

# AKTIVITY FONDU J&T ARCH Q3 2024

J&T ARCH INVESTMENTS PODFOND  
fond kvalifikovaných investorů

Úvodní slovo

Zhodnocení a ceny investičních akcií

01

Detail portfolia

02

Ostatní aktivity fondu

03

Doplňující informace

04

# Úvodní slovo

“

Vážení investoři,

dovolte mi Vás stručně seznámit s výsledky a aktivitami J&T ARCH INVESTMENTS („J&T ARCH“ nebo též „Fond“) za třetí kvartál roku 2024.

Začnu netypicky, organizačně. Jak jste nepochybně zaznamenali, od tohoto čtvrtletí jsme změnil formát naší pravidelné komunikace. Ve snaze šetřit Váš i náš čas a eliminovat duplicitní sdělení jsme přistoupili ke sloučení pravidelného dopisu a prezentace výsledků do jednoho materiálu. Ten plánujeme od nynějška jak posílat (obdobně jako dřívější dopis), tak i následně prezentovat v rámci pravidelné konference. Doufám, že Vám bude nová forma vyhovovat a bude pro Vás pohodlnější než doposud.

Je mi potěšením Vám oznámit, že Fond na konci třetího čtvrtletí překonal významný milník. Aktiva pod správou poprvé přesáhla hranici 100 miliard Kč (zhruba 4 miliard eur). K tomu přispěly dva efekty. Jedním byl rekordní primární úpis nových investičních akcií, který ve třetím čtvrtletí činil 19,6 miliardy Kč (zhruba 779 milionů eur). Tím druhým byl velmi solidní růst portfolia, který byl stejně jako minulý kvartál tažen přeceněním naší největší investice, fondu J&T ALLIANCE, jehož nejdůležitějším aktivem je nepřímá investice do 44% podílu ve skupině Energetický a průmyslový holding. K růstu hodnoty portfolia dále významně přispěla akciová pozice v bance MONETA Money Bank a též přecenění investice do realitního fondu J&T PROPERTY OPPORTUNITIES.

Výsledkem těchto a dále diskutovaných efektů je zhodnocení korunové růstové třídy za třetí čtvrtletí roku 2024 o 3,99 %. Eurová růstová třída dosáhla zhodnocení 3,77 %. Prakticky totožného procentního zhodnocení dosáhly v odpovídajících měnách i třídy dividendové.

Jak jsme již informovali v našem posledním dopisu, Fond v průběhu třetího čtvrtletí poprvé vyplatil dividendy držitelům loni v dubnu nově vydaných dividendových tříd investičních akcií. Výplatní poměr činil 80 % celkového zhodnocení za období od 1. 4. do 31. 12. 2023.

Na konci září pak Fond vydal dvě nové institucionální třídy investičních akcií. První z nich, eurová institucionální třída (EUR I), doplňuje již dříve zavedenou korunovou institucionální třídu a má stejná pravidla. Druhá, taktéž eurová institucionální třída (EUR ID), byla vytvořena jako speciální třída pro největší investory s minimální investicí 500 milionů eur.



**Adam Tomis**

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

# Zhodnocení a ceny investičních akcií J&T ARCH k 30. 9. 2024

01

# Kombinací rekordního primárního úpisu a robustního kvartálního zhodnocení překonal Fond hranici 100 mld. CZK AUM

J&T ARCH k 30. 9. 2024

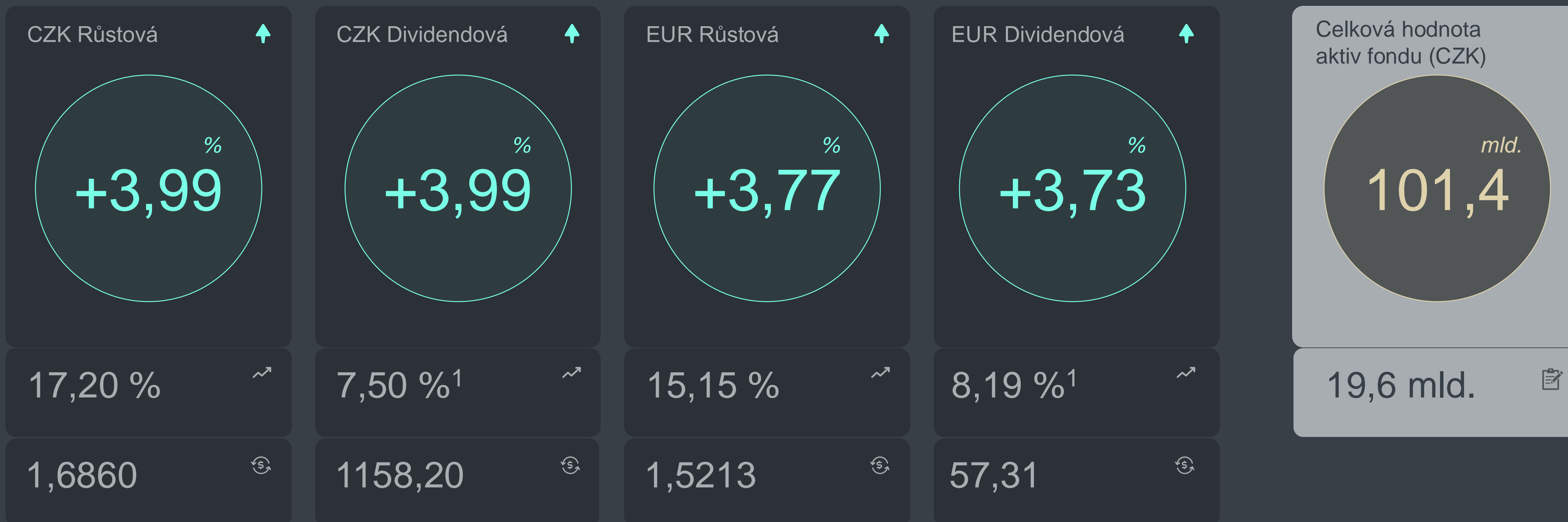


↑ Kvartální zhodnocení

↻ Poslední cena investiční akcie vyhlášená J&T Investiční společností

↗ Zhodnocení za posledních 12 měsíců (LTM)

📄 Výše primární úpisu

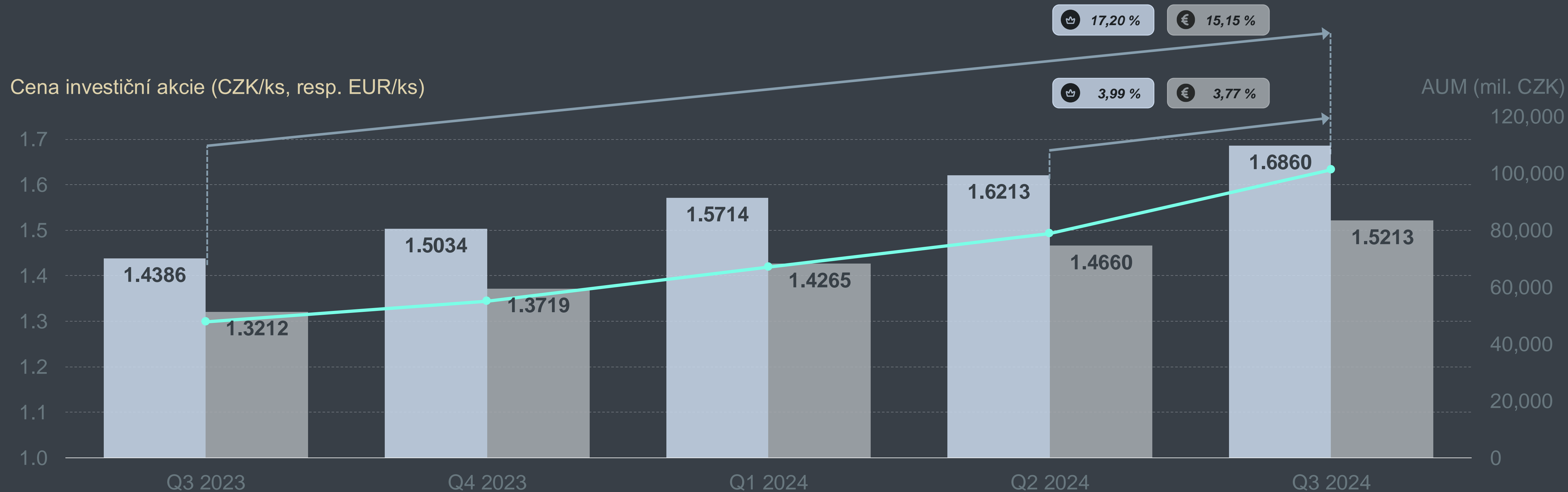


ⓘ Pozn.: <sup>1</sup> Zhodnocení akcií dividendové třídy nezahrnuje vyplacené dividendy.

