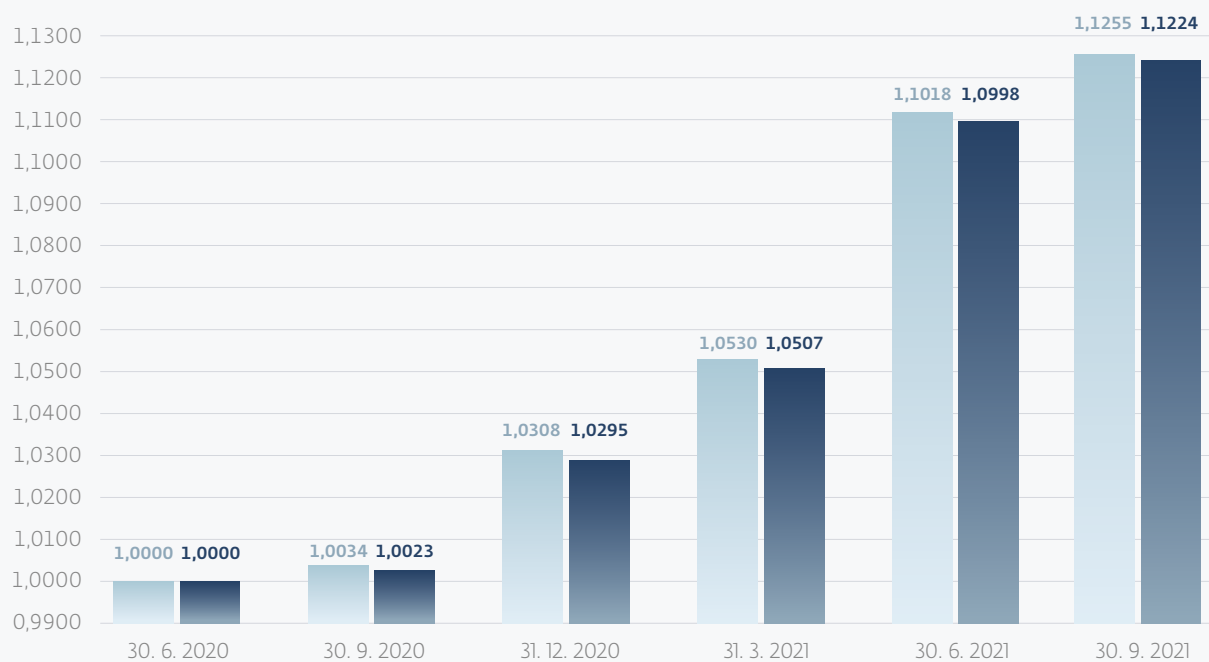
Vážení investoři,

dovolte mi seznámit Vás v tomto předvánočním čase s výsledky J&T ARCH INVESTMENTS za třetí čtvrtletí roku 2021 a také s aktivitami, které byly fondem či jím zainvestovanými společnostmi do dnešního dne realizovány.

Majetek pod správou fondu mezikvartálně vzrostl o 31 % na 9,7 miliardy korun. Za nárůstem stojí nejen zhodnocení existujícího portfolia, ale především nový primární úpis investičních akcií ve výši cca 2,2 miliardy korun.

Pozitivní vývoj zaznamenala také hodnota vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii. Za kalendářní čtvrtletí vzrostla o 2,15 % a k 30. září tak dosáhla hodnoty 1,1255 Kč v případě korunové investiční akcie. V případě eurové investiční akcie si hodnota připsala 2,05 % a dosáhla výše 1,1224 eur. Z pohledu předcházejících dvanácti měsíců dosáhla vyhlášená hodnota vlastního kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii růstu 12,17 %, respektive 11,98 %.

## VÝVOJ CENY AKCIÍ VYHLAŠOVANÝCH ČTVRTLETNĚ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTÍ ZA POSLEDNÍ ROK



Zhodnocení pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů.

