



SZTUKA PREFABRYKACJI

Warszawa, listopad 2019

 **Pekabex**

Pekabex w liczbach

No. 1

Lider prefabrykacji w Polsce

2 134

osób pracujących w Grupie Kapitałowej Pekabex¹

102 tys. m³

ilość wyprodukowanych elementów prefabrykowanych na 30.09.2019

647 956 tys. PLN

wartość portfela zamówień² stan na dzień 30.09.2019

528 743 tys. PLN

przychody ze sprzedaży na 30.09.2019

38 101 tys. PLN

EBITDA³ na 30.09.2019

20 496 tys. PLN

zysk netto na 30.09.2019

12 355 tys. PLN

dług netto⁴ na 30.09.2019

99 288 tys. PLN

środki pieniężne na 30.09.2019

158 615 tys. PLN

kapitał obrotowy⁵ na 30.09.2019

(1) Uwzględniając osoby współpracujące, stan na 30.09.2019

(2) Wartość portfela zamówień dla sprzedaży kontraktowej uwzględniającej sprzedaż z segmentów prefabrykacja, usługi budowlane i usługi produkcyjne do realizacji od 1 października 2019 wg stanu podpisanych umów i realizacji do dnia 30 września 2019 roku

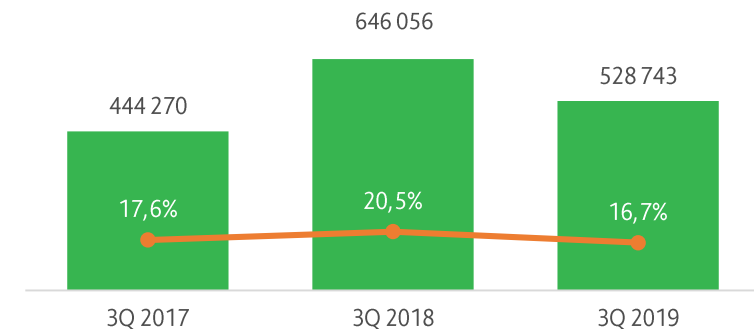
(3) EBITDA - zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację

(4) Dług netto oznacza różnicę pomiędzy długiem oprocentowanym (kredyty oraz leasing) a środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami

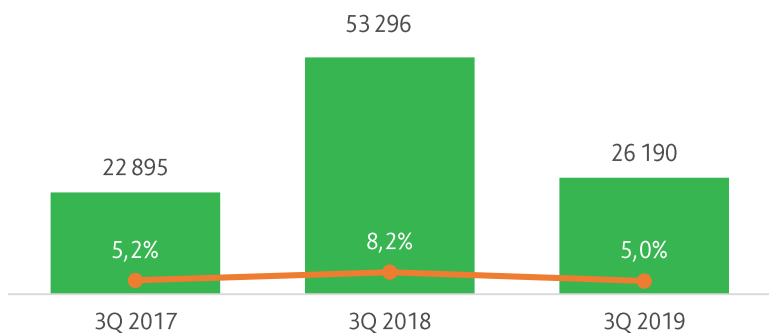
(5) Kapitał obrotowy - suma należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zapasów i środków pieniężnych pomniejszona o zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wynik Grupy na 30.09.2019

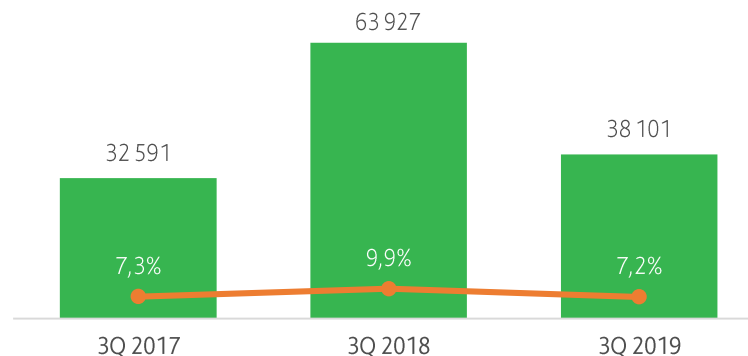
Przychody ze sprzedaży,
Rentowność brutto ze sprzedaży⁽¹⁾
(tys. PLN, %)



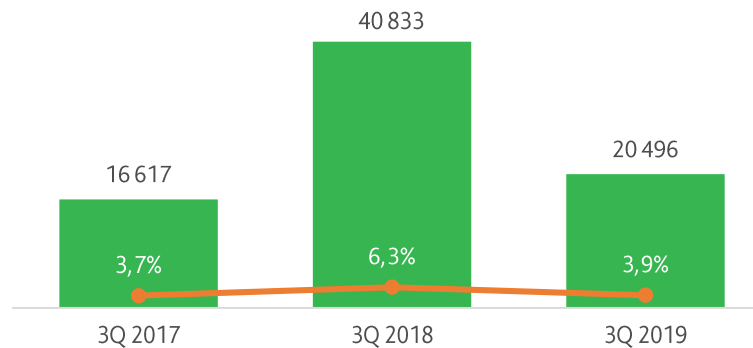
Zysk z działalności operacyjnej,
Rentowność działalności operacyjnej⁽³⁾
(tys. PLN, %)



EBITDA, Rentowność EBITDA⁽²⁾
(tys. PLN, %)



Zysk netto, Rentowność sprzedaży netto⁽⁴⁾
(tys. PLN, %)



KOMENTARZ

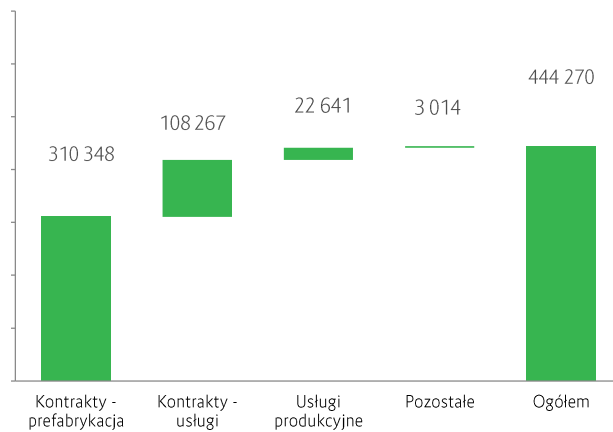
- Wynik Grupy osiągnięty na koniec trzeciego kwartału 2019 roku należy porównywać do wyniku Grupy za analogiczny okres 2017 roku.
- Rok 2018 był rokiem wyjątkowym pod względem przychodów i wyniku Grupy.
- Zakres realizowanych kontraktów za trzy kwartały 2019 roku znacząco różnił się od specyfiki kontraktów realizowanych w analogicznym okresie 2018. Za trzy kwartały 2018 roku Grupa miała w portfolio do realizacji duże i wysokomarżowe kontrakty w segmencie prefabrykacja, które nie są standardem w okresie zimowym. Brak podobnych kontraktów w okresie trzech kwartałów (w szczególności w pierwszym półroczu) 2019 roku w połączeniu z ograniczeniem poziomu inwestycji na rynku przełożyło się na niższy wynik osiągnięty przez Grupę w tym okresie.