ⓘ Disclaimer: 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.

Za posledních 12 měsíců dosáhly růstové třídy zhodnocení 17,2 %, resp. 15,2 %, aktiva vzrostla za stejné období o 113 %

*i* CZK – Korunová růstová třída EUR – Eurová růstová třída AUM – Aktiva pod správou

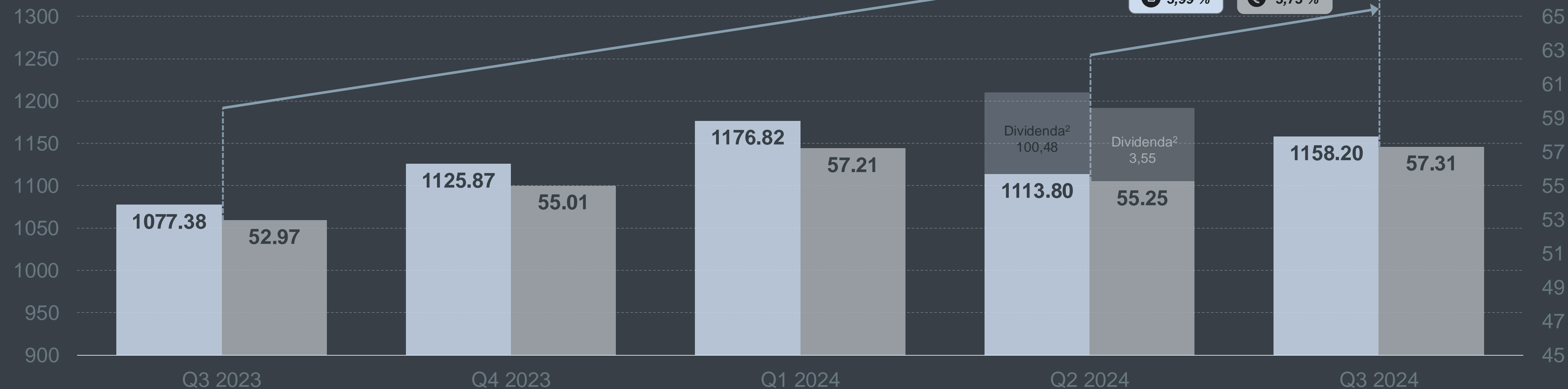


① Pozn.: Rozdíl mezi zhodnocením korunových a eurových tříd investičních akcií je způsoben přetrvávajícím rozdílem mezi úrokovými sazbami denominovanými v české koruně a euru a zajišťovacími deriváty uzavíranými vždy na začátku čtvrtletí.

Bez zohlednění srpnové dividendy dosáhly dividendové třídy nárůstu za posledních 12 měsíců ve výši 8,2 %, resp. 7,5 %

*i* CZK – Korunová dividendová třída    € EUR – Eurová dividendová třída

Cena investiční akcie (CZK/ks, resp. EUR/ks)







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

<sup>1</sup> Zhodnocení akcií dividendové třídy nezahrnuje vyplacené dividendy.

<sup>2</sup> Výplata dividend byla schválena valnou hromadou Fondu dne 28. 6. 2024, k vyplacení došlo 20. 8. 2024. Výplatní poměr činil 80 % celkového zhodnocení za období od 1. 4. do 31. 12. 2023.

# Zhodnocení portfolia k 30. 9. 2024 bylo taženo J&T ALLIANCE, MONETA Money Bank a J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

*i*  Všechna podkladová aktiva oceněna trhem  Některá podkladová aktiva oceněna trhem

Investice <sup>(1)</sup>	Q/Q <sup>(2)</sup>		LTM <sup>(2)</sup>
	Abs.	Rel.	Rel.
(mil. Kč)			
J&T ALLIANCE SICAV	+2 009,3	+3,6 %	+14,2 %
MONETA MONEY BANK 	+464,6	+9,9 %	+52,1 %
J&T PROPERTY OPPORTUNITIES SICAV	+443,5	+42,0 %	+57,7 %
JTFG FUND II SICAV 	+125,9	+9,6 %	n/a
J&T REAL ESTATE INVESTMENT	+54,9	+2,1 %	n/a
EMMA ALPHA HOLDING 	+51,7	+2,1 %	n/a
Sandberg Private Equity 2 Fund	+47,7	+3,8 %	+9,7 %
J&T AGRICULTURE SICAV	+36,1	+3,1 %	+9,2 %
Ostatní protistrany <sup>(3)</sup> 	-237,7	-9,4 %	n/a

## “ Komentář

- Fond J&T ALLIANCE dosáhl zhodnocení +3,6 % zejména díky investici do nepřímého podílu v EPH, kumulativně za první tři kvartály roku 2024 dosáhla investice J&T ARCH +10,4 %, a nacházela se tedy 1,2 procentního bodu pod mezí maximálního zhodnocení Investorských investičních akcií (viz detail J&T ALLIANCE).
- Zhodnocení investice do MONETA Money Bank +9,9 % bylo způsobeno nárůstem tržní ceny akcie +7,8 %, který byl dále zesílen efektem finanční páky.
- Portfolio J&T PROPERTY OPPORTUNITIES +42 % bylo jednorázově pozitivně ovlivněno investicemi do společnosti Colorizo Investments a jejími dvěma novými projekty na výstavbu logistických hal, v Ostravě-Mošnově a Nymburku, u kterých došlo k zásadním pozitivním posunům.
- Za zhodnocením JTFG FUND II +9,6 %, novou investicí v portfoliu J&T ARCH, jehož jediným aktivem je podíl v Tatrov Mountain Resorts („TMR“), stojí růst tržní ceny akcie.
- Pokles hodnoty Ostatních protistran -9,4 % jde na vrub fondů JTFG FUND I a částečně též SANDBERG INVESTMENT FUND II.

① Pozn.: <sup>1</sup> Tabulka neobsahuje přecenění derivátů sloužící k zajištění portfolia a výnosy ze směnek.

<sup>2</sup> Q/Q = zhodnocení za poslední čtvrtletí (od 30.6.2024 do 30.9.2024), LTM = zhodnocení za posledních 12 měsíců (od 30.9.2023 do 30.9.2024).

<sup>3</sup> Zahrnuje podíly ve fondech BHP HOTELS, JTFG FUND I, Sandberg Investment Fund II, J&T OPPORTUNITY OPF a krátkodobý úvěr poskytnutý fondu Sandberg Private Equity 1 Fund



Detail portfolia

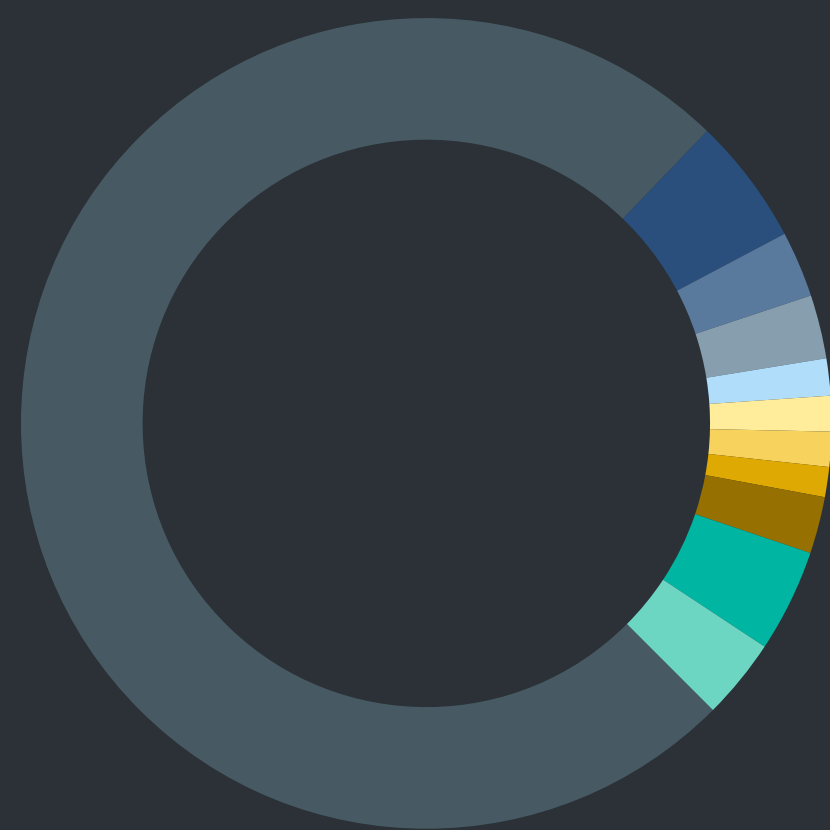
03

# V průběhu třetího kvartálu došlo k dalšímu navýšení investice do J&T ALLIANCE, v portfoliu se projevila rovněž nová investice do TMR