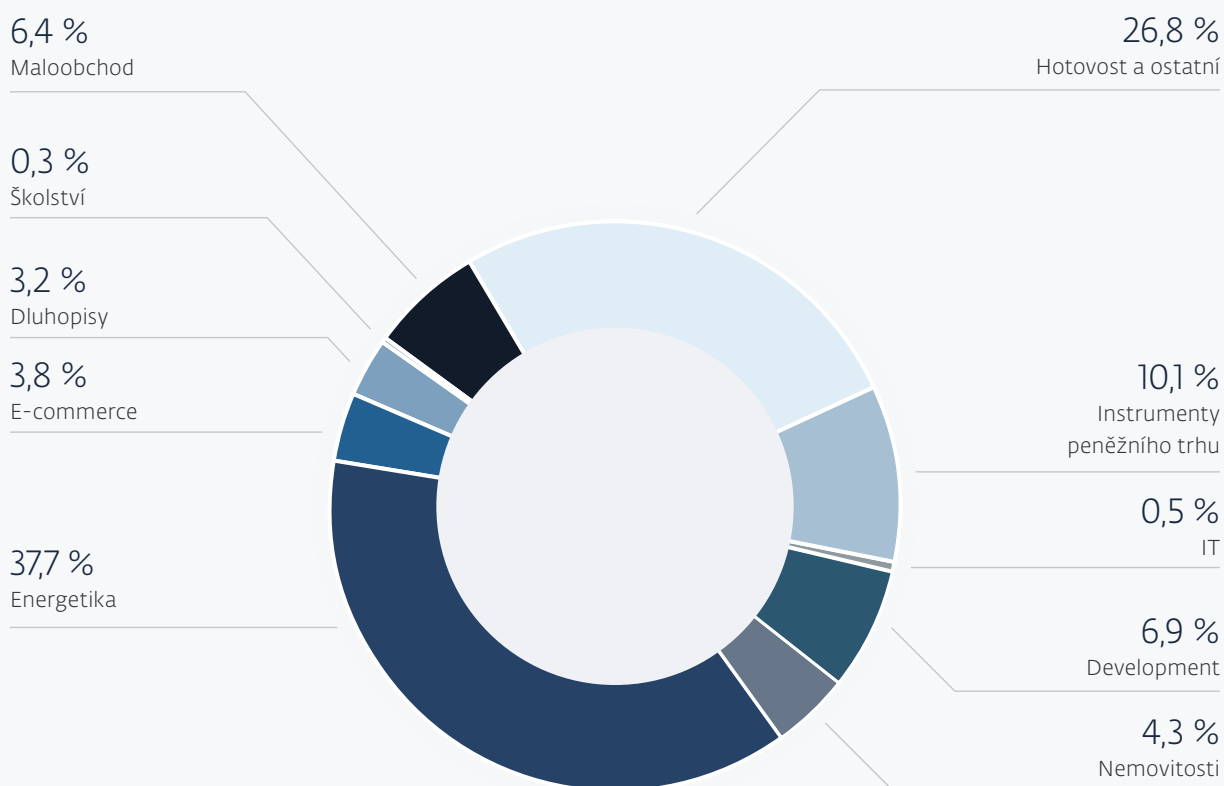
■ CZK ■ EUR

## VÝVOJ PORTFOLIA A NOVÉ INVESTICE

### Hlavní události:

- ◆ Zhodnocení investice do J&T ALLIANCE dosáhlo maximální možné úrovně 2,5 % za kvartál
- ◆ Úspěšný prodej logistických areálů v Ostravě-Mošnově a Nošovicích
- ◆ Investice do sektoru soukromého vzdělávání prostřednictvím nákupu minoritního podílu ve skupině JK Education

## SLOŽENÍ PORTFOLIA FONDU K 30. 9. 2021



### Zhodnocení fondu J&T ALLIANCE a investice do J&T CAPITAL PARTNERS

Doposud největší individuální investici jsme provedli koncem srpna. Prostřednictvím fondu J&T ALLIANCE jsme investovali 140 milionů eur (zhruba 3,6 miliardy korun) do minoritního podílu v holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS, jejímž cílem je odkoupit a sdružit podíly Patrika Tkáče a skupiny J&T na společných investičních projektech s Danielem Křetínským a jeho manažerským týmem.

Ke konci třetího čtvrtletí byl hlavním aktivem J&T CAPITAL PARTNERS 44% podíl ve společnosti Energetický a průmyslový holding (EPH), která je přední středoevropskou energetickou skupinou. Portfolio jejich aktiv pokrývá celý energetický řetězec od těžby hnědého uhlí přes tranzit a skladování zemního plynu, výrobu elektřiny a tepla až po jejich distribuci konečnému zákazníkovi. EPH či jeho dceřiné společnosti vlastní a provozují kritická energetická zařízení národního, nebo dokonce evropského významu. Holding je aktivní na celé řadě trhů včetně České republiky, Slovenska, Německa, Itálie, Spojeného království, Irska nebo Francie.

