
J&T ARCH INVESTMENTS

Prezentace výsledků za rok 2021

Praha, 16. května 2022

Důležité upozornění

Tato konference má pouze informativní charakter a její obsah, včetně této prezentace nejsou a ani nemohou být považovány za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení ani investiční poradenství. Účelem konference není návrh k uzavření smlouvy ani nabídka ke koupi nebo úpisu investičního nástroje, ale prezentace finančních výsledků a hospodaření fondu J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a.s., a J&T ARCH INVESTMENTS podfondu (dále jen „Fond“ nebo „J&T ARCH INVESTMENTS“) ke dni 31. prosince 2021, pokud není v prezentaci uvedeno jinak.

Pokud prezentace obsahuje informace o činnostech, výhledech, strategiích a cílech Fondu, aktuální ke dni konání konference, nelze na tyto informace spoléhat, jelikož mohou být v budoucnu ovlivněny různými faktory.

Informace o výkonnosti v minulosti nejsou spolehlivým ukazovatelem budoucí výkonnosti. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit zejména poplatky dle sazebníku poplatků J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, a.s., poplatky účtované distributorem dle platného ceníku a případnou míru zdanění, která závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. S investičními nástroji je spojeno riziko kolísání jejich aktuální hodnoty a výnosů z nich a není zaručena návratnost původně investované částky.

Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů může J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., vyplatit svým autorizovaným distributorům provizi z objemu zprostředkovaných investic. Obecné informace o pobídkách jsou zveřejněny na www.jtis.cz.

Prezentace nenahrazuje statut Fondu nebo sdělení klíčových informací, které naleznete na stránkách administrátora Fondu www.jtis.cz nebo na stránkách www.jtarchinvestments.cz. J&T ARCH INVESTMENTS je fond kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění („ZISIF“) a jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor podle § 272 ZISIF, a/nebo kvalifikovaný investor ve spojení s § 147 a dalšími příslušnými ustanoveními zákona č. 203/2011 Z.z., o kolektivním investování.

Veškeré informace týkající se Fondu včetně rizik spojených s investováním můžete získat bezplatně v sídle administrátora, na www.jtis.cz nebo u autorizovaných distributorů.

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., obhospodařovatel a administrátor Fondu, Fond ani jiná osoba nenese odpovědnost za jednání učiněná na základě této prezentace nebo v jakékoliv souvislosti s ní a s jakýmkoliv informacemi obsaženými na konferenci.

Dnešní prezentující



ADAM TOMIS

- Investiční ředitel J&T odpovědný za nebankovní investice skupiny
- Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS



PAVEL HLAVÁČEK

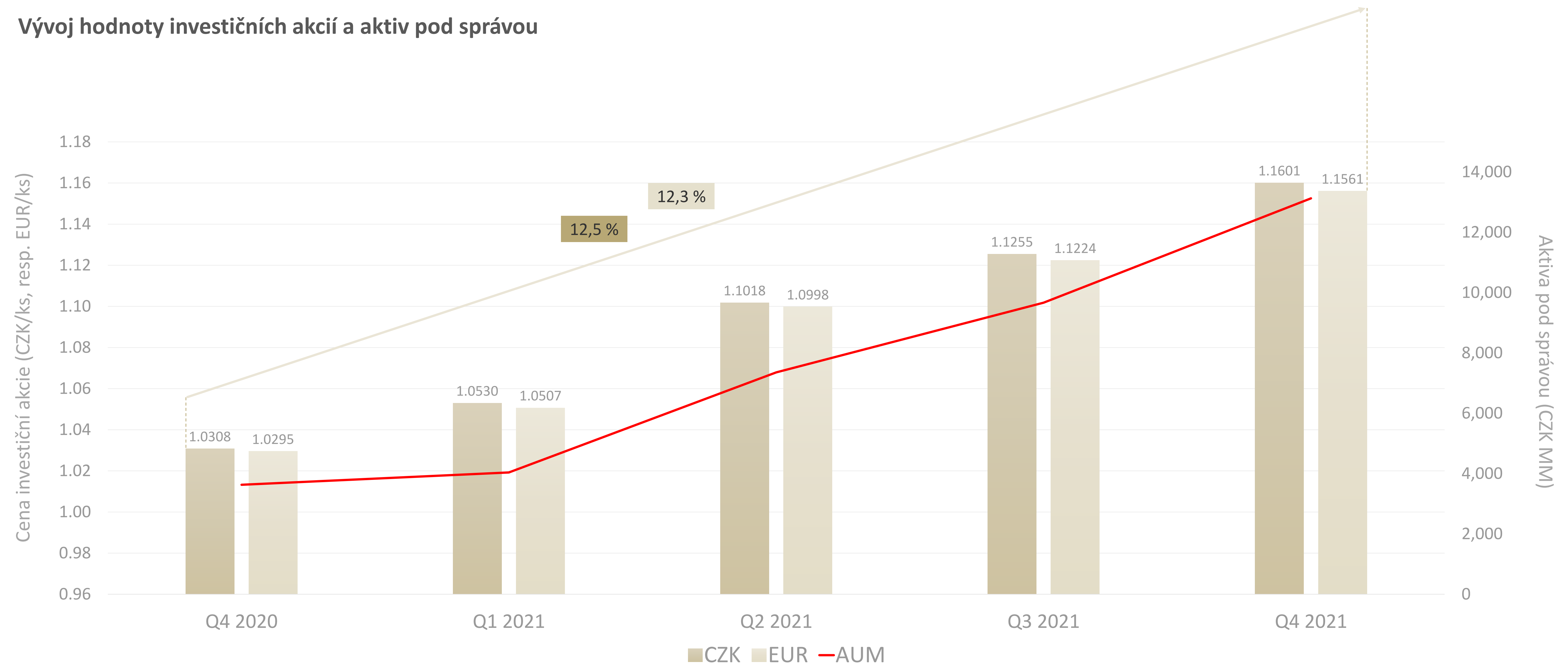
- Portfolio manažer J&T ARCH INVESTMENTS
- Člen investičního výboru J&T ARCH INVESTMENTS

