



J&T ARCH INVESTMENTS

J&T ARCH INVESTMENTS PODFOND
FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTOROV

AKTIVITY FONDU
J&T ARCH INVESTMENTS
VO ŠTVRTOM ŠTVRŤROKU 2021

J&T

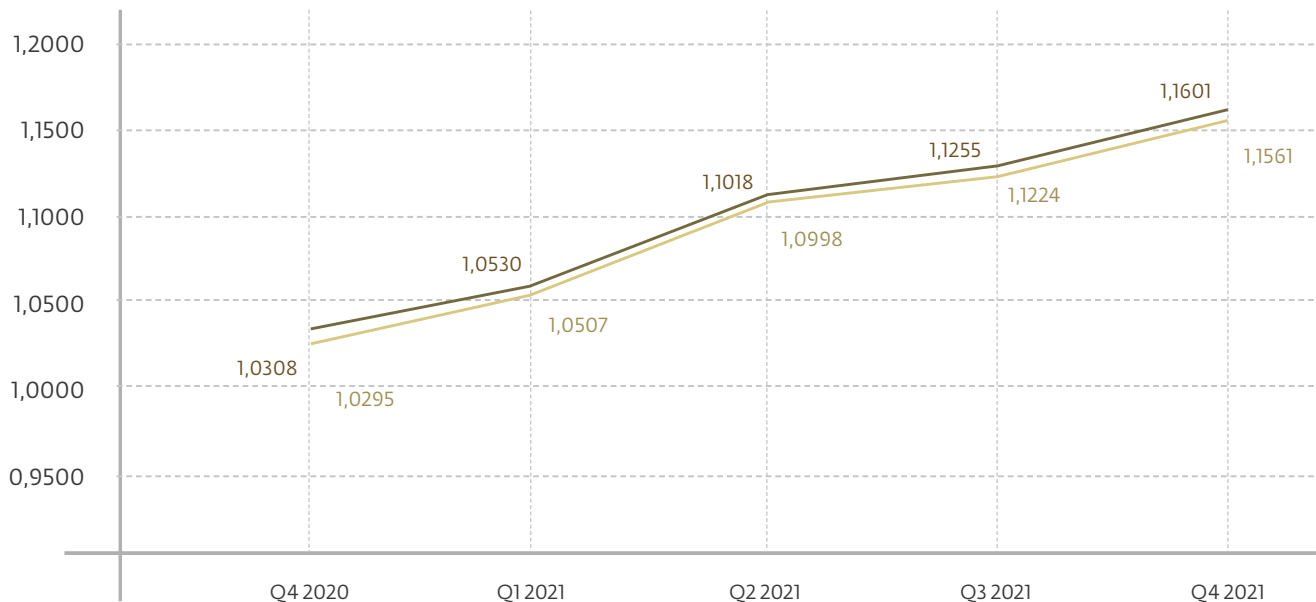
Praha, 22. března 2022

Vážení investoři,

dovolte mi seznámit Vás nejen s vývojem portfolia a výsledky J&T ARCH INVESTMENTS za čtvrté čtvrtletí roku 2021, ale také s naším pohledem na aktuální postavení fondu ve světle ruské invaze na Ukrajinu.

Za rok 2021 fond zhodnotil vlastní kapitál připadající na jednu investiční akcii o 12,54 % v případě korunové třídy, hodnota jedné akcie tak ke konci roku činila 1,1601 Kč. V případě eurové třídy došlo ke zhodnocení o 12,29 % na hodnotu 1,1561 eur za jednu akcii. Mezikvartálně se pak fond zhodnotil zhruba o 3 %. Pozitivní vývoj zaznamenal také objem spravovaných aktiv, který se za rok téměř ztrojnásobil a dosáhl výše 13,1 miliardy korun.

VÝVOJ CENY AKCIÍ VYHLAŠOVANÝ ČTVRTLETNĚ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTÍ ZA POSLEDNÍ ROK



Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů.

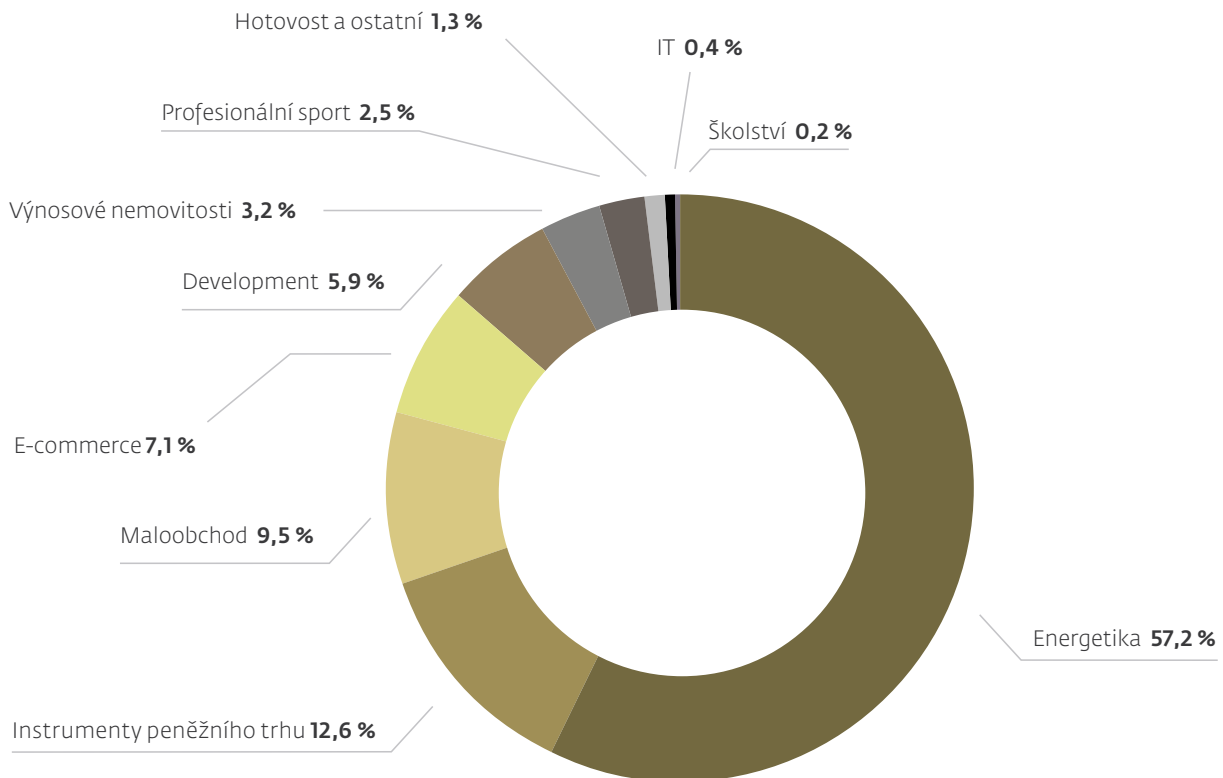
■ EUR ■ CZK

VÝVOJ PORTFOLIA A NOVÉ INVESTICE

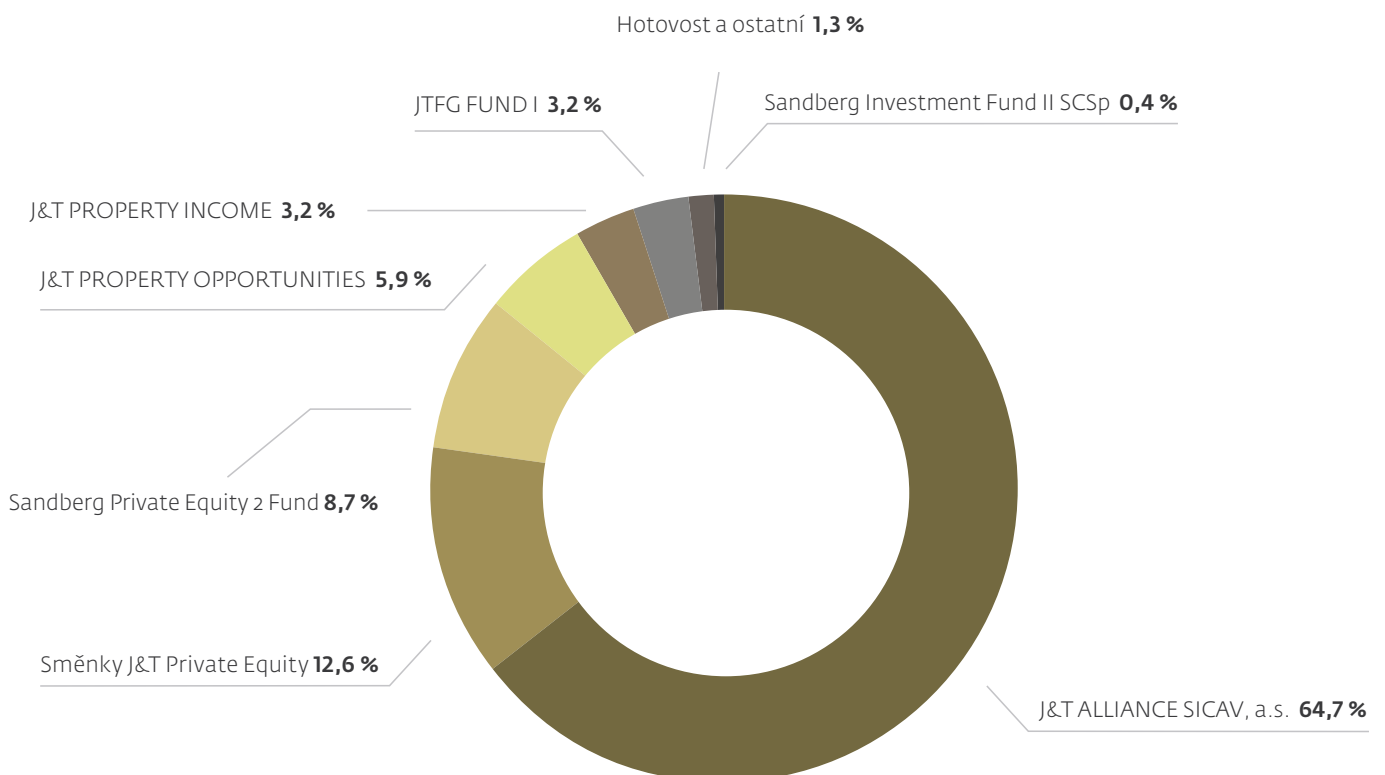
Hlavní události:

- Navýšení investice v J&T CAPITAL PARTNERS prostřednictvím fondu J&T ALLIANCE
- Společnost J&T CAPITAL PARTNERS dokončila nové akvizice, prodej Mall Group pokračuje podle plánu
- Navýšení investice ve slovenském maloobchodním řetězci Terno

SLOŽENÍ PORTFOLIA FONDU K 31. 12. 2021 DLE SEKTORŮ



SLOŽENÍ PORTFOLIA FONDU K 31. 12. 2021 DLE PROTISTRAN





Adam Tomis

člen investičního výboru

KOMENTÁŘ ČLENA INVESTIČNÍHO VÝBORU

Portfolio fondu se ve čtvrtém kvartálu vyvíjelo v souladu s našimi dlouhodobými očekáváními a investiční činnost J&T ARCH INVESTMENTS byla charakterizována konsolidací a navýšením investic do již existujících pozic.

NAVÝŠENÍ INVESTICE V J&T CAPITAL PARTNERS PROSTŘEDNICTVÍM FONDU J&T ALLIANCE

Největší transakce provedené fondem ve čtvrtém čtvrtletí se uskutečnily v prosinci. Za 193 milionů eur (zhruba 4,8 miliardy Kč) jsme dokoupili investorské investiční akcie fondu J&T ALLIANCE, čímž jsme navýšili naši nepřímou investici ve společnosti J&T CAPITAL PARTNERS. Investici jsme provedli v souladu s naší dlouhodobou strategií udržovat významnou pozici fondového kapitálu právě v investorských investičních akciích fondu J&T ALLIANCE. Pro investory, kteří čtou náš pravidelný dopis poprvé, si dovoluji upřesnit, že investici provádíme prostřednictvím speciální třídy tzv. investorských investičních akcií, které jsou strukturovány tak, že nám poskytují částečnou ochranu před propadem hodnoty naší investice výměnnou za vzdání se výnosu převyšujícího 10 % p. a. (resp. 2,5 % za čtvrtletí). Detailněji je tento mechanismus popsán v minulém dopise investorům, který je dostupný na webových stránkách fondu.

Investice do J&T ALLIANCE dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí svého maximálního možného zhodnocení 2,5%. Přecenění podílu v J&T CAPITAL PARTNERS k 31. 12. 2021 pak přineslo zvýšení poskytované ochrany ze strany držitele akcionářských investičních akcií až na úroveň přesahující 35%. Stejně jako v průběhu třetího čtvrtletí očekáváme, že druhý akcionář fondu J&T ALLIANCE v souladu se statutem fondu převede část svých akcionářských investičních akcií do investorské třídy (tj. stejně, jakou držíme ve fondu), a tím sníží hodnotu ochrany opět na úroveň okolo 20%. Podle nás je momentálně právě toto adekvátní

hodnota odpovídající portfoliu fondu a dalším relevantním parametrům.

SPOLEČNOST J&T CAPITAL PARTNERS DOKONČILA NOVÉ AKVIZICE, PRODEJ MALL GROUP POKRAČUJE PODLE PLÁNU

Jak jsme Vás již informovali v předchozím dopise, v průběhu listopadu realizovala společnost J&T CAPITAL PARTNERS tři akvizice. V první z nich odkoupila podíl (44 %) ve společnosti EC Investments, která investuje do firem podnikajících v sektoru e-commerce a částečně též malo- a velkoobchodu. Mezi její investice patří mj. podíly v e-commerce skupině Mall Group a logistické firmě WEDO, cenovém srovnávači Heureka, internetovém prodejci potravin Košík.cz nebo společnosti FAST ČR, prodejci spotřební elektroniky a domácích spotřebičů. Zároveň jsme Vás rovněž informovali, že EC Investments je v procesu prodeje svých minoritních podílů ve společnostech Mall Group a WEDO. Na začátku



března tohoto roku oznámil kupující, kterým je polská e-commerce skupina Allegro, že došlo ke splnění všech smluvních odkládacích podmínek (zejména souhlasná stanoviska antimonopolních úřadů), což představuje dosažení dalšího významného milníku k úspěšnému dokončení celé transakce. Skupina Allegro by rovněž měla v dohledné době oznámit, zda bude kupní cenu hradit v plné výši v hotovosti, nebo jestli využije smluvní možnost uhradit část kupní ceny za Mall Group a WEDO svými vlastními akciemi. S ohledem na klesající cenu akcií Allegro v posledních měsících považujeme tuto možnost za poměrně pravděpodobnou. Očekáváme, že transakce bude vypořádána na počátku druhého kvartálu roku 2022.

Další realizovanou akvizicí J&T CAPITAL PARTNERS byla investice do nepřímého 25% podílu ve společnosti SUPRATUC2020, společného podniku s přední španělskou maloobchodní skupinou Eroski, která v Katalánsku a na Baleárských ostrovech provozuje maloobchodní síť prodejen. Poslední provedenou investicí byla akvizice 44% podílu ve společnosti 1890s holdings, která vlastní 99,9% podíl ve fotbalovém klubu AC Sparta Praha a 26,98% podíl v anglickém fotbalovém klubu West Ham United.

NAVÝŠENÍ INVESTICE VE SLOVENSKÉM MALOOBCHODNÍM ŘETĚZCI TERNO

V prosinci jsme také navýšili (na 95 %) náš podíl ve fondu Sandberg Private Equity 2 Fund. Fond vlastní společnost Terno real estate (Terno), která na Slovensku provozuje síť maloobchodních prodejen. Dokoupení podílu se nám podařilo realizovat za poměrně výhodných podmínek. Navíc v listopadu dokončená akvizice společnosti CBA Market přinese Ternu členství v nákupní alianci CBA, což pro společnost znamená vylepšení nákupních podmínek u poměrně širokého spektra produktů. Výše zmíněné efekty přispěly k robustnímu kvartálnímu zhodnocením ve výši 8,4 %.

OSTATNÍ PORTFOLIOVÉ INVESTICE

Hlavní aktivitou probíhající v portfoliu fondu J&T PROPERTY OPPORTUNITIES je pokračující prodej logistických hal, který realizuje společ-

nost Colorizo Investments. Po prodeji všech hal v Nošovicích došlo ve čtvrtém kvartálu k prodeji dvou hal v Mošnově. Předpokládáme, že poslední dvě haly budou dokončeny a prodány v průběhu druhého, resp. třetího čtvrtletí tohoto roku. Tím dojde k naplnění všech momentálně uzavřených smluv s fondem EQT Exeter. Po tomto prodeji společnosti zůstane ještě opce na pozemky v Mošnově, které umožňují stavbu logistické haly o pronajímatelné ploše 97 500 metrů čtverečních s unikátní hrubou výškou až 18 metrů. Společnost nechce halu stavět spekulativně, a tak se momentálně snaží pro projekt najít nájemce. Ostatní projekty z portfolia fondu, tj. zejména tři developerské projekty regionálních retailových center, se vyvíjejí podle plánu. Fond přispěl do výsledků fondu kvartálním zhodnocením 7,1 %.

Fond JTFG Fund I, prostřednictvím něhož investujeme do minoritních podílů v provozovateli online supermarketů Rohlik Group a vzdělávací skupině JK Education, přispěl do kvartálního zhodnocení 0,19 %. Relativně nízká kvartální výkonnost je primárně způsobena tím, že fond svoji investici v Rohlik Group prozatím přeceňuje pouze v rámci nových investičních kol, a ve čtvrtém čtvrtletí tedy přeceněna nebyla. Každopádně zahraniční expanze skupiny nadále pokračuje. Velmi nás také těší, že Tomáš Čupr získal v březnu ocenění českého Podnikatele roku. Pro skupinu JK Education platí, že velmi aktivně pracuje na nových akvizicích. Ve čtvrtém kvartálu došlo k prodeji bratislavské pobočky American Academy a během posledního měsíce se pak skupina začala angažovat v pro bono projektech zaměřených na vzdělávání ukrajinských uprchlíků. Zatím přijala první studenty v rámci existujících programů a tříd, ale Ondřej Kania a jeho tým už pracují na ucelenějším programu, který by rádi spustili od září.

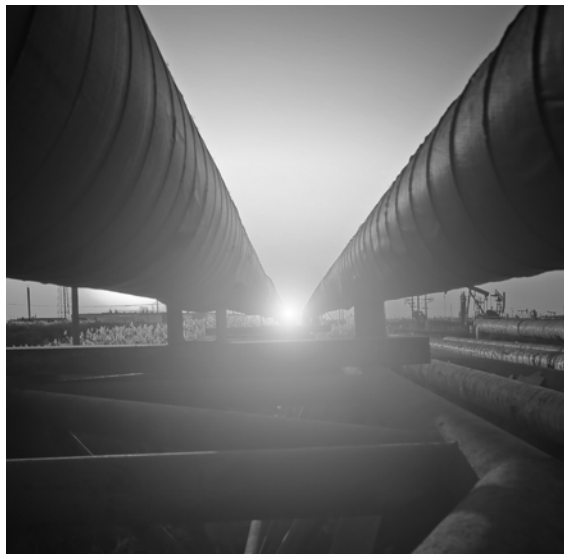
Fond J&T PROPERTY INCOME, který vlastní dva plně obsazené logistické areály na Pardubicku, se vyvíjel podle plánu a do portfolia za čtvrté čtvrtletí přispěl zhodnocením 1,75 %. Fond Sandberg Investment Fund II, který investuje do regionálních IT společností a v současnosti vlastní podíly ve společnostech Daktela a Titan freelancers, na konci roku poprvé přecenil své investice. Tím přispěl do portfolia skokovým zhodnocením ve výši 31,6 %.

POHLED NA PORTFOLIO PRIZMATEM RUSKÉ INVAZE NA UKRAJINU

Ruská invaze na Ukrajinu, která naplno započala na konci února, znamená pro covidovou pandemií ochromenou evropskou i globální ekonomiku nepochybně další významný negativní šok. Konkrétní dopady a délku jejich trvání však není v současné chvíli možné blíže kvantifikovat. Na základě informací, které máme momentálně k dispozici, vnímáme portfolio J&T ARCH INVESTMENTS v bezprostředním kontextu následovně.

Úvodem je potřeba zmínit, že žádná z našich přímých nebo nepřímých investic není v tuto chvíli dotčena jakýmkoli sankcemi či postižena výpadkem tržeb, který by se sankcemi přímo souvisel. Z pohledu možného budoucího zavádění dalších sankčních balíčků či jiných geopolitických rizik by mohla být v rámci portfolia fondu potenciálně přímo zasažena společnost Energetický a průmyslový holding (EPH). EPH totiž mj. drží minoritní podíl ve společnosti Eustream, která je vlastníkem a provozovatelem slovenského tranzitního plynovodu. Ten je součástí jedné ze tří hlavních tras přivádějících ruský plyn do Evropy. I v případě různých, z pohledu fondu negativních, scénářů vývoje podle nás nicméně existují důvody, které mají šanci jejich dopady podstatně zmírnit:

- Prvním důvodem je složení portfolia skupiny EPH. Domníváme se, že potenciální negativní efekty, které by souvisely např. se zastavením toku ruského plynu do Evropy, by do značné míry mohly být kompenzovány zvýšenou finanční výkonností zejména uhelných a nukleárních zdrojů. Investiční strategií skupiny v posledních několika letech byly totiž investice do konvenčních zdrojů zejména v západní Evropě. EPH tak dnes vlastní a provozuje velmi diverzifikované portfolio energetických aktiv. A to jak z pohledu jejich geografické lokace, tak z pohledu role v energetickém řetězci, a v případě výroby elektrické energie navíc i z pohledu závislosti na vstupních komoditách.
- Druhým důvodem je způsob, jakým jsme investici do podílu v EPH provedli. Jak uvádíme



v textu výše, nepřímou investici do EPH realizujeme skrze speciální třídu tzv. investorských investičních akcií fondu J&T ALLIANCE (který vlastní podíl v společnosti J&T CAPITAL PARTNERS, jež mj. vlastní 44% podíl v EPH). Tyto akcie jsou strukturovány tak, že nám poskytují (výměnou za vzdání se části výnosu převyšující 10 % p. a.) částečnou ochranu proti propadu hodnoty. Ostatní investice fondu v tuto chvíli považujeme s ohledem na jejich geografickou lokaci (Česká republika, Slovensko a západní Evropa) a/nebo sektorové zaměření (maloobchod, e-commerce, nemovitosti nebo profesionální sport) za bezprostředně neohrožené ruskou válkou.

Doufám, že příští dopis Vám, našim investorům, bude z pohledu ruské invaze v optimističtějším tónu a my budeme moci opět řešit hlavně téma nových investic, na kterých i v této době stále pracujeme.

Děkujeme Vám za důvěru.

Adam Tomis

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

Právne upozornenie

Toto propagačné oznámenie nevytvorila J&T BANKA, a. s., (ďalej len „Banka“) ani nie je návrhom na uzavretie zmluvy, ponukou na kúpu či na úpis. Uvedený materiál predstavuje zhrnutie J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, a.s., ako obhospodarovateľa vyššie uvedených investičných fondov kvalifikovaných investorov, o činnosti a aktivitách fondov, ktoré vychádzajú z aktuálne dostupných informácií v čase jeho zhotovenia k vyššie uvedenému dátumu. Žiadna z informácií uvedených v tomto oznámení nie je mienená a nemôže byť pokladaná za analýzu investičných príležitostí, investičné odporúčenie alebo investičné poradenstvo. Banka vystupuje iba v role distribútora predmetného investičného nástroja. Oznámenie má iba informačný charakter a jeho účelom je poskytnúť investorom základné informácie.

Účelom nie je nahradiť štatút alebo poskytnúť jeho komplexné zhrnutie. Banka vyzýva investorov, aby sa so štatútom zoznámili. Štatút fondu je k dispozícii na webových stránkach administrátora www.jtis.cz. Informácie o očakávanom výnose nie sú spoľahlivým ukazovateľom skutočnej budúcej výkonnosti. Pre získanie čistých hodnôt výnosov musí investor zohľadniť hlavne poplatky účtované Bankou podľa platného cenníka a prípadnú mieru zdanenia, ktorá závisí od osobných pomerov investora a môže sa meniť. S investičnými nástrojmi je spojené riziko kolísania aktuálnej hodnoty investovanej sumy a výnosov z nej a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. Banka výslovne upozorňuje na skutočnosť, že tento dokument môže obsahovať informácie týkajúce sa investičných nástrojov a subjektov, pri ktorých má Banka alebo iný dotknutý subjekt svoje vlastné záujmy, hlavne má priamu či nepriamu účasť na týchto subjektoch alebo vykonáva operácie s investičnými nástrojmi týkajúcimi sa týchto subjektov. Pravidlá pre riadenie stretu záujmov upravujúcich postupy pre riadenie stretu záujmov pri činnosti Banky ako tvorcu trhu sú zverejnené na internetových stránkach Banky www.jtbank.cz.

V prípade poskytnutia služby upisovania a umiestňovania investičných nástrojov môže Banka dostať od fondu odmenu za činnosti smerujúce k úpisu investičných nástrojov. Výška pravidelnej odmeny je určená percentuálnou sadzbou z celkového objemu investícií do týchto investičných nástrojov sprostredkovaných Bankou a jednorazovú odmenu predstavuje investorom zaplatený vstupný poplatok. Za sprostredkovanie úpisu investičných nástrojov potom Banka môže vyplatiť svojim zmluvným partnerom (sprostredkovateľom) províziu z objemu sprostredkovaných investícií, a to až do výšky odmeny Banky. Všeobecné informácie o ponukách vo vzťahu k poskytovaniu investičných služieb Bankou sú zverejnené na internetových stránkach Banky.

J&T

www.jtarchinvestments.sk