(1) Rentowność brutto ze sprzedaży definiowana jako zysk brutto ze sprzedaży podzielona przez przychody ze sprzedaży
 (2) Rentowność EBITDA jako suma zysku operacyjnego oraz amortyzacji podzielona przez przychody ze sprzedaży
 (3) Rentowność działalności operacyjnej jako iloraz zysku z działalności operacyjnej oraz przychodów ze sprzedaży
 (4) Rentowność sprzedaży netto jako zysk netto podzielony przez przychody ze sprzedaży

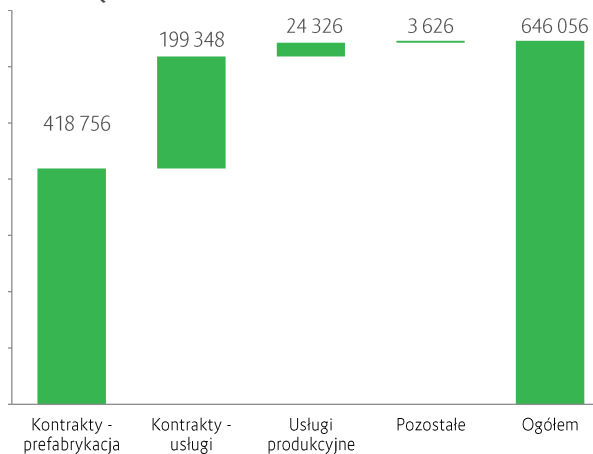
Dane finansowe - przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty
(tys. PLN)

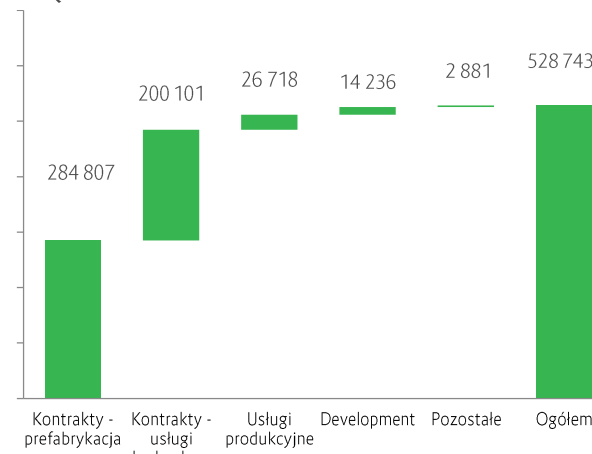
3Q 2017



3Q 2018

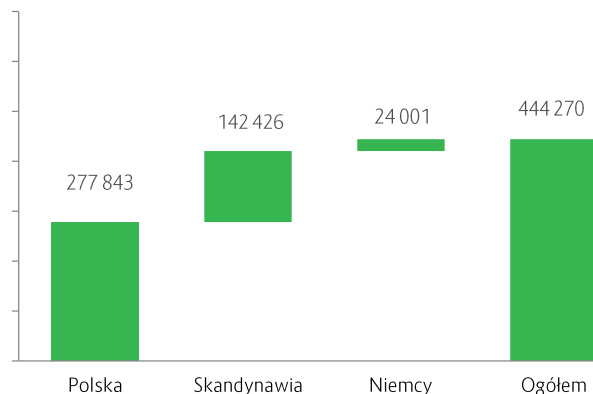


3Q 2019

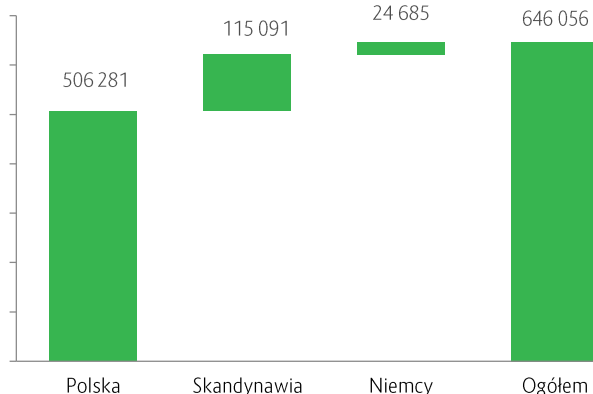


Przychody ze sprzedaży w podziale na obszary geograficzne (tys. PLN)

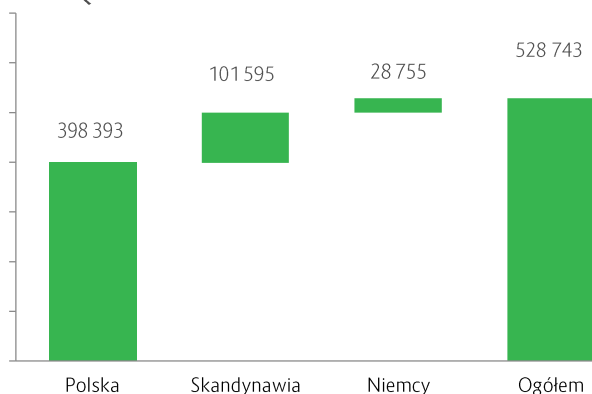
3Q 2017



3Q 2018



3Q 2019



KOMENTARZ

- Wiodącym segmentem działalności operacyjnej w Grupie Pekabex jest produkcja elementów prefabrykowanych („kontrakty - prefabrykacja”), generujący największą część przychodów.
- Jednocześnie w związku z rozpoczęciem w ubiegłym roku współpracy z dużymi firmami logistycznymi w 2019 roku nastąpił znaczący wzrost obrotów w segmencie realizacji „kontrakty - usługi budowlane”.
- Rynek Polski jest wiodącym rynkiem sprzedaży Grupy Pekabex, stanowiący w całości obrotów odpowiednio 86% za trzy kwartały 2018 roku oraz 76% za trzy kwartały 2019 roku.
- Przychody w zakresie segmentu „realizacja kontraktów- usługi budowlane” są w 100% realizowane na rynku polskim.
- Drugim co do wielkości rynkiem sprzedaży jest rynek skandynawski, na którym realizowane są kontrakty wchodzące do segmentu „kontrakty prefabrykacja”
- Na rynku niemieckim Grupa realizuje głównie przychody z tytułu usług produkcyjnych