i
● Zastoupení v portfoliu
 ↑↓ Mezikvartální změna podílu
 📄 Nová investice

PROTISTRANY

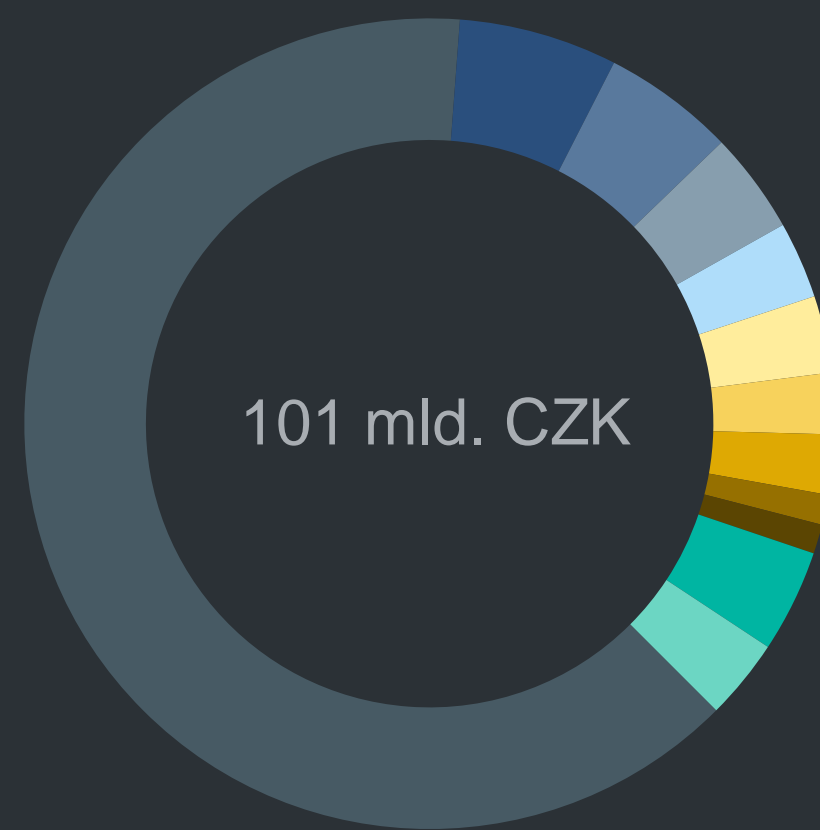
30. 9. 2024



Podíl	Změna	Investice
74,7 %	+4,1 p. b.	J&T ALLIANCE
5,1 %	-0,8 p. b.	MONETA Money Bank
2,6 %	-0,7 p. b.	J&T REAL ESTATE INVESTMENT
2,5 %	-0,6 p. b.	EMMA ALPHA HOLDING
1,5 %	+0,1 p. b.	J&T PROPERTY OPPORTUNITIES
<span>📄</span> 1,4 %	+1,4 p. b.	JTFG FUND II
1,4 %	-0,3 p. b.	Sandberg Private Equity 2 Fund
1,2 %	-0,3 p. b.	J&T AGRICULTURE
2,3 %	-0,7 p. b.	Ostatní protistrany
4,1 %	-0,8 p. b.	Směnky J&T Private Equity
3,2 %	-1,4 p. b.	Hotovost

SEKTORY

30. 9. 2024

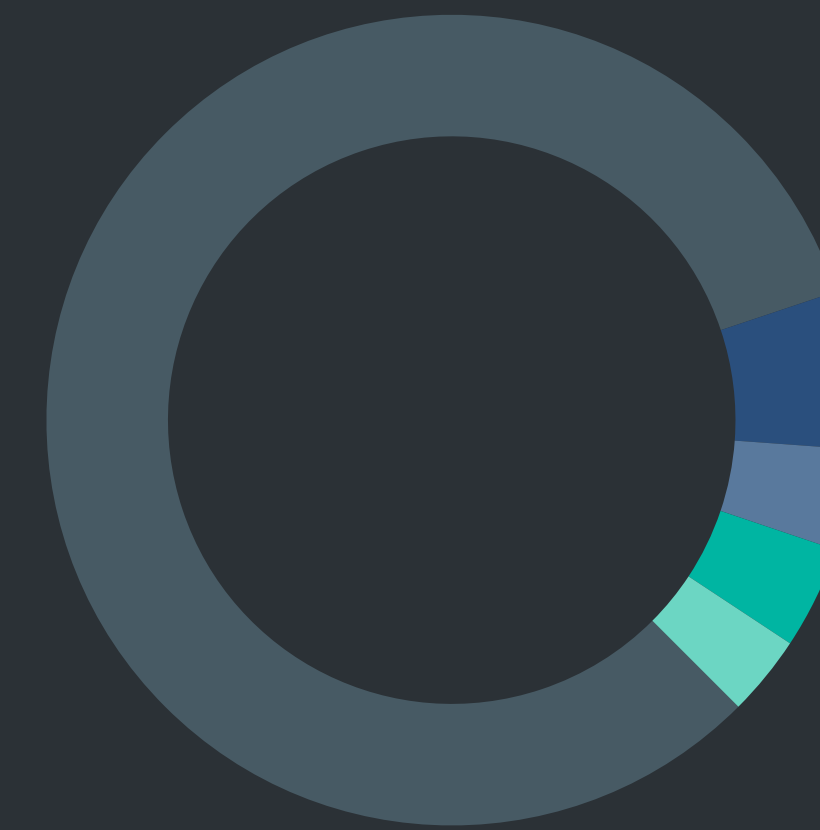


101 mld. CZK

Podíl	Změna	Sektor
63,7 %	+3,8 p. b.	Energetika
6,3 %	-0,5 p. b.	Nemovitosti, development a pozemky
5,3 %	-0,8 p. b.	Bankovníctví a finanční služby
4,1 %	+0,1 p. b.	Média a nakladatelství
3,1 %	-1,3 p. b.	Maloobchod a velkoobchod
3,1 %	+0,8 p. b.	E-commerce a logistika
2,4 %	0,0 p. b.	Profesionální sport
2,4 %	+1,1 p. b.	Hotely a volnočasové aktivity
1,2 %	-0,3 p. b.	Zemědělství
1,2 %	-0,8 p. b.	Ostatní sektory
4,1 %	-0,8 p. b.	Instrumenty peněžního trhu
3,2 %	-1,4 p. b.	Hotovost

TŘÍDY AKTIV

30. 9. 2024



Podíl	Změna	Třída aktiv
82,4 %	+4,2 p. b.	Private Equity
6,3 %	-1,1 p. b.	Veřejně obchodované akcie
4,0 %	-1,0 p. b.	Private debt
4,1 %	-0,8 p. b.	Instrumenty peněžního trhu
3,2 %	-1,4 p. b.	Hotovost

# J&T ALLIANCE (1/4)

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● J&T ALLIANCE

Podíl na portfoliu 74,7 %

Kvartální zhodnocení + 3,6 %

EPH

LEAG

editis  
**E**

CNC<sup>7</sup>



EROSKI

FAST

Heureka

O investici

● Nejvýznamnějším aktivem fondu J&T ALLIANCE je nekontrolní podíl v holdingové společnosti J&T CAPITAL PARTNERS („JTCP“). Cílem JTCP je sdružit podíly J&T / Patrika Tkáče na společných investičních projektech s Danielem Křetínským; JTCP již vlastní:

- 44% podíl v Energetickém a průmyslovém holdingu (přední evropský vertikálně integrovaný výrobce elektrické energie a provozovatel kritické energetické infrastruktury)
- 44% podíl v EP Energy Transition (70% vlastník německé těžební a energetické skupiny LEAG)
- 40% podíl v Czech Media Invest (Editis, Czech News Center, Active Radio, CMI France)
- 44% podíl v EC Investments (Heureka, Košík.cz, FAST ČR, DoDo a další)
- 44% podíl v 1890s holdings (AC Sparta Praha, West Ham United FC)
- 44% podíl v EP Real Estate (nemovitosti a land bank)
- 25% podíl v Supratuc2020 (maloobchod Španělsko, JV se skupinou EROSKI)
- 44% podíl v EP UK Bidco Limited (struktura, která podala veřejnou nabídku na převzetí společnosti International Distribution Services)

● J&T ARCH investuje do tzv. Investorských investičních akcií fondu J&T ALLIANCE, které poskytují svým držitelům na horizontu kalendářního roku částečnou ochranu proti propadu hodnoty výměnou za vzdání se části výnosu převyšující stanovenou mez. Ta v současnosti odpovídá hodnotě roční sazby EURIBOR k 1. 1. navýšené o marži 12 %. 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 touto mezí. Princip je detailněji popsán na stránkách Fondu v sekci Ostatní zprávy pro investory.

# J&T ALLIANCE (2/4)

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● J&T ALLIANCE

Podíl na portfoliu 74,7 %

Kvartální zhodnocení + 3,6 %

EPH

LEAG

editis  
E

CNC<sup>7</sup>



EROSKI

FAST

Heureka

## Významné události

- ⊙ Zhodnocení Investorských investičních akcií J&T ALLIANCE za Q3 dosáhlo +3,6 %, kumulativně za první tři kvartály roku pak +10,4 %, a nacházelo se tedy 1,2 procentního bodu pod mezí maximálního zhodnocení.
- ⊙ Na konci Q3 Fond investoval 713 milionů eur do dokupu dodatečného podílu v J&T ALLIANCE.
- ⊙ **Energetický a průmyslový holding (EPH)**
  - Zhodnocení 44% podílu (+5,1 %) v EPH v Q3 bylo taženo zejména přeceněním podílu ve skupině EP Infrastructure („EPIF“) a přeceněním 33% podílu a opce na dokup dodatečných 33 % ve Slovenských elektrárnách („SE“).
  - V případě EPIF došlo k nárůstu hodnoty zejména díky vygenerovanému cash flow a příznivému pohybu tržních parametrů vstupujících do diskontních sazeb. Efekt byl částečně kompenzován úpravou budoucích předpokládaných výsledků zejména v důsledku zvýšení daňové sazby z příjmu právnických osob na Slovensku od roku 2025.
  - V případě SE jsme v modelu rovněž zohlednili změnu tržních parametrů ovlivňujících diskontní sazby, upravili výhled provozních výsledků na rok 2024 a upravili předpoklady ocenění opce na dokup dodatečných 33 %.
  - V září skupina EPH zveřejnila konsolidované výsledky za H1 2024. Ukazatel EBITDA dosáhl 1,44 mld. eur (-430 milionů y-o-y). Důvodem byl pokračující pokles cen z historických maxim a obecně náročné podmínky na trhu způsobené slabší ekonomickou aktivitou, vyšší výrobou z obnovitelných zdrojů a spolehlivější výrobou francouzské jaderné flotily. Skupina si i nadále držela velmi nízkou míru čistého zadlužení (1,3x EBITDA) a vysokou úroveň disponibilní likvidity (6,9 mld. eur včetně RCF). V červnu a červenci jí byl oběma hlavními ratingovými agenturami (Fitch a S&P Global) potvrzen předchozí rating (BBB-, stable outlook).

# J&T ALLIANCE (3/4)

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024 🕒



● J&T ALLIANCE

Podíl na portfoliu

74,7 %

Kvartální zhodnocení

+ 3,6 %

EPH

LEAG

editis  
E

CNC<sup>7</sup>



EROSKI

FAST

Heureka

## Významné události

- 🕒 V rámci Q3 výsledků skupina EPH potvrdila pokračující investice do tří vysoce účinných plynových (H2 ready) elektráren v Itálii a ve Spojeném království s celkovými plánovanými investičními náklady 1,1 mld. eur (84 % bylo již proinvestováno) o celkovém instalovaném výkonu 2,4 GW (0,35 GW již spuštěno, předpoklad spuštění dalších 1,15 GW do konce 2024). EPH se rovněž začala zaměřovat na investiční projekty bateriových úložišť.
- 🕒 EPH opakovaně potvrdilo pokračující trend dekarbonizace skupiny s cílem zbavit se velké většiny uhelných aktiv do konce roku 2025 a uhlí zcela opustit do roku 2030.
- 🕒 Dekarbonizační trend potvrzují i ostatní aktivity oznámené v listopadu a prosinci, konkrétně spuštění 22 MW solárního parku Heidemühl, objednávku turbín do budovaného 93 MW větrného parku Breunsdorf či spuštění 43 MW solární elektrárny Peres West I.
- 🕒 V polovině prosince skupina EPH dále oznámila odkup 50% podílu ve společnosti West Burton Energy od společnosti TotalEnergies. Ta vlastní ve Velké Británii plynovou elektrárnu s instalovaným výkonem 1,3 GW a bateriové úložiště s kapacitou 49 MW.
- 🕒 **EP Energy Transition (EPETr)**
  - Negativní přecenění podílu ve společnosti EPETr, která vlastní 70% podíl ve skupině LEAG, bylo ovlivněno snížením výhledu na letošní roku především v souvislosti s vývojem tržních cen.

## J&amp;T ALLIANCE (4/4)

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024 🕒



● J&amp;T ALLIANCE

Podíl na portfoliu 74,7 %

Kvartální zhodnocení + 3,6 %

EPH

LEAG

editis  
ECNC<sup>7</sup>

EROSKI

FAST

Heureka

## Významné události

- 🕒 Hodnotu 40% podílu v mediální skupině **Czech Media Invest** jsme mezikvartálně přecenili o -1,5 %, převážně kvůli horší výkonnosti českých médií. Nejvýznamnější aktivum CMI, francouzské vydavatelství Editis, jsme pravděpodobně naposledy ponechali oceněné v pořizovací hodnotě.
- 🕒 Ve třetím čtvrtletí jsme zaznamenali mírný pokles hodnoty (-1,0 %) 44% podílu ve fotbalovém holdingu **1890s holdings**. Pokles je dán negativním přeceněním podílu ve West Ham United FC, které převýšilo pozitivní vývoj hodnoty podílu v AC Sparta Praha.
- 🕒 Hodnotu podílu v **EP Real Estate** jsme mezikvartálně přecenili níže (-2,6 %), především z důvodu přehodnocení tržních parametrů na části portfolia.
- 🕒 Hodnotu 44% podílu **EC Investments** („ECI“) mezikvartálně poklesla o 1,7 %. Hlavním důvodem je horší než očekávaná výkonnost Heureka Group. ECI v průběhu Q3 vyplatilo dividendu po prodeji svého podílu v Allegro.
- 🕒 Ve třetím čtvrtletí jsme zaznamenali 6,3% nárůst hodnoty 50% podílu v EP HoldCo, holdingové společnosti nad **Supratuc2020**, JV se španělskou maloobchodní skupinou Eroski. Za pozitivním přeceněním stojí vyšší než očekávaný nárůst EBITDA způsobený zejména efektivním řízením nákladů.
- 🕒 V procesu veřejné nabídky převzetí společnosti International Distribution Services („IDS“), mateřské společnosti Britské královské pošty (Royal Mail) a logistické společnosti GLS, ze strany společnosti **EP UK BidCo Ltd.**, došlo v prosinci k dalšímu milníku. Struktura ovládaná EP Group dosáhla dohody na podmínkách, za kterých ji britská vláda udělila souhlas s nabytím podílu. Paralelně byla rovněž dosažena dohoda s odborovými organizacemi působícími v IDS. I nadále platí, že po splnění odkládacích podmínek bude transakce dokončena za předpokladu, že nabídku akceptuje alespoň 75 % všech akcionářů (EP UK BidCo Ltd. má již smluvně zajištěný převod ~27 % akcií IDS vlastněných VESA Equity Investment S.à r.l). Dříve uvedený časový průběh s možným vypořádáním v průběhu prvního kvartálu 2025 i nadále platí.