Agenda

1. Shrnutí aktivit Fondu v roce 2021
2. Stav portfolia k 31. 12. 2021
3. Aktivity Fondu po 31. 12. 2021
4. Portfolio ve světle ruské invaze na Ukrajinu

**Hodnota vlastního kapitálu připadající na jednu investiční akcii narostla v roce 2021 o 12,5%,
resp. 12,3% na 1,1601 CZK, resp. 1,1561 EUR**

Vývoj hodnoty investičních akcií a aktiv pod správou



Hlavní aktivity J&T ARCH INVESTMENTS v roce 2021

Legenda:

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

Únor

- Sandberg Investment Fund II – žádá o první capital call za účelem akvizice podílu v Titan Freelancers

Květen



- 10. 5. 2021 obě třídy investičních akcií J&T ARCH INVESTMENTS přijaty k obchodování na BCPP
- Sandberg Investment Fund II – žádá o capital call za účelem akvizice podílu ve společnosti Daktele s.r.o

Červenec

- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES prostřednictvím dceřiné společnosti Colorizo Investments podepisuje smlouvy o prodeji dvou logistických areálů v Nošovicích a Mošnově s globálním nemovitostním fondem EQT Exeter

Září



- JTFG FUND I kupuje 23% podíl ve vzdělávací skupině JK Education

Prosinec

- J&T Market Opportunities dokončil rozprodej svého dluhopisového portfolia a distribuoval hotovost
- J&T ARCH INVESTMENTS navyšuje skrze SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND nepřímou investici ve slovenském maloobchodním řetězci Terno na 95 %
- J&T ARCH INVESTMENTS navyšuje investici do fondu J&T ALLIANCE

Březen



- JTFG FUND I se účastní investičního kola B a získává 4.17% podíl ve společnosti Rohlík.cz
- Colorizo Investments z portfolia J&T PROPERTY OPPORTUNITIES zahajuje proces prodeje budovaných logistických projektů v Mošnově a Nošovicích

Červen

- JTFG FUND I v rámci investičního kola C navyšuje kapitál a udržuje si svůj podíl v Rohlík Group (Rohlík.cz). Investiční kolo vedené fondem Index Ventures oceňuje Rohlík Group na více na 1 mld. USD
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES spolu s KLM Real estate & development („KLM“) investuje do pozemků pro výstavbu retail parku s pronajímatelnou plochou 7 800m² ve městě Bytča na Slovensku

Srpen



- J&T ARCH INVESTMENTS investuje skrze investorské investiční akcie¹⁾ fondu J&T ALLIANCE, do minoritního podílu v holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS, která nepřímo vlastní 44 % podíl ve skupině Energetický a průmyslový holding.
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje spolu s KLM do pozemků (90 000m²) u středoslovenského města Sliač se záměrem vybudovat na nich rezidenční čtvrť