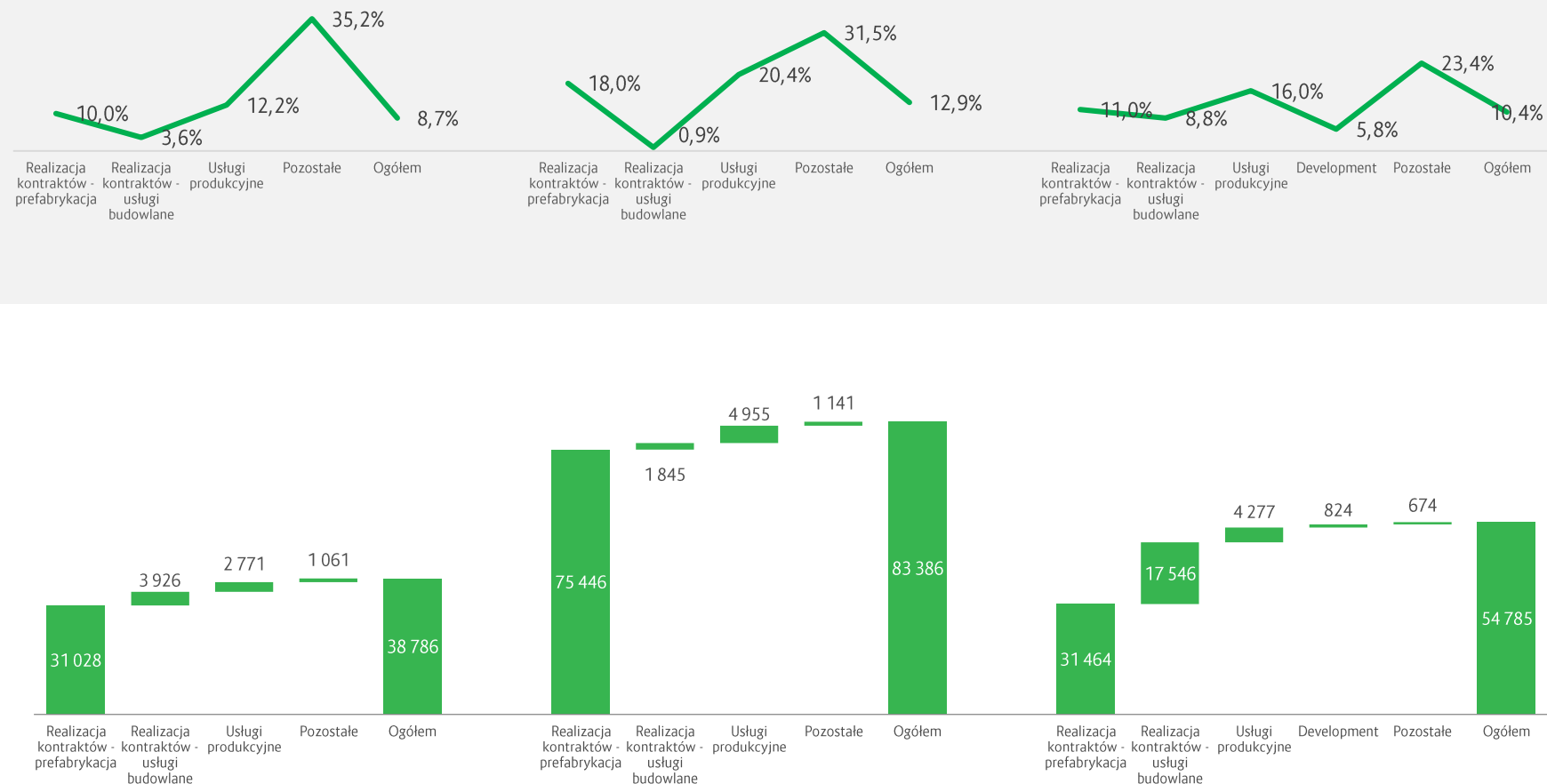
Wyniki operacyjne segmentów

Wynik operacyjny segmentu,
Rentowność wyniku operacyjnego segmentu⁽¹⁾
(tys. PLN, %)

3Q 2017

3Q 2018

3Q 2019



KOMENTARZ

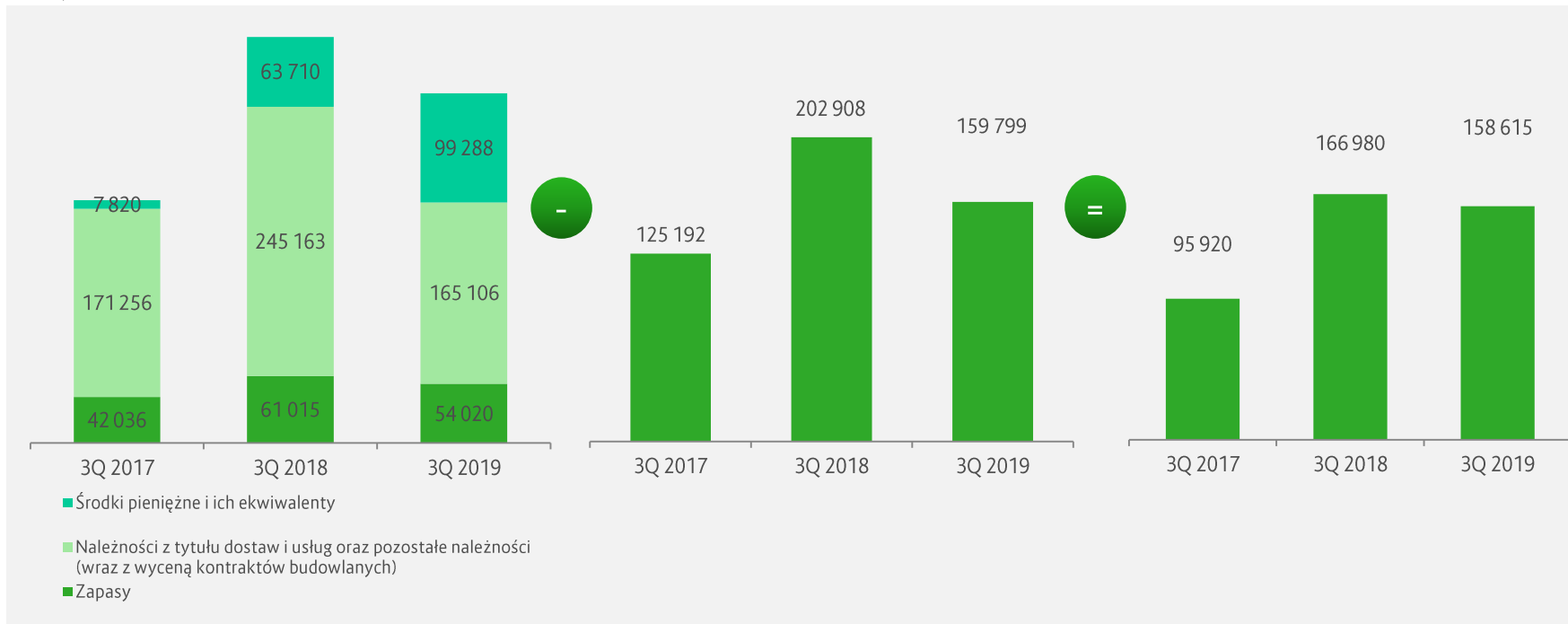
- W trzech kwartałach 2019 roku najwyższe wyniki operacyjnego osiągały segmenty „Kontrakty - prefabrykacja” oraz „Kontrakty - usługi budowlane” stanowiące odpowiednio 57% oraz 32% w całości generowanego wyniku
- Znaczący wzrost rentowności segmentu „Kontrakty - usługi budowlane” w roku 2019 jest wynikiem skali działalności jak również zauważalnego spadku kosztów podwykonawców w tym segmencie.

Dane finansowe - efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym

Zapasy, Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty
(tys. PLN)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
(tys. PLN)

Kapitał obrotowy⁽¹⁾
(tys. PLN)



KOMENTARZ

Zapasy

- Spadek wartości zapasów na 30.09.2019 wynika z sprzedaży mieszkań z I etapu projektu deweloperskiego Ja_Sielska.

Należności i Zobowiązanie

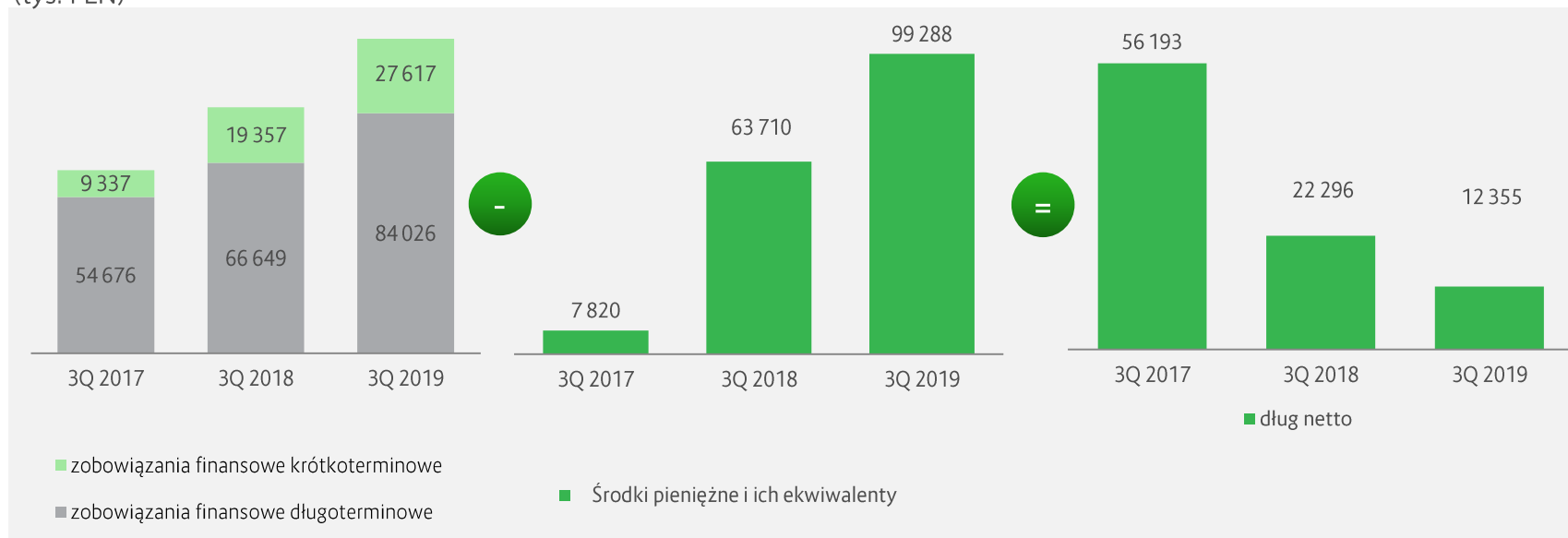
- Spadek poziomu należności oraz zobowiązań jest głównie związany ze spadkiem przychodów osiągniętych przez Grupę za trzy kwartały 2019 roku.

Kapitał obrotowy

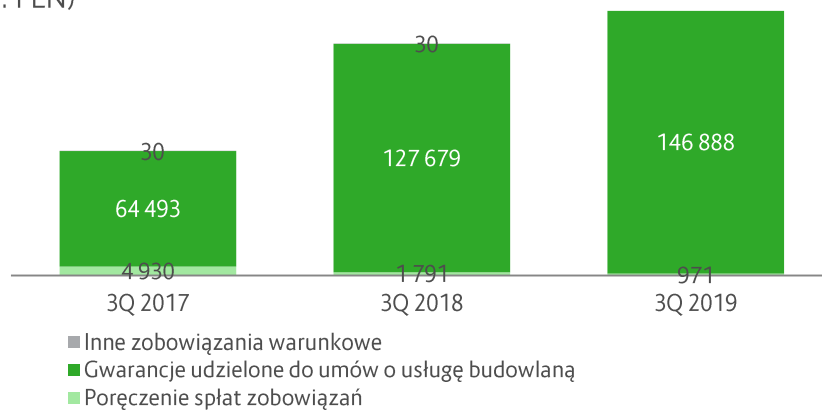
- Wysoki poziom kapitału obrotowego wynika z specyfiki działalności Grupy. Działalność produkcyjna wymaga dużego zaangażowania kapitału w tym poziomu zapasów.

Dane finansowe – zadłużenie Grupy

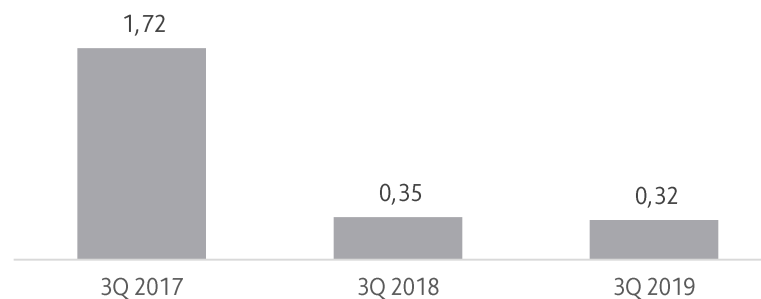
Zadłużenie oraz środki pieniężne
(tys. PLN)



Zobowiązania warunkowe
(tys. PLN)



Dług Netto/EBITDA



KOMENTARZ

Dług netto

- Dług netto (stanowi różnicę pomiędzy zadłużeniem ogółem, a środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami).
- Stan na koniec września 2019 roku jest konsekwencją wysokiego poziomu gotówki (głównie środków pieniężnych wypracowanych z działalności operacyjnej).

Dług netto i EBITDA

- Relacja długu netto do EBITDA utrzymuje się na bardzo niskim poziomie, znacząco poniżej wskaźnika 3.

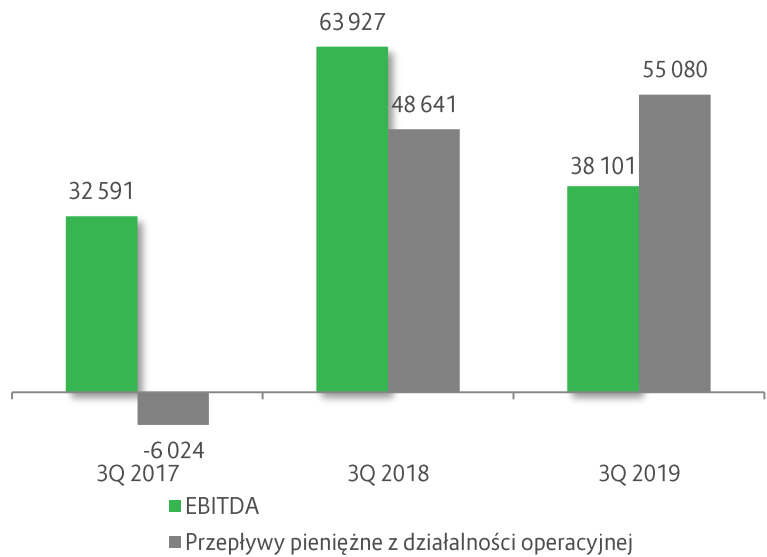
Zobowiązania warunkowe

- Zobowiązania warunkowe wynikają głównie z gwarancji udzielonych z tytułu realizowanych kontraktów budowlanych.

Przepływy pieniężne, CapEx



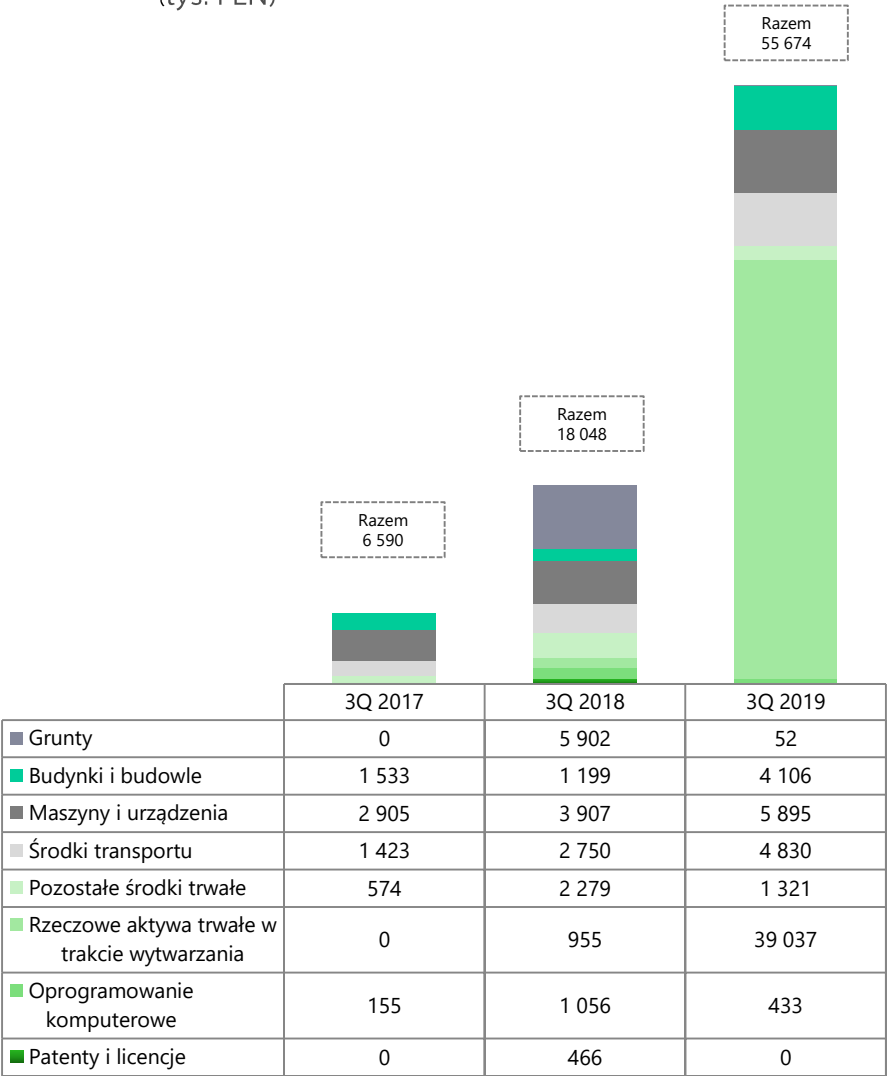
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ⁽¹⁾
(tys. PLN)



KOMENTARZ

- Wzrost wydatków inwestycyjnych Grupy w trzech kwartałach 2019 roku wynika głównie z realizacji budowy nowoczesnego, w pełni zautomatyzowanego zakładu produkcyjnego w Gdańsku.

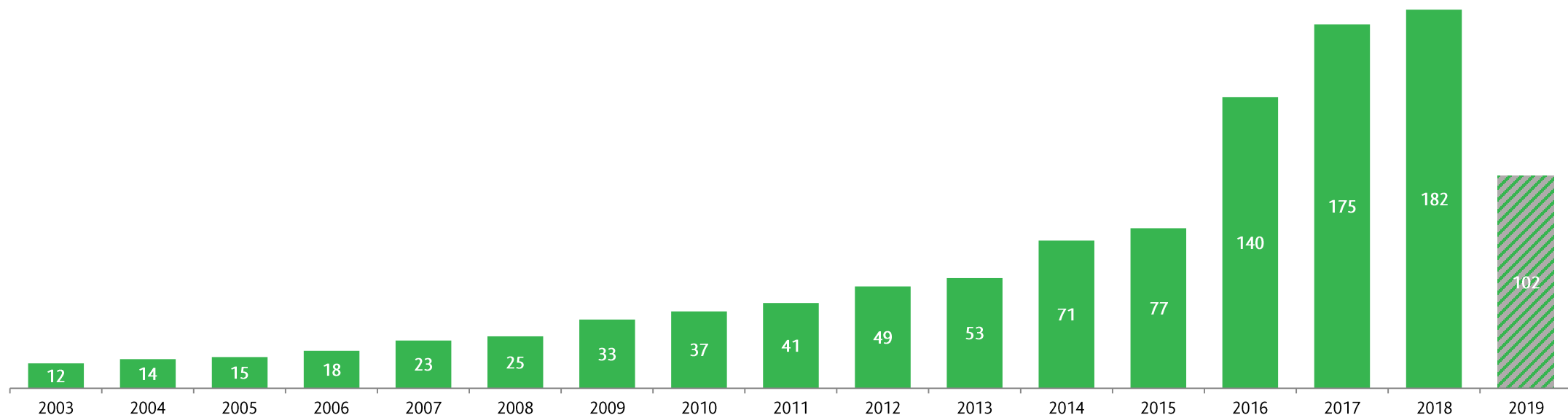
Nakłady inwestycyjne (CAPEX)
(tys. PLN)



(1) EBITDA definiowana jako suma zysku operacyjnego oraz amortyzacji

Wielkość produkcji w Grupie

Produkcja Grupy* (w tys. m³)
w latach 2003 - 2019*



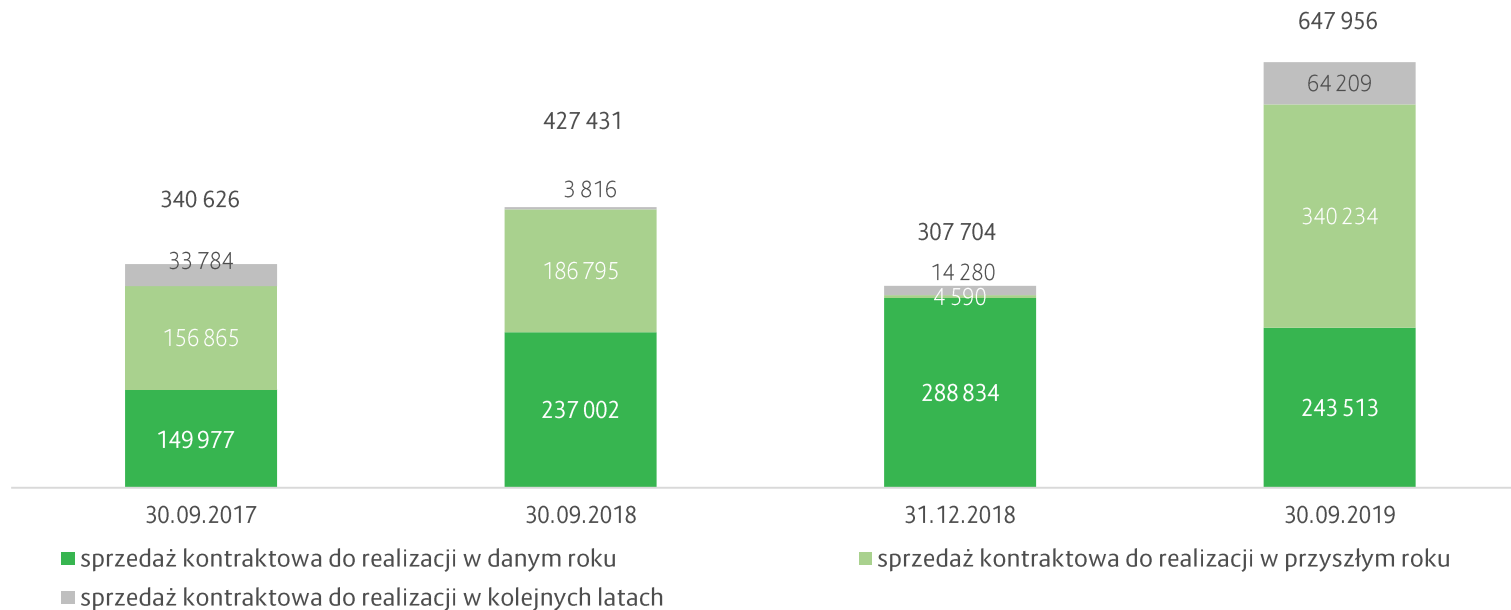
KOMENTARZ

Wolumen produkcji na koniec trzeciego kwartału 2019 roku to 102 tys. m³ w porównaniu do poziomu 143,8 tys. m³ osiągniętego w analogicznym okresie 2018 roku (spadek o 41,2 tys. m³) oraz do poziomu 127,3 tys. m³ osiągniętego do końca trzeciego kwartału 2017 roku (spadek o 25,5 tys. m³).

Jest to wynikiem ograniczenia ilości realizowanych inwestycji na rynku (głównie w pierwszym półroczu) jak również innym profilem realizowanych w 2019 roku kontraktów.

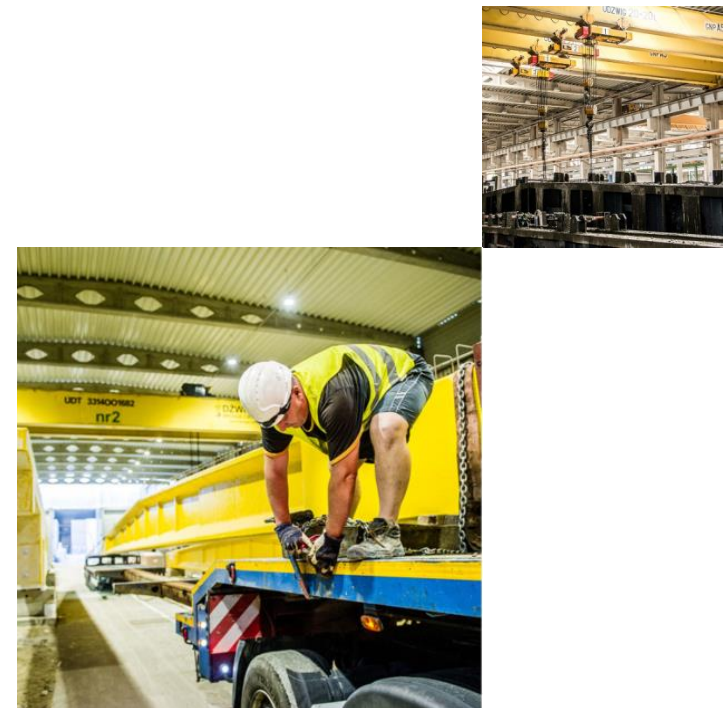
Portfel zamówień

Wartość portfela zamówień (tys. PLN)



KOMENTARZ

- Grupa systematycznie buduje silny i zdywersyfikowany portfel zamówień (backlog), który wypełni produkcję w kolejnych okresach. Zawiera on zagregowaną wartość podpisanych kontraktów, które zostały zawarte i są/będą realizowane i ujmowane w przychodach ze sprzedaży po dniu bilansowym.
- Wartość portfela zamówień dla sprzedaży kontraktowej uwzględniającej sprzedaż z segmentów: prefabrykacji, usług budowlanych, usług produkcyjnych oraz projektów realizowanych na własny rachunek do realizacji od 1 października 2019 roku wynosi 647 956 tys. zł i wzrosła w stosunku do wartości portfela z 31.12.2018 roku o 111%.

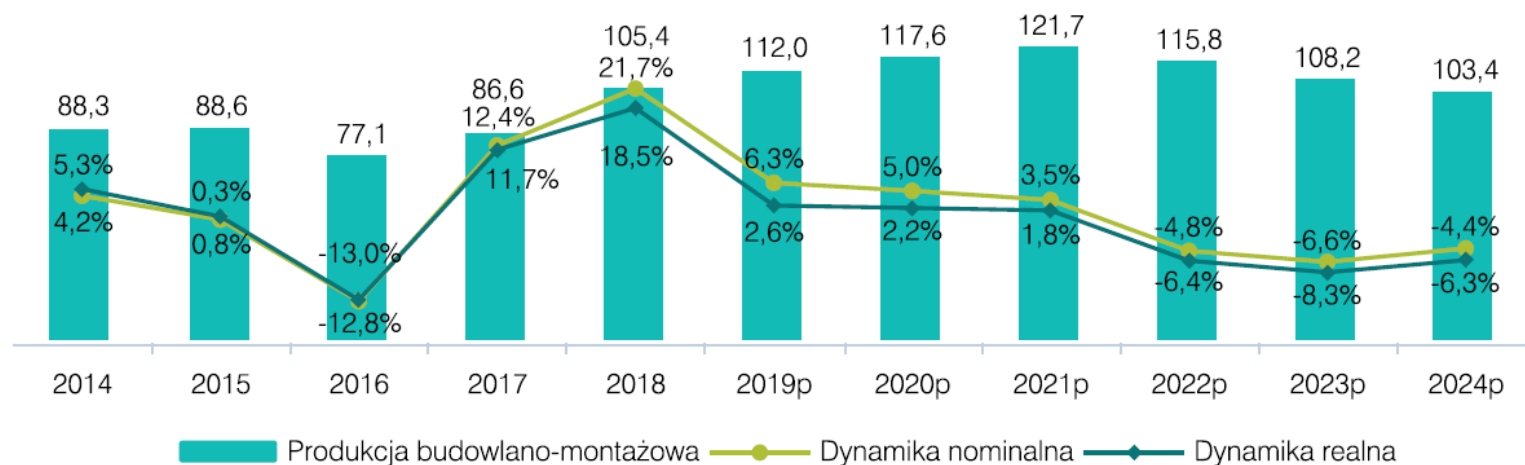


- Ostateczne przychody z kontraktów zależą od wielu czynników niezależnych od Grupy;
- Wartości portfela zamówień w rozbiu na poszczególne okresy/lata, która wynika z harmonogramów płatności wskazanych w kontraktach zakłada terminową realizację kontraktów, w tym brak opóźnień i innych nieprzewidywanych sytuacji, które mogłyby mieć wpływ na realizację danego kontraktu.

Produkcji budowlano - montażowej w Polsce

Produkcja budowlano-montażowa we wrześniu 2019 r. wzrosła o 7,6% rdr, a w porównaniu z poprzednim miesiącem wzrosła o 12,7%
Według raportu PMR produkcja budowlano-montażowa w Polsce w latach 2019-2021 wzrośnie nieznacznie, a następnie spadnie w latach 2022-2024

Produkcja budowlano-montażowa w Polsce (mld PLN) i dynamika (%), firmy zatrudniające powyżej dziewięciu pracowników, 2014-2024



Realizowane projekty inwestycyjne w 2019 roku

1.

Piąty zakład
Grupy w Gdańsku



2.

Hala
magazynowo-
logistyczna
w Poznaniu



3.

Projekt
deweloperski
Ja_Sielska



4.

Pilotażowy projekt
domów
szeregowych
Józefosław



Budowa nowoczesnego zakładu w Gdańsku

- W styczniu 2018 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja uzyskała zezwolenie na prowadzenie działalności gosp. na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
- W związku z inwestycją spółka będzie uprawniona do skorzystania ze zwolnienia podatkowego w wys. 13,5 m PLN.
- 28 września 2018 roku spółka zakupiła od GARG nieruchomość o powierzchni **24,5 tys. m2**, położoną na terenie PSSE.
- W listopadzie 2018 Grupa podpisała z EBAWE umowę na dostawę technologii o wartości ponad 7,4 M EUR.
- W kwietniu 2019 roku z dużym opóźnieniem spółka uzyskała pozwolenie na budowę.
- Pomimo opieszałości urzędników w zakresie wydania pozwoleń, inwestycja jest realizowana zgodnie z założonym harmonogramem. Prace opóźnione nie wpłyną na zakończenia inwestycji – koniec grudnia 2019 roku.
- Obecnie wszystkie prace budowlane dot. hali produkcyjnej zostały zakończone, tereny wokoło hali zagospodarowane, trwają prace końcowe dot. ogrodzenia oraz prace wykończeniowe części biurowej.
- Wszystkie media zostały doprowadzane.
- Produkcja testowa – grudzień 2019 r.



Hala magazynowo-logistyczna w Poznaniu



- W czerwcu br. zakończono I etap budowy pilotażowej hali logistyczno-produkcyjnej z przeznaczeniem pod wynajem lub sprzedaż.
- Całkowita powierzchnia - 4 660 m² (w tym: moduł magazynowy I- 1 960m², moduł magazynowy II- 2 460m², powierzchnia biurowa - ok. 240 m²)
- Projekt umożliwia podział hali na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni.
- II etap projektu będzie realizowany uwzględniając potrzeby konkretnego klienta.



Projekt deweloperski Ja_Sielska - etap II



- Inwestycja obejmuje budowę 110 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5 912 m²
- Decyzję o pozwoleniu na budowę otrzymana we wrześniu 2019 r.
- Na dzień 5 listopada zawarto 13 umów deweloperskich oraz 14 opłaconych umów rezerwacyjnych (łącznie 25%).
- Montaż konstrukcji 21 tygodni - zakończenie prac budowlanych grudzień 2020 roku.
- Planowany termin oddawania mieszkań to luty/marzec 2021 roku.



Pilotażowy projekt domów szeregowych w Józefosławiu



W październiku 2019 roku Grupa zawarła umowę w formie aktu notarialnego na kupno działek w Józefosławiu około Warszawy.

Osiedle Józefosław Osiedlowa to propozycja 12 domów szeregowych dla ludzi ceniących sobie bliskość centrum Warszawy a jednocześnie chcących mieszkać we własnym domu z ogródkiem. Jako główny target określiliśmy rodziny 2+3.

Domy znajdować się będą na osiedlu zamkniętym, z pełnym zagospodarowaniem terenów zielonych.

Celem osiedla domów szeregowych Józefosław Osiedlowa jest zaprezentowanie możliwości prefabrykacji Grupy Pekabex klientom indywidualnym i biznesowym (deweloperom) w zakresie produktu domów jednorodzinnych.





Wybrane kontrakty

realizowane do końca trzeciego kwartału 2019 roku



Hala Prologis – Ruda Śląska



wartość kontraktu:

ok. 10% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje wykonanie hali magazynowej o łącznej powierzchni około 51,2 tys. m² (hala 48,6 m² oraz biurowiec 2,5 tys. m²).
- Prefabrykacja obejmuje 1 200 sztuk elementów (doki, słupy, dźwigary).
- Planowany termin zakończenia kontraktu to maj 2020 roku.



Metrix Metal -Tczew

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje obiekt produkcyjno-magazynowy z budynkiem socjalno-biurowym, budynkiem ochrony wraz z wewnętrznym układem drogowym, parkingiem i niezbędną infrastrukturą techniczną.
- Powierzchnia budowanej hali to prawie 7,3 tys. m², budynek biurowy 1,2 tys. m², powierzchnia terenów utwardzonych 9,7 tys. m².
- Planowany termin zakończenia kontraktu to listopad 2019 roku



Hala Zbyszko - Piła

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje wykonanie hali produkcyjnej oraz magazynowej wraz z częścią socjalno-biurową.
- Powierzchni budowanego obiektu to prawie 15,9 tys. m².
- Przewidywany termin zakończenia kontraktu: marzec 2020 roku.

 **Pekabex**



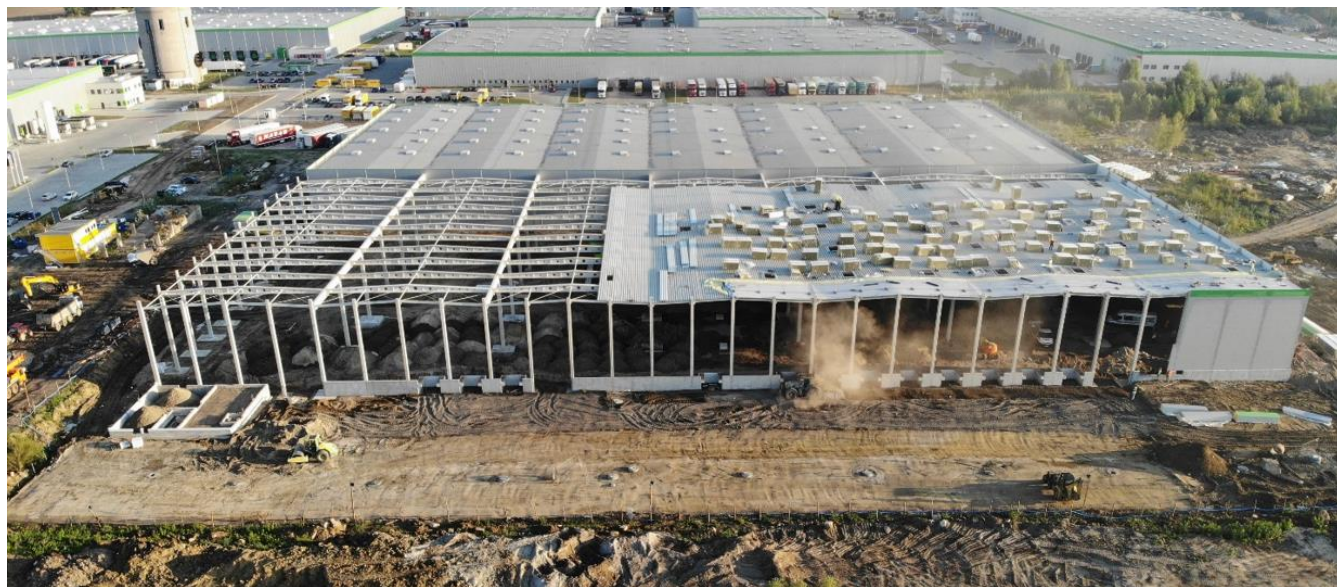
MLP - Pruszków Etap II

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje wykonanie hali magazynowej wraz z częścią socjalno-biurową.
- Powierzchni budowanego obiektu to prawie 11,4 tys. m².
- Przewidywany termin zakończenia kontraktu: luty 2020 rok.



Kaufland - Piastów

wartość kontraktu:
ok. 3% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje wykonanie budynku handlowo-usługowego Kaufland (powierzchnia hali marketu: 5,3 tys. m²) wraz z wjazdem, parkingami, stacją transformatorową, urządzeniami informacyjnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (powierzchnia terenów utwardzonych: 9,7 tys. m²).
- Przewidywany termin zakończenia kontraktu to luty 2020 roku.



Intermeble - Sompolinko

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje wykonanie magazynu wysokiego składowania z zapleczem administracyjnym.
- Powierzchni budowanego obiektu to 14,1 tys. m² (łącznie powierzchnia zabudowy obejmują 25,8 tys. m²).
- Planowane zakończenie kontraktu to listopad 2019 roku.

 **Pekabex**



Raben - Wojanowo

wartość kontraktu:

ok. 4% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w formule GW

- Budowa obejmuje wykonanie 3 hal magazynowych wraz z budynkiem socjalno-biurowym (11,7 tys. m²) i towarzyszącą infrastrukturą techniczną (łącznie powierzchnia 42 tys. m²).
- Planowane zakończenie kontraktu to marzec 2020 roku.



DSM Niepruszewo



wartość kontraktu:

ok. 1% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Zakres budowy obejmuje wykonanie, dostawę i montaż elementów prefabrykowanych dla zakładu produkcyjnego w Niepruszewie o łącznej powierzchni 2,4 tys. m².
- Planowane zakończenie kontraktu to listopad 2019 roku.



Zakład AERO - Jasionka

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Zakres budowy obejmuje wykonanie, dostawę i montaż elementów prefabrykowanych dla zakładu produkcyjnego Silników Lotniczych w Jasionce o łącznej powierzchni 33,5 tys. m².
- Kontrakt zakończony w czerwcu 2019 roku.



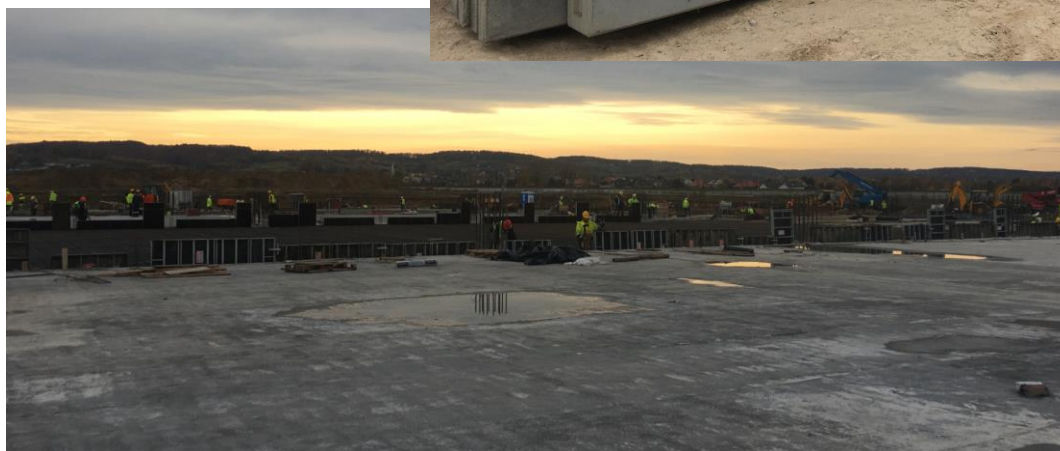
CFiL Śnieżka - Zawada

wartość kontraktu:

ok. 1% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Zakres budowy obejmuje wykonanie, dostawę i montaż elementów prefabrykowanych hali magazynowej w Zawadzie o łącznej powierzchni tys. 25 m².
- Planowane rozpoczęcie montażu to grudzień 2019 roku.
- Planowane zakończenie realizacji kontraktu to marzec 2020 roku.



Galeria Podhalańska - Nowy Targ



szacowana wartość kontraktu:

ok. 6% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Zakres budowy obejmuje wykonanie, dostawę i montaż elementów prefabrykowanych galerii handlowej o łącznej powierzchni 51,2 tys. m².
- Planowany termin zakończenia kontraktu to lipiec 2021 roku.



Linaberg 19-Sztokholm Szwecja

wartość kontraktu :

ok. 4% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Największy z kontraktów realizowanych przez Pekabex na terenie Szwecji rozpoczęty w maju 2017 roku.
- Osiedle mieszkaniowe składające się z 12 budynków, które obejmuje 370 mieszkań (41,2 tys. m²).
- Łącznie do montażu przewidziano ponad 8,5 tys. elementów.
- Łącznie przez ponad 2 lata zmontowaliśmy 6211 elementów, które stworzyły 12 budynków mieszkalnych.
- Planowany termin zakończenia kontraktu to listopad 2019 roku (część południowa 12 budynków).



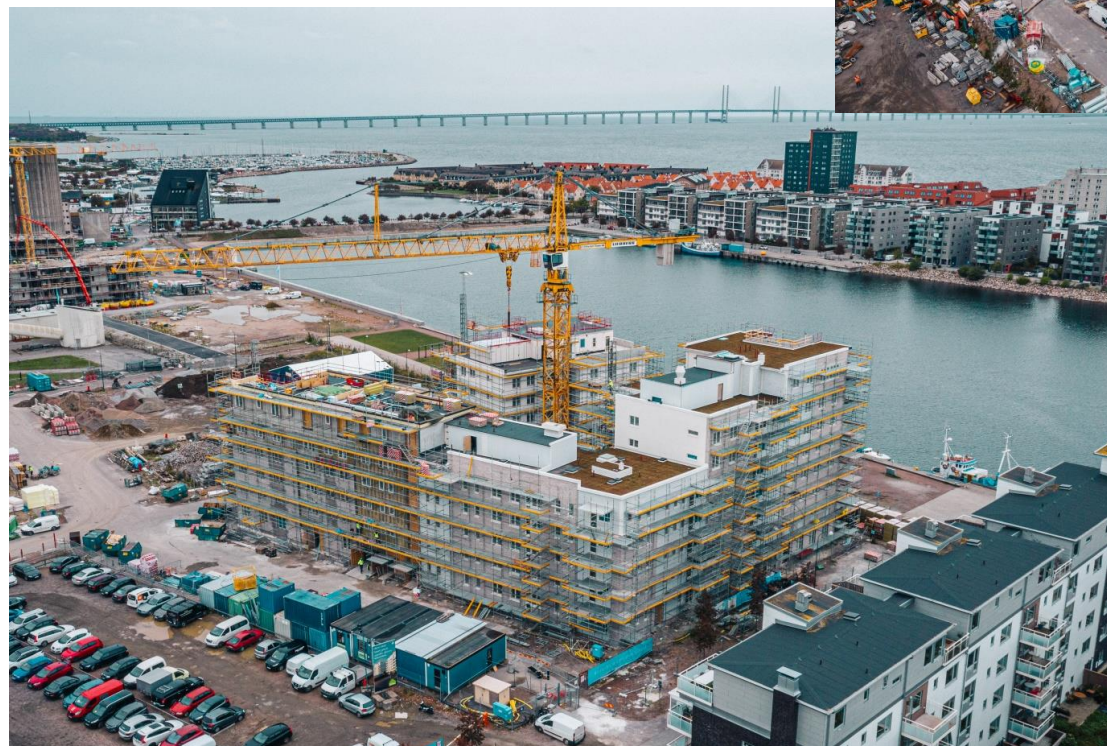
Cementen kv A-Malmö Szwecja

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Budowa obejmuje wykonanie kompleksu mieszkaniowego o powierzchni 13 tys. m².
- Łącznie do montażu przewidziane jest ponad 2 394 sztuk elementów.
- Planowany termin zakończenia kontraktu to listopad 2019 roku.



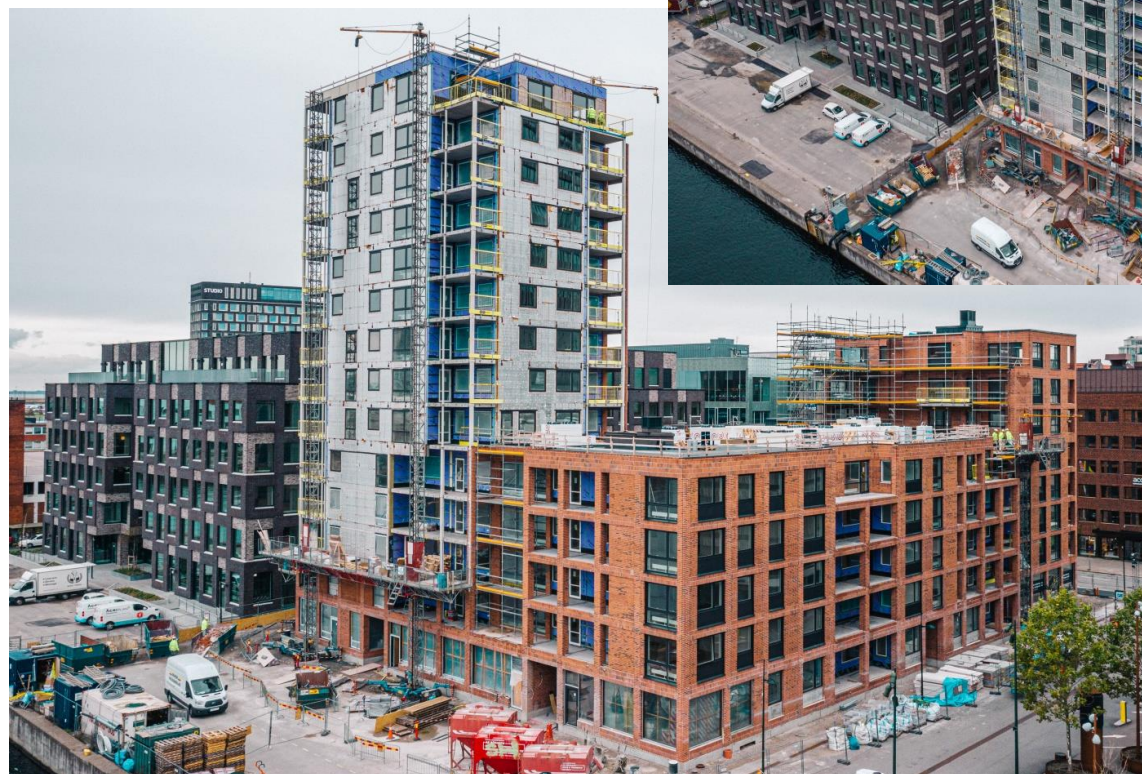
Kaj 306-Malmö Szwecja

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Budowa obejmuje wykonanie kompleksu mieszkального o powierzchni 10,4 tys. m².
- Łącznie do montażu przewidziane jest ponad 2 449 sztuk elementów prefabrykowanych.
- Planowany termin zakończenia kontraktu to listopad 2019 roku.



Brf Fyrhusen Szwecja

wartość kontraktu:

ok. 2% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- Budowa obejmuje wykonanie obiektu o łącznej powierzchni użytkowej 5,2 tys. m² (66 apartamentów).
- Łącznie do montażu przewidziano 2 266 sztuk elementów prefabrykowanych.



Nowe rynki

Szpital w Odense -Dania

wartość kontraktu :

ok. 5% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- W sierpniu 2019 roku podpisano umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest zaprojektowanie, wyprodukowanie, dostawa oraz montaż konstrukcji prefabrykowanej dla szpitala w Odense (budynek DP03).
- W listopadzie 2019r. Pekabex rozpocznie montaż konstrukcji prefabrykowanej (łącznie około 14 tys. m³).
- Planowany termin zakończenia kontraktu to czerwiec 2020r.



Nowe rynki

Tetris Berlin, HABL Am Tacheles
Berlin, Niemcy

szacowana wartość kontraktu:

ok. 1% przychodów Grupy za 2018 rok

kontrakt realizowany w segmencie „prefabrykacja”

- W czerwcu br Grupa rozpoczęła realizację kontraktów dostawowych na rynek niemiecki
- Zakres zlecenia dotyczy produkcji, dostawę elementów w betonie architektonicznym oraz balkonów, łącznie 692 sztuki elementów
- Termin zakończenia realizacji kontraktu: kwiecień 2021 roku

 **Pekabex**

 **Pekabex**

DZIĘKUJEMY

