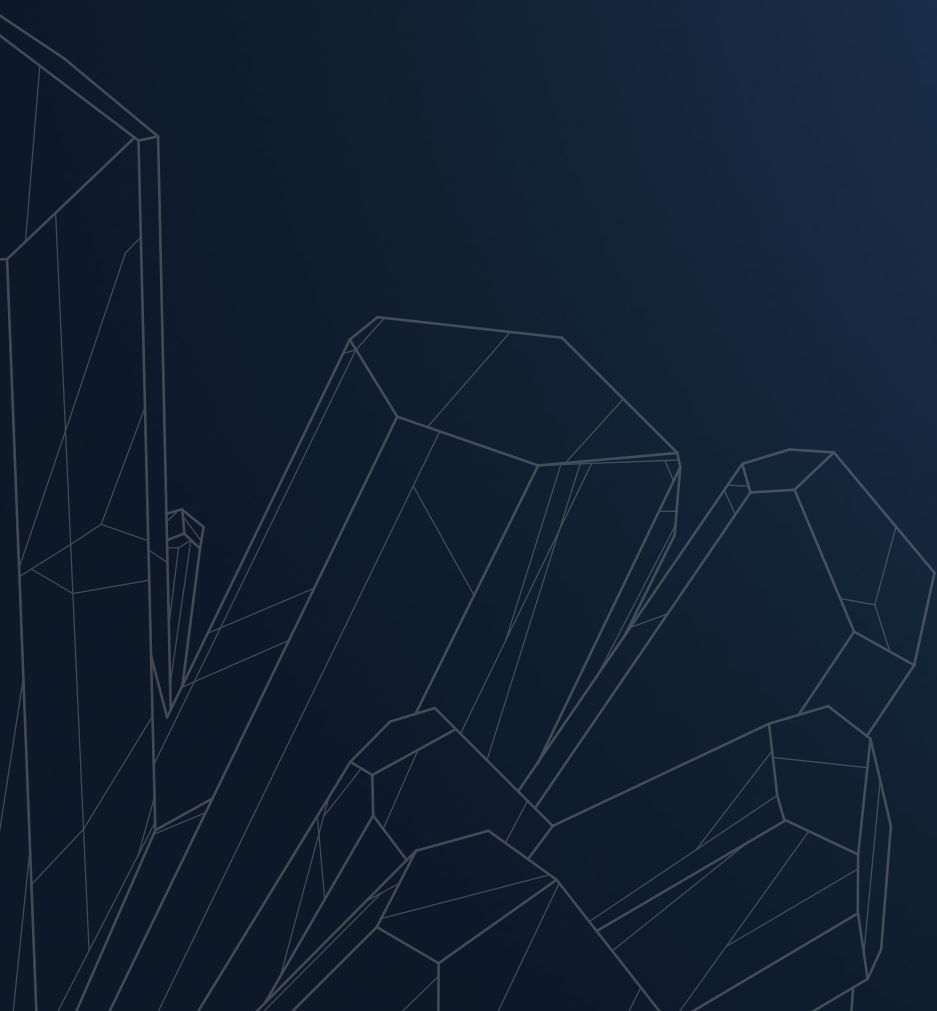


# J&T INVESTMENTS

Podfond J&T INVESTMENTS SICAV, a.s.  
Fond kvalifikovaných investorů

Aktivita fondu J&T INVESTMENTS  
ve druhém čtvrtletí roku 2021



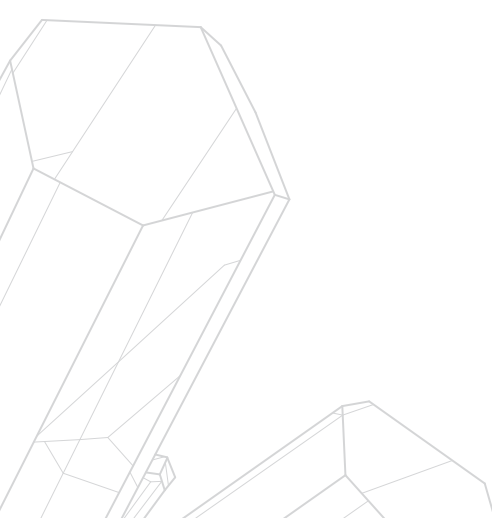
Vážení investoři,

rád bych Vás seznámil s hlavními aktivitami a výsledky J&T INVESTMENTS ve druhém čtvrtletí tohoto roku. Možná trochu nezvykle začínám informací o změnách, které ve fondu proběhly v nedávné době.