# MONETA Money Bank

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● MONETA Money Bank

Podíl na portfoliu

5,1 %

Kvartální zhodnocení

+ 9,9 %



## investici

- Moneta Money Bank je přední český bankovní dům, zaměřený zejména na retailovou klientelu a malé a střední podniky, jehož akcie jsou obchodovány na pražské burze.
- Skrze 100% dceřinou společnost MYTHESSA HOLDINGS LIMITED vlastní Fond ~11,20% podíl, což z něho činí jednoho ze tří největších akcionářů banky.
- J&T ARCH INVESTMENTS disponuje souhlasem ČNB s možností navyšovat podíl až na 19,99 %.

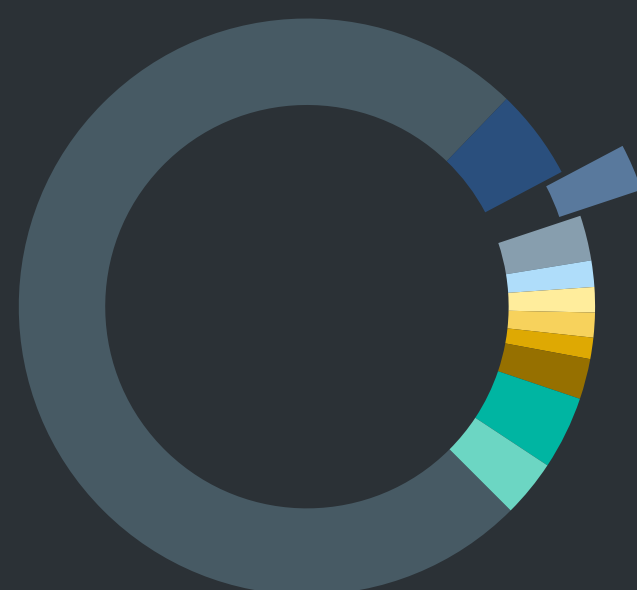
## Významné události

- Kvartální zhodnocení investice +9,9 % tvořeno především kombinací nárůstu tržní ceny akcie +8,8 % (ze 102,2 Kč na 111,2 Kč) a finanční páky (v průběhu Q3 zadlužení kolem 20 % hodnoty, po konci Q3 byl celý úvěr splacen).
- 24/10 zveřejnila Moneta výsledky hospodaření za Q3 2024, které byly veskrze pozitivní. Čistý zisk za 9 měsíců 4,2 mld. Kč (+6.6 % y-o-y), návratnost hmotného kapitálu 19,8 % (+0,7 p.b), celková aktiva 488 mld. Kč (+8,7 mld. Kč) díky nárůstu klientských vkladů a úspěšné emisi MREL dluhopisů.
- Na základě pozitivních výsledků navýšil management odhad čistého zisku roku 2024 na 5,6 mld. Kč (+0,4 mld. Kč proti původnímu odhadu) a navzdory zdvojnásobení neúročených PMR ze strany ČNB i potvrdil dlouhodobý výhled do roku 2028.
- 19/11 proběhla mimořádná valná hromada, která schválila výplatu dodatečné dividendy 3 Kč na akcii (datum výplaty 17/12). Management tímto krokem uvolňuje zhruba 20 % nadbytečného kapitálu.

# J&T REAL ESTATE INVESTMENT

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● J&amp;T REAL ESTATE INVESTMENT

Podíl na portfoliu

2,6 %

Kvartální zhodnocení

+ 2,1 %

## JTRE

### O investici

- JTRE Holding je jedním z největších slovenských developerů zaměřených zejména na výstavbu rezidenčních a kancelářských projektů. Skupina JTRE působí na trhu více než 30 let, kromě domácího bratislavského trhu, kde mezi její nejvýraznější realizované projekty patří Eurovea City, River Park či Zuckermandel, rozvíjí JTRE projekty i v Londýně, Berlíně a Karibiku.
- Investice Fondu je ve formě úvěru ve výši 100 mil. EUR, který byl poskytnut společnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENTS, akcionáři skupiny JTRE.

### Významné události

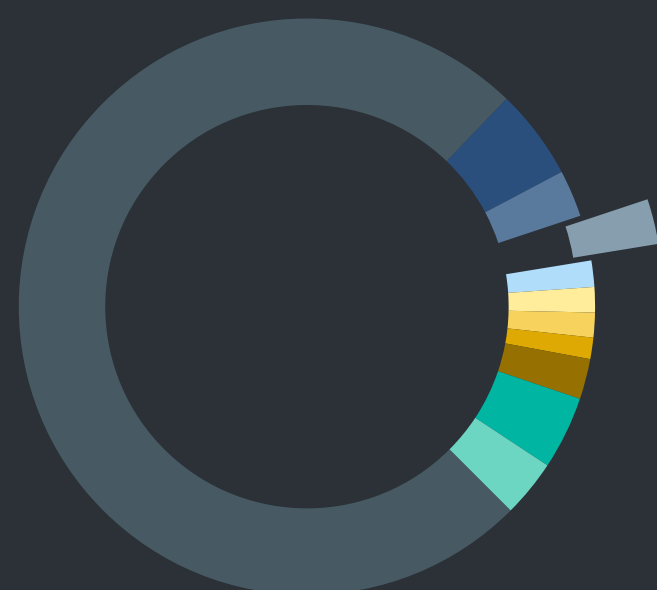
- Kvartální zhodnocení odpovídá kombinaci nabíhajících úroků ve výši 8 % p. a. a přecenění pohledávky na reálnou hodnotu.
- S ohledem na stále probíhající jednání o podmínkách přímého kapitálového vstupu Fondu do skupiny JTRE Holding, bude původní splatnost úvěru prodloužena do 06/2025.



## EMMA ALPHA HOLDING

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● EMMA ALPHA HOLDING

Podíl na portfoliu

2,5 %

Kvartální zhodnocení

+ 2,1 %

Entain CEE

PREMIER  
ENERGY

Packeta

MARINA 21

BOX NOW

PROFARM  
PHARMACEUTICAL  
DISTRIBUTORSMAGNA  
PHARMACIA

## O investici

- EMMA ALPHA HOLDING je hlavní investiční platformou skupiny EMMA Capital, soukromého investičního holdingu, který v roce 2012 založil Jiří Šmejč.
- Portfolio skupiny EMMA ALPHA HOLDING tvoří mj. podíly v sázkovém holdingu Entain CEE, energetické skupině Premier Energy, logistické skupině Packeta, provozovateli automatických výdejních boxů BoxNow, v síti rekreačních marin v Chorvatsku a Řecku Marina21, předním distributorovi léčiv v Řecku – ve skupině PROFARM nebo ve společnosti Magna Pharmacia, jednom z největších distributorů zdravotnického vybavení a techniky v jihovýchodní Evropě. Skupina dále vlastní podíl v online srovnávači pojištění RIXO či online vyhledávači nábytku FAVI.
- Investice Fondu je formou nepřímé ekvitní participace odpovídající 8,1% podílu ve skupině EMMA ALPHA HOLDING.

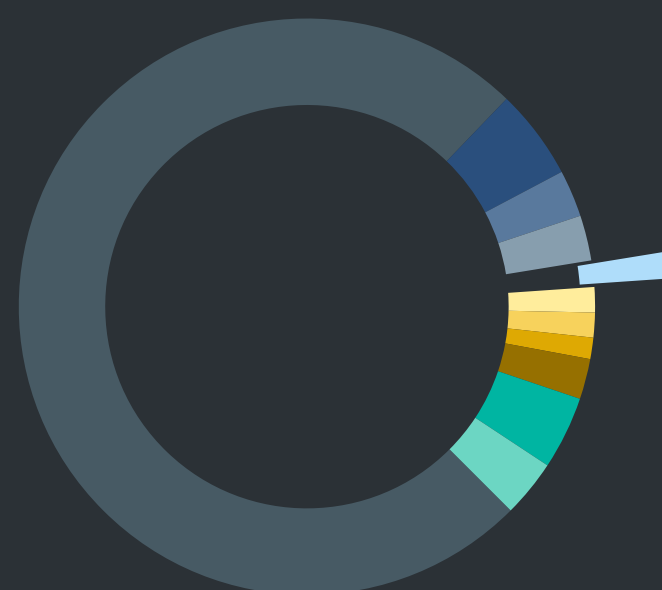
## Významné události

- Zhodnocení +2,1 % je výsledkem smíšených efektů v portfoliu. Nejvýznamnější vliv měly logistické investice skupiny, tj. společnosti Packeta a BoxNow, dále pak velkoobchod a distributor léčiv PROFARM a dodavatel zdravotnického vybavení společnost Magna Pharmacia.

