



DEK

EMISE DLUHOPISŮ DEKINVEST BETA

Prezentace pro investory, 6. září 2023

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

NENÍ URČENO K UVEŘEJNĚNÍ, PUBLIKACI NEBO DISTRIBUCI, AŽ UŽ PŘÍMÉ ČI NEPŘÍMÉ, JAKÉKOLIV OSOBE NACHÁZEJÍCÍ SE VE SPOJENÝCH STÁTECH AMERICKÝCH, JEJICH TERITORIÍCH A UZEMÍCH (VČETNĚ PORTORIKA, AMERICKÝCH PANENSKÝCH OSTROVŮ, GUAMU, AMERICKÉ SAMOY, OSTROVU WAKE A SEVERNÍCH MARIAN), JAKÉHOKOLIV STÁTU SPOJENÝCH STÁTŮ AMERICKÝCH NEBO DISTRICT OF COLUMBIA (SPOJENÉ STÁTY AMERICKÉ) NEBO JAKÉMUKOLIV OBČANU SPOJENÝCH STÁTŮ AMERICKÝCH (VE SMYSLU NAŘÍZENÍ S PODLE ZÁKONA O CENNÝCH PAPIRECH SPOJENÝCH STÁTŮ AMERICKÝCH Z ROKU 1933, V PLATNÉM ZNĚNÍ (ZÁKON O CENNÝCH PAPIRECH USA)) NEBO NA JEHO ÚČET ČI ZA UČELEM JEHO ZISKU (NEBO DO JAKÉKOLIV JINÉ JURISDIKCE, KDE JE TAKOVÉ UVEŘEJNĚNÍ, PUBLIKACE ČI DISTRIBUCE TOHOTO DOKUMENTU NEZÁKONNÉ.

TENTO DOKUMENT NENÍ URČEN JINÝM, NEŽ KVALIFIKOVANÝM INVESTORŮM VE SMYSLU NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2017/1129 ZE DNE 14. ČERVNA 2017 O PROSPEKTU, KTERÝ MÁ BÝT UVEŘEJNĚN PŘI VEŘEJNÉ NABÍDCE NEBO PŘIJETÍ CENNÝCH PAPIRŮ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU, A O ZRUŠENÍ SMĚRNICE 2003/71/ES (NAŘÍZENÍ O PROSPEKTU). PROSPEKT CENNÉHO PAPIRU JE PŘIPRAVOVÁN A BUDE ZPŘÍSTUPNĚN INVESTORŮM V SOULADU S NAŘÍZENÍM O PROSPEKTU. PŘÍPADNÁ INVESTICE DO CENNÝCH PAPIRŮ MUSÍ BÝT UČINĚNA VÝLUČNĚ NA ZÁKLADĚ PROSPEKTU SCHVÁLENÉHO ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU. PROSPEKT BUDE PO JEHO ZVEŘEJNĚNÍ KE STAŽENÍ NA INTERNETOVÝCH STRÁNKÁCH EMITENTA NEBO ZVEŘEJNĚN JINÝM ZPŮSOBEM V SOULADU SE ZÁKONEM.

Toto nepředstavuje nabídku cenných papírů

Všechny informace uvedené v tomto dokumentu jsou pouze pro informační účely a příjemci by se na ně neměly spoléhat. Společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, DEK a.s., Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., ani žádná osoba, která je ovládá, ani žádný člen jejich statutárních orgánů, jejich funkcionář, zaměstnanec, zástupce či přidružená osoba jakékoli takové osoby za ně nevyjadřují ani nepřijímají žádnou odpovědnost, neposkytují za ně žádnou záruku, ani nepřijímají odpovědnost jakéhokoli druhu za jakoukoli přesnost, nepřesnost, interpretaci, nesprávnou interpretaci, použití, nesprávné použití nebo zneužití těchto informací. Nic v tomto dokumentu nepředstavuje nabídku na prodej ani snahu o získání nabídky na koupi cenných papírů. Tento dokument nesmí být přeposílán ani distribuován žádné jiné osobě a nesmí být žádným způsobem reprodukován, zejména nesmí být přeposílán žádné osobě ze Spojených států amerických ani na žádnou adresu ve Spojených státech amerických a nedodržení tohoto pokynu může způsobit porušení Zákona o cenných papírech USA či příslušných zákonů jiných zemí.

Výhledová prohlášení

Tato prezentace obsahuje „výhledová prohlášení“ týkající se společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta a DEK a.s. a jejich budoucího podnikání. Taková prohlášení nejsou historickými fakty a mohou obsahovat názory a očekávání ohledně přesvědčení a strategií managementu, jakož i podrobnosti o očekáváních, které management má ohledně nových a stávajících programů, technologií či tržních podmínek. Přestože společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta a DEK a.s. věří, že jejich názory a očekávání jsou založeny na rozumných předpokladech, tato výhledová prohlášení podléhají četným rizikům a nejistotám, z nichž všechna nebudou prozkoumána vyčerpávajícím způsobem v této prezentaci ani jinde. Příjemci by neměli považovat taková stanoviska za prohlášení o tom, že jakékoliv očekávané události nastanou, ani že budou dosaženy očekávané cíle. Příjemcům se připomíná, že všechna výhledová prohlášení v této prezentaci jsou učiněna ke dni tohoto dokumentu a pro vyloučení pochybností se společností DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta a DEK a.s. nezavazují aktualizovat žádné učiněné stanovisko tak, aby odráželo události nebo okolnosti po tomto datu nebo aby odráželo výskyt neočekávaných událostí. Pro vyloučení pochybností společnosti DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta a DEK a.s. uvádí, že nepřijímají žádnou odpovědnost za jakákoli taková výhledová prohlášení.

Spolehnutí se na informace třetích stran

Zde obsažené informace anebo názory mohou obsahovat anebo vycházet z informací, které byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly nezávisle ověřeny. Žádné prohlášení se nevztahuje ani žádná záruka není poskytována za přesnost, úplnost nebo spolehlivost takových informací. Z důvodu zaokrouhlování nemusí některé číselné informace v tomto dokumentu přesně odpovídat vyjádřeným součtům a procenta nemusí přesně odrážet absolutní hodnoty. Jakýkoli odkaz na slova „aktuální“, „nyní“ nebo na podobný výraz se odkazují na datum této prezentace.

PREZENTUJÍCÍ



Ing. VÍT KUTNAR

Předseda představenstva DEKINVEST investiční společnost a.s.

Předseda správní rady a generální ředitel DEK a.s.



Ing. JAN BOLEK

Finanční ředitel DEK a.s.

INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

VEŘEJNĚ OBCHODOVANÉ DLUHOPISY (dále jako „Emise“)

EMITENT: DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet

DEKINVEST otevřený podílový fond Beta

- sídlící a registrovaný v Praze podle českých zákonů (dále jako „Emitent“)

RUČITEL: DEK a.s.

- sídlící a registrovaný v Praze podle českých zákonů
- spřízněná osoba Emitenta (nepřímo, přes konečné vlastníky a řídicí osoby)
- mateřská společnost 25 společností (dále jako „Skupina Ručitele“)

Emitent vlastní nemovitosti, jež jsou téměř zcela využívány Skupinou Ručitele pro její podnikání spočívající v distribuci a výrobě stavebních materiálů, včetně příslušných profesionálních služeb ve stavebnictví, hlavně v České republice a Slovenské republice.

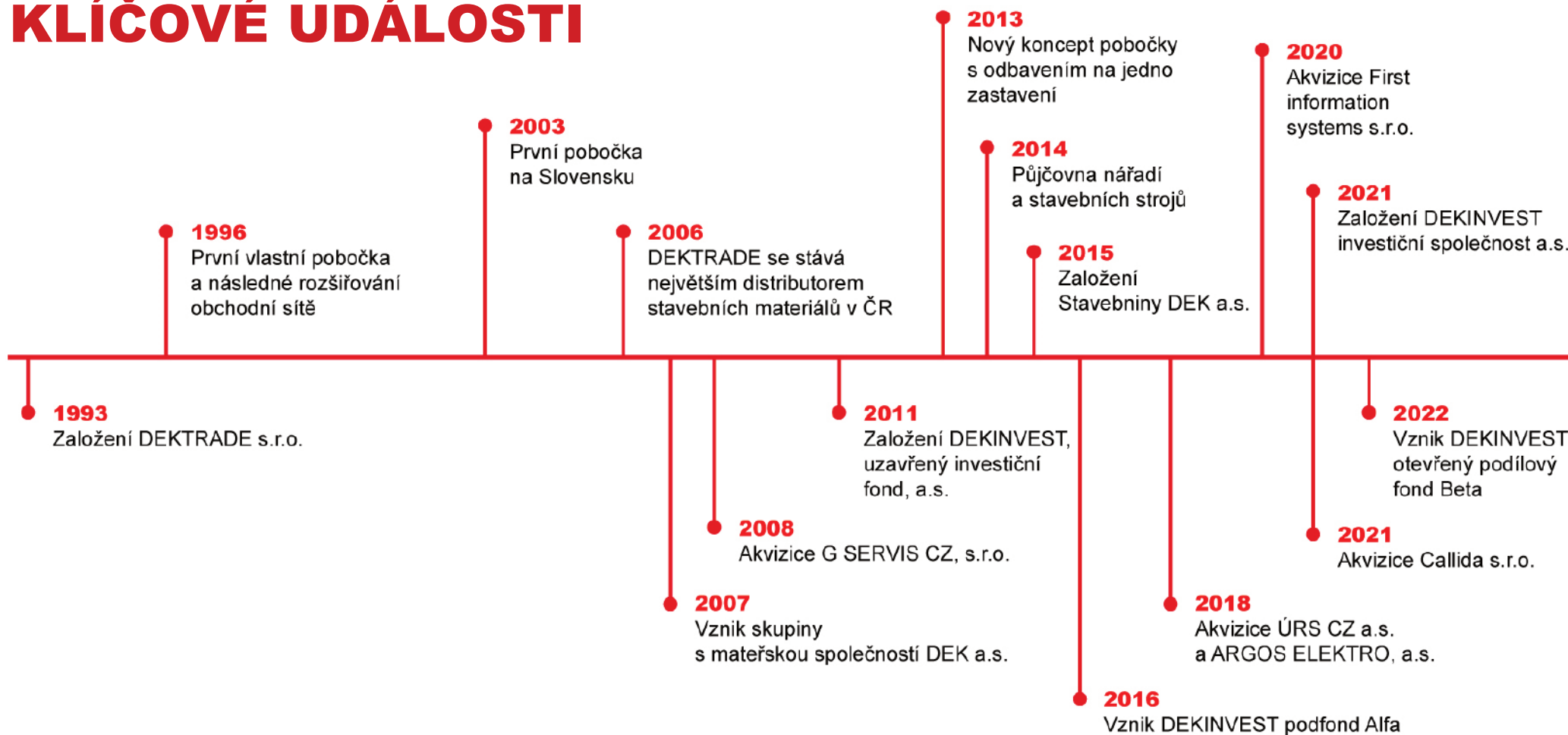
Emitent použije výtěžek Emise pro refinancování dlouhodobých zdrojů podnikatelské činnosti Emitenta a Skupiny Ručitele.



ORGANIZACE A HISTORIE DEK

DEK

SKUPINA DEK & OPF BETA: KLÍČOVÉ UDÁLOSTI



PROFIL SKUPINY DEK

- Od roku 1993 zajišťuje distribuci stavebního materiálu zejména profesionálním zákazníkům a dodává širokou paletu souvisejících služeb;
- Lídr trhu v České republice, třetí největší distributor na Slovensku;
- Konsolidované tržby 34.862 mil. Kč, více než 3.500 zaměstnanců (2022);
- 132 poboček, 9 dep půjčovny strojů a nářadí, 5 výrobních závodů (2022);
- Diverzifikované portfolio produktů a zákazníků, výjimečné obchodní vztahy s většinou klíčových dodavatelů;
- Unikátní obchodní procesy ve světovém měřítku, koncept odbavení na jedno zastavení;
- Dlouhodobý růst tržeb i zisku, a to i v obdobích nepříznivého vývoje na trhu;
- Dlouhodobě vysoká uhrazenost pohledávek a důraz na optimální obrátkovost zásob;
- Významná dluhová kapacita umožňující další růst.

KLÍČOVÉ OSOBNOSTI



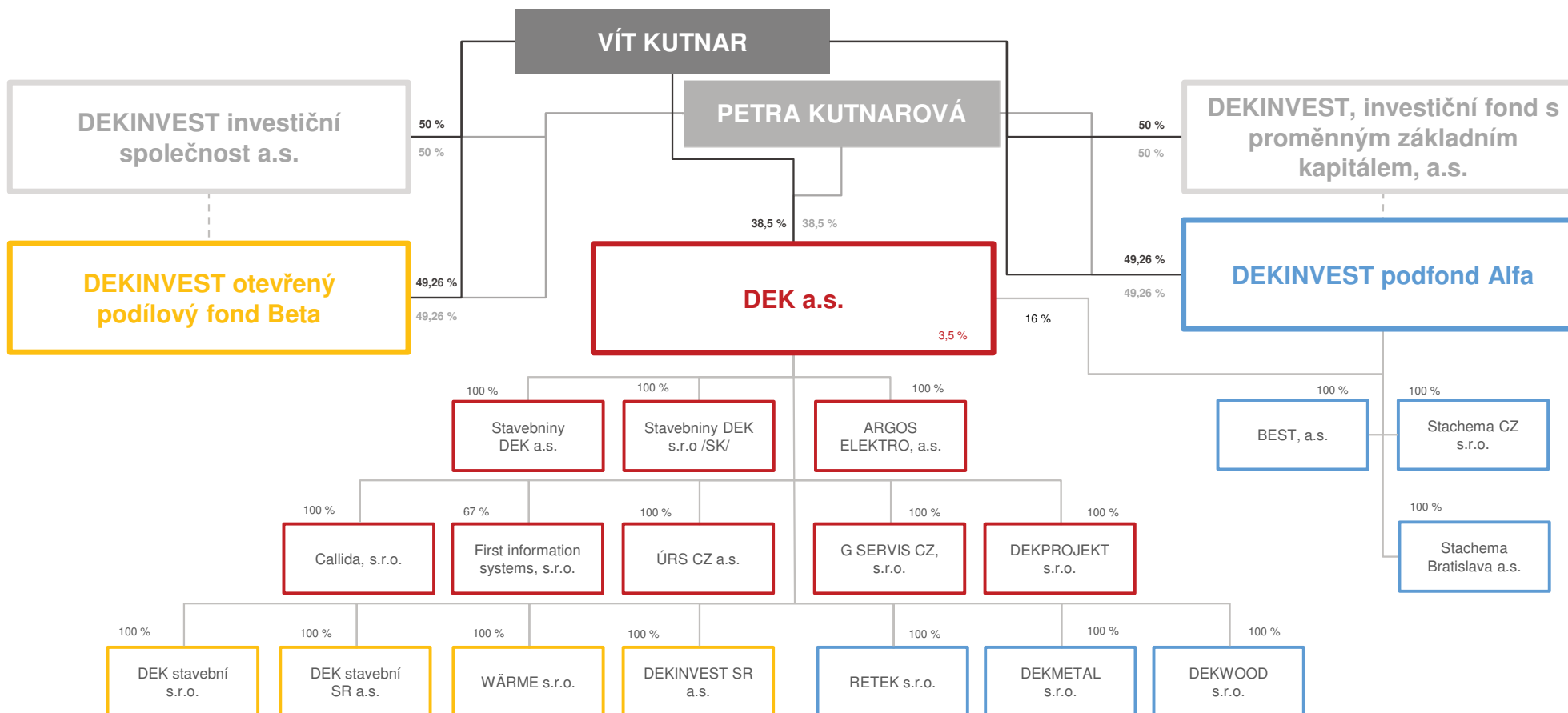
Ing. VÍT KUTNAR

- zakladatel skupiny DEK v roce 1993
- předseda představenstva Emitenta
- předseda správní rady a generální ředitel Ručitele
- absolvoval Stavební fakultu ČVUT v Praze

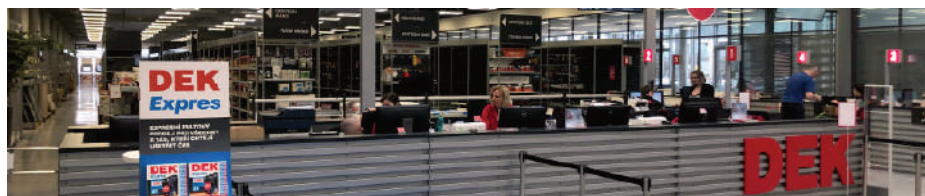


Ing. PETRA KUTNAROVÁ

- ve skupině DEK působí od roku 1994
- člen představenstva Emitenta
- člen správní rady a správní ředitel Ručitele
- absolvovala Fakultu mezinárodních vztahů VŠE v Praze a MBA na University of Pittsburgh



NEMOVITOSTI

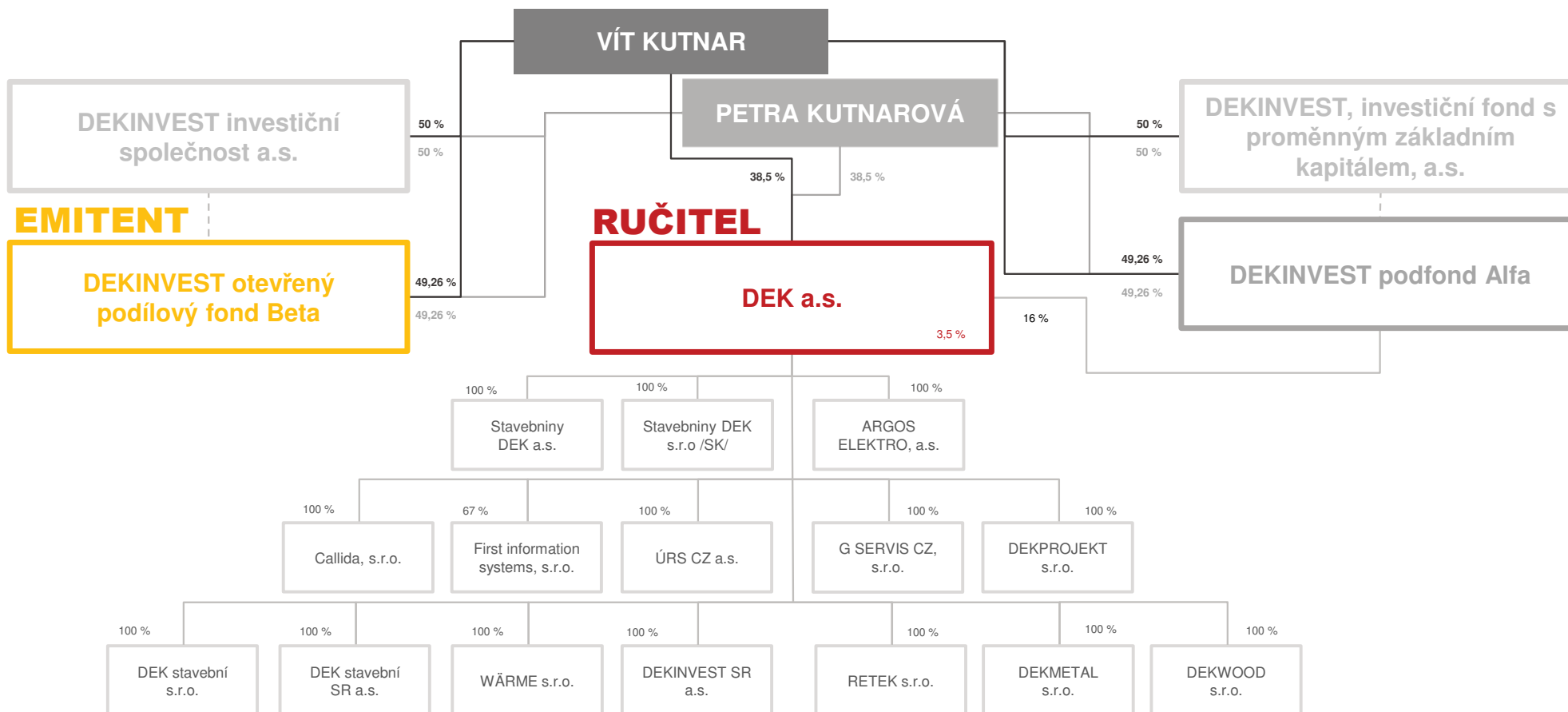


DISTRIBUCE & SLUŽBY



VÝROBA

EMITENT A RUČITEL EMISE



DODAVATELÉ A ZÁKAZNÍCI

DODAVATELÉ



DEK

ZÁKAZNÍCI



SPECIALISTÉ



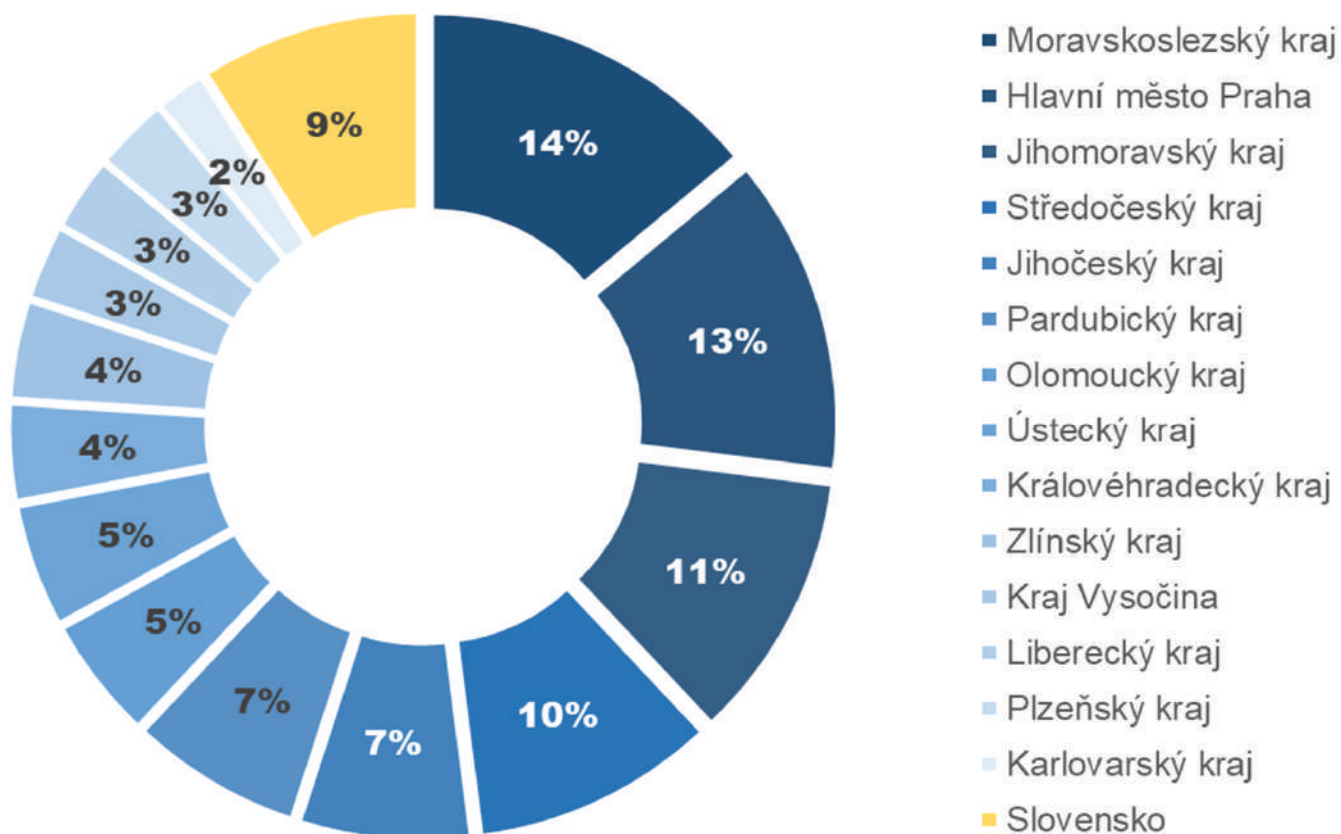
ÚDRŽBÁŘI



STAVEBNÍCI
SVÉPOMOCÍ

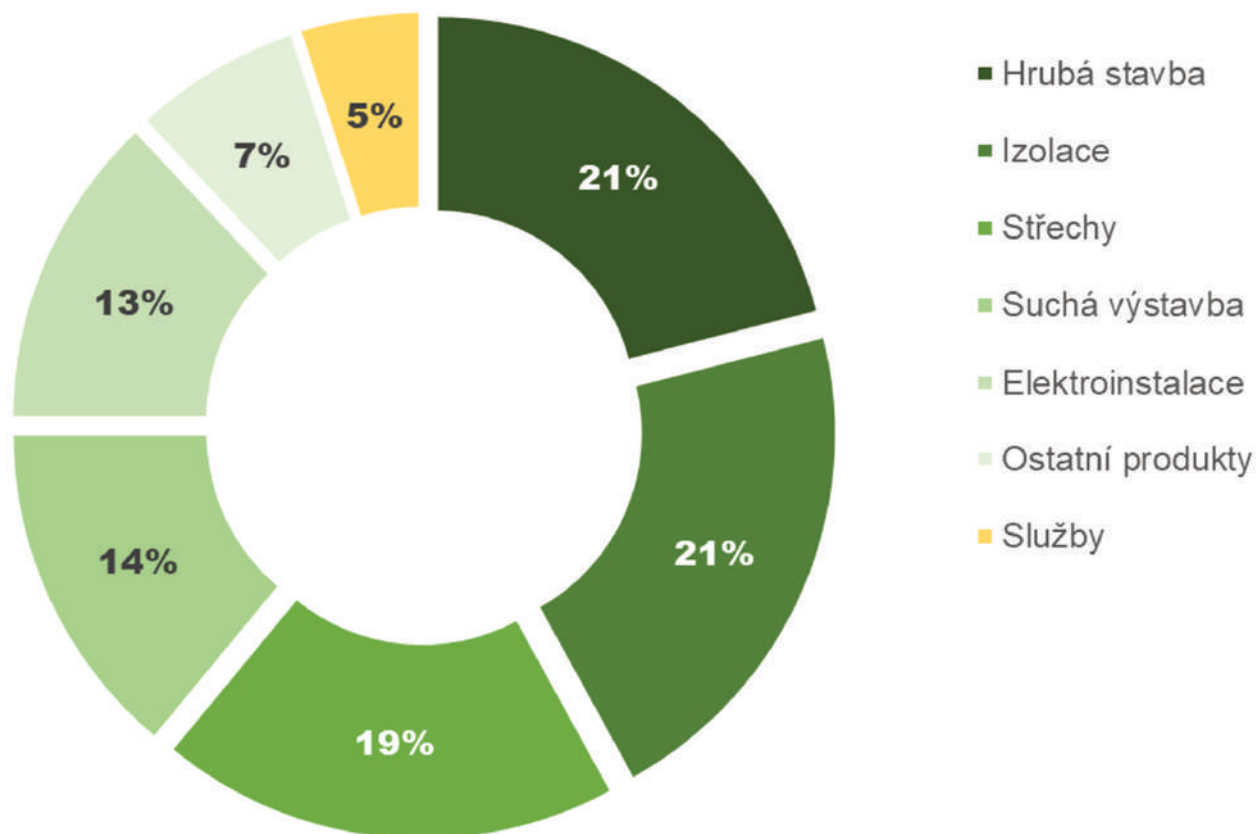
REGIONÁLNÍ DIVERZIFIKACE

Konsolidované tržby 2022, rozdělení dle regionů



PRODUKTOVÁ DIVERZIFIKACE

Konsolidované tržby 2022, rozdělení dle produktů



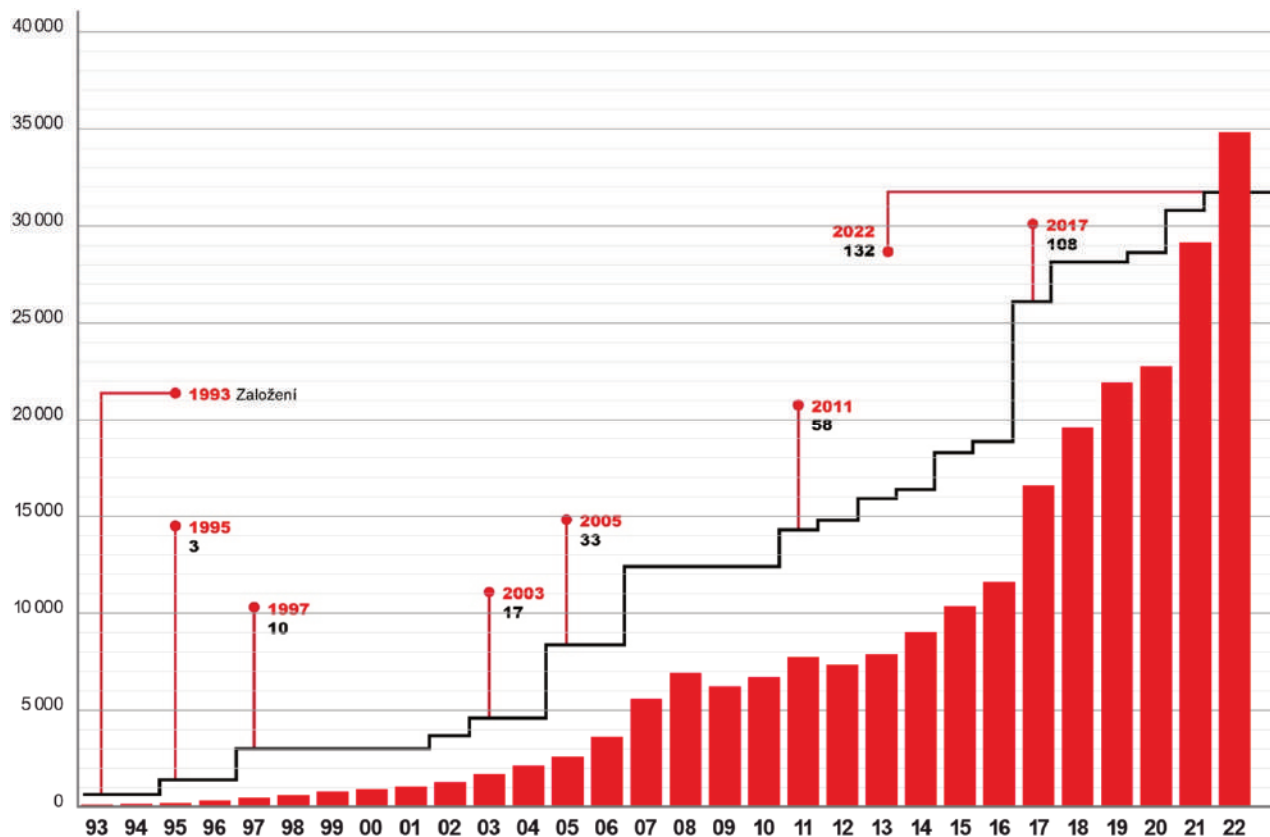


SKUPINA DEK: OBCHODNÍ VÝSLEDKY

DEK

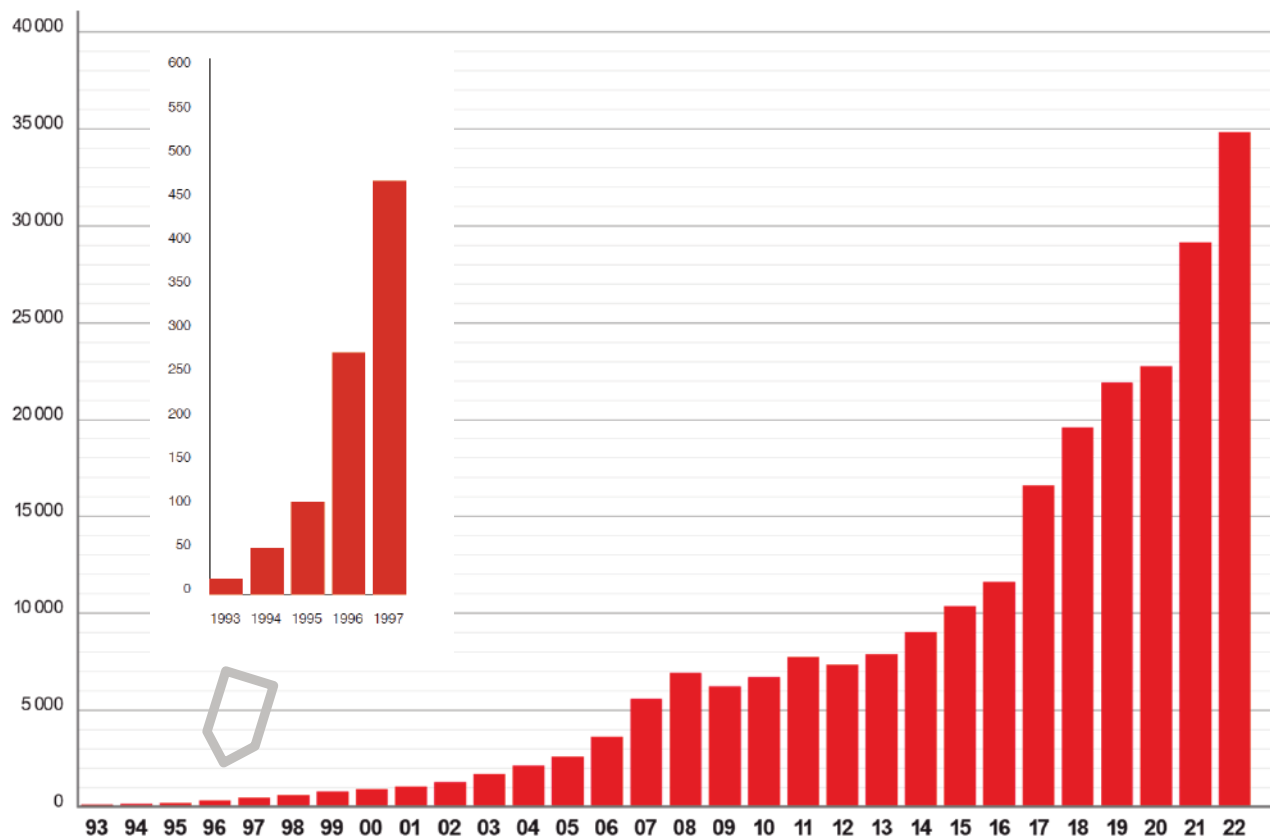
HISTORIE SKUPINY DEK: VÝVOJ TRŽEB

Konsolidované tržby **DEK a.s.** (mil. Kč) a vývoj obchodní sítě (počet poboček)



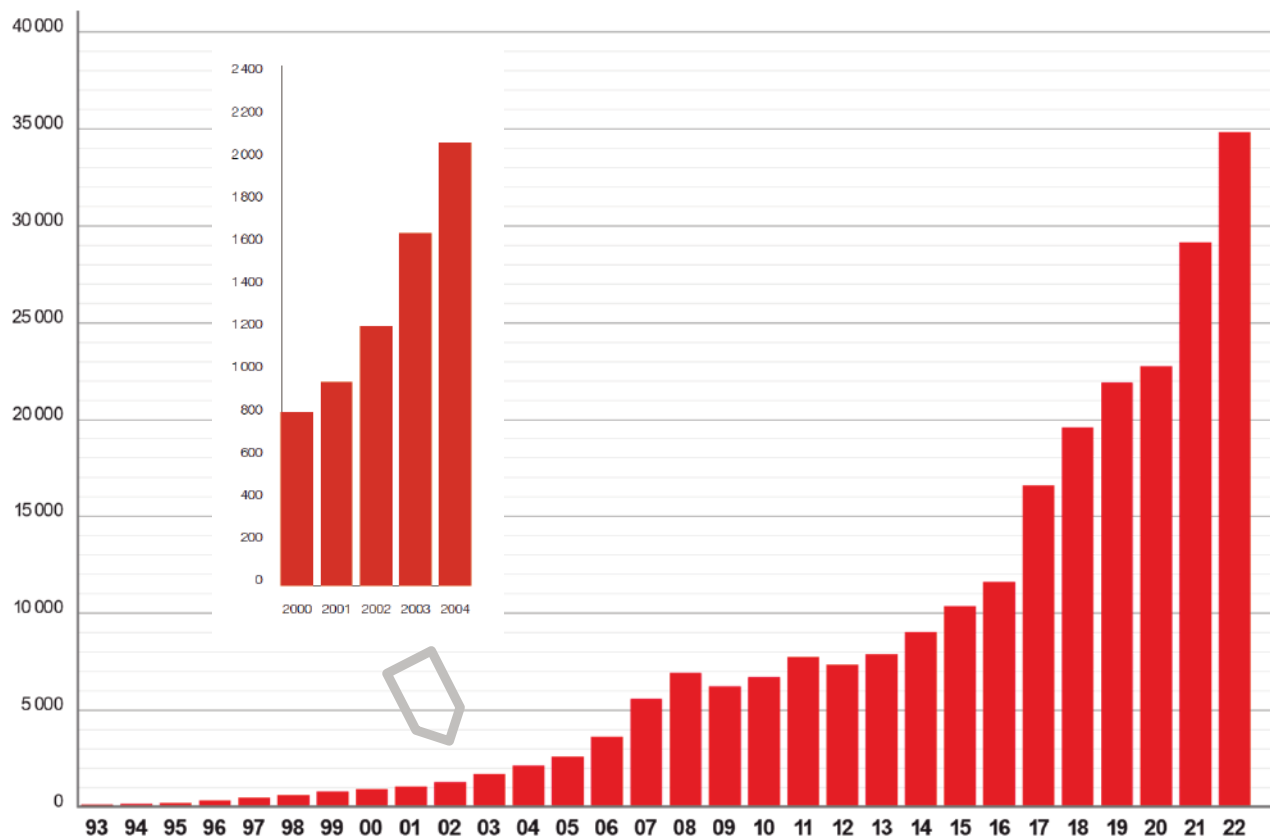
HISTORIE SKUPINY DEK: VÝVOJ TRŽEB

Konsolidované tržby **DEK a.s.** (mil. Kč)



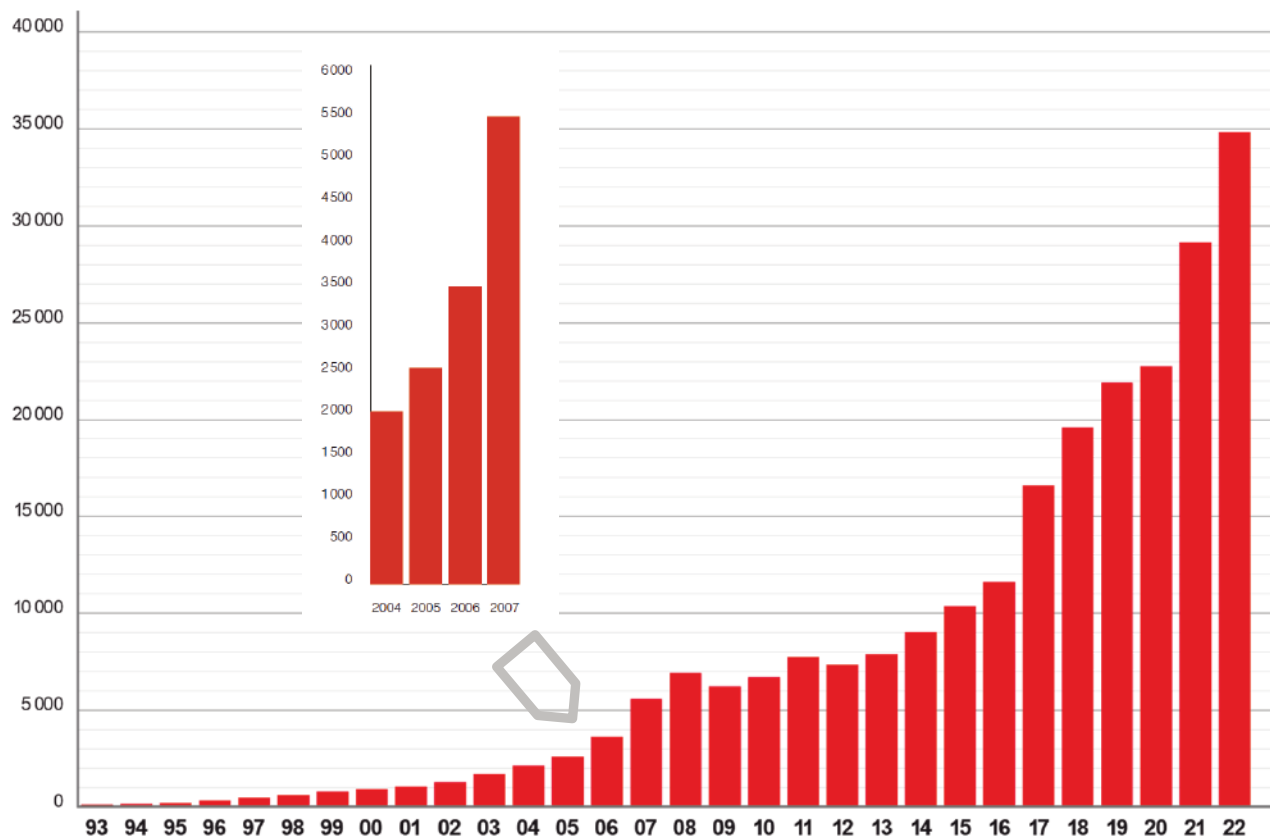
HISTORIE SKUPINY DEK: VÝVOJ TRŽEB

Konsolidované tržby **DEK a.s.** (mil. Kč)



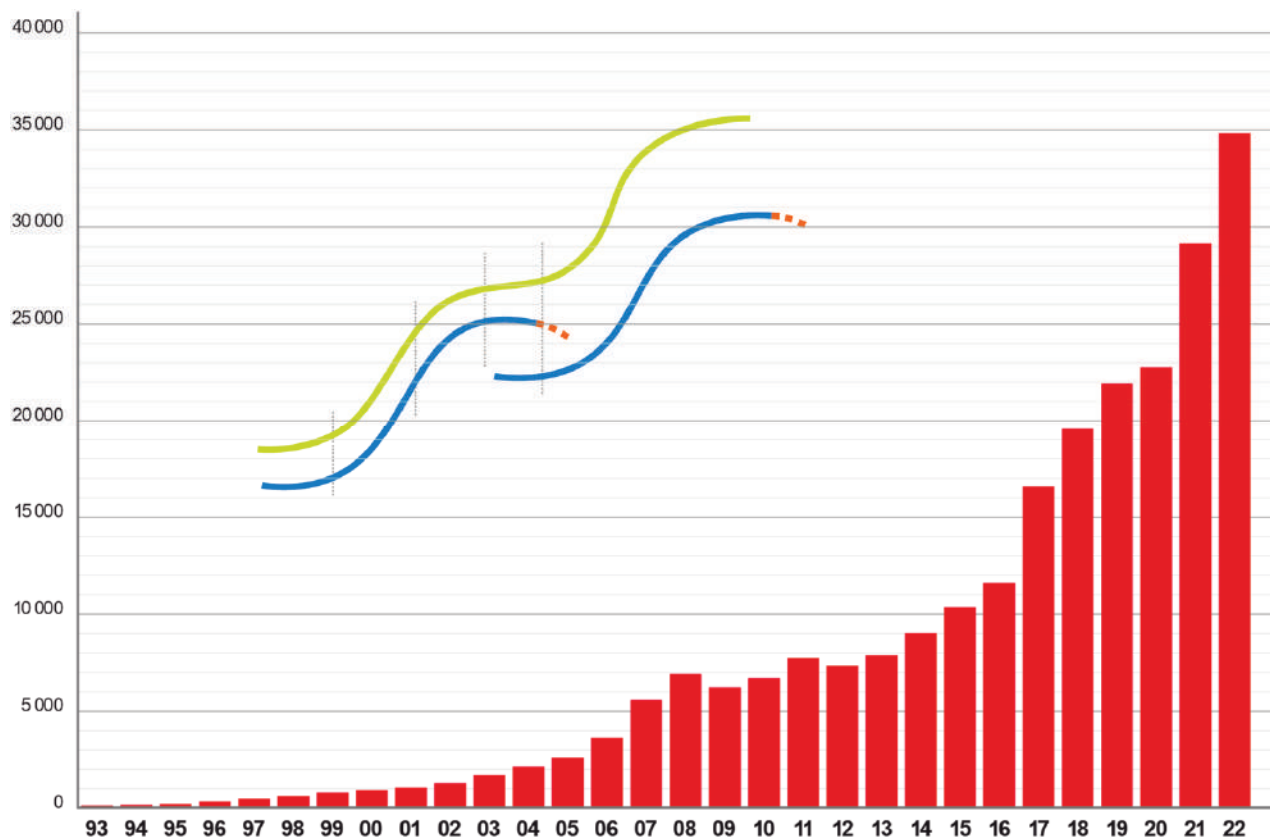
HISTORIE SKUPINY DEK: VÝVOJ TRŽEB

Konsolidované tržby **DEK a.s.** (mil. Kč)

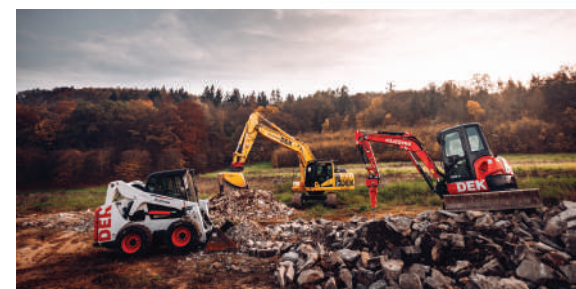
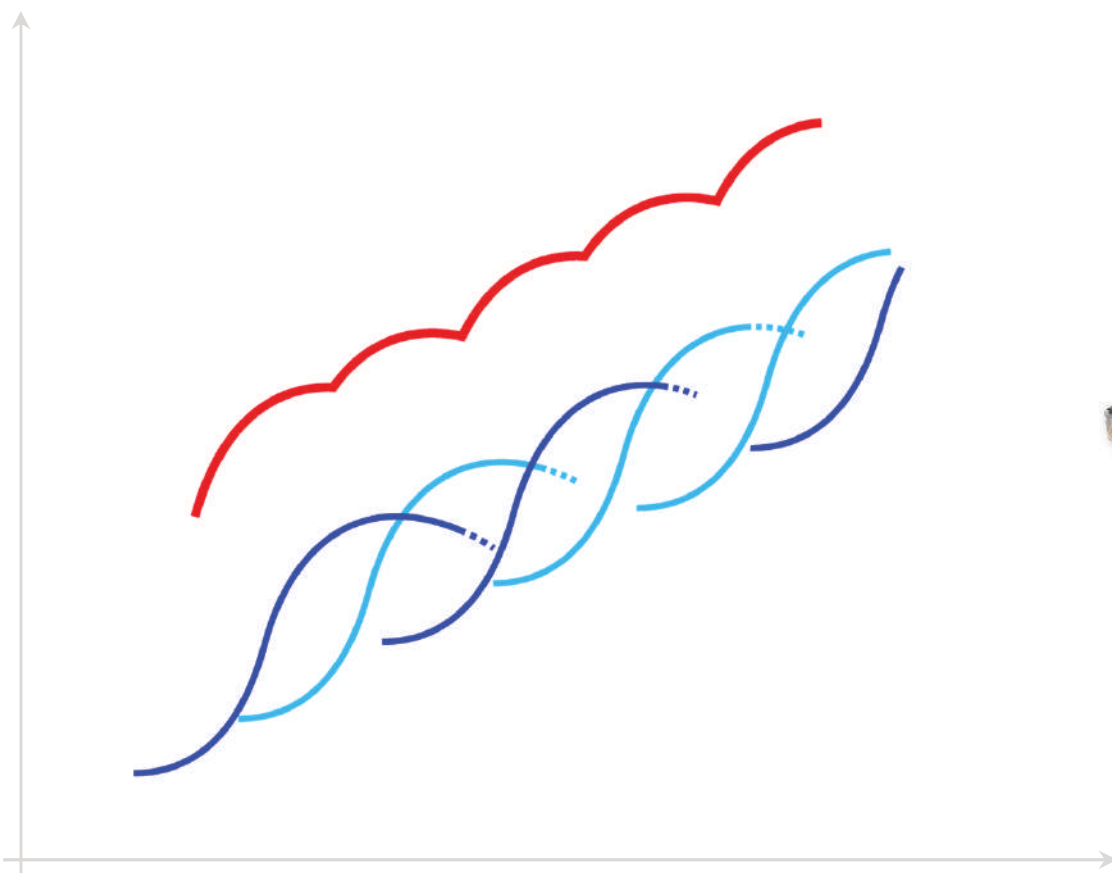


HISTORIE SKUPINY DEK: VÝVOJ TRŽEB

Růst prostřednictvím inovací



RŮST PROSTŘEDNICTVÍM INOVACÍ

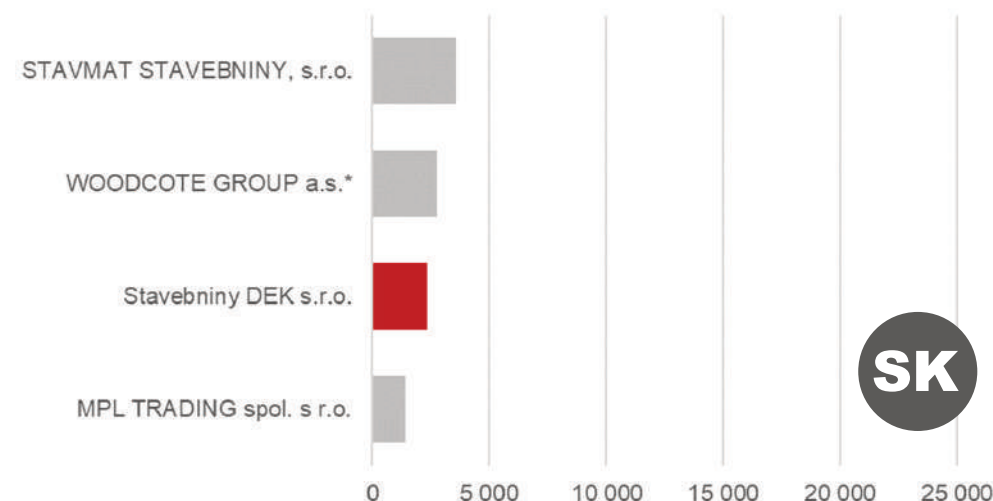
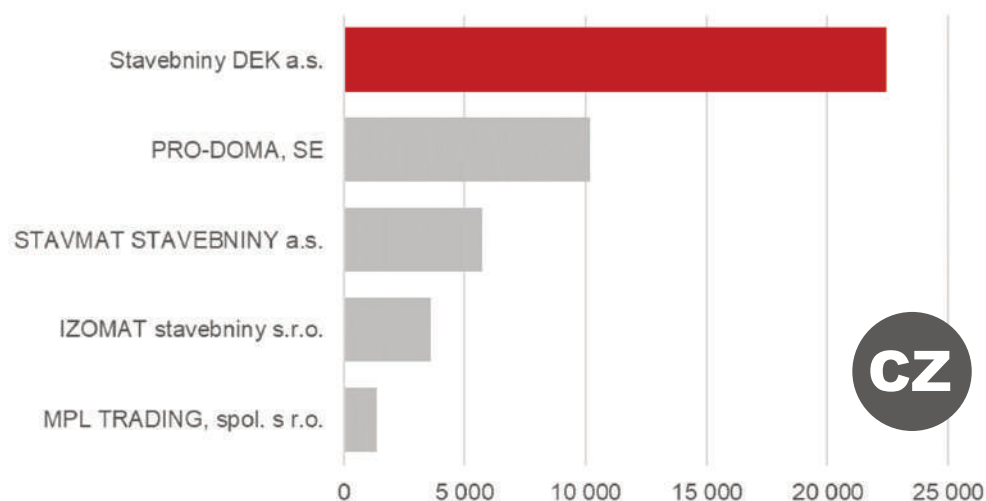


OBCHODNÍ SÍŤ DEK



POZICE DEK NA TRHU STAVEBNÍHO MATERIÁLU

Distributoři stavebního materiálu, tržby za rok 2021 (mil. Kč)



Úhrnný obrat pěti největších distributorů **v České republice** za rok 2021 činil 43 mld. Kč. Společnost Stavebniny DEK a.s. je jasným lídrem trhu, její obrat za rok 2021 převýšil souhrnný obrat dalších čtyř největších distributorů.

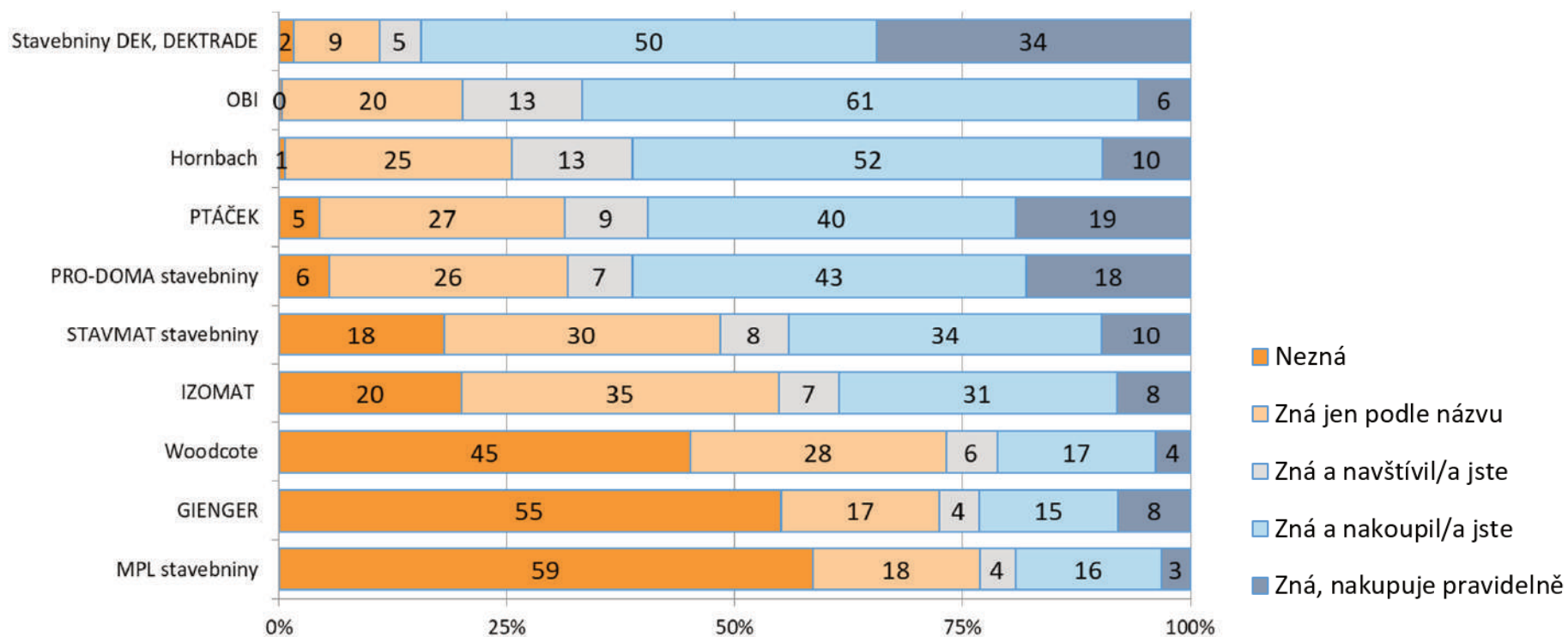
Obrat čtyř největších distributorů **na Slovensku** za rok 2021 činil 395 mil. eur. Stavebniny DEK s.r.o. jsou s menším odstupem třetím největším prodejcem stavebního materiálu na trhu.

Zdroje: výroční zprávy uvedených společností za rok 2021
* údaj za 08/2021-07/2022

POZICE DEK NA TRHU STAVEBNÍHO MATERIÁLU

Průzkum **STEM/MARK 2023**, srovnání distributorů

Znáte následující firmy? Nakupujete u nich stavební materiál?

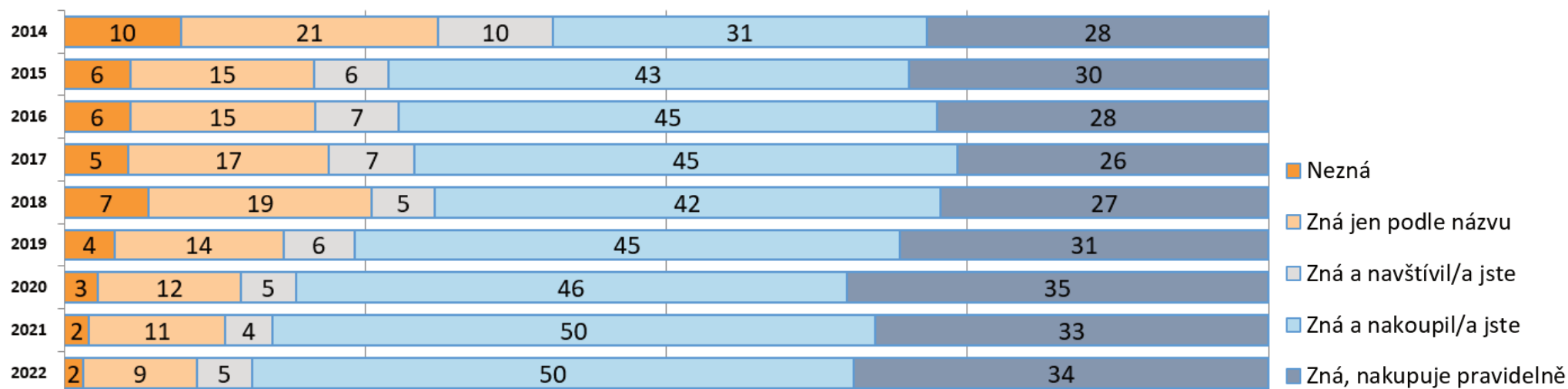


STEM  MARK

POZICE DEK NA TRHU STAVEBNÍHO MATERIÁLU

Průzkum **STEM/MARK** 2015-2023, **Stavebniny DEK** vývoj v letech

Znáte následující firmy? Nakupujete u nich stavební materiál?

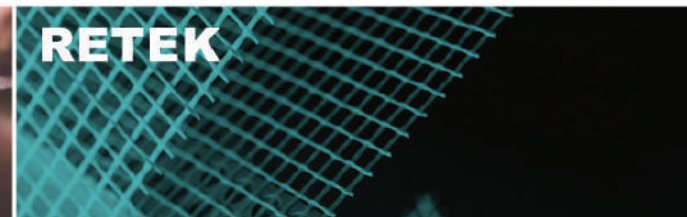


STEM  MARK

PŮJČOVNA STROJŮ A NÁŘADÍ



VÝROBA



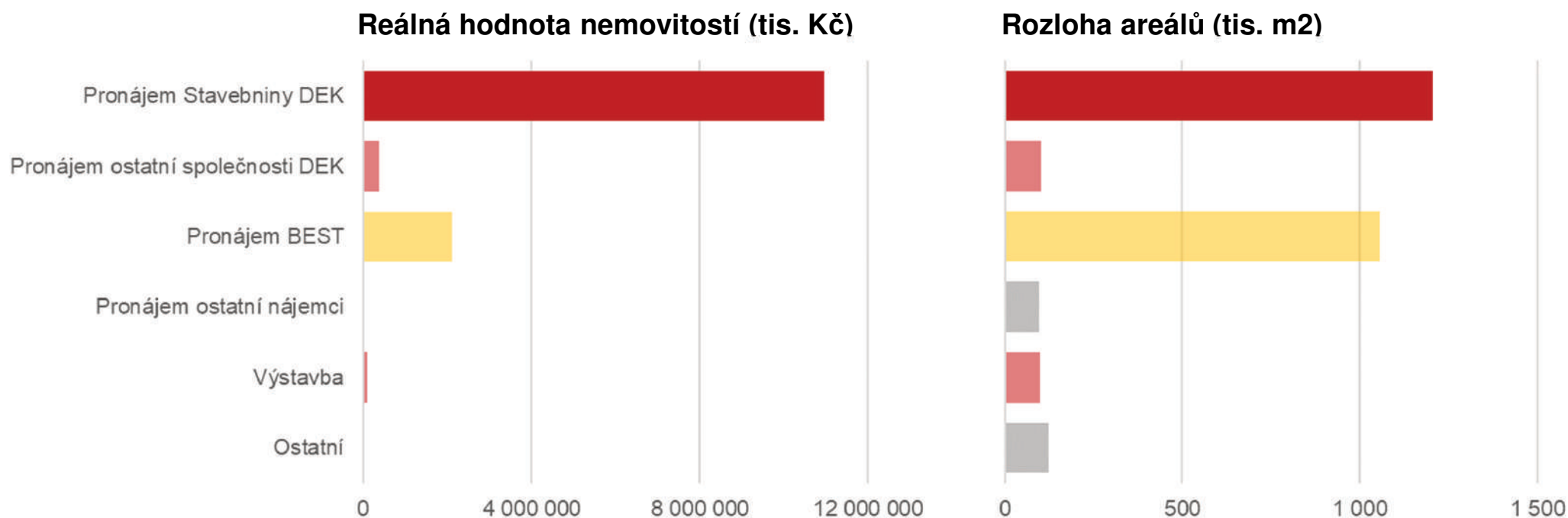


PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ DEKINVEST BETA

DEK

PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ EMITENTA

Využití portfolia nemovitostí **OPF Beta** (Emitent) **Skupinou DEK** (Ručitel), stav k 12 / 2022



Převážná většina nemovitostí Emitenta je pronajímána Skupině Ručitele (61 ze 79 areálů), zejména společnosti Stavebniny DEK a.s. (56 areálů). 8 výrobních areálů je pronajímáno společnosti BEST a.s., 3 areály pak jiným nájemcům. 4 areály byly v prosinci 2022 ve výstavbě a 3 areály (pozemky) nebyly pronajímány.

ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2013-2016)



ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2017)



ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2018)

2018 HRADEC KRÁLOVÉ



2018 KLADNO



2018 TRNAVA



2018 PROSTĚJOV



2018 PRAHA STODŮLKY



ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2019)



ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2020)



2020 MOHEĽNICE



2020 KOLÍN



2020 PARDUBICE



2020 HODONÍN

ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2021)



2021 ŠUMPERK



2021 ÚSTÍ n/ORLICÍ



2021 KOŠICE



2021 OPAVA



2021 KLATOVY



2021 LIPT. MIKULÁŠ

ROZŠÍŘENÍ SÍTĚ (2022)



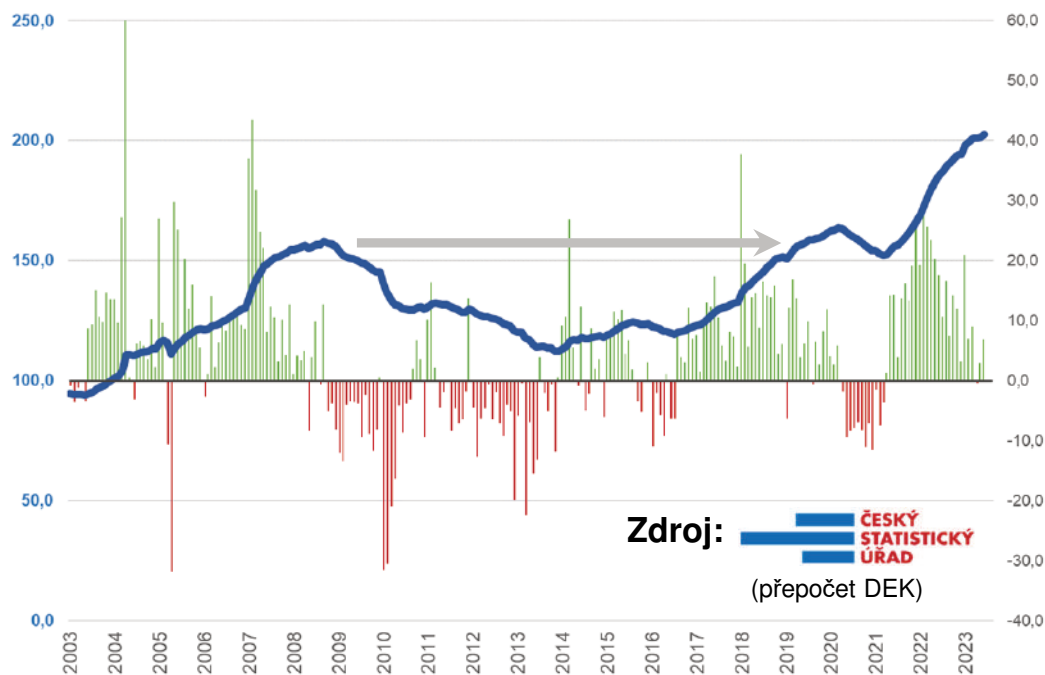


MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ

DEK

VÝVOJ POZEMNÍHO STAVITELSTVÍ 2003-2023

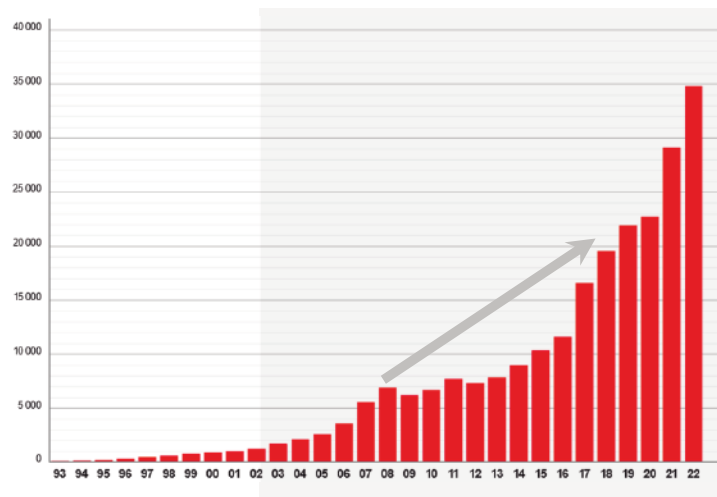
Index stavební produkce, pozemní stavitelství
(v běžných cenách, rok 2003 = 100)



Stavebnictví je cyklickým oborem. Pozemnímu stavitelství se od roku 2017 daří, nicméně teprve v posledních 2 letech se celková výkonnost pohybuje nad předchozí špičkou z roku 2008.

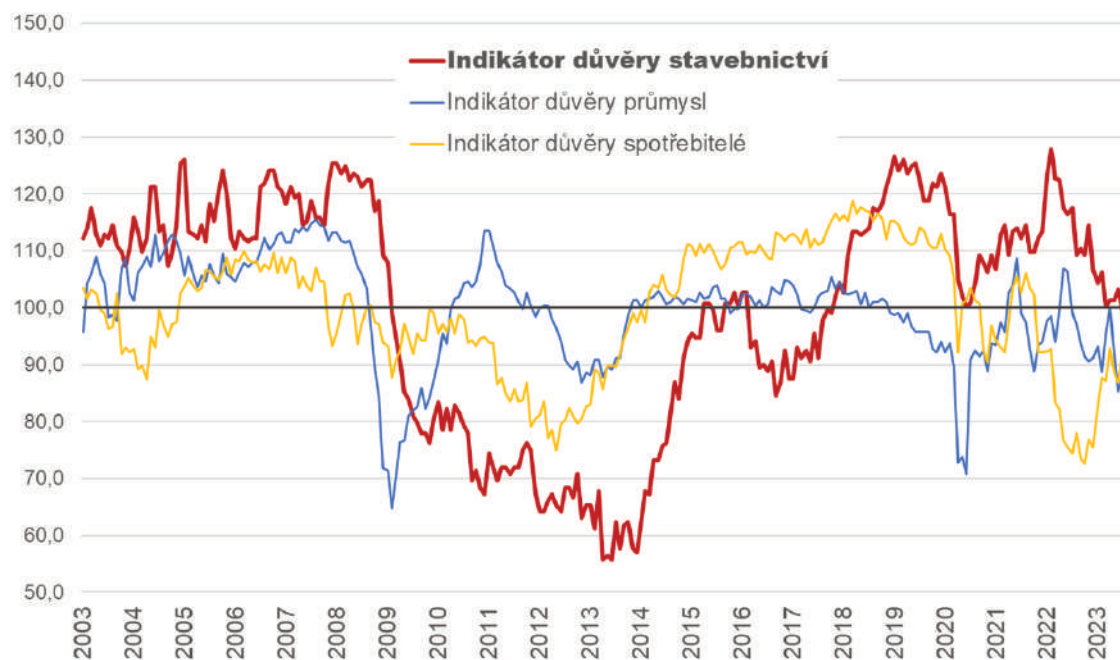
Konsolidované tržby DEK a.s. (mil. Kč)

Jedinou akvizicí významně ovlivňující obrát byl nákup společnosti ARGOS elektro v roce 2018.



MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ

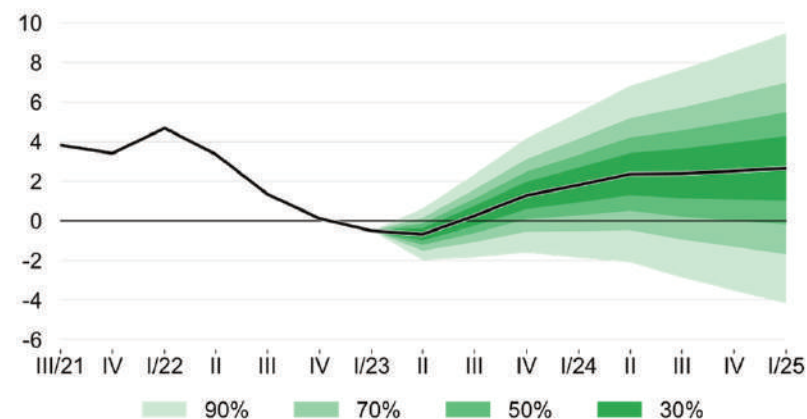
Bazické indexy indikátorů důvěry (dlouhodobý průměr 2003-2022 = 100)



Zdroj:  ČESKÝ
STATISTICKÝ
ÚŘAD

Hrubý domácí produkt (mzr. změny v %)

ČNB: Ekonomika ve druhém pololetí obnoví svůj růst, který dále zrychlí během roku 2024.

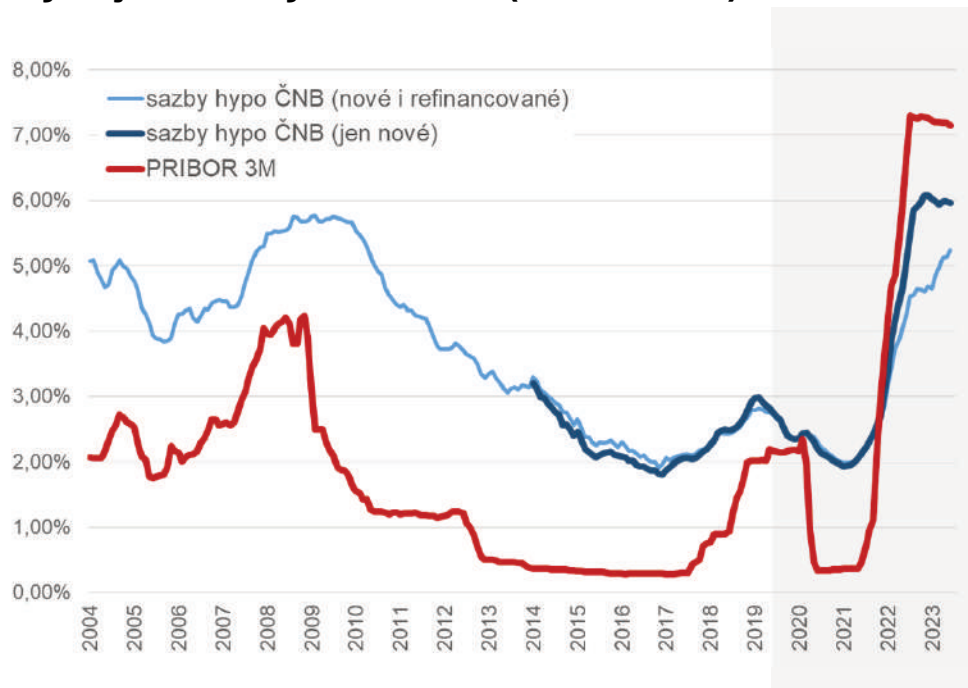


Zdroj:  ČNB ČESKÁ
NÁRODNÍ
BANKA

(prognóza 8/2023)

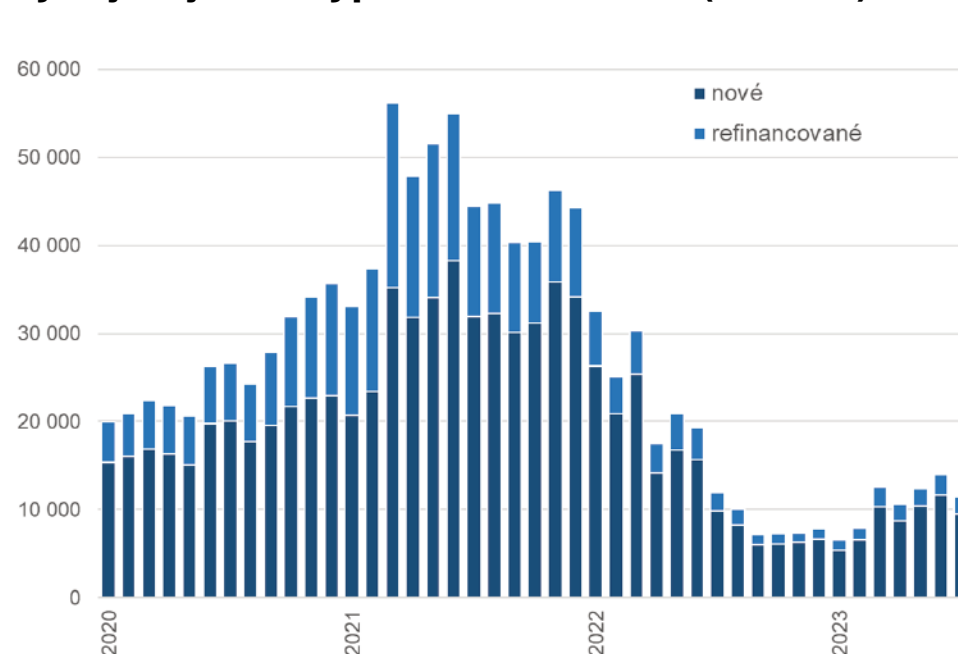
VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU

Vývoj úrokových sazeb (2004-2023)



Z minima, kam se v roce 2021 vrátily, se sazby hypoték odrazily k 10letému maximu, a přiblížily se 20letému maximu dosaženému při finanční krizi. Sazba PRIBOR 3M je aktuálně nejvýše od roku 1999.

Vývoj objemu hypotečních úvěrů (mil. Kč)

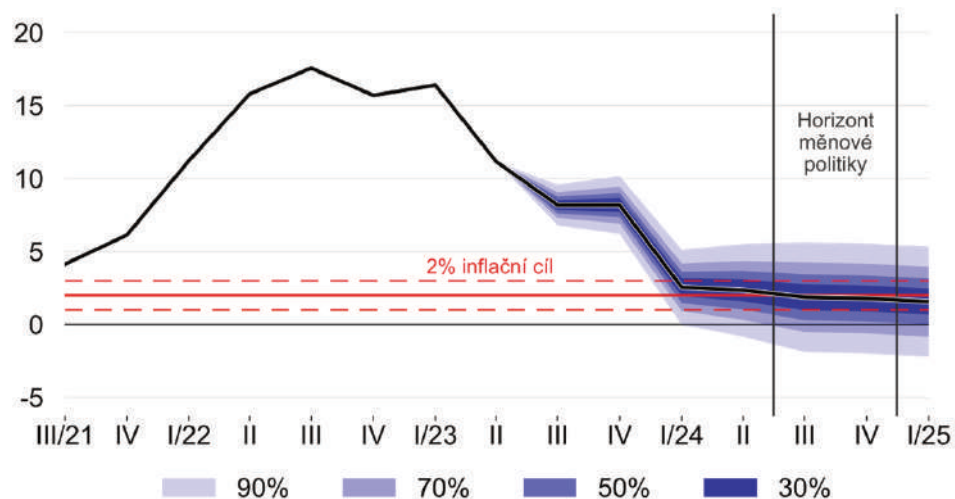


Zdroje:



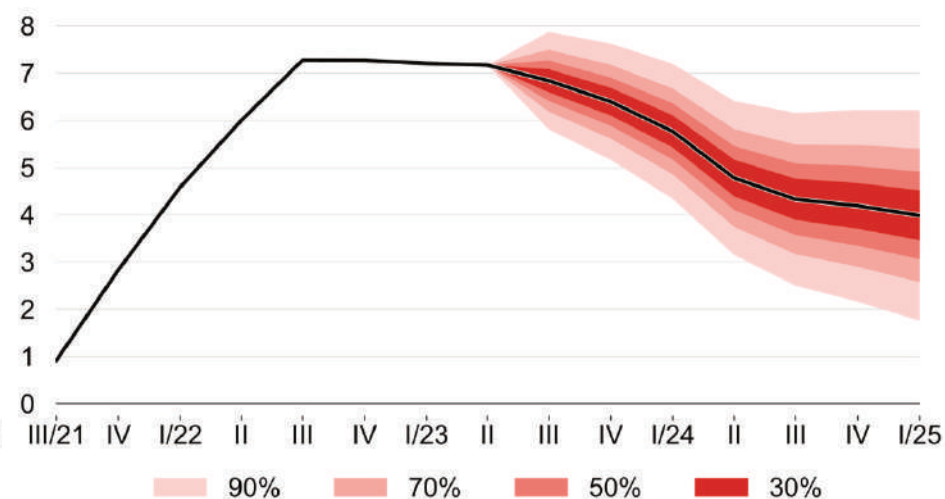
PROGNÓZA ČNB

Celková inflace (%)



ČNB: Inflace v nejbližších měsících dále zvolní. Na podzim se ale pokles inflace dočasně přeruší vlivem statistického efektu úsporného tarifu. Na počátku příštího roku se vrátí do blízkosti 2% inflačního cíle.

Úrokové sazby 3M PRIBOR (%)



ČNB: Se základním scénářem prognózy je konzistentní pokles tržních úrokových sazeb na celém výhledu.

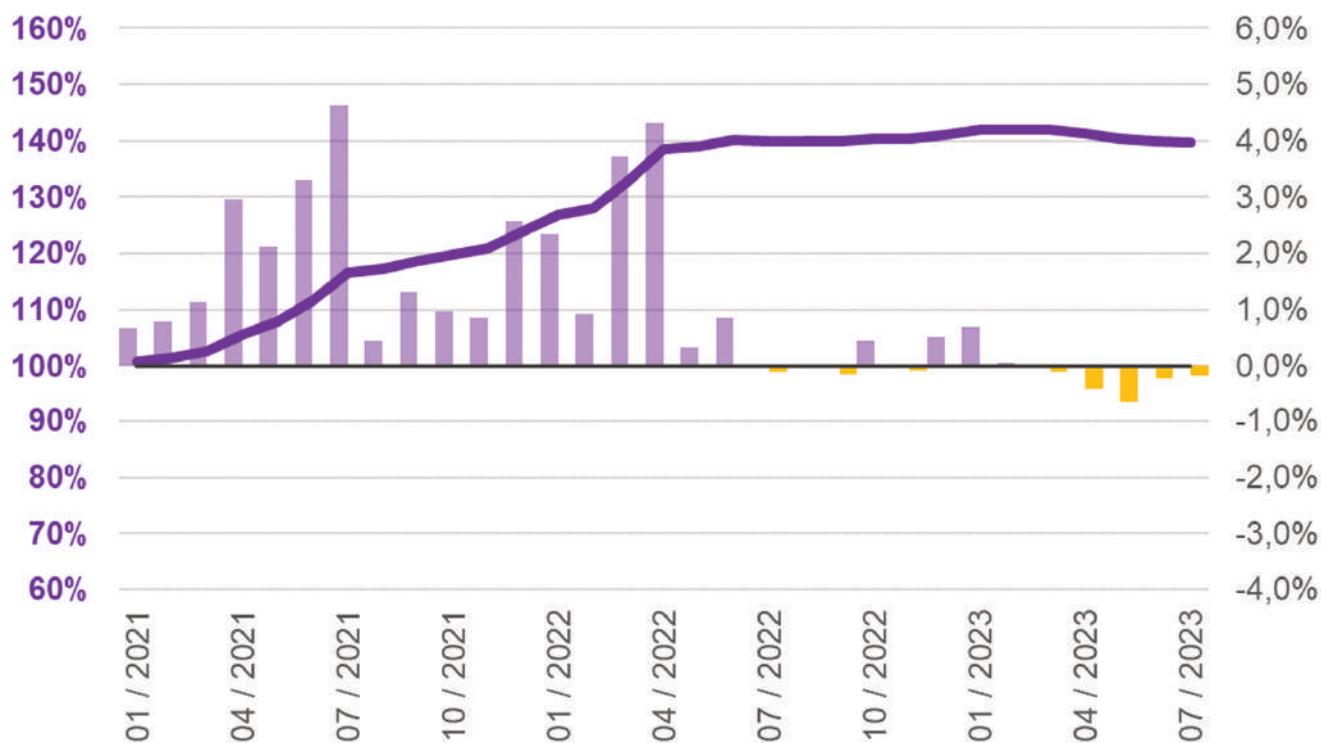
Zdroj: **ČNB** ČESKÁ
NÁRODNÍ
BANKA

(prognóza 8/2023)

MONITORING CEN STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ

Nezávislé šetření vývoje cen stavebních materiálů (2021-2023)

(rok 2020 = 100)



Rokem 2020 skončilo dlouhé období s víceméně stabilními cenami materiálů, s meziročními změnami v řádu jednotek procent. V roce 2021 a v 1. pololetí roku 2022 docházelo k mimořádným změnám, kdy určité druhy materiálů zdražovaly i o desítky procent během několika týdnů.

Od poloviny roku 2022 se celková situace na trhu přes výkyvy v několika materiálových skupinách opět stabilizovala.

Náklady na stavební materiály činí v průměru 40–60 % z celkové ceny stavby a představují tak její majoritní složku.

Zdroj: **URS**



EKONOMICKÉ UKAZATELE DEKINVEST OPF BETA & SKUPINA DEK

DEK

POMĚR ČISTÉ ZADLUŽENÍ / EBITDA

VÝKONNOST (rok 2022, mil. Kč)	OPF Beta	DEK	Eliminace	CELKEM
Výsledek hospodaření před zdaněním	2 328	1 551		3 880
Výnosové úroky	0	-140		-140
Nákladové úroky	288	513		801
Odpisy dlouhodobého majetku	0	1 393		1 393
Nájemné OPF BETA - Skupina DEK	0	0	-898	-898
Korekce přecenění dlouhodobého majetku	-1 524	59		-1 465
Změna stavu rezerv a opr. položek	0	83		83
Tržby z prodeje podílů	0	0		0
Zůstatková cena prodaných podílů	0	3		3
EBITDA	1 091	3 462	-898	3 656

ZADLUŽENÍ (rok 2022, mil. Kč)	OPF Beta	DEK	Eliminace	CELKEM
Úvěry a zápůjčky	3 395	4 180	-192	7 383
Dluhopisy	1 691	49		1 740
Odložené platby za dlouhodobý majetek	51	0		51
Závazky z leasingu	0	3 157	-2 782	375
Ostatní úročené závazky	0	0		0
FINANČNÍ ZADLUŽENÍ	5 137	7 386	-2 974	9 549
z toho DLOUHODOBÉ ZADLUŽENÍ	2 706	2 675	-1 999	3 382
Peněžní prostředky a ekvivalenty	-28	-90	0	-119
CELKOVÝ ČISTÝ DLUH	5 109	7 295	-2 974	9 431
z toho DLOUHODOBÝ ČISTÝ DLUH	2 678	2 585	-1 999	3 263

ČISTÉ ZADLUŽENÍ / EBITDA (2022)

$$= 9.431 \text{ M} \uparrow / 3.656 \text{ M} \uparrow = \mathbf{2,58} \downarrow$$

ČISTÉ ZADLUŽENÍ / EBITDA (2017)

$$= 4.447 \text{ M} / 1.028 \text{ M} = \mathbf{4,33}$$

DLOUHODOBÉ ČISTÉ ZADLUŽENÍ / EBITDA (2022)

$$= 3.263 \text{ M} / 3.656 \text{ M} = \mathbf{0,89}$$