Listopad

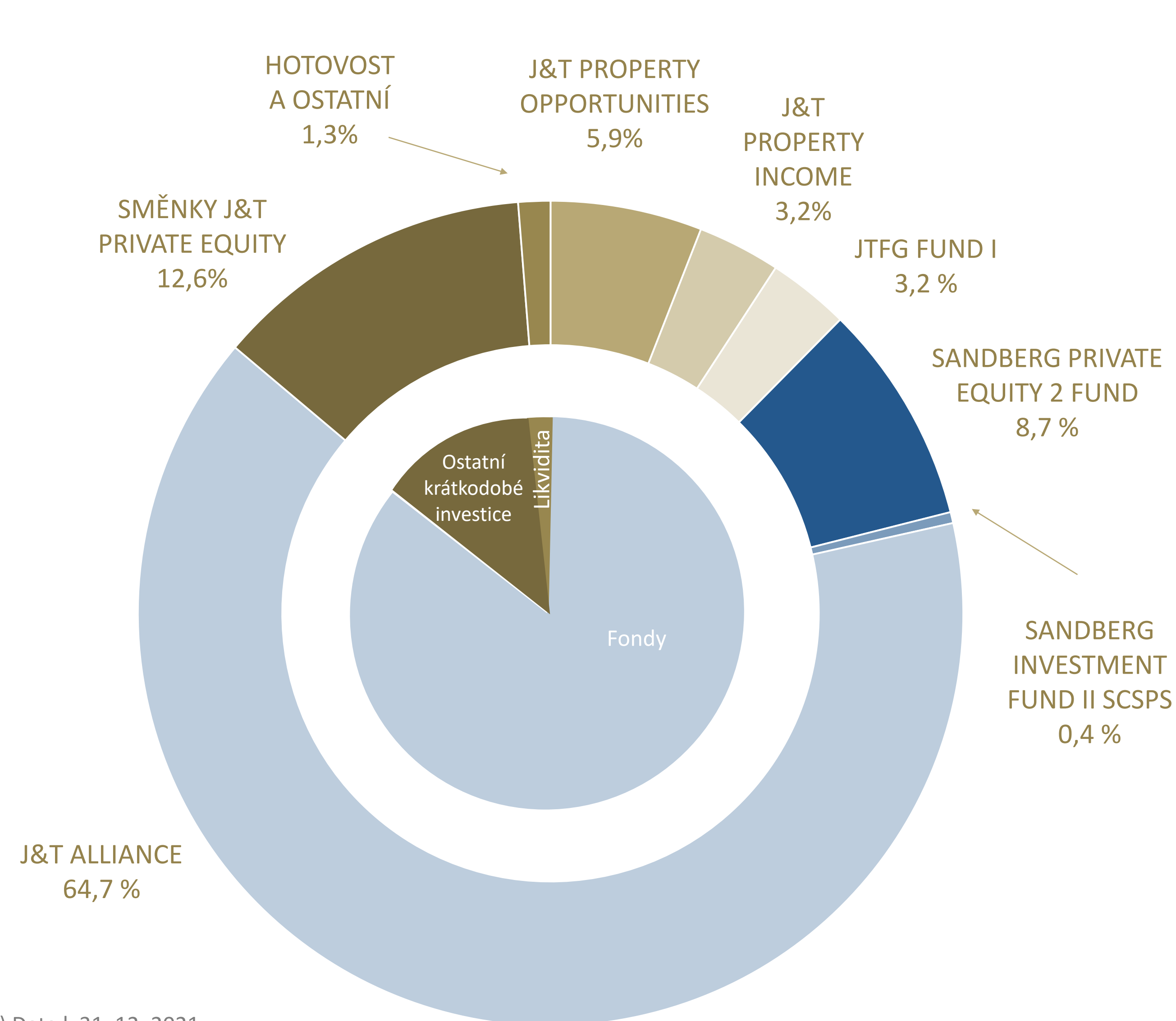


- J&T CAPITAL PARTNERS akvíruje 44% podíly ve společnostech EC Investments (Mall Group, Heureka, Fast ČR) a 1890s holdings (West Ham United a AC Sparta Praha) a nepřímo rovněž 25% podíl v SUPRATUC2020 (JV se španělskou maloobchodní skupinou Eroski)
- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje spolu s KLM do pozemků v Humpolci a Lipníku nad Bečvou, na kterých plánuje vybudovat retail parky s celkovou pronajímatelnou plochou 7 900m².

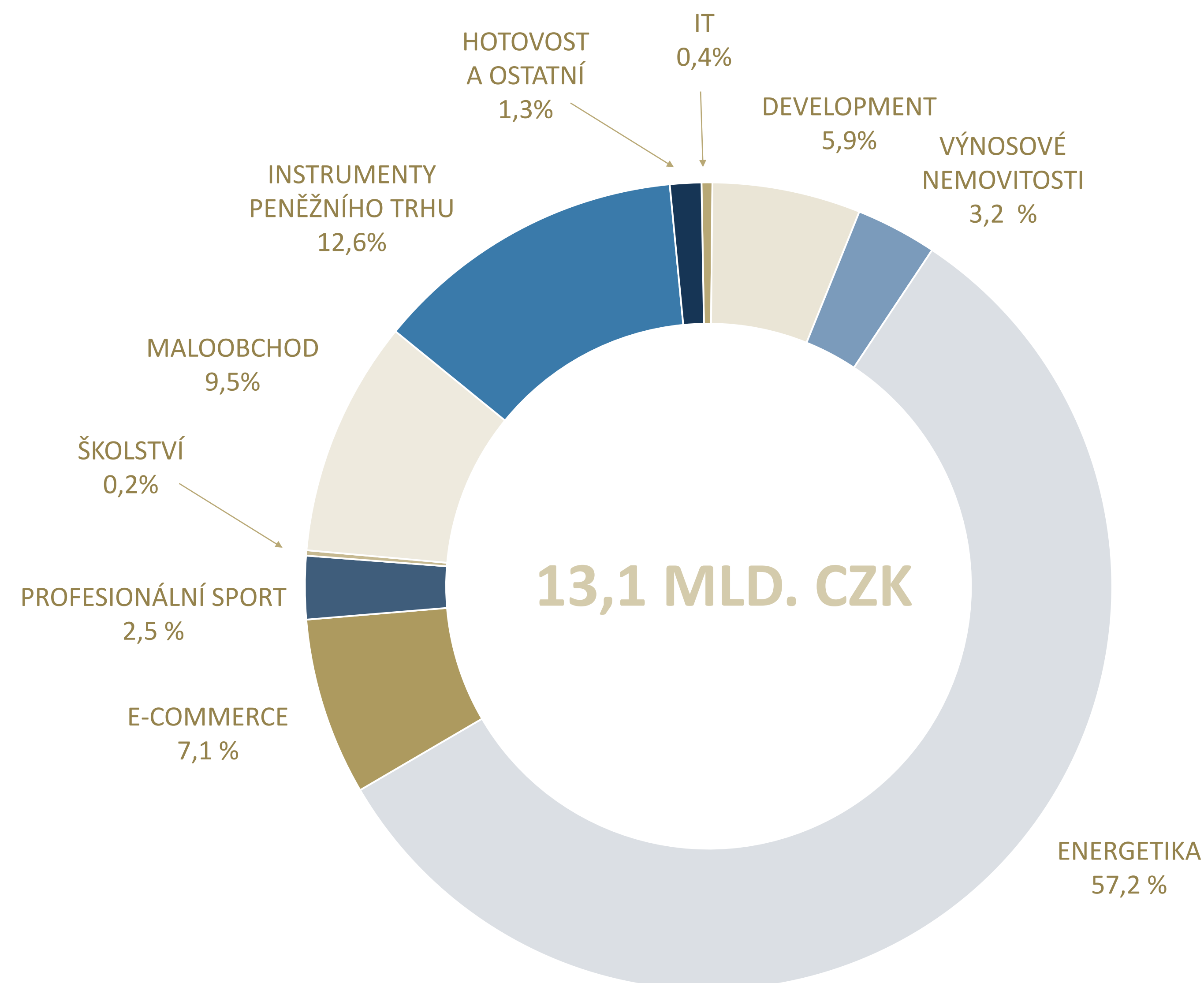
1) Investorské investiční akcie fondu J&T ALLIANCE poskytují svým držitelům částečnou ochranu proti propadu hodnoty výměnou za vzdání se části výnosu převyšující stanovenou mez. Ochrana je poskytována prostřednictvím majetku fondu, který připadá na druhou, tzv. Akcionářskou třídu investičních akcií, která výměnou za poskytnutí částečné ochrany získává právo na veškerý výnos nad stanovenou mez; K dni provedení transakce představoval majetek sloužící jako ochrana proti zápornému zhodnocení 20 % majetku fondu J&T ALLIANCE a Akcionářské investiční akcie měly právo na veškerý výnos převyšující 10 % p.a.

Po primárním úpisu ve výši 3,0 mld. Kč spravoval J&T ARCH INVESTMENTS ke konci čtvrtého kvartálu roku 2021 majetek ve výši 13,1 mld. Kč

Portfolio fondu dle protistran⁽¹⁾

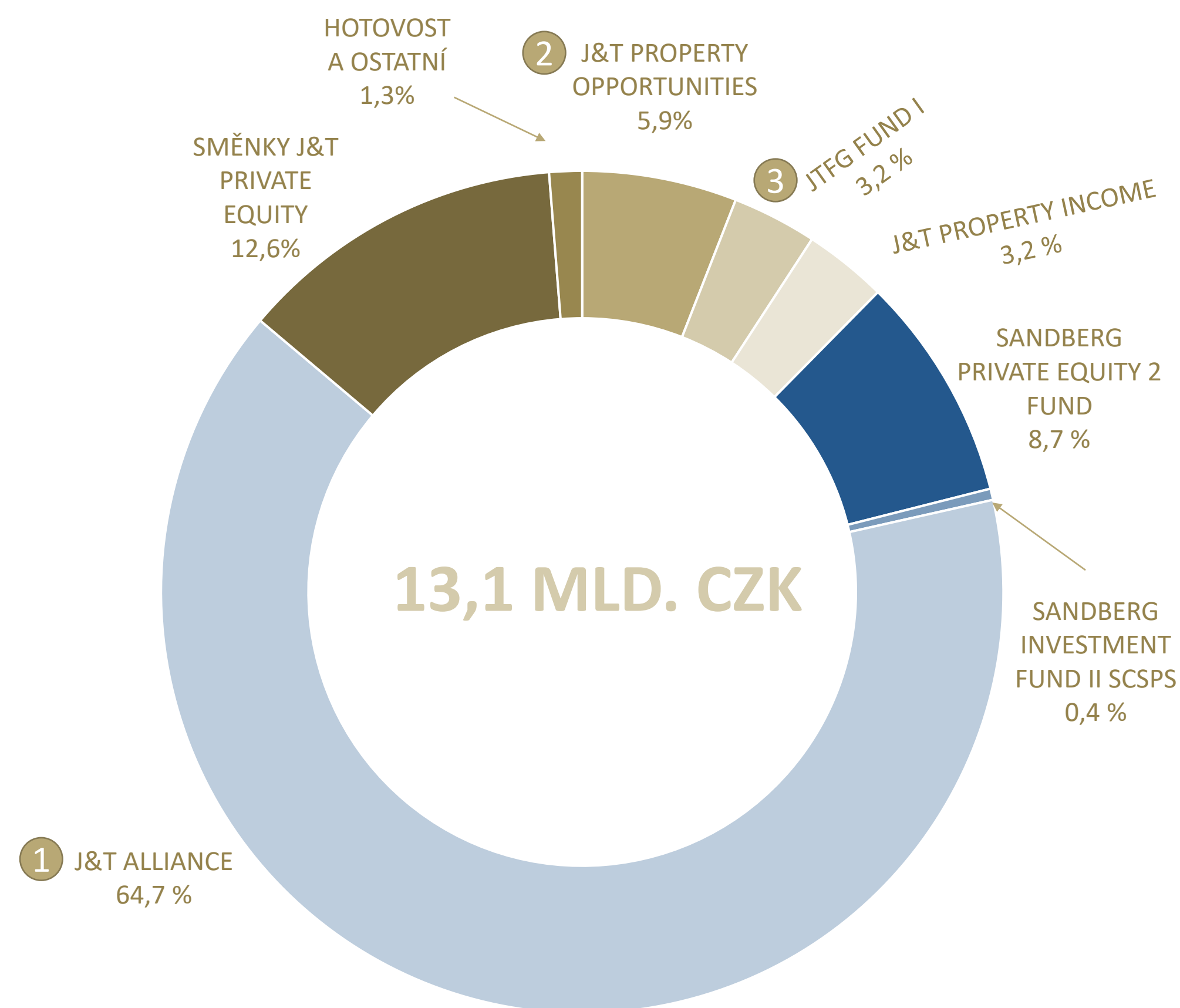


Portfolio fondu dle sektorů⁽¹⁾



1) Data k 31. 12. 2021

Detail portfolia (1/2) – fondy J&T ALLIANCE, JTFG FUND I a J&T PROPERTY OPPORTUNITIES



1) Data k 31. 12. 2021

1

J&T ALLIANCE



- Jediným aktivem fondu je minoritní 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 0-10% p.a. se dělí rovnoměrně mezi Investorské a Akcionářské akcie
 - Zhodnocení nad 10 % 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 (ke konci roku byla výše garance na úrovni 20 %)
- Cílem JTCP je sdružit podíly J&T/Patrika Tkáče na společných investičních projektech s Danielem Křetínským; k 31. 12. 2021 JTCP vlastnila:
 - 44% podíl v Energetickém a průmyslovém holdingu
 - 44% podíl v EC Investments (Mall Group, Heureka, Košík.cz, FAST ČR, a další)
 - 25% podíl v Supratuc2020 (malobochod Španělsko, JV se skupinou EROSKI)
 - 44% podíl v 1890s holdings (AC Sparta Praha, West Ham United)
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní pouze Investorské akcie

2

J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

- J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje do developerských projektů primárně v České republice a na Slovensku; k 31. 12. 2021 fond vlastnil:
- 50% podíl ve společnosti Colorizo Investments, která dokončuje výstavbu logistických areálů v Ostravě-Mošnově a Nošovicích; projekt je ve fázi postupného prodeje globálnímu fondu EQT Exeter
- Fond dále s partnerem KLM Real Estate investuje do výstavby retail parků a menších rezidenčních projektů v ČR a SR
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií

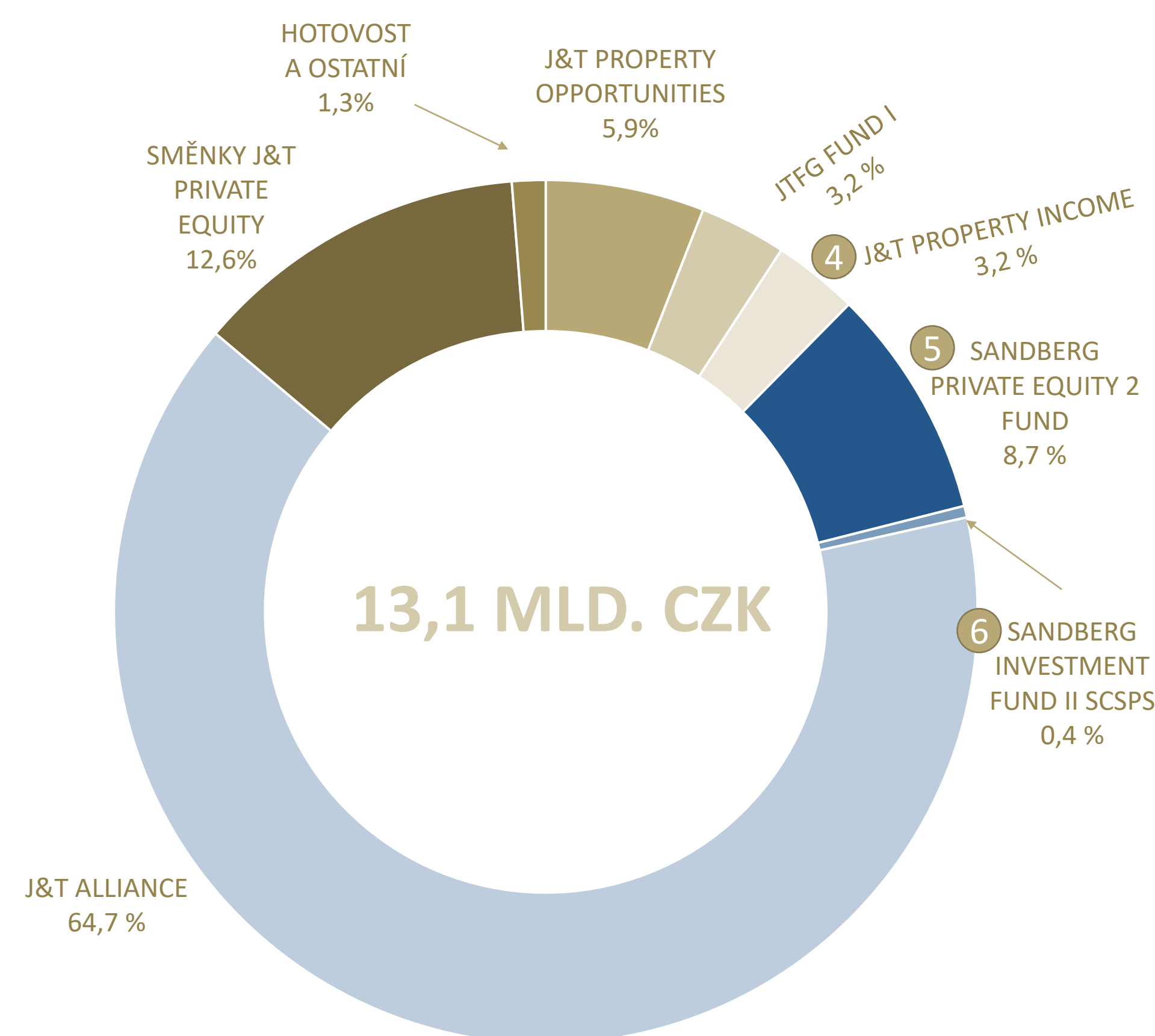
3

JTFG FUND I



- JTFG FUND I investuje do podílů ve společnostech s výrazným mezinárodním růstovým potenciálem a/nebo do oportunistických příležitostí s potenciálem mimořádného zhodnocení; k 31. 12. 2021 fond vlastnil:
- 4.17% podíl v Rohlík Group, vedený Tomášem Čuprem, regionálním lídrem v oblasti on-line prodeje potravin
- 23% podíl ve vzdělávací skupině JK Education, která provozuje síť základních a středních škol v ČR a HR. Majoritním akcionářem zůstává O. Kania.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 40 % investičních akcií

Detail portfolia (2/2) – fondy J&T PROPERTY INCOME, SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND a SANDBERG INVESTMENTS FUND II SCSP



4

J&T PROPERTY INCOME

- ♦ J&T PROPERTY INCOME investuje do již dokončených a pronajatých nemovitostí primárně v České republice a na Slovensku
- ♦ K 31. 12. 2021 fond vlastnil dva logistické areály na Pardubicku s celkovou pronajímatelnou plochou 35 tisíc m²; oba areály jsou předmětem opční dohody, která umožňuje oběma stranám prodej 100 % podílů za předem stanovenou cenu odpovídající zhodnocení ~ 8.5% p.a.
- ♦ J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií

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
- ♦ J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 95 % investičních akcií

6

SANDBERG INVESTMENT FUND II SCSP



- ♦ Fond SANDBERG INVESTMENT FUND II investuje do podílů ve společnostech s růstovým potenciálem působících zejména v IT sektoru
- ♦ K 31. 12. 2021 fond vlastnil minoritní podíly ve společnostech TITANS Freelancers a Daktela
- ♦ J&T ARCH INVESTMENTS podepsal příslib poskytnout fondu financování až do výše 20 milionů EUR (~15.5 % fondového kapitálu); dalšími investory fondu jsou EIF, Tatrabanka a Slovenská sporiteľňa

1) Data k 31. 12. 2021

Přehled významných transakcí, které proběhly po konci roku 2021

Legenda:	
	Přímé aktivity J&T ARCH INVESTMENTS
	Aktivity v rámci investic J&T ARCH INVESTMENTS (Fondů a portfoliových společností)
ÚNOR	Ruská invaze na Ukrajinu
	J&T PROPERTY OPPORTUNITIES kupuje od Bawag Leasing hotový retail park v Trnavě s celkovou pronajímatelnou plochou cca 21 200m ² , jehož hlavním nájemcem je OBI
	J&T ARCH INVESTMENTS – nový primární úpis EUR 227 MM, fond na konci Q1 2022 spravuje ~775 mEUR (18.8 mld. Kč)
BŘEZEN	J&T ALLIANCE – vzhledem k nejistotě způsobenou situací na Ukrajině a s ohledem na strategii držet okolo 65 % portfolia Fondu v J&T ALLIANCE bylo vyjednáno s držitelem akcionářských investičních akcií navýšení ochrany ve prospěch investorské třídy z 20 % na 25 %.
	J&T ARCH INVESTMENTS, po navýšení ochrany ze strany druhého akcionáře, navyšuje investici do J&T ALLIANCE o 140 mEUR, čímž udržuje 65% podíl J&T Alliance na aktivech Fondu
	EC Investments (J&T ALLIANCE) úspěšně dokončila prodej podílu v e-commerce skupině Mall Group a logistické firmě WEDO polské jedničky, skupině Allegro (část kupní ceny byla vyplacena akciemi Allegro)
DUBEN	Colorizo Investments (J&T PROPERTY OPPORTUNITIES) úspěšně dokončila prodej logistické haly č.4 v Mošnově
	EC Investments (J&T ALLIANCE) navyšuje investici do logistické společnosti DoDo na 30 % s možností získat až 50% podíl
	JTFG Fund I nakupuje podíl v ČEZ (860 000 ks akcií); J&T ARCH INVESTMENT se účastní pro-rata svému 40% podílu



Ruská invaze na Ukrajinu – současná rizika a potenciální důsledky (1/2) – obecný pohled na non-EPH aktiva

- **S výjimkou expozice na EPH platí, že žádná z přímých nebo nepřímých investic Fondu není v tuto chvíli dotčena sankcemi** či postížena výpadkem tržeb který by se sankcemi či ruskou invazí bezprostředně souvisel
- **EPH je v souvislosti s Ruskou invazí na Ukrajinu momentálně vystaveno dvěma potenciálním rizikům** (detail na další stránce):
 - i. **zastavení toku ruského plynu do Evropy a**
 - ii. **zákazu dovozu ruského uhlí do EU.**

Obě rizika by podle našeho názoru měla být pro management EPH (v případě jejich materializace) zvládnutelná. V rámci J&T ARCH INVESTMENTS („JTAI“) je **podíl v EPH** (stejně jako další investice vlastněné J&T CAPITAL PARTNERS) **zainvestován prostřednictvím Investorských investičních akcií fondu J&T ALLIANCE, které poskytují částečnou ochranu před propadem hodnoty investice** (od března 2022 je investice JTAI chráněna proti poklesu hodnoty do výše 25 %)

- **Ostatní investice považujeme v tuto chvíli konfliktem na Ukrajině bezprostředně neohrožené**

Ruská invaze na Ukrajinu – současná rizika a potenciální důsledky (2/2) – EPH

- EPH je v souvislosti s Ruskou invazí na Ukrajinu momentálně **vystaveno dvěma rizikům**; na základě **interní analýzy veřejně dostupných dat⁽¹⁾** považujeme obě rizika (v případě materializace) za zvládnutelná

1. Zastavení toku ruského plynu do Evropy

- Primárně **vystavena společnost eustream**, která vlastní a provozuje slovenský tranzitní plynovod
- Faktory které riziko resp. jeho potenciální dopad zmírňují:
 - EPH na eustream **ekonomicky vlastní ~34% podíl** (ačkoli jej **plně konsoliduje**)
 - **Podíl eustream** (i ostatních aktiv sdružených pod EP Infrastructure) v rámci EBITDA celé skupiny EPH **v čase klesá** (odhadujeme, že podíl eustream poklesl z 26 % v roce 2017 na 12 % proporční EBITDA skupiny EPH v roce 2021)
 - **Diverzifikované portfolio EPH** – zejména uhelné (lignit), jaderné a vodní zdroje by v případě výpadku dodávek plynu pravděpodobně výrazně benefitovaly díky rostoucí ceně elektřiny (ve střednědobém horizontu) -- tyto typy zdrojů ve flotile skupiny EPH ročně vyrobí 30 TWhe⁽²⁾
 - Odhadujeme, že **nárůst ceny elektřiny / spreadu mezi elektřinou a CO₂ povolenkou** v rozmezí **5-10 EUR/MWh** má schopnost (ve střednědobém horizontu) plně kompenzovat EBITDA eustream v případě, že by tato v důsledku zastavení toku ruského plynu klesla na nulu⁽³⁾
 - **Spread** v posledních měsících **narostl** z dvouletého průměru **~15 EUR/MWh** na **112 EUR/MWh**, **silová elektřina** z **~50 EUR MWh** na **200 EUR MWh+**
 - **Ship-or-pay kontrakty** – velká část transportní kapacity eustream je zasmluvněna na bázi dlouhodobých kontraktů postavených na principu plateb nezávislých na tom, zda plyn fyzicky teče (otázka zda by protistrany i ve zlomových chvílích kontrakty honorovaly)

2. Zákaz dovozu ruského uhlí do EU

- **Zaveden v rámci 5. balíku protiruských EU sankcí** (schválen 8. 4. 2022)
- Ačkoli **není veřejné známe zda/v jaké proporci EPH ruské uhlí nakupuje**, obecně by zákaz dovozu ruského uhlí mohl ovlivnit aktivní černouhelné zdroje – momentálně již jen dva: EP Kilroot (S. Irsko), Fiume Santo (Sardinie)
- Faktory které riziko resp. jeho potenciální dopad zmírňují:
 - Lead-time (existující kontrakty lze plnit do 8/2022), on-site skládky – čas pro sehnání alternativních neruských dodavatelů
 - Oba potenciálně ohrožené zdroje jsou **provozovány ve speciálních režimech** (kapacitní schéma/must-run) který omezuje jejich expozici na komoditní ceny
 - EP Kilroot ve 2023 plánováno odstavení starých bloků a nahrazení moderním OCGT zdrojem; UK entity

1) Investorské prezentace EPH a EPIF, Výroční zprávy EPH, SE, EPH Sustainability reports, LEAG.de

2) Přepočteno na vlastnický podíl, vč. plně nekonsolidovaných entit (SE a LEAG).

3) V roce 2021 dosáhla EBITDA eustream ~EUR 480MM, přepočteno na vlastnický podíl EPH tedy ~EUR 162MM.



Prostor pro vaše dotazy

Kontakt

J&T ARCH INVESTMENTS SICAV, a. s.

Adresa: Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8

Investor relations: info@jtarchinvestments.cz