# J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● J&T PROPERTY OPPORTUNITIES

Podíl na portfoliu

1,5 %

Kvartální zhodnocení

+ 42,0 %



○ investici

- Fond J&T PROPERTY OPPORTUNITIES investuje primárně do developerských projektů v České republice a na Slovensku. V rámci svého portfolia investuje nebo vlastní:
  - Ve spolupráci s KLM real estate projekty šesti retailových parků (z toho 3 dokončené) s celkovou plánovanou pronajimatelnou plochou 29 tis. m<sup>2</sup> v ČR a SR a projekty menšího rezidenčního projektu na Slovensku.
  - Retailový park v Trnavě (19,8 tis. m<sup>2</sup>) s hlavním nájemcem OBI.
  - Skrze společnost Colorizo Investments pozemky v Ostravě-Mošnově a v Nymburku, na kterých plánuje development logistických areálů.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií.

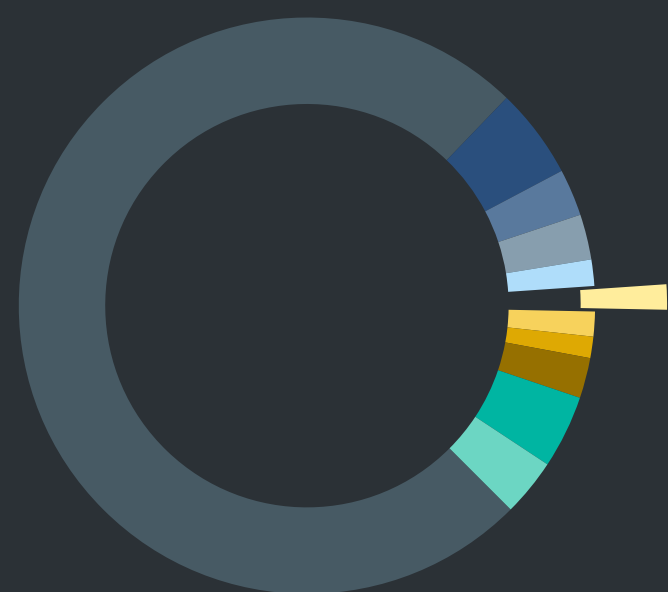
Významné události

- V průběhu třetího čtvrtletí se společnosti Colorizo podařilo smluvně zajistit nákup dvou území pro výstavbu logistických parků. První, areál v Mošnově by měl být dokončen v H1 2026, jeho jediným nájemcem bude společnost BMW GROUP, která zde buduje své evropské logistické centrum. Tento projekt byl nedávno oceněný v rámci CEE Property Forum jako nejlepší logistický projekt roku. Druhý logistický areál v Nymburce je zatím z poloviny pronajatý předním dodavatelem v automobilovém průmyslu a bude dokončen do konce roku 2025. Oba areály mají vydané platné stavební povolení.
- Na konci října J&T PROPERTY OPPORTUNITIES prodala trojici retailových parků v Humpolci, Lipníku nad Bečvou a slovenské Bytči, které byly otevřeny v první polovině roku.

# JTFG FUND II

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● JTFG FUND II

Podíl na portfoliu 1,4 %

Kvartální zhodnocení + 9,6 %



## O investici

- Fond JTFG FUND II vlastní v portfoliu jediné aktivum, kterým je 2,7 mil. ks akcií společnosti Tatry mountain resorts („TMR“), což jej s podílem 20,6 % činí druhým největším akcionářem.
- TMR je největším hráčem působícím v oblasti cestovního ruchu ve střední a východní Evropě. Skupina, jejímž největším akcionářem je její CEO Igor Rattaj, vlastní a/nebo provozuje horská střediska, zábavní parky, hotely a další doplňková aktiva na Slovensku, v Polsku, České republice a Rakousku. Akcie TMR jsou kotovány na bratislavské, pražské a varšavské burze.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií.

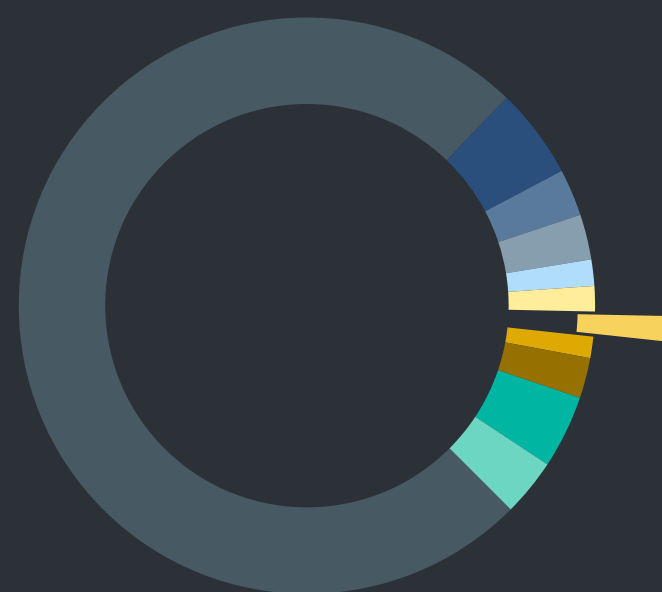
## Významné události

- Jedná se o novou investici realizovanou v 7/2024.
- Fond prostřednictvím struktury JTFG FUND II investoval zhruba 51 milionů eur do úpisu nově vydávaných akcií TMR. Úpisem získaný kapitál v celkové výši 120 milionů eur použila skupina TMR v rámci komplexního refinancování k posílení své kapitálové struktury.
- Kvartální zhodnocení investice +9,6 % bylo taženo nárůstem tržní ceny akcie (z upisovacího kurzu 19 EUR/akcie došlo k navýšení na 21,4 EUR/akcie).

# SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● SANDBERG PRIVATE EQUITY 2 FUND

Podíl na portfoliu

1,4 %

Kvartální zhodnocení

+ 3,8 %



## O investici

- Jediným aktivem fondu Sandberg Private Equity 2 Fund je 100% podíl ve společnosti Terno Real Estate („Terno“), která na Slovensku pod značkami Terno, Kraj a Moja Samoška provozuje maloobchodní síť více než 150 prodejen s potravinami. Od roku 2023 Terno rovněž vlastní velkoobchodníka s potravinami, společnost KON-RAD.
- Sandberg Private Equity 2 Fund je spravován investiční společností Sandberg Capital, jejímž zakládajícím partnerem je Martin Fedor.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 95 % investičních akcií.

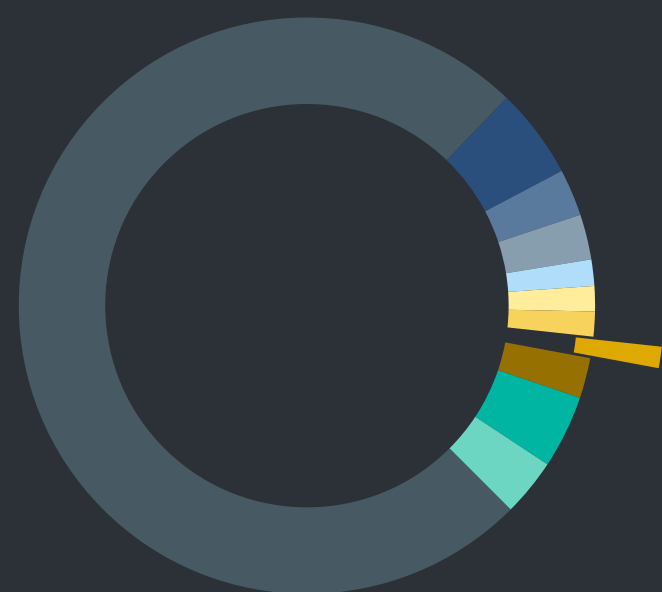
## Významné události

- Solidní zhodnocení investice +3,8 % za kvartál bylo taženo zejména překonáním finančního plánu na úrovni tržeb i EBITDA.

