

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s.

J&T ARCH INVESTMENTS PODFOND
FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTOROV

AKTIVITY FONDU
J&T ARCH INVESTMENTS
VO ŠTVRTOM ŠTVRŤROKU 2023

J&T

Úvodní slovo

Vážení investoři,

dovolte mi Vás v našem pravidelném čtvrtletním dopisu seznámit s aktivitami J&T ARCH INVESTMENTS (J&T ARCH nebo též Fond) za poslední kvartál roku 2023, který byl pro náš Fond z pohledu celkových výsledků hned v několika ohledech výjimečným.

Hodnota portfolia dosáhla velmi solidního růstu. V kombinaci s dobrými výsledky druhého a třetího čtvrtletí a zejména mimořádně silného prvního čtvrtletí se tak rok 2023 stal doposud nejziskovějším za uplynulou tříapůlletou historii Fondu. Vyjádřeno číselně se růstové třídy zhodnotily za posledních dvanáct měsíců o rekordních 19,00 % v případě třídy korunové, resp. o 14,98 % v případě třídy eurové. Korunová růstová třída tak uzavřela rok 2023 na hodnotě 1,5034 Kč za jednu akcii, tj. mezikvartálně plus 4,50 %, eurová na 1,3719 eur za jednu akcii, což představuje mezikvartální zhodnocení 3,84 %¹.

Zhodnocení ke konci posledního čtvrtletí loňského roku nově vydaných dividendových tříd akcií bylo za uplynulý kvartál prakticky shodné jako u tříd růstových. Nárůst o 4,50 % na 1 125,87 Kč v případě třídy korunové, resp. o 3,85 %¹ na 55,01 eur v případě třídy eurové.

Na výborných čtvrtletních výsledcích se podílela nejen naše největší investice do fondu J&T ALLIANCE, jejíž výkonnost se udržela na úrovni možného kvartálního maxima, ale nezanedbatelný efekt měly též dobré výsledky ostatních portfoliových investic. Konkrétně našeho podílu v MONETA Money Bank (Moneta) a dále minoritních podílů, které spoluvlastníme s J&T Bankou, Rohlik Group (Rohlik) a fondem Petrus Advisers Special Situations Fund (Petrus).

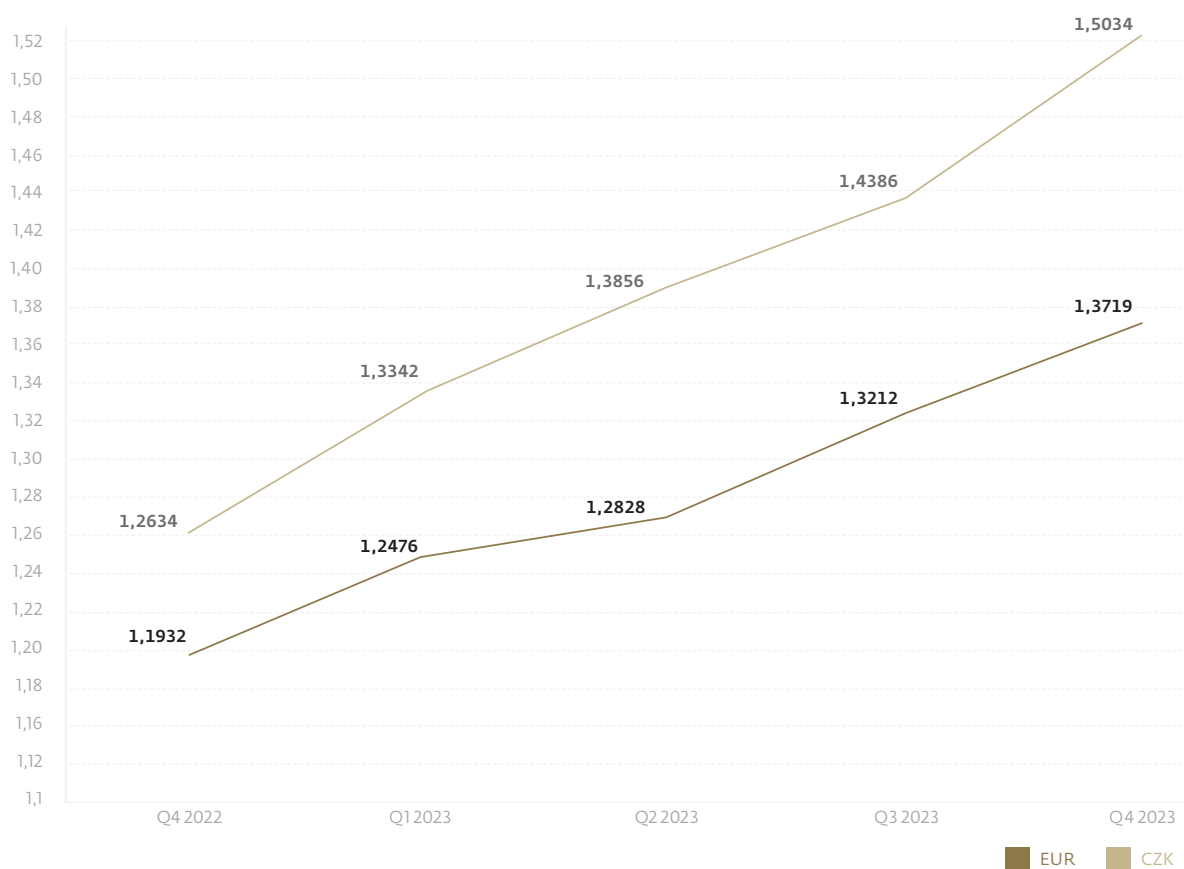
Kromě rekordního roku z pohledu zhodnocení zaznamenal J&T ARCH ke konci roku ještě jeden zásadní milník. Po primárním úpisu nových investičních akcií, který ve čtvrtém čtvrtletí činil 5,0 miliard Kč (zhruba 202 milionů eur), dosáhl objem aktiv Fondu k 31. prosinci 2023 55,08 miliardy Kč (tedy 2,23 miliardy eur). Tím se J&T ARCH stal největším fondem v Česku a na Slovensku nejen mezi fondy kvalifikovaných investorů, ale ze všech fondů vůbec!

Praha, 22. března 2024

¹ Rozdíl mezi zhodnocením korunových a eurových tříd investičních akcií je způsoben rozdílem mezi úrokovými sazbami denominovanými v české koruně a euru a zajišťovacími deriváty uzavíranými vždy na začátku čtvrtletí.

Vývoj cen investičních akcií vyhlášených čtvrtletně investiční společností za posledních 12 měsíců

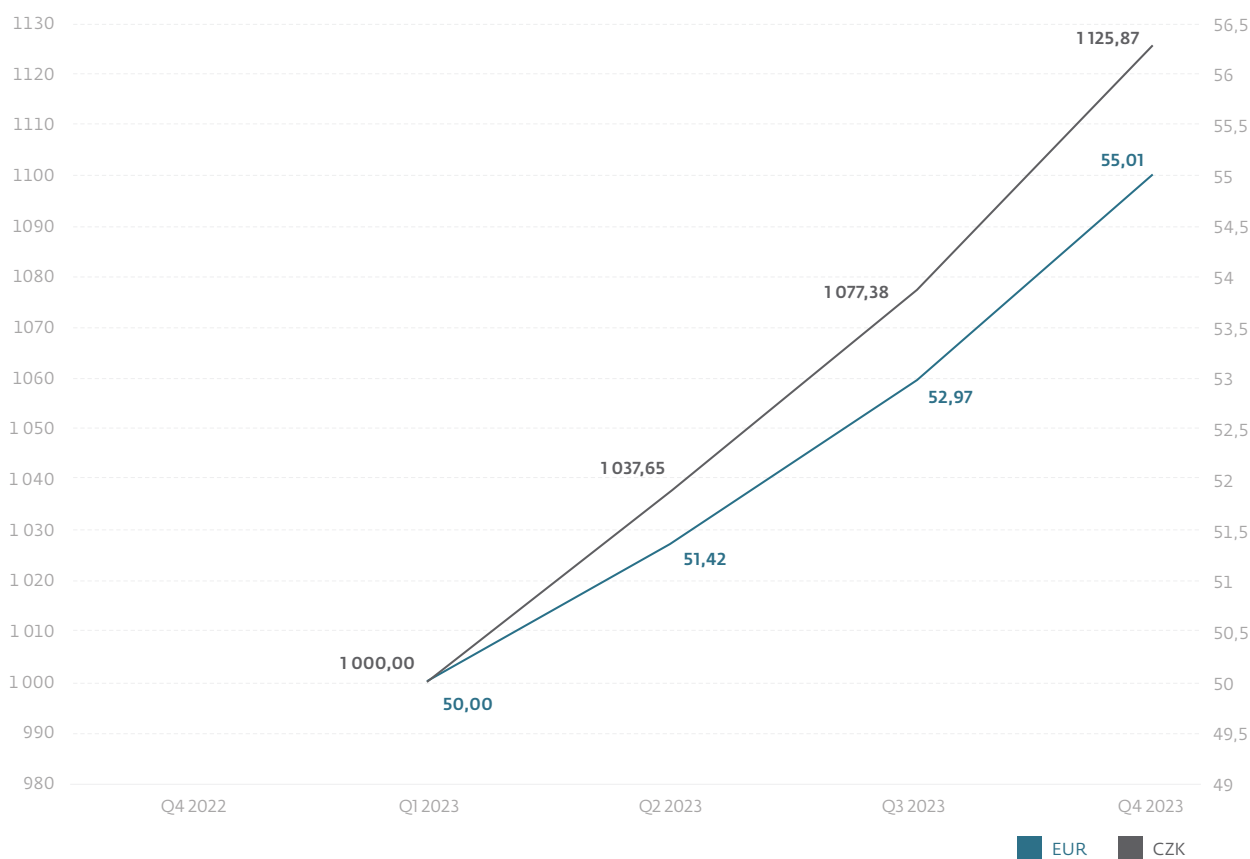
Růstové třídy



Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Informace o výkonnosti v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků.

Vývoj cen investičních akcií vyhlášených čtvrtletně investiční společností za posledních 12 měsíců

Dividendové třídy



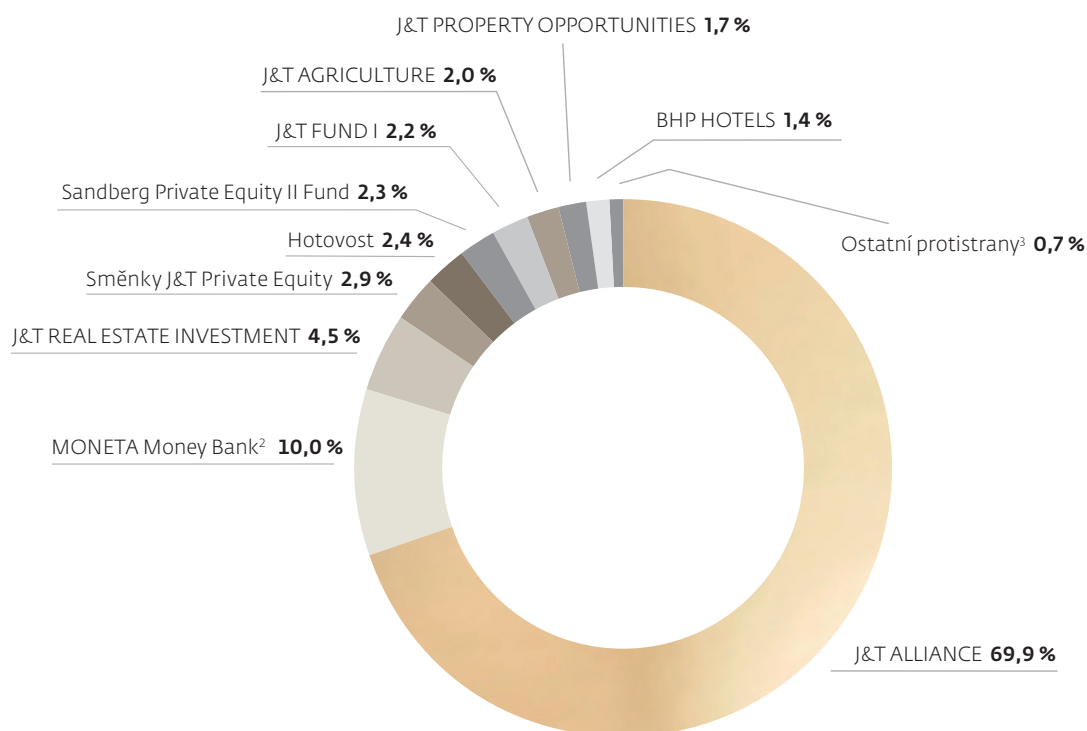
Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Informace o výkonnosti v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků.

Vývoj portfolia a nové investice

Hlavní události:

- Investice do fondu J&T ALLIANCE dosáhla svého kvartálního maxima
- Tržní cena akcie Moneta díky výborným finančním výsledkům vzrostla o 11,7 %
- Portfolio fondu JTFG FUND I +8,9 %, taženo přeceněním podílů v Rohlik a fondu Petrus
- Nové investice do sektoru hotelů skrze fond BHP HOTELS a sektoru nemovitostí prostřednictvím úvěru společnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT

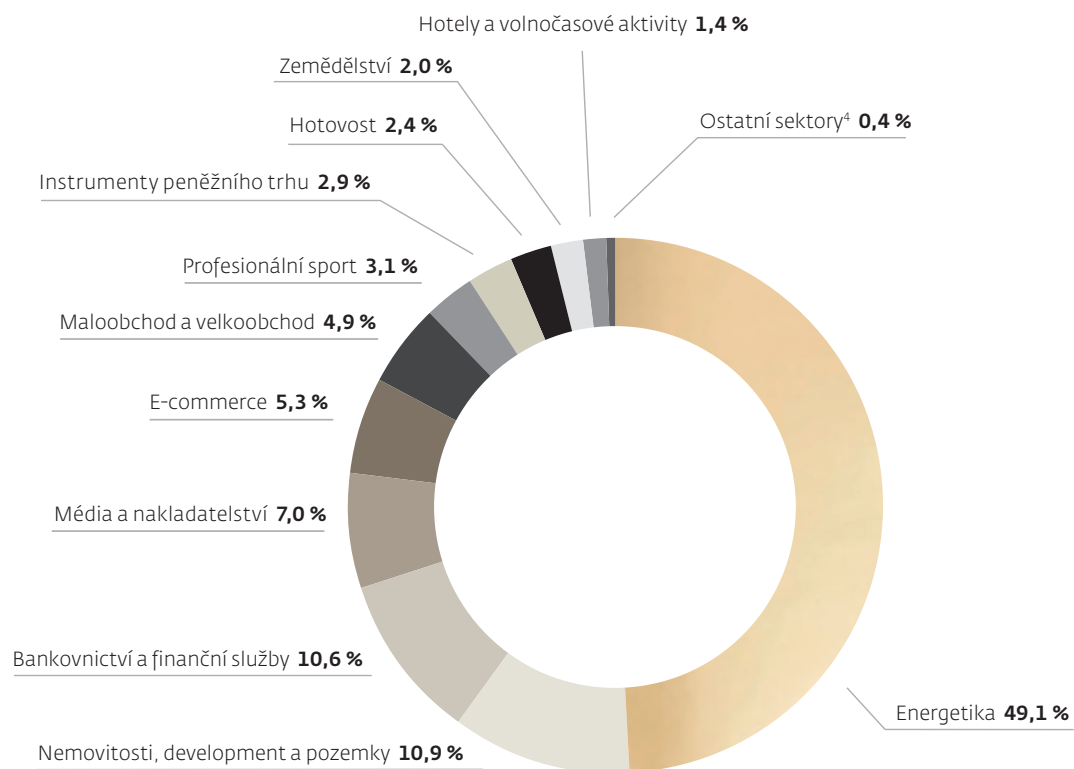
Složení portfolia Fondu k 31. 12. 2023 dle protistran



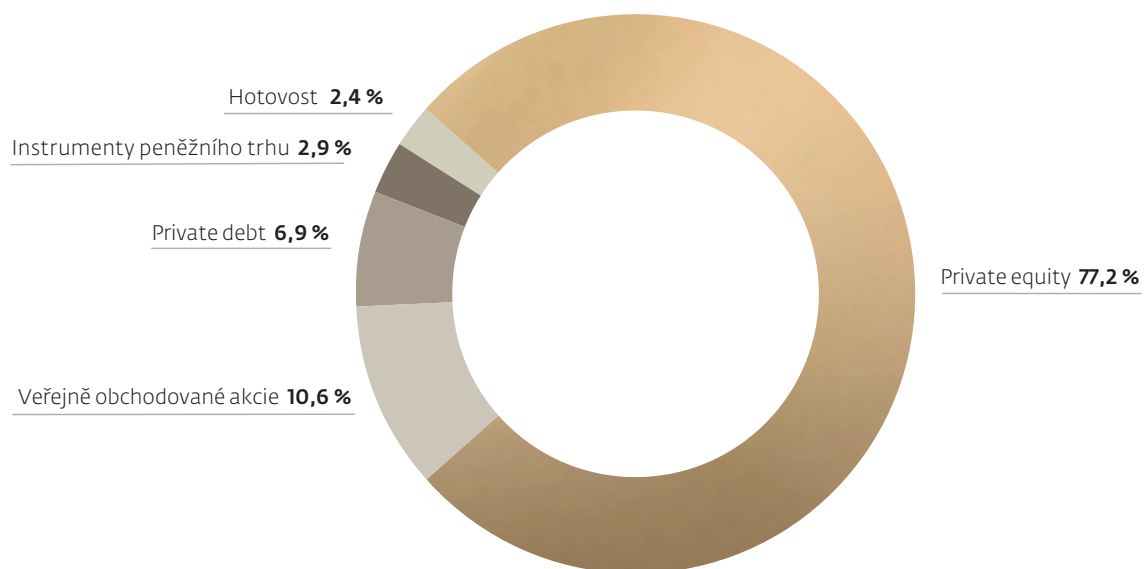
² Podíl v MONETA Money Bank Fond vlastní přes 100% dceřinou společností MYTHESSA HOLDINGS LTD.

³ Ostatní protistrany zahrnuje Sandberg Private Equity I Fund, Sandberg Investment Fund II a J&T MS1.

Složení portfolia Fondu k 31. 12. 2023 dle sektorů



Složení portfolia Fondu k 31. 12. 2023 dle třídy aktiv



⁴ Ostatní sektory zahrnují IT a školství.

Investice do fondu J&T ALLIANCE dosáhla svého kvartálního maxima

Naše největší investice, kterou skrze fondovou strukturu J&T ALLIANCE představuje účast na holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS („JTCP“)⁵, dosáhla stejně jako v předchozích čtvrtletích svého maximálního zhodnocení⁶.

Největší pozitivní efekt z pohledu kvartálního zhodnocení EPH mělo přecenění 66%⁷ podílu ve společnosti Slovenské elektrárny (SE). SE v říjnu úspěšně dokončily energetické spuštění třetího bloku jaderné elektrárny Mochovce. To nám umožnilo rozpustit část přírážek, kterými jsme v minulosti v modelu zohledňovali riziko jeho včasného spuštění. S ohledem na identickou technologii jsme z obdobného důvodu v modelu aplikovali optimističtější pohled na budoucí vývoj a tedy i ocenění ohledně rozestavěného čtvrtého bloku.

Positivní efekt na SE byl z velké části kompenzován negativním přeceněním uhelných aktiv. Jak jsme Vás již informovali dříve, akcionáři EPH se v souvislosti s dekarbonizačními aktivitami rozhodli vyčlenit uhelná aktiva mimo skupinu EPH do sesterské společnosti EP Energy Transition (EPETr). V prosinci tak došlo k dokončení prodeje 50% podílu ve skupině LEAG do EPETr. Již dříve společnost EPETr zároveň nabyla dodatečný 20% podíl na LEAG od skupiny PPF. Druhá fáze, která má být dokončena do konce roku 2025, bude zahrnovat převod podílů ve skupině MIBRAG Energy Group (dříve JTSD group). Ta vlastní německé společnosti Mibrag a Saale Energie. Vzhledem k negativnímu vývoji ceny elektrické energie a hlavně klesajícímu rozdílu mezi cenou elektřiny a cenou emisní povolenky, od kterého se odvíjí ziskovost uhelných zdrojů, jsme zkonserativnili předpoklady použité v našem oceňovacím modelu pro skupiny LEAG i MIBRAG Energy Group.

V souladu s přeměnou evropské energetiky a klimatickými cíli skupiny LEAG i MIBRAG postupně investují do nových nízkoemisních nebo bezemisních zdrojů. V loňském roce se konkrétně jednalo o projekty v oblasti biomasy a fotovoltaiky. Ve spolupráci se společností EP New Energies, která se specializuje na development projektů v oblasti obnovitelných zdrojů, pak společně připravily rozsáhlý pipeline nových projektů, které se postupně realizují od roku 2020. Mezi úspěchy této iniciativy lze jmenovat např. úspěšný zisk historicky druhého a třetího největšího povolení pro větrné farmy v oblasti pevninského Německa, které umožňuje výstavbu zdrojů s instalovanou kapacitou 205 MW. Skupina dále zahájila výstavbu největší německé plovoucí fotovoltaické elektrárny s kapacitou 29 MWp. Další, rozsahem významné projekty, jsou v pokročilých fázích přípravy. Dlouhodobě si EPETr klade za cíl dosáhnout celkové instalované výrobní kapacity obnovitelných zdrojů přes 7 GW do roku 2030, resp. 15 GW do roku 2040. Věříme, že tyto iniciativy mají v budoucnu potenciál nahradit postupně utlumovanou výrobu elektřiny z hnědého uhlí a přinést zajímavé zhodnocení.

Další investici z portfolia JTCP, 44% podíl ve struktuře EC Investments (ECI), která se primárně zaměřuje na investice v oblasti e-commerce, jsme za čtvrté čtvrtletí přecenili o 1,4 % níže. Celý pokles přitom šel na vrub

⁵ Holdingová společnost J&T CAPITAL PARTNERS („JTCP“) má ambici sdružit podíly skupiny J&T a Patrika Tkáče ve společných investičních projektech s Danielem Křetínským. K 31. 12. 2023 JTCP vlastnila 44% podíly ve společnostech Energetický a průmyslový holding, EP Energy Transition, EC Investments, EP Real Estate a 1890s holdings, 40% podíl v Czech Media Invest a nepřímý 25% podíl ve společnosti Supratuc2020.

⁶ Investorské investiční akcie fondu J&T ALLIANCE poskytují svým držitelům částečnou ochranu proti propadu hodnoty výměnou za vzdání se části výnosu převyšující stanovenou mez (pro rok 2023 stanovena ve výši 15,29 % p. a.). Ochrana je poskytována prostřednictvím majetku fondu, který připadá na druhou, tzv. akcionářskou třídu investičních akcií, která výměnou za poskytnutí částečné ochrany získává právo na veškerý výnos nad stanovenou mez. Princip je detailněji popsán v dopisu investorům za třetí čtvrtletí roku 2021.

⁷ Valuace zohledňuje již vlastněný 33% podíl v SE a možnost uplatnění opce na dodatečný 33% podíl.

skupině Heureka, která za poslední, ale z pohledu tvorby cash flows nejdůležitější kvartál úplně nenaplnila naše valuační očekávání. Důvodů je několik: dramatické zpomalení celého e-commerce trhu, vstup nových marketplace hráčů a také kroky ze strany Google, které mají za cíl dost zásadním způsobem zvýhodňovat vlastní produkty v oblasti srovnávání cen na úkor externích služeb. Přístup Google je v tomto směru natolik diskriminační, že se jím již delší dobu zabývá evropská komise. Pokles společnosti Heureka byl částečně korigován nárůstem ceny akcií Allegro, který byl navíc dodatečně podpořen posílením kurzu polského zlotého. Ostatní investice, FAST, Košík.cz a Vivantis, se vyvíjely následovně. Společnost FAST, i přes stagnující trh spotřební elektroniky v roce 2023 doručila lepší než očekávané výsledky. Vzhledem k tržní situaci jsme se rozhodli střednědobý plán neupravovat, ocenění se tak mezikvartálně významně nezměnilo. Košík.cz sice roste meziročně dvouciferným tempem, ale stále zaostává za ambiciózním plánem. S ohledem na nové strategické iniciativy plánované na rok 2024 jsme do ocenění zatím taktéž nijak významně nezasahovali. Podobný závěr platí i pro valuaci Vivantis.

Společnost Supratuc2020, která ve společném podniku se španělskou skupinou Eroski vlastní a provozuje síť více než 480 maloobchodních prodejen v Katalánsku a na Baleárských ostrovech, překonala svůj celoroční plán o více než 20 %. Hlavním důvodem byl nárůst počtu zákazníků zejména díky konkurenceschopné cenové nabídce při současném udržení růstu nákladových položek pod mírou inflace. Nově vzniklý pětiletý plán počítá s optimalizací šíře sortimentu, pokračujícími investicemi do cen a zefektivněním logistiky v Katalánsku. Důsledkem by na pětiletém horizontu měl být dvouciferný růst EBITDA. Na Baleárských ostrovech bude management usilovat o udržení stávajících velmi dobrých výsledků. Kombinací dosažených výsledků a úpravou předpokladů o budoucím vývoji je zhodnocení nepřímého 25% podílu mezikvartálně o 3,5 %.

Podíl ve společnosti 1890s holdings, která vlastní podíly ve fotbalových klubech West Ham United a AC Sparta Praha, jsme ke konci čtvrtletí přecenili o 4,7 % níže. Hlavním důvodem je negativní provozní cash flow obou klubů ve čtvrtém kvartálu.

V souladu se strategií sdružit podíly J&T a Patrika Tkáče na společném podnikání s Danielem Křetínským dokončil holding JTCP na konci roku akvizici 40% podílu v mediální skupině Czech Media Invest (CMI). J&T ARCH tak nepřímo vstoupil do mediálního sektoru a portfolio se rozrostlo o investice např. do mediálního domu Czech News Center (vydavatel deníků E15, Blesk nebo Sport), rozhlasovou skupinu Active Radio (stanice Evropa 2 či Frekvence 1), mediální dům CMI France (francouzská mutace prestižního módního časopisu ELLE nebo politický týdeník Marianne) a v neposlední řadě i o nedávno akvírované druhé největší francouzské nakladatelství Editis.

Jako obvykle jsme část prostředků získaných z primární emise investičních akcií, konkrétně 180 milionů eur, investovali před koncem čtvrtého čtvrtletí prostřednictvím Investorské třídy investičních akcií do navýšení naší pozice v J&T ALLIANCE.

S přelomem roku se od 1. 1. 2024 mění výše meze pro maximální zhodnocení námi vlastněných Investorských investičních akcií fondu J&T ALLIANCE. Dle metody zavedené v minulém roce je maximální zhodnocení navázáno na referenční úrokovou sazbu 1Y EURIBOR navýšenou o 12% marži. Nová míra maximálního možného zhodnocení Investorských investičních akcií pro kalendářní rok 2024 tak činí 15,51 % p. a. Míra poskytované ochrany ze strany druhého akcionáře zůstává na úrovni 15 %.

Tržní cena akcie Moneta díky výborným finančním výsledkům vzrostla o 11,7 %

Prakticky každé čtvrtletí minulého roku se bance Moneta dařilo svými výsledky překonávat očekávání analytického konsenzu a nejinak tomu bylo i ve čtvrtletí čtvrtém. Akcie Moneta, ve které jsme prostřednictvím dceřiné společnosti Mythesa Holdings na konci roku drželi zhruba 11,43% podíl, tak zaznamenala čtvrtletní kapitálové zhodnocení 9,80 Kč a kvartál uzavřela na ceně 93,6 Kč za jednu akcii. Po zohlednění finanční páky, která na začátku října dosahovala 36 %, se naše investice mezikvartálně zhodnotila o 14,7 %.

Z důvodu přebytku volných finančních prostředků na konci roku jsme se rozhodli úvěrové financování na úrovni Mythesa Holdings ve výši 75 milionů eur zcela splatit. Veřejná obchodovatelnost akcií nám dává flexibilitu ve společnosti Mythesa úvěr opět načerpat, což se také, jak popisujeme v poslední části dopisu, během prvního kvartálu stalo.

Cena akcie Moneta pokračovala v růstu i v roce 2024, kdy se dostala nad hranici 100 Kč za akcii. Dle v únoru zveřejněných výsledků za rok 2023 činil čistý zisk banky 5,2 miliardy korun, meziročně tak stoupl o 0,3 %. Pozitivním překvapením pak byly především navrhovaná výše dividendy na úrovni 9 korun na akcii, což představuje výplatní poměr 88 %, i výhled managementu, který počítá s dalším růstem zisku z rekordních úrovní posledních dvou let.

Portfolio fondu JTFG FUND I +8,9 %, taženo přeceněním podílů v Rohlik a fondu Petrus

Investice do fondu JTFG FUND I⁸, v němž držíme 40 % investičních akcií (zbývající podíl vlastní J&T Banka), se ve čtvrtém čtvrtletí zhodnotila o 8,9 %.

Největší vliv na kvartální výsledek mělo přecenění podílu v Rohlik Group. Před tím, než stručně vysvětlím, co se dělo ve čtvrtém kvartálu a jak to ovlivnilo výslednou valuaci Rohlíku, začnu krátkou retrospektivou. Vzhledem ke „start-upové povaze“ jsme historicky k oceňování našeho podílu přistupovali v souladu s běžně užívanou praxí tak, že jsme ji upravovali v souladu s valuacemi implikovanými v rámci nových investičních kol. Mezi nimi jsme hodnotu neměnili. To platilo až do konce roku 2022, ve kterém jsme náš podíl významně přecenili směrem dolů (minus 25 %). Hlavními důvody, které nás k tomuto kroku tehdy vedly, byla výrazně horší makroekonomická situace, dramatický nárůst ceny kapitálu, ale i pomalejší než plánovaná zahraniční expanze Rohlíku, proti situaci a očekáváním v létě 2022, kdy proběhlo poslední investiční kolo. Management na celou situaci velmi rychle reagoval a v průběhu roku se výrazně zaměřil na optimalizaci obchodního modelu zejména v Mnichově. Klíčové provozní metriky se dařilo držet na trajektorii směrem ke stanoveným cílům a situace se tak v průběhu roku, i díky akvizici konkurenta Bringmeister, postupně zlepšovala. Z pohledu maloobchodu rozhodující vánoční sezóna tento trend definitivně potvrdila. V kombinaci se zlepšující se inflační situací, která snad i v eurozóně dává prostor k postupnému snižování úrokových sazeb, jsme revidovali valuační předpoklady a výhled a mezikvartálně tak mohli přecenit naši

⁸ Portfolio JTFG Fund I tvoří 4,13% (resp. 3,89% po zohlednění plného uplatnění manažerského opčního programu) podíl v online supermarketu Rohlik Group, 860 tis. ks akcií ČEZ, investice do fondu Petrus Advisers Special Situations Fund a 23% podíl ve vzdělávací skupině Consilium.

investici o 17,8 % výše. Jakkoli je to relativně velký jednorázový nárůst, stále se jedná o valuaci, která je pod hodnotou posledního investičního kola D, což považujeme za přiměřeně konzervativní přístup.

Fondus Petrus se podařilo ve čtvrtém kvartálu ještě zlepšit již tak silné výsledky třetího kvartálu (+13,7%), když v posledním čtvrtletí vykázal růst hodnoty portfolia o 16,8 %. Za růstem stojí zejména prosincový růst akcií v rámci klíčových aktivistických long pozic. Za zmínku stojí podíl ve výrobci stavebních materiálů Wienerberger, poradenské společnosti Arcadis, technologické společnosti Temenos nebo realitní skupině CA IMMO.

Výborné finanční výsledky, úspěšná integrace akvizic i počet přihlášek na školní rok 2024/2025 výrazně překračující naše očekávání jsou hlavními důvody, které nás vedly k přecenění našeho podílu ve vzdělávací skupině Consilium o dalších 20 %. Přestože se standardně nevyjadřujeme k probíhajícím transakcím, domnívám se, že mediální ozvěna potenciálního odprodeje podílu do rukou mezinárodního investora byla natolik silná, že musíme udělat výjimku. Stávající situace je taková, že v době vzniku tohoto dopisu není podepsána žádná závazná dokumentace. Mohu nicméně potvrdit, že na akcionářské úrovni jsme společně s Ondřejem Kaniou jednali s několika zájemci z řad finančních i mezinárodních strategických investorů, přičemž s jedním z nich jsou v současnosti vedena jednání na exkluzivní bázi. Jejich úspěšné dokončení by pro skupinu Consilium znamenalo významný milník. Spojení s partnerem, který má schopnost přinést světové know-how a zkušenosti i globální rozsah, je něco, co jako čistě finanční investor neumíme ve srovnatelném rozsahu nabídnout. Nepochybujeme tak o jednoznačném přínosu zvažované transakce jak pro studenty, tak pro učitele. Pro Fond by pak transakce v konturách, ve kterých je dnes diskutována, přinesla dodatečné zhodnocení investice. O dalším vývoji procesu Vás budeme informovat hned, jakmile nám to situace umožní.

Cena akcie společnosti ČEZ ve čtvrtém čtvrtletí klesla o 2,2 % na 958,5 Kč, čímž zkorigovala růst z předchozího kvartálu. Z provozního hlediska se ale skupině ČEZ i nadále dařilo. Dle v listopadu oznámených finančních výsledků za první tři čtvrtletí roku 2023 dosáhla EBITDA za toto období 95 miliard Kč (meziročně o 6 % více), přičemž výsledky za třetí kvartál opět překonaly očekávání trhu (odhad trhu na úrovni EBITDA ve výši 27,8 miliardy Kč vs. skutečnost 32,6 miliardy Kč). Bohužel realizované pozitivní výsledky i managementem indikované navýšení očekávaného celoročního výhledu EBITDA z velké většiny s největší pravděpodobností odebere, v rozporu s dřívějšími vyjádřeními ministra financí i všeobecnou logikou, nadále trvajícím odvod tzv. daně z mimořádných zisků.

Maloobchodní síť Terno dokončila akvizici KON-RAD a potvrdila finančně silný rok

Maloobchodní síť Terno⁹ ve čtvrtém čtvrtletí potvrdila dobré finanční výsledky z předcházejících kvartálů. I díky tomu jsme naši investici mohli přecenit o 3,1 %. Společnost se po náročném roce 2022, který byl významně negativně ovlivněn vysokými cenami energií, vrátila na růstovou trajektorii. Za rok 2023 dosáhla rekordního zisku na úrovni EBITDA¹⁰ ve výši 8 milionů euro. Předpokládáme, že společnost bude i nadále pokračovat v růstu profitability, a to jak díky organickému růstu, tak i díky efektu akvizic. Jak jsme již informovali, společnost v říjnu dokončila akvizici velkoobchodníka s potravinami KON-RAD. Terno touto transakcí posílilo svou pozici na velkoobchodním trhu, zvětšení nakupovaného objemu produktů a spojení

⁹ Naši investici realizujeme prostřednictvím fondu Sandberg Private Equity 2 Fund, který vlastní jediné aktivum – 100% podíl ve společnosti Terno real estate.

¹⁰ EBITDA = provozní zisk před úroky, daní a odpisy.

centrálních kanceláří obou firem by ale rovněž mělo přinést nemalé provozní synergie. Překlenovací úvěr, který jsme na transakci poskytli, byl před koncem roku zcela splacen.

Ostatní portfoliové investice

Fond J&T PROPERTY OPPORTUNITIES, skrze který investujeme do developmentu regionálních retailových parků a logistických areálů v České republice a na Slovensku, vykázal za čtvrté čtvrtletí zhodnocení 1,6 %. Během něj pokračovala výstavba retailových parků v Humpolci, Lipníku nad Bečvou a slovenské Bytči. Všechna tři obchodní centra byla otevřena v prvním čtvrtletí roku 2024 pod společnou značkou Klokán. Obchodní prostory jsou ze 100 % pronajaté. Na rok 2024 je naplánována výstavba dalších tří obchodních areálů v Uničově, Úpici a Bystřici pod Hostýnem.

Investice do fondu J&T AGRICULTURE se díky nabíhajícímu úroku na poskytnutém mezaninovém úvěru skupině J&T Zemědělství a Ekologie (JTZE) ve výši 41 milionů eur zhodnotila o 2,7 %. V březnu J&T AGRICULTURE uzavřel, v duchu dříve oznámeného záměru, transakční dokumentaci k nákupu 45% podílu ve skupině JTZE. Dokončení transakce podléhá posouzení ÚOHS, její definitivní vypořádání tak předpokládáme v průběhu druhého čtvrtletí.

Fond Sandberg Investment Fund II SCSp ve čtvrtém čtvrtletí odepsal investici do společnosti Green Fox Academy, která kvůli velmi špatným provozním výsledkům skončila v průběhu prosince v insolvenční. Většina hodnoty byla již nicméně odepsána v průběhu třetího čtvrtletí. Fond i tak za čtvrtý kvartál bohužel vykázal negativní znehodnocení 10,8 %.

Nové investice do sektoru hotelů skrze fond BHP HOTELS a sektoru nemovitostí prostřednictvím úvěru společnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC

S odkazem na naši dlouhodobě deklarovanou filozofii investovat do partnerství a vztahů, které skupina J&T již více než 25 let buduje, jsme na konci roku provedli dvě investice. V polovině prosince jsme upsali investiční akcie fondu BHP HOTELS SICAV (Fond BHP) v hodnotě 30 milionů eur. Fond BHP byl založen a je částečně spoluinvestován Branislavem Babíkem, dlouholetým generálním ředitelem společnosti Best Hotel Properties. Tato společnost vůči Fondu BHP vystupuje v roli tzv. odborného poradce fondu. Branislav Babík byl mimo jiné klíčovou postavou při akvizici a následném mimořádně úspěšném prodeji ikonického hotelu InterContinental Praha.

Fond BHP v současnosti nepřímě vlastní jediné aktivum, kterým je 45% podíl v hotelu The Westminster London, Curio Collection by Hilton. Pětihvězdičkový hotel se 464 pokoji, který stojí v srdci historického centra Londýna, ve čtvrti Westminster, prošel v letech 2019 až 2021 rebrandingem a kompletní rekonstrukcí. Jeho dalšími akcionáři spolu s fondem BHP jsou finanční skupina PPF a Westmont Hospitality Group, jeden z největších světových hotelových operátorů, který je nejen v roli spoluvlastníka, ale i jeho operátora. Jsme přesvědčeni, že po obtížných covidových letech je hotel v současnosti velmi dobře připraven na dlouhodobý růst. Zároveň však mezi akcionáři panuje shoda v případě atraktivní nabídky 100% podíl společně prodat. Fond BHP by nicméně měl bez ohledu na tuto transakci těžit z expertizy týmu okolo Branislava Babíka a sloužit tak i jako platforma pro naše případné budoucí investice v sektoru hotelů.

Druhou novou investicí, kterou jsme realizovali v průběhu čtvrtého kvartálu, byl úvěr ve výši 100 milionů eur, který jsme na konci prosince poskytli společnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, akcionáři skupiny J&T REAL ESTATE HOLDING (JTRE). Skupina JTRE, která se v roce 2008 oddělila z finančního holdingu J&T FINANCE GROUP, působí na realitním trhu již téměř 30 let. Za tu dobu si vybudovala pozici jednoho z největších slovenských developerů. V Bratislavě, která je pro JTRE klíčovým trhem, vlastní významná rozvojová území, na kterých v různé fázi projektové přípravy chystá projekty od individuálních budov až po plnohodnotné městské čtvrti. Mezi její nejvýraznější realizované projekty patří například Eurovea City, River Park či Zuckermandel. V souvislosti s poskytnutým úvěrem, který refinancoval dříve poskytnuté financování ze strany skupiny J&T PRIVATE EQUITY GROUP, jsme zároveň začali jednat o přímém kapitálovém vstupu do skupiny JTRE. Předpokládáme, že v případě úspěšného dokončení transakce bude poskytnutý úvěr započten proti celkové kupní ceně. Úroková sazba činí 8 % p. a.

Události, které proběhly po konci čtvrtletí

S obdobnou filozofií jako v případě dvou výše uvedených transakcí z konce roku jsme v březnu z Fondu investovali 100 milionů eur formou nepřímé ekvitní participace do 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. EMMA Capital se typicky zaměřuje na investice do kontrolních podílů ve firmách působících především v regionu střední a východní Evropy, zpravidla v sektorech interagujících s koncovým zákazníkem. Její současné portfolio tvoří například podíl v sázkovém holdingu Entain CEE, energetická skupina Premier Energy, infrastrukturní investice v oblasti cestovního ruchu v Chorvatsku a Řecku nebo online srovnávač pojištění RIXO, či online vyhledávač nábytku FAVI. K dříve vlastněným společnostem zabývajícím se fulfillmentem a logistikou poslední míle Mailstep a BoxNow pak dnes přibyl i 35% podíl ve skupině Packeta. Její akvizici podepsala EMMA Capital v konsorciu s nadnárodním fondem CVC Capital Partners na přelomu roku 2023. Naši investici do EMMA ALPHA HOLDING jsme částečně financovali opětovným čerpáním úvěrového financování ve společnosti Mythessa Holdings v objemu 75 milionů eur.

Děkujeme Vám za projevenou 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