V polovině srpna jsme investovali do holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS, která bude konsolidovat veškeré podíly Patrika Tkáče na společných obchodních projektech s Danielem Křetínským.

Společně s touto investicí jsme se po roce existence rozhodli fond přejmenovat. Od dnešního dne tak fond naleznete pod názvem **J&T ARCH INVESTMENTS**. Název ARCH má pro spoluzakladatele a akcionáře J&T Patrika Tkáče symbolický význam společné cesty, ne vždy snadné, ale zato zajímavé a úspěšné. Takové, která stojí na vzájemné důvěře, jež je podle nás tím nejcennějším jak v podnikání, tak v životě.

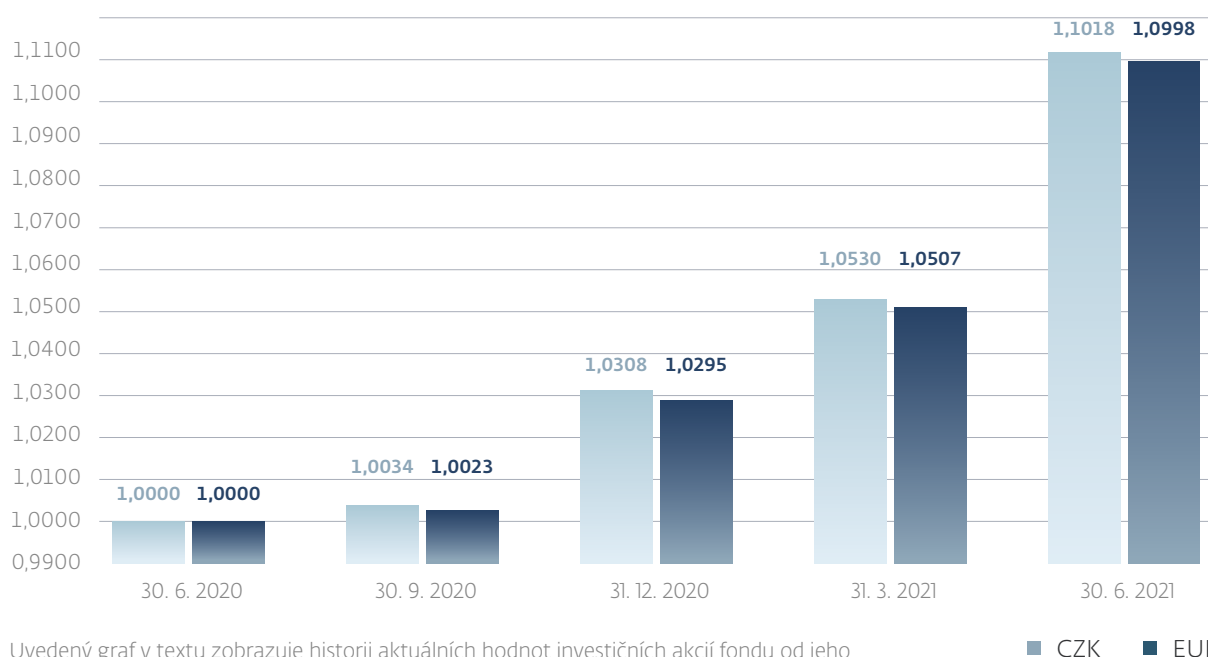
Nyní mi dovoluete představit Vám podrobněji výsledky fondu za druhé čtvrtletí.



## SHRnutí VÝSLEDKŮ FONDU KE KONCI DRUHÉHO ČTVRTLETÍ

K 30. červnu 2021 dosahovala aktiva fondu 7,36 miliard korun, což představuje nárůst spravovaných aktiv o 82 % proti konci března. Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii vzrostla na 1,1018 Kč, což za kalendářní čtvrtletí představuje zhodnocení 4,63 % v případě korunové investiční akcie, respektive na 1,0998 EUR (4,67 %) v případě eurové investiční akcie. Za období předcházejících dvanácti měsíců pak dosáhla vyhlášená hodnota vlastního kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii růstu 10,18 %, resp. 9,98 %.

## VÝVOJ CENY AKCIÍ VYHLÁŠOVANÝCH ČTVRTLETNĚ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTÍ

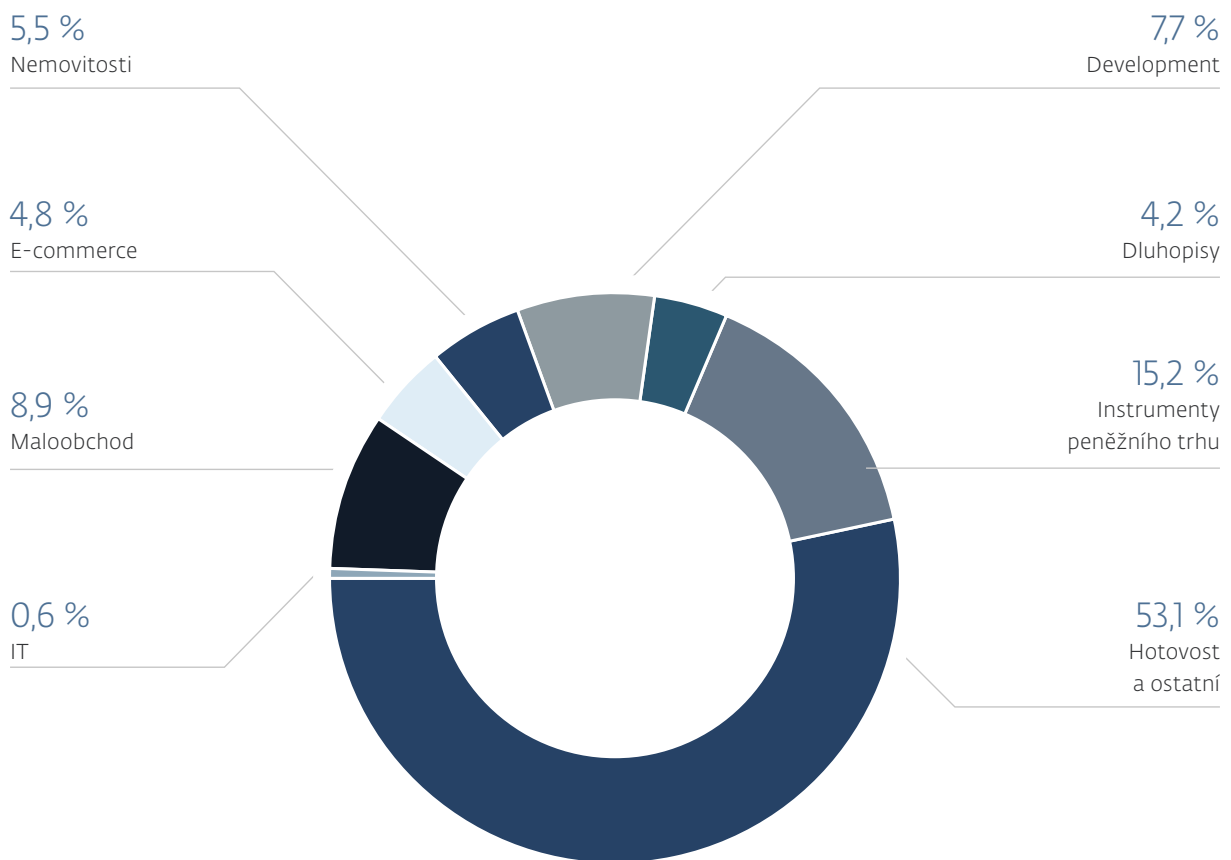


Uvedený graf v textu zobrazuje historii aktuálních hodnot investičních akcií fondu od jeho založení (červen 2020). Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů.

Za růstem hodnoty investiční akcie ve druhém kvartálu stojí zejména přecenění investic do skupiny Rohlík Group a do logistických areálů v Nošovicích a Mošnově. Za celkovým růstem fondem spravovaných aktiv pak stojí kromě zhodnocení existujícího portfolia zejména primární úpis nových investičních akcií ve výši zhruba 3,1 mld. Kč ze strany skupiny J&T Private Equity Group.

Jak jsme Vás již informovali v našem posledním dopise, počátkem května byly investiční akcie J&T INVESTMENTS přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha. V podstatě okamžitě se obě akciové třídy zařadily z pohledu obchodovaných denních objemů mezi nejlikvidnější pražské akciové tituly. Velice nás těší, že se nám naši ambice přinést Vám prostřednictvím burzy dodatečnou likviditu a schopnost obchodovat rychleji daří naplňovat.

## PORTFOLIO J&T INVESTMENTS K 30. 6. 2021



### ROHLÍK.CZ PRVNÍM ČESKÝM JEDNOROŽCEM

Na konci června získala společnost Rohlík Group a.s. v rámci dalšího investičního kola kapitálovou injekci ve výši 100 mil. EUR. Investiční kolo bylo vedeno americko-britským fondem Index Ventures, Rohlík Group tak dokázala přilákat dalšího významného světového investora. J&T INVESTMENTS se kola prostřednictvím fondu JTFG Fund I účastnil částkou 1,7 mil. EUR, čímž si podržel svůj nepřímý procentní podíl na společnosti. Dodatečně získaný kapitál je určen k urychlení investic do technologií a zejména financování mezinárodní expanze do Itálie, Francie, Španělska a Rumunska.

Parametry, za kterých investiční kolo proběhlo, oceňují Rohlík Group na více než miliardu amerických dolarů a firma se tak stala prvním ryze českým jednorozcem. V souladu s tímto oceněním i fond J&T INVESTMENTS přecenil svou investici. Zhodnocení o 39,5 % představuje významný příspěvek k celkovému zhodnocení fondu během druhého čtvrtletí 2021.

## POSTUPUJÍCÍ PRODEJ LOGISTICKÝCH PROJEKTŮ V MOŠNOVĚ A NOŠOVICÍCH

V minulém dopise jsme Vás informovali, že společnost Colorizo Investment z portfolia fondu J&T Property Opportunities zahájila proces prodeje logistických areálů v Ostravě-Mošnově a Nošovicích. V průběhu druhého kvartálu došlo k podpisu smlouvy o společném záměru s jedním z investorů. Prodej jednotlivých hal by se měl realizovat postupně v několika fázích během následujících dvanácti měsíců v návaznosti na jejich postupnou dostavbu a obsazení nájemci. Přestože logistiku považujeme v současnosti za jeden z nejatraktivnějších nemovitostních segmentů, nabízené podmínky jsou podle nás natolik výhodné, že považujeme za rozumné je realizovat. Postupně uvolňovaný kapitál budeme reinvestovat do nových příležitostí.

Investici k 30. červnu oceňujeme na základě podmínek uvedených v dohodě o společném záměru, které byly konzervativně upraveny rizikovou přírůžkou zohledňující skutečnost, že transakce ještě nebyla uzavřena a podléhá úspěšné dostavbě a obsazení jednotlivých hal. Zhodnocením 14,4 % tato investice také zásadně přispěla ke zhodnocení J&T INVESTMENTS v průběhu druhého kvartálu.

## NOVÉ INVESTICE DO RETAIL PARKŮ

Kromě logistických areálů považujeme v současnosti v rámci realit za velmi atraktivní také segment regionálních retail parků. Potenciálně velmi zajímavý poměr výnosu a rizika je podle nás důsledkem kombinace několika klíčových faktorů. Zaprvé zatím ne zcela saturovaného trhu a obecně spíše menších transakcí, které ještě nepřilákaly tak silnou konkurenci v podobě velkých mezinárodních investorů. Dalšími faktory jsou relativně nižší investiční výdaje, které zejména v dnešní době snižují expozici na vysoké ceny stavebních materiálů a prací, a také robustní obchodní model, který stojí na fyzické blízkosti k zákazníkům, typu nájemců a formátu prodejen. Jde o segment, který obstál i v době nejtvrdějších protiepidemických opatření.

Jednou ze strategií fondu J&T Property Opportunities jsou investice do developerských projektů právě v tomto segmentu. Investiční tým momentálně pracuje na několika potenciálních transakcích. První, kterou se podařilo realizovat, je financování nákupu pozemků v katastrálním území Velká Bytča na Slovensku, které jsou určeny pro development retail parku s pronajímatelnou plochou přes 8 tis. m<sup>2</sup>. Projekt již nyní přitahuje velký zájem ze strany potenciálních nájemců, a proto věříme v jeho budoucí atraktivní zhodnocení.

## AKVIZICE FONDU SANDBERG

V průběhu druhého kvartálu došlo k dalšímu čerpání finančních prostředků ze strany fondu Sandberg Investment Fund II. Sandberg z prostředků realizoval akvizici 40% podílu ve společnosti Daktela s.r.o., která je největším českým poskytovatelem softwarových řešení pro kontaktní centra. Kvalitní produkt a rostoucí trh v kombinaci se zkušenostmi Sandberg Capital s odvětvím telekomunikací a vedením mezinárodních expanzí má za cíl ze společnosti v horizontu 5–7 let vytvořit regionálního leadera.

## VOLNÁ LIKVIDITA A JEJÍ POUŽITÍ VE TŘETÍM KVARTÁLU

K 30. červnu byla významná část portfolia tvořena likvidními prostředky v podobě hotovosti a investic do krátkodobých cenných papírů. Přibližně 3,1 mld. Kč těchto likvidních prostředků pocházely z nového úpisu investičních akcií provedeného na konci června. V průběhu třetího kvartálu jsme většinu této volné likvidity investovali prostřednictvím jednoúčelového fondu J&T ALLIANCE SICAV do holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS. Touto investicí tak fond získal nepřímou angažovanost na 44% podílu společnosti Energetický a průmyslový holding a výhledově i na ostatních společných projektech investorského partnerství Patrika Tkáče a Daniela Křetínského.

Investici jsme provedli skrze tzv. Investorskou třídu investičních akcií fondu J&T ALLIANCE. Její nastavení na jedné straně sice omezuje maximální dosažitelný výnos na úrovni 10 % p. a., ale na straně druhé poskytuje J&T INVESTMENTS částečnou ochranu před ztrátou. Ta je kryta majetkem představovaným tzv. Akcionářskou třídou investičních akcií, jež vlastní skupina J&T. Poměr investorské a akcionářské třídy akcií v současnosti chrání J&T INVESTMENTS proti propadu hodnoty fondu J&T ALLIANCE až do výše 20 %. Výhodnost vztahu mezi maximálně dosažitelným výnosem a poskytovanou mírou ochrany před ztrátou budeme pravidelně vyhodnocovat. Naším záměrem je, aby ve střednědobém horizontu významnou část portfolia J&T INVESTMENTS tvořila právě investice do J&T CAPITAL PARTNERS. Její konstrukce tak podle nás portfoliu fondu přináší významný prvek stability.

Děkujeme Vám za důvěru.



Adam Tomis

Investiční ředitel J&T Finance Group  
Člen investičního výboru J&T 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.