# J&T AGRICULTURE

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● J&T AGRICULTURE

Podíl na portfoliu

1,2 %

Kvartální zhodnocení

+ 3,1 %

## JTZE

### O investici

- Jediným aktivem fondu je mezaninový úvěr, který fond J&T AGRICULTURE poskytl skupině J&T Zemědělství a Ekologie (JTZE). Prostředky byly použity na akvizici společností Spearhead Czech a Spearhead Slovakia.
- Skupina JTZE, kontrovaná Dušanem Palcrem, je s 37 tisíci hektary půdy druhou největší zemědělskou skupinou dle obhospodařované půdy v Česku. JTZE hospodaří v Česku a na Slovensku a zaměřuje se na rostlinnou a živočišnou prvovýrobu a na výrobu obnovitelné energie.
- Výše úvěru činí 41 mil. EUR, se splatností v roce 2029.
- J&T ARCH INVESTMENTS vlastní 100 % investičních akcií.

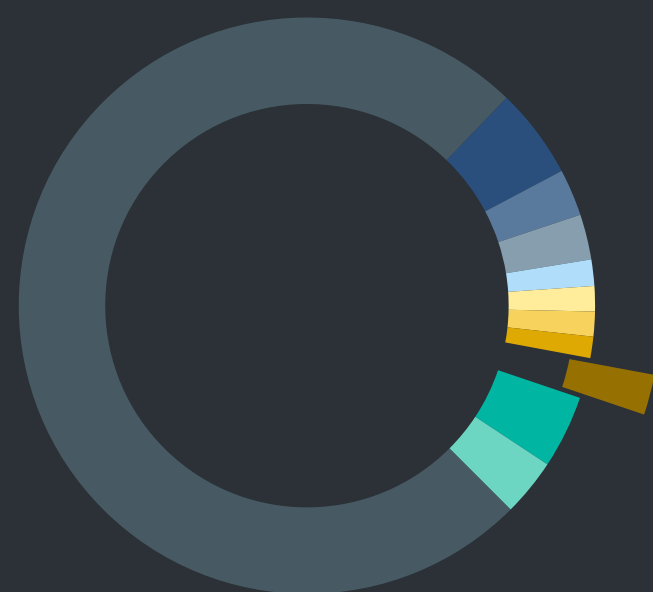
### Významné události

- Kvartální zhodnocení odpovídá kombinaci nabíhajících úroků ve výši 10,5 % p. a. a přecenění pohledávky na reálnou hodnotu.
- Jak jsme již informovali v průběhu druhého kvartálu roku 2024, strategickým záměrem Fondu je získat přímý podíl v zastřešujícím holdingu, který by kromě JTZE sdružoval i další projekty, které jsou kontrolovány Dušanem Palcrem. Tomuto kroku mimo jiné předchází některé další transakce, které zatím stále čekají na své vypořádání.

# Ostatní protistrany (1/2)

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● Ostatní protistrany

Podíl na portfoliu

2,3 %

Kvartální zhodnocení

- 9,4 %



PETRUSADVISERS

CURIO  
COLLECTION  
by Hilton



daktela

pohodlí phase  
správy a spaní

O investici

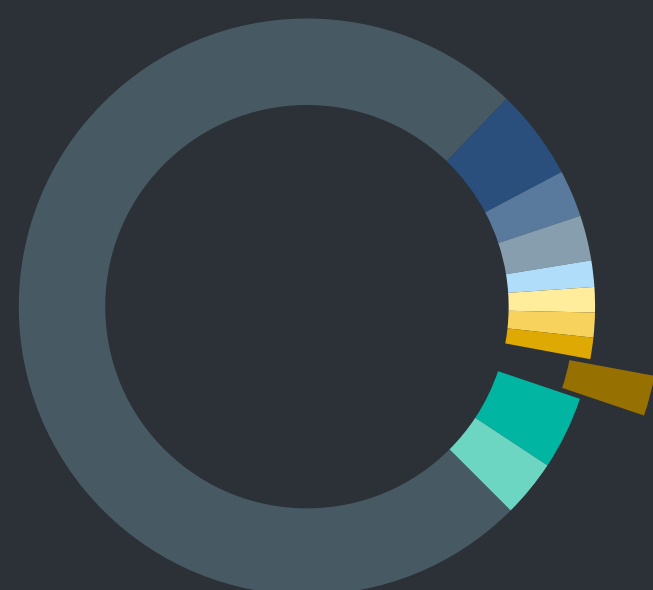
○ Souhrnná položka sdružující protistrany s menším než 1% podílem v portfoliu:

- Fond JTFG FUND I (J&T ARCH vlastní 40 % investičních akcií), portfolio obsahuje 3,94% podíl v Rohlik Group (resp. 3,62% po zohlednění plného uplatnění manažerského opčního programu), 860 000 kusů akcií ČEZ a investici do fondu Petrus Advisers Investments Fund L.P. („Petrus“).
- Fond BHP HOTELS (J&T ARCH vlastní 49,7 % investičních akcií) nepřímo vlastní jediné aktivum, kterým je 45% podíl v hotelu The Westminster London, Curio Collection by Hilton, londýnském 5\* hotelu se 464 pokoji.
- Fond SANDBERG INVESTMENT FUND II (~15,5 % fondového kapitálu, zatím čerpáno 9,3 mil. z celkového příslibu 20 mil. eur) vlastní 60% podíl v TITANS Freelancers, 51% v Daktela a 70% podíl ve Phase Group.
- Fond J&T OPPORTUNITY diverzifikovaný akciový fond.
- Překlenovací úvěr SANDBERG PRIVATE EQUITY 1 FUND za účelem financování akvizice obchodníka se zemědělskými komoditami, kterého fond kupoval do zemědělského holdingu Sanagro.

# Ostatní protistrany (2/2)

PORTFOLIO PODLE  
PROTISTRAN

30. 9. 2024



● Ostatní protistrany

Podíl na portfoliu

2,3 %

Kvartální zhodnocení

- 9,4 %



PETRUSADVISERS

CURIO  
COLLECTION  
by Hilton



daktela

pohodlí phase  
seznaní a spaní

## Významné události

- Souhrnný pokles hodnoty byl způsoben smíšenou výkonností jednotlivých protistran, nejvýznamnější vlivy:
  - Fond JTFG FUND I – celkový pokles primárně způsobený fondem Petrus, korigovaný přeceněním Rohlik Group
  - Fond BHP HOTELS – vyšší než očekávané zhodnocení, kromě vygenerovaného pozitivního provozního cash flow pomohl také vývoj EUR/GBP.
  - Fond SANDBERG INVESTMENT FUND II – kvartální pokles hodnoty investice je způsobený především nabíhajícími provozními náklady fondu
- Úvěr fondu SANDBERG PRIVATE EQUITY 1 FUND byl plně splacen na začátku října.
- Společnosti Amazon a Rohlík Group (operující v Německu pod značkou Knuspr.de) oznámily v listopadu dohodu o spolupráci, v rámci které Amazon ukončí svůj německý provoz online prodeje potravin Amazon Fresh a místo toho zahájí exkluzivní spolupráci s Rohlík Group.
- JTFG FUND I se v listopadu dohodl na prodeji svého podílu v Rohlik Group do nového fondu Rohlik Growth SICAV, ve kterém získal výměnou podíl. Tento podíl JTFG FUND I nemá v plánu v rámci procesu veřejného nabízení fondu Rohlik Growth SICAV odprodat. Ke konci Q3 jsme nepřímou investici v Rohlik Group přecenili na úroveň posledního investičního kola D1.

Ostatní aktivity fondu během a po Q3 2024

04



## Ostatní aktivity fondu v Q3 2024 a významné události, které nastaly po 30. 9. 2024

◎ Na základě červnového rozhodnutí valné hromady J&T ARCH INVESTMENTS došlo k výplatě dividend držitelům dividendových tříd investičních akcií ve výši (100,48 Kč, resp. 3,55 eur na akcii). Výplatní poměr činil 80 % celkového zhodnocení za období od 1. 4. do 31. 12. 2023.

◎ SRPEN

◎ J&T ARCH INVESTMENTS vydal dvě nové institucionální třídy investičních akcií. Jejich pravidla umožňují s ohledem na větší objemy lépe reflektovat jak potřeby Fondu, tak i potřeby velkých investorů. První z nich, eurová institucionální třída (EUR I), doplňuje již dříve zavedenou korunovou institucionální třídu a má stejná pravidla. Druhá z nich, takéž eurová institucionální třída (EUR ID), byla vytvořena pro největší investory s minimální investicí 500 milionů eur. Žádná z tříd není přijata k obchodování na burze, jsou zatíženy jinými poplatky a jsou s nimi spojena i jiná pravidla pro uplatňování zpětných odkupů vůči Fondu.