## Nové akvizice J&T CAPITAL PARTNERS

V listopadu J&T CAPITAL PARTNERS realizoval další tři akvizice. První z nich byl odkup podílu (44 %) ve společnosti EC Investments. Ta spolu s finančními skupinami PPF a Rockaway Capital investuje do firem podnikajících v sektoru e-commerce, jako jsou online cenový srovnávač Heureka nebo internetový prodejce potravin Košík.cz. EC Investments také stále vlastní minoritní podíl ve skupině Mall Group, jenž je však předmětem již podepsané prodejní transakce se společností Allegro, polskou jedničkou v oblasti e-commerce. EC Investments také nedávno dokončila investici do jednoho z největších lokálních velko- a maloobchodních prodejců spotřební elektroniky a domácích spotřebičů – FAST ČR.

Druhou z realizovaných investic byla akvizice nepřímého 25% podílu ve společnosti SUPRATUC2020, společného podniku s přední španělskou maloobchodní skupinou Eroski. SUPRATUC 2020 je jedničkou v prodeji potravin na Baleárských ostrovech a patří mezi čtyři největší řetězce v Katalánsku. V obou těchto regionech pod značkami Eroski a Caprabo provozuje síť více než 480 prodejen.

Poslední z investic, která rozšířila portfolio J&T CAPITAL PARTNERS, byla investice do 44% podílu ve společnosti 1890s holdings, která vlastní 99,9% podíl ve fotbalovém klubu AC Sparta Praha a jež na začátku listopadu investovala do minoritního 26,98% podílu v anglickém fotbalovém klubu West Ham United.

Provedené akvizice holding financoval reinvesticí obdržené dividendy. Část byla spolufinancována volnými peněžními prostředky, které jsme měli v J&T ARCH INVESTMENTS k dispozici.

## Vztah J&T ARCH INVESTMENTS a J&T CAPITAL PARTNERS

Vzhledem k tomu, že portfolio J&T ARCH INVESTMENTS plánujeme řídit tak, že podíl v J&T CAPITAL PARTNERS bude minimálně ve střednědobém horizontu tvořit jeho významnou část, považujeme za důležité ještě jednou detailně vysvětlit, jak je obchodně a technicky investice nastavena.

J&T ARCH INVESTMENTS investici provedl nepřímo, skrze fond J&T ALLIANCE. Ten v tuto chvíli vlastní jediné aktivum, a tím je právě podíl ve společnosti J&T CAPITAL PARTNERS. Hodnotu tohoto podílu pak fond J&T ALLIANCE rozděluje mezi dvě třídy investičních akcií, které vydává.

Kvůli plánované významnosti investice v portfoliu J&T ARCH INVESTMENTS jsme se rozhodli investovat do tzv. investorské třídy investičních akcií, která je částečně chráněna proti poklesu hodnoty majetku fondu (tj. proti znehodnocení podílu ve společnosti J&T CAPITAL PARTNERS). Výměnou za poskytovanou ochranu obětujeme výnosy převyšující 10 % p. a. (resp. 2,5 % za čtvrtletí). Ochranu investorské třídy poskytuje zbývající majetek fondu, který je alokován na druhou, tzv. akcionářskou třídu investičních akcií. Výměnou za poskytování této dodatečné ochrany ve prospěch investorské třídy má akcionářská třída právo na veškeré zhodnocení, které převyší 10 % p. a. (počítáno po zohlednění všech poplatků a nákladů fondu).

Výhodnost poměru mezi maximálním dosažitelným výnosem investorské investiční akcie a mírou poskytované ochrany pravidelně vyhodnocujeme. V případě, že by poměr přestal být z našeho pohledu adekvátní, jsme připraveni jej přejednat, v případě nedosažení dohody pak můžeme celou investici ukončit.

Stejně vyhodnocení poměru výnosů a rizika si pochopitelně dělá i držitel akcionářských investičních akcií. Z tohoto pohledu lze racionálně očekávat, že dlouhodobě nebude ochoten poskytovat míru ochrany, která je z jeho pohledu nepřiměřeně vysoká, a bude ji, v mezích, které mu dává statut fondu a naše ochota v transakci za nových podmínek setrvat, rovněž upravovat. V době provedení investice byl poměr mezi akcionářskou a investorskou třídou 20 ku 80, tj. naše investice byla plně chráněna proti znehodnocení podílu J&T CAPITAL PARTNERS až do poklesu 20 %.

Za třetí kvartál dosáhla naše investice do J&T ALLIANCE svého maximálního možného zhodnocení 2,5 %. Poměr mezi oběma třídami pak narostl na 26 ku 74. Z tohoto pohledu lze očekávat, že akcionář držící akcionářské investiční akcie bude usilovat o zmenšení poskytované ochrany pravděpodobně zpět k úrovni počátečních 20 %.

## Prodej logistických hal v Mošnově a Nošovicích a nové investice fondu J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

Společnosti Colorizo Investments z portfolia fondu J&T PROPERTY OPPORTUNITIES se podařilo úspěšně dosáhnout dalšího milníku při prodeji dvou budovaných logistických parků v Ostravě-Mošnově a v Nošovicích. V červenci došlo k podpisu závazné smluvní dokumentace s globálním nemovitostním fondem EQT Exeter, který si tyto dva projekty vybral jako svou první transakci na českém trhu. Jak jsme již indikovali v posledním dopise, vypořádání transakce a finální stanovení výše kupní ceny je rozděleno do několika fází v návaznosti na dostavbu jednotlivých hal a úspěšnost jejich obsazení nájemci. Z celkových plánovaných 200 tis. m<sup>2</sup> podlahových ploch v celkem sedmi halách bylo k dnešnímu dni prodáno 120 tis. m<sup>2</sup>, resp. čtyři haly. Úplné dokončení transakce je plánováno na rok 2022.

Kromě výše zmíněného prodeje logistických hal fond v průběhu září investoval do menšího developerského projektu u středoslovenského města Sliač. Projekt, který je realizován ve spolupráci se společností KLM Real Estate, představuje cca 9 ha pozemků, na kterých momentálně probíhá změna územního plánu. Záměrem je připravit území pro výstavbu ucelené čtvrti převážně rodinných domů a jeho následný rozprodej. Dokončení projektu je v tuto chvíli plánováno na rok 2023.

Za třetí čtvrtletí se náš podíl v J&T PROPERTY OPPORTUNITIES zhodnotil o 6 %. Za robustním zhodnocením stojí zejména realizované ceny za již prodané haly v Nošovicích a aktualizovaný odhad prodejních cen zohledňující dojednané podmínky u dosud neprodaných nemovitostí v Mošnově.

V souladu se záměrem cíleně budovat portfolio projektů v segmentu regionálních retailových parků, o kterém jsme Vás rovněž informovali v předcházejícím dopise, provedl fond J&T PROPERTY OPPORTUNITIES v průběhu listopadu dvě transakce, kterými investoval do pozemků v Humpolci a v Lipníku nad Bečvou. Stejně jako v případě dříve akvírovaných pozemků v městě Bytča na Slovensku je i zde cílem výstavba tzv. retailových obchodních center, tedy maloobchodních provozoven s venkovním parkovištěm a venkovními společnými prostory. Celková pronajímatelná plocha všech tří projektů by měla dosáhnout téměř 17 tis. m<sup>2</sup> a dokončení projektů je plánováno na přelom let 2022 a 2023. Transakční tým pokračuje v hodnocení dalších potenciálních projektů. Všechny výše zmíněné projekty jsou opět realizovány ve spolupráci s partnerem KLM Real Estate.

## Investice do vzdělávací skupiny JK EDUCATION fondem JTFG FUND I

V září jsme prostřednictvím fondu JTFG FUND I spoluinvestovali do minoritního 23% podílu ve vzdělávací skupině JK Education. Skupina vedená Ondřejem Kaniou provozuje v Praze, Brně, Bratislavě a nově též v chorvatském Záhřebu síť základních a středních škol American Academy. Dále vlastní Pražské humanitní gymnázium a provozuje celou řadu aktivit v oblasti zprostředkování studia na prestižních zahraničních středních školách a univerzitách. Když odhlédneme od společenského rozměru investice, který spočívá v možnosti pozitivně přispět k rozvoji a formování mladé generace, považujeme oblast soukromého vzdělávání zejména v regionu střední a východní Evropy za investičně velmi atraktivní sektor s významným konsolidačním a růstovým potenciálem. Dosažené výsledky skupiny za poslední roky nás navíc utvrzují v tom, že Ondřej Kania je správným partnerem, se kterým se nám může podařit tento potenciál zhmotnit. Již nyní společně s managementem vyhodnocujeme několik potenciálních akvizic.

## Další investice

Pozice ve fondu Sandberg Private Equity 2 Fund, který vlastní společnost Terno Real Estate (Terno), jenž pod značkami Kraj, Terno a Moja Samoška vlastní a provozuje maloobchodní řetězec prodejen na Slovensku, přispěla zhodnocením 1,5 %. Podle posledních výsledků, které máme k dispozici, se Ternu i nadále daří realizovat svůj restrukturalizační plán a meziročně navyšovat zisk. V listopadu navíc společnost realizovala akvizici společnosti CBA Market. Jde sice o relativně menší regionální síť 12 prodejen, management si však od transakce slibuje nemalé provozní synergie v celé existující prodejní síti zejména v oblasti nákupu, které plynou ze členství CBA Market ve slovenské nákupní alianci CBA.

Fond J&T Market Opportunities pokračoval v rozprodeji svého dluhopisového portfolia. Do výkonnosti J&T ARCH INVESTMENTS za třetí čtvrtletí přispěl zhodnocením 0,8 %. Během čtvrtého kvartálu pak bylo portfolio definitivně rozprodáno, došlo ke zpětnému odkupu veškerých investičních akcií, z fondu jsme tak inkasovali hotovost v objemu ekvivalentu 311 milionů korun.

Fond J&T PROPERTY INCOME, který vlastní dva plně obsazené logistické areály na Pardubicku, se vyvíjel podle plánu a do portfolia přispěl za třetí kvartál zhodnocením 1,2 %.

Fond Sandberg Investment Fund II, který vlastní podíly ve společnostech Daktela a TITANS freelancers, se za třetí čtvrtletí znehodnotil o 6,6 %. Takový vývoj je u fondů na začátku investičního cyklu relativně běžný. Plyne z toho, že fond je zatížen pravidelnými manažerskými poplatky, ale provedené investice prozatím oceňuje v pořizovacích cenách. Očekáváme, že postupné přecenění aktiv na reálnou hodnotu toto znehodnocení eliminuje. V souladu se svou dlouhodobou strategií stát se lídrem v oblasti IT outsourcingových služeb dokončila společnost TITANS freelancers v průběhu listopadu akvizici svého konkurenta, pražské společnosti Bridgewater.

Investice do online supermarketu Rohlík.cz se vyvíjí podle plánu, skupina realizuje dříve nastíněnou mezinárodní expanzi. Ocenění podílu, který držíme skrze fond JTFG FUND I, jsme ponechali na úrovni, kterým jej ocenilo poslední investiční kolo.

Závěrem mi dovoďte Vám jménem celé skupiny J&T popřát pokud možno co nejklidnější prožití vánočních svátků a nám všem společně pak úspěšné vykročení do roku 2022.

Děkujeme Vám za důvěru.



Adam Tomis

Investiční ředitel J&T FINANCE GROUP  
Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS

## Právní upozornění

Toto propagační sdělení nevytvořila J&T BANKA, a. s., (dále jen „Banka“) ani není návrhem k uzavření smlouvy, nabídkou ke koupi či k úpisu. Uvedený materiál představuje shrnutí J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, a. s., jako obhospodařovatele výše uvedených investičních fondů kvalifikovaných investorů, o činnosti a aktivitách fondů, která vychází z aktuálně dostupných informací v čase jeho zhotovení k výše uvedenému dni. Žádná z informací uvedených v tomto sdělení není míněna a nemůže být považována za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení nebo investiční poradenství. Banka vystupuje pouze v roli distributora předmětného investičního nástroje. Sdělení má pouze informativní charakter a jeho účelem je poskytnout investorům základní informace.

Účelem není nahradit statut nebo poskytnout jeho komplexní shrnutí. Banka investory vyzývá, aby se se statutem seznámili. Statut fondu je k dispozici na webových stránkách administrátora [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz). Informace o očekávaném výnosu nejsou spolehlivým ukazatelem skutečné budoucí výkonnosti. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit zejména poplatky účtované Bankou dle platného ceníku a případnou míru zdanění, která závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. S investičními nástroji je spojeno riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní a není zaručena návratnost původně investované částky. Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že tento dokument může obsahovat informace týkající se investičních nástrojů a subjektů, u kterých má Banka nebo jiný dotčený subjekt své vlastní zájmy, zejména má přímou či nepřímou účast na těchto subjektech nebo provádí operace s investičními nástroji týkajícími se těchto subjektů. Pravidla pro řízení střetu zájmů upravující postupy pro řízení střetu zájmů při činnosti Banky jakožto tvůrce trhu jsou zveřejněna na internetových stránkách Banky [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz).

V případě poskytnutí služby upisování a umístování investičních nástrojů může Banka obdržet od fondu odměnu za činnosti směřující k úpisu investičních nástrojů. Výše pravidelné odměny je určena procentuální sazbou z celkového objemu investic do těchto investičních nástrojů zprostředkovaných Bankou a jednorázovou odměnu představuje investorem zaplacený vstupní poplatek. Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů pak může Banka vyplatit svým smluvním partnerům (zprostředkovatelům) provizi z objemu zprostředkovaných investic, a to až do výše odměny Banky. Obecné informace o pobídkách ve vztahu k poskytování investičních služeb Bankou jsou zveřejněny na internetových stránkách Banky.