◎ ZÁŘÍ

◎ J&T ARCH INVESTMENTS překonal historický milník, kdy jeho objem spravovaných aktiv přesáhl hranici 100 miliard Kč, resp. 4 miliardy eur, čímž jen upevňuje svoji pozici největšího fondu v Česku a na Slovensku.

# 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, které 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. J&T ARCH INVESTMENTS je fond kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb. („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. 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 seznámili se statutem včetně možných rizik spojených s investováním. 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.

J&amp;T ARCH

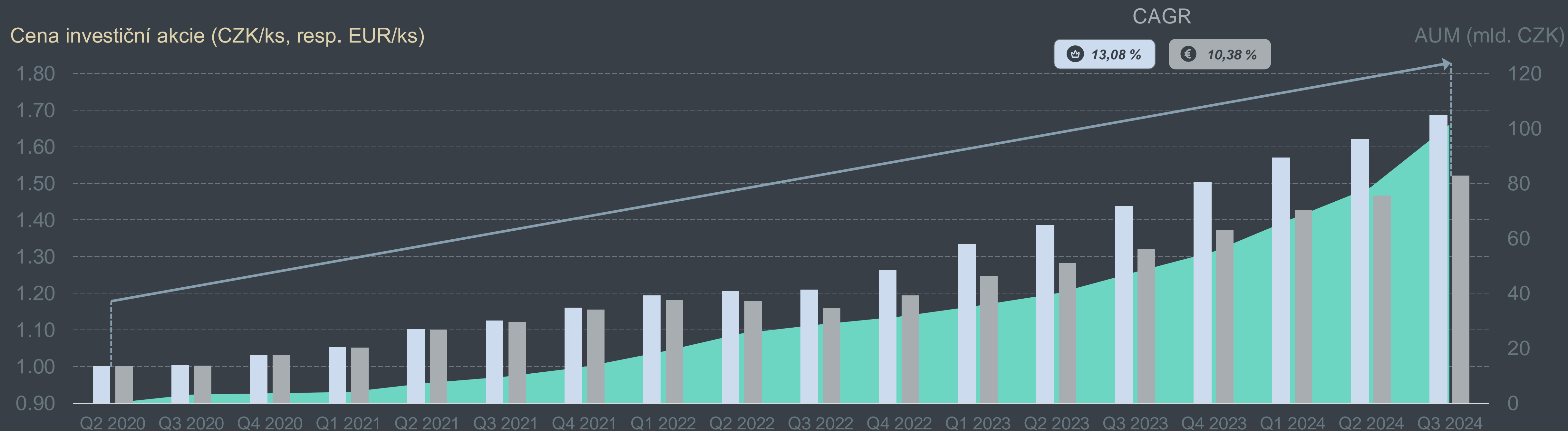
⊕ [WWW.JTIS.CZ](http://WWW.JTIS.CZ)⊕ [WWW.JTBANK.CZ](http://WWW.JTBANK.CZ)

Doplňující informace

05

# Vývoj hodnoty růstových tříd investičních akcií a aktiv pod správou od založení

i
CZK
EUR
AUM



Pozn.: Graf zobrazuje hodnoty růstových tříd investičních akcií J&T ARCH vyhlášené správcem Fondu. Rozdíl ve zhodnocení tříd CZK a EUR je způsoben kladným úrokovým diferenciálem CZK/EUR.  
 Od 1. čtvrtletí 2023 vydává J&T ARCH také dvě dividendové třídy investičních akcií (nezobrazeno).  
 Od 2. čtvrtletí 2024 vydává J&T ARCH také nové institucionální třídy investičních akcií (nezobrazeno).

# Slovník pojmů

**AUM** – celková hodnota aktiv pod správou

**Banka** – J&T Banka

**CAGR** – průměrná roční míra růstu za určité období (např. CAGR 2001–2009) (anglicky Compound Annual Growth Rate)

**Cash flow** – peněžní tok, vyjadřuje příjem/výdej peněžních prostředků a schopnost firmy generovat hotovost; výkaz obsahuje cash flow z provozní činnosti, investiční činnosti (kapitálové výdaje) a finanční činnosti (splátky/příjem úvěrů)

**CAPEX** – investiční výdaje obvykle na pořízení dlouhodobého majetku (stroje, nemovitosti) (anglicky CAPital EXpenditures)

**CEE** – střední a východní Evropa (anglicky Central and Eastern Europe)

**CMI** – Czech Media Invest

**CZK Dividendová** – korunová dividendová třída investičních akcií, obchodovaná na burze, ISIN: CZ0008050317

**CZK Růstová** – korunová růstová třída investičních akcií, obchodovaná na burze, ISIN: CZ0008044856

**Čistý dluh/EBITDA** – dluh společnosti očištěný o hotovost k zisku EBITDA (přibližný odhad cash flow); často používán vůči srovnatelným společnostem ze sektoru kvůli specifickým odvětví a finanční náročnosti (anglicky Net Debt / EBITDA)

**Dividendový výnos** – výnos akcie, který akcionář obdrží ve formě dividend; vyjadřuje se v procentech jako roční dividendy k současné ceně akcie

**Dividendový výplatní poměr** – procento ze zisku vyplacené akcionářům ve formě dividend; případně může být vyjádřen v poměru ke cash flow namísto zisku (anglicky Payout Ratio)

**DPS** – dividendy na akcii; část zisku určená k výplatě dividend dělená počtem akcií společnosti (anglicky Dividend Per Share)

**EBITDA** – zisk před odečtením úroků, daní a odpisů (anglicky Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization); indikátor provozní výkonnosti společnosti a přibližný odhad cash flow; některé společnosti používají termín OIBITDA (Operating Income Before Interest Tax, Depreciation and Amortization)

**ECI** – EC Investments

**EMMA** – EMMA ALPHA HOLDING

**EPETr** – EP Energy Transition

**EPH** – Energetický a průmyslový holding

**EPIF** – EP Infrastructure

**EPPE** – EP Power Europe

**EURIBOR** – Euro Interbank Offered Rate – sazba na mezibankovním trhu, za kterou jedna banka nabízí jiným bankám uložení termínovaného vkladu denominovaného v eurech

**EUR Dividendová** – eurová dividendová třída investičních akcií, ISIN: CZ0008050309

**EUR Růstová** – eurová růstová třída investičních akcií, obchodovaná na burze, ISIN: CZ0008044864

**Fond** – J&T ARCH INVESTMENTS

**Fond BHP** – BHP HOTELS SICAV

**IDS** – International Distribution Services

**IPO** – Initial Public Offering – primární úpis akcií

**ISIN** – mezinárodní identifikační číslo cenného papíru (anglicky International Securities Identification Number)

**J&T ARCH** – J&T ARCH INVESTMENTS

**JTCP** – J&T CAPITAL PARTNERS

**JTRE** – J&T REAL ESTATE HOLDING

**JTZE** – J&T Zemědělství a Ekologie

**Look-through princip** – metoda, která nahlíží za formální strukturu investic nebo holdingových struktur s cílem zjištění skutečné podstaty a účelu vlastněných aktiv

**LTM** – vývoj za posledních 12 měsíců

**LTV** – poměr mezi výší úvěru a hodnotou zajištěných aktiv (anglicky Loan To Value)

**Moneta** – MONETA Money Bank

**NAV** – čistá hodnota aktiv (anglicky Net Asset Value); představuje rozdíl mezi celkovými aktivy a pasivy fondu

**Petrus** – Petrus Advisers Special Situations Fund

**Private debt** – soukromý dluh

**Private equity** – soukromý kapitál

**Rohlík** – Rohlík Group

**SICAV** – akciová společnost s proměnným kapitálem (francouzsky Société d'Investissement A Capital Variable)

**TMR** – Tatra mountain resorts

**Q/Q** – mezikvartální vývoj

**WACC** – průměrné náklady kapitálu

**ZISIF** – zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

# Děkujeme za pozornost

SOKOLOVSKÁ 700/113A  
186 00 PRAHA 8

JTARCHINVESTMENTS.CZ

© 2024

J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST