



Dostarczamy bezpieczeństwo



## Prezentacja Grupy Mercor

Transakcja sprzedaży Segmentu Oddzieleń Przeciwpożarowych

18 września 2013

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone wyłącznie w celach informacyjnych. Nie stanowi reklamy ani oferowania papierów wartościowych w publicznym obrocie. Zostały w nim wykorzystane źródła informacji, które MERCOR SA uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Niniejsze opracowanie nie stanowi elementu doradztwa inwestycyjnego, a MERCOR SA nie ponosi odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Odpowiedzialność spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania. Opracowanie podlega ochronie wynikającej z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Powielanie, publikowanie lub jego rozpowszechnianie wymaga pisemnej zgody MERCOR SA.

**Krzysztof Krempeć**  
Prezes Zarządu, Mercor SA

**Grzegorz Lisewski**  
Pierwszy Wiceprezes Zarządu, Mercor SA

**Bartłomiej Postępski**  
Dyrektor, Departament Fuzji i Przejęć, Espirito Santo Investment Bank

**Magnus Kagevik**  
Manager Rynku Europy Wschodniej, ASSA ABLOY

## 1. Transakcja sprzedaży segmentu oddzielen

- ▶ Geneza transakcji
- ▶ Główne warunki transakcji
- ▶ Inne istotne aspekty umowne
- ▶ Wskaźniki transakcyjne
- ▶ Warunki zawieszające transakcji

## 2. Działalność Grupy Mercor po transakcji

- ▶ Wykorzystanie środków z transakcji
- ▶ Obraz Grupy Mercor po transakcji
- ▶ Cele strategiczne



Transakcja sprzedaży segmentu oddzielení

## **Zarząd podjął decyzję o sprzedaży segmentu oddzielen przeciwpożarowych („DOP”) w oparciu o następujące główne przesłanki:**

- ▶ Możliwość spłaty istotnej części zadłużenia i obniżenia kosztów finansowych.
- ▶ Możliwość dynamizacji dalszego rozwoju Grupy, dzięki wdrożeniu programu inwestycyjnego dla pozostałych pionów produktowych, którymi są: systemy oddymiania i odprowadzania ciepła, systemy wentylacji pożarowej i zabezpieczenia ogniochronne konstrukcji budowlanych.
- ▶ Brak wypłaty dywidendy w ostatnich latach – intencją Zarządu jest, by istotna część środków (co najmniej 50%) pozyskanych w wyniku transakcji, została przeznaczona na wypłatę dywidendy lub skup akcji Spółki.
- ▶ Relatywna dojrzałość segmentu oddzielen przeciwpożarowych – dalszy wzrost tego segmentu w ramach Grupy Mercor wymagałby inwestycji, które nie były możliwe przy istniejącym poziomie zadłużenia.
- ▶ Propozycje otrzymywane od inwestorów.

## Cena uzgodniona z Inwestorem (Assa Abloy) wynosi 221 mln zł za Wartość Przedsiębiorstwa (EV – Enterprise Value) i obejmuje:

- ▶ **Polska.** Całość biznesu oddzielen przeciwpożarowych w Polsce (prowadzonego obecnie w ramach spółki Mercor S.A. ("Mercor SA") wraz ze znakiem towarowym „Bem” oraz wybranymi maszynami i urządzeniami, które obecnie użytkuje Bem sp. z o.o. ("Bem"). Transakcja odnosząca się do powyższego biznesu będzie polegać na zakupie przez spółkę celową Inwestora przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 551 Kodeksu cywilnego) nowo powstałej spółki Mercor HD sp. z o.o. SKA ("Mercor HD"), do której uprzednio (w ramach Wydzielenia) wniesione zostaną aktywa związane z oddzieleniami przeciwpożarowymi Mercor SA.
- ▶ **Czechy i Słowacja.** Całość biznesu oddzielen przeciwpożarowych w Czechach i na Słowacji prowadzonego w ramach spółek Hasil a.s. ("Hasil CZ") i Hasil s.r.o. ("Hasil SK"). Transakcja będzie polegać na sprzedaży przez Mercor HD 100% akcji w spółce Hasil CZ (a pośrednio także 100% udziałów w Hasil SK, należących do Hasil CZ). Pozostała działalność prowadzona przez w/w spółki (niezwiązana z oddzieleniami przeciwpożarowymi) będzie przeniesiona przed zamknięciem transakcji do nowoutworzonych spółek w Czechach i na Słowacji.
- ▶ **Ukraina.** Biznes oddzielen przeciwpożarowych na Ukrainie prowadzonego w ramach spółki Mercor Ukraine ("Mercor UKR"). Transakcja będzie polegać na sprzedaży przez Mercor HD 55% udziałów (wszystkie posiadane przez Mercor) w spółce Mercor UKR. Pozostała działalność prowadzona w tej spółce (niezwiązana z oddzieleniami przeciwpożarowymi) będzie przeniesiona do nowoutworzonej spółki na Ukrainie, w której Mercor będzie posiadał 55% udział (pozostała część udziału będzie należała do dotychczasowych współników mniejszościowych Mercor UKR).

- ▶ Uzgodniona cena za DOP w wysokości **221 mln zł za Wartość Przedsiębiorstwa** (EV – Enterprise Value) na moment zamknięcia transakcji będzie podlegać następującym korektom:
  - ▶ Pomniejszona/powiększona o dług netto (zobowiązania o charakterze długu - tzw. „debt-like items” pomniejszone o stan gotówki).
  - ▶ Pomniejszona/powiększona o ewentualną różnicę pomiędzy tzw. kapitałem referencyjnym (ustalonym w umowie) oraz aktualnym kapitałem obrotowym netto w przedmiocie transakcji na dzień zamknięcia.
- ▶ Zostanie utworzone konto escrow w banku, na którym zostaną zablokowane środki **w wysokości 22 mln zł na okres 2 lat** po zamknięciu transakcji, na pokrycie ewentualnych roszczeń wynikających (głównie) z gwarancji i zapewnień złożonych na rzecz Inwestora oraz tzw. indemnities:
  - ▶ Kwota zatrzymana na rachunku escrow może zostać powiększona dodatkowo o nie więcej niż **5 mln zł** w przypadku, gdy pomiędzy dniem podpisania umowy a dniem przypadającym na 5 dni roboczych przed zamknięciem transakcji Inwestor zgłosi roszczenie w wysokości co najmniej 2 mln zł, dotyczące określonego w umowie stanu poszczególnych sprzedawanych podmiotów (PL, CZ&SK, UKR).
  - ▶ Po upływie 12 miesięcy od dnia zamknięcia transakcji nastąpi częściowe zwolnienie kwoty zatrzymanej na rachunku escrow w wysokości **11 mln zł** i będzie pomniejszona o zgłoszone w tym okresie ewentualne roszczenia Inwestora dotyczące określonego w umowie stanu sprzedawanych podmiotów (PL, CZ&SK, UKR).



- ▶ **Umowa licencji** na znaki towarowe "Mercor" i "mcr" – Inwestor otrzyma długoterminowe (na co najmniej 35 lat), wyłączne prawo posługiwania się tymi znakami towarowymi w odniesieniu do uzgodnionego katalogu produktów (obejmującego produkty Działu Oddzielen Przeciwożarowych i ewentualne inne produkty uzgodnione z Inwestorem). Umowa przyznaje też Inwestorowi prawo do nazw handlowych "Mercor Doors" i "Mercor Doors Solution".
- ▶ **Umowa dystrybucyjna w Rosji.** Na bazie podpisanej umowy przez okres 1 roku (z przedłużeniem na kolejny rok, jeżeli nie zostanie wypowiedziana przez żadną ze stron) Mercor Proof, spółka zależna Mercor SA w Rosji, będzie kontynuować dystrybucję produktów oddzielen przeciwpożarowych „dawnego” Mercor.
- ▶ Po transakcji Mercor będzie (odpłatnie) świadczył na rzecz Inwestora przez zdefiniowany okres określone **usługi o charakterze administracyjnym** (np. umowa na obsługę kadrową, umowa na obsługę IT, umowy podnajmów lokali biurowych). Wynika to z istnienia wspólnej części administracyjnej w Mercor S.A. dla wszystkich 4 segmentów działalności Mercor i niemożności natychmiastowego wydzielenia kompletnych funkcji administracji wraz ze sprzedawanym DOP w Polsce.
- ▶ **Zakaz konkurencji.** Mercor zobowiązał się do nieprowadzenia działalności przez okres 3 lat w segmencie DOP oraz do niewprowadzania produktów pod marką Mercor w segmentach, w których operuje obecnie Inwestor.
- ▶ Ponadto strony zawrą szereg dodatkowych umów przejściowych mających na celu **zapewnienie obsługi byłych oraz obecnych klientów Grupy Mercor.**

Podmiot / Data	EV/S	EV/EBITDA	EV/EBIT	Komentarz
Przedmiot sprzedaży - DOP	1.30x	8.98x	10.34x	Wycena DOP sprzedawanego do Assa Abloy
Mercor SA (06.06.13)	0.83x	7.70x	9.63x	Wycena na 3 mc przed podpisaniem transakcji z Assa Abloy
Mercor SA (16.09.13)	1.01x	9.38x	11.73x	Wycena obecna

Źródło: Kapitalizacja giełdowa – Bloomberg; zadłużenie netto – skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 1 kwartał roku obrotowego 2013/2014 (na 30.06.2013). Dane finansowe DOP za rok obrotowy 2012/2013. Dane finansowe Mercor SA za rok obrotowy 2012/2013.

- ▶ Na podstawie zawartej Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Przedsiębiorstwa i Udziałów („Umowa PSPA”), zgodnie z którą Mercor HD zobowiązuje się sprzedać działalność w zakresie oddzielen przeciwpożarowych , pod warunkiem spełnienia się warunków zawieszających, spółkom zależnym Inwestora. Warunki zawieszające transakcji obejmują:
  - ▶ Uzyskanie zgód firm leasingowych i banków finansujących działalność Mercor SA na przeprowadzenie wydzielenia Działu Oddzielen Przeciwpożarowych oraz przeprowadzenie transakcji i zwolnienie zabezpieczeń na majątku Działu Oddzielen Przeciwpożarowych.
  - ▶ Uzyskanie zgody Rady Nadzorczej Mercor SA na wniesienie akcji w Hasil CZ oraz 55% udziału w Mercor UKR do Mercor HD.
  - ▶ Uzyskanie zgody Walnego Zgromadzenia Mercor SA na wniesienie Działu Oddzielen Przeciwpożarowych do Mercor HD (tzw. wydzielenie).
  - ▶ Rejestracja w rejestrze przedsiębiorców podwyższenia kapitału Mercor HD w wyniku wniesienia aportem zespołu składników majątkowych w postaci Działu Oddzielen Przeciwpożarowych (oraz akcji w Hasil CZ i udziału w Mercor UKR) do spółki Mercor HD.
  - ▶ Uzyskanie zgód na transakcję od organów kontroli koncentracji w Polsce (Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów) i na Ukrainie (Komitet Antymonopolowy Ukrainy).
- ▶ **Zarząd ocenia, że wszelkie warunki transakcji powinny zostać spełnione do 11 grudnia 2013 r.**

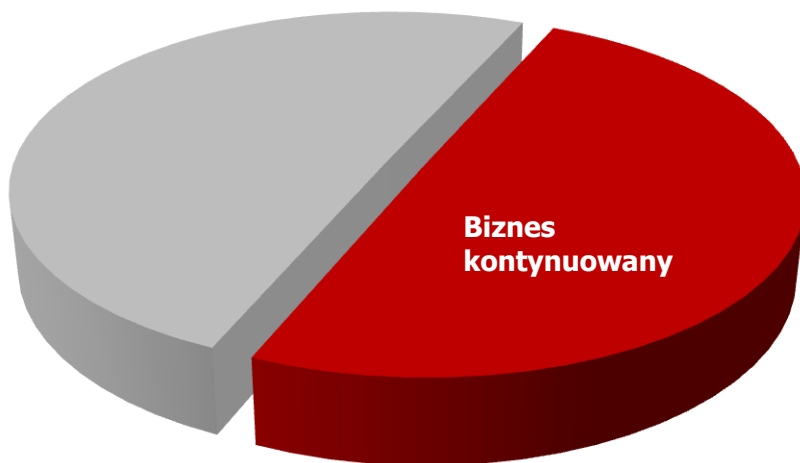


## Działalność Grupy Mercor po transakcji

## Orientacyjna struktura dystrybucji środków pozyskanych z transakcji



- ▶ Środki pozyskane w wyniku transakcji zostaną w pierwszej kolejności przeznaczone na spłatę części zadłużenia bankowego (**zmniejszenie zadłużenia o kwotę ok. 60 mln PLN**).
- ▶ Co najmniej **50%** przepływów z transakcji zostanie przeznaczone na **wypłatę dywidendy lub skup akcji** Spółki.
- ▶ **22 mln PLN** zostaną zatrzymane na koncie **escrow** na okres do 2 lat (+ew. 5 mln zł na okres 1 roku).
- ▶ Pozostałe środki będą przeznaczone na **wdrożenie programu inwestycyjnego** dla pozostałych pionów produktowych – rozwój oferty produktowej, dywersyfikację geograficzną (poprzez inwestycje w certyfikaty i dopuszczenia) oraz zasoby produkcyjne.
- ▶ **Dokładne kwoty przeznaczone na poszczególne cele mogą zostać podane dopiero po rozliczeniu transakcji**, gdyż Spółka co miesiąc spłaca zadłużenie inwestycyjne w związku z czym dokładna wartość pozostała do spłaty będzie zależała od momentu zamknięcia transakcji.



- ▶ Po transakcji Grupa Mercor będzie posiadała 4 zakłady produkcyjne, 7 spółek zależnych oraz około 450 pracowników.
- ▶ Grupa Mercor będzie współdzieliła **prawa do marki *mercor*** i pozostanie wiodącym dostawcą rozwiązań w zakresie:
  - systemów oddymiania i odprowadzania ciepła oraz doświetleń dachowych
  - systemów wentylacji pożarowej
  - zabezpieczeń ogniochronnych konstrukcji budowlanych
- ▶ **Przychody** Grupy Mercor z działalności kontynuowanej po transakcji, za rok obrotowy 2012/2013 wyniosły ok. **196 mln PLN**. Szacowany w tym okresie **poziom marży EBIT z uwzględnieniem transakcji to ok. 10%**.
- ▶ Kontynuacja działalności na wszystkich dotychczasowych rynkach macierzystych – **nowe spółki w Czechach, na Słowacji oraz Ukrainie**.
- ▶ Spółka zmniejszy **poziom zadłużenia** o ok. 60 mln PLN (z 89 mln PLN na koniec czerwca 2013).
- ▶ Zakończenie restrukturyzacji BEM.

- ▶ **Grupa Mercor po transakcji będzie miała bardzo dobre perspektywy wzrostu, dzięki rozwojowi oferty produktowej i zasięgu geograficznego sprzedaży (finansowanemu ze środków pozyskanych z transakcji) oraz niższemu poziomowi zadłużenia.**

## Spółki Grupy:

Polska:  **mercors**

Czechy: Mercor Czech Republic s.r.o.\*

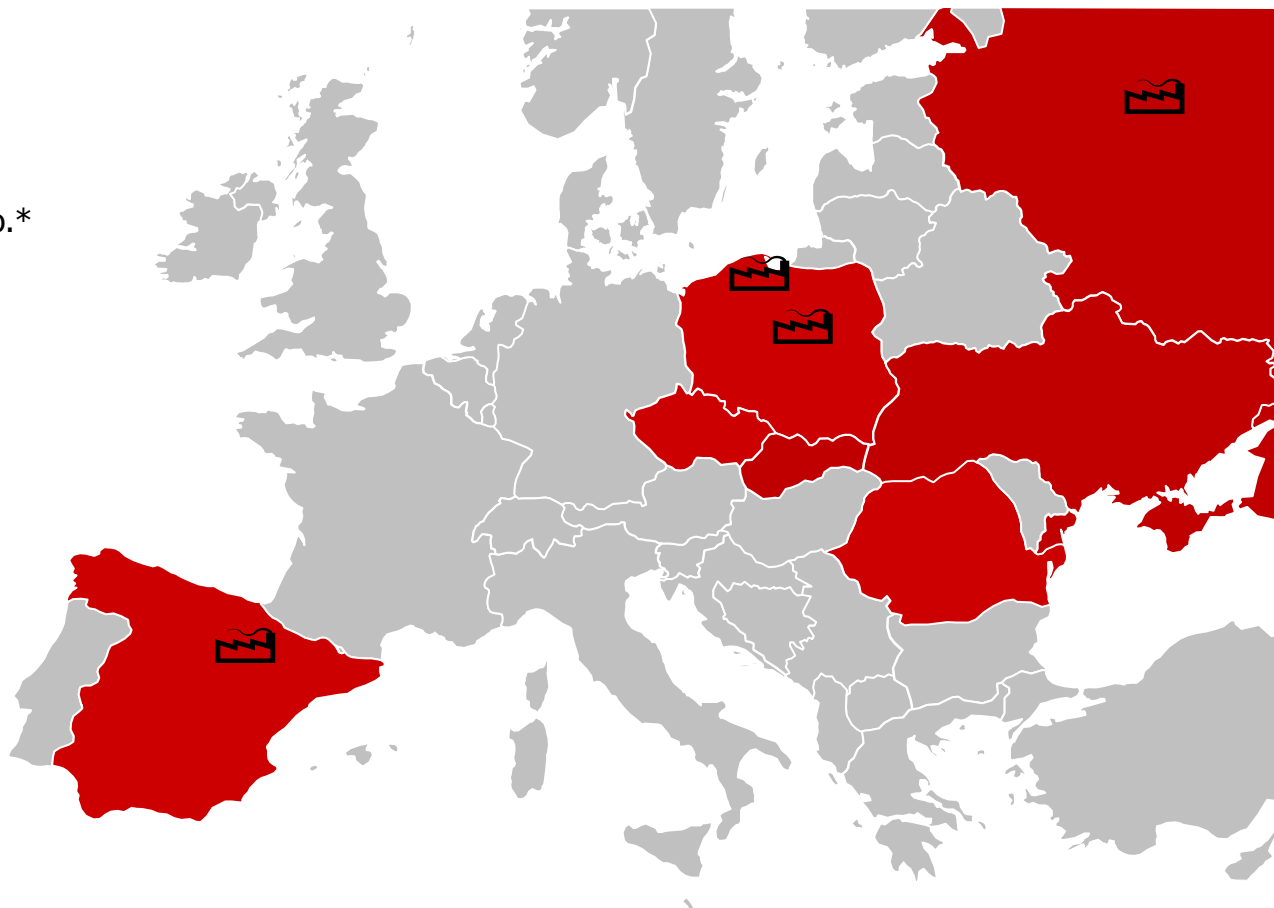
Słowacja: Mercor Slovakia s.r.o.\*

Hiszpania:  **TECRESA**  
PROTECCION PASIVA™

Ukraina: Mercor UA LLC\*

Rosja:  **mercors**  
proof

Rumunia:  **mercors**  
FIRE PROTECTION SYSTEMS S.R.L.



## Zakłady produkcyjne



### Polska:

1. Ciepłewo k/Gdańska
2. Mirosław k/Płocka

### Hiszpania:

3. Madryt

### Rosja:

4. Tuła pod Moskwą

\* nowo tworzone spółki

- ▶ Działalność kontynuowana przez Grupę Mercor po transakcji to stabilny i powtarzalny biznes o rentowności zbliżonej do całej Grupy.
- ▶ Dzięki transakcji zakończona zostanie także restrukturyzacja spółki BEM, co pozwoli na ustabilizowanie przychodów i rentowności Grupy w przyszłości.

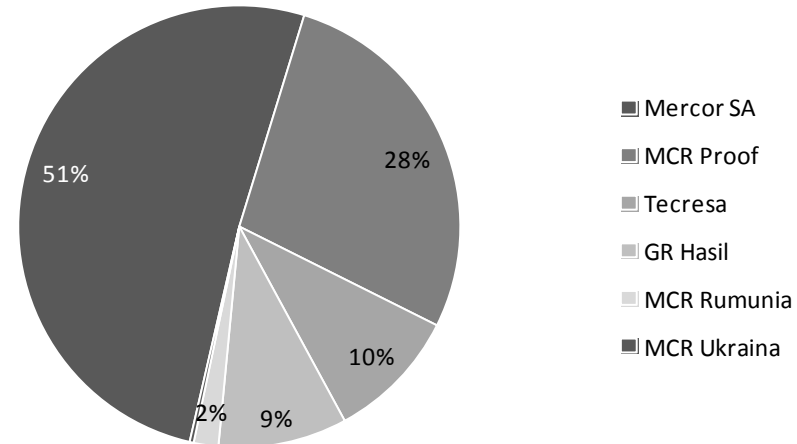
	<u>2010 / 2011*</u>		<u>2011 / 2012</u>		<u>2012 / 2013</u>	
	<u>Grupa Mercor</u>	<u>Grupa Mercor</u>	<u>Grupa Mercor</u>	<u>Grupa Mercor</u>	<u>Grupa Mercor</u>	<u>Grupa Mercor</u>
	działalność kontynuowana		działalność kontynuowana		działalność kontynuowana	
	<u><i>Dane Aktualne</i></u>	<u><i>Dane Szacunkowe</i></u>	<u><i>Dane Aktualne</i></u>	<u><i>Dane Szacunkowe</i></u>	<u><i>Dane Aktualne</i></u>	<u><i>Dane Szacunkowe</i></u>
Przychód ze sprzedaży	392 122	180 456	386 450	186 748	389 529	195 784
EBITDA	33 591	22 662	43 194	27 382	41 972	22 845
%	<i>9%</i>	<i>13%</i>	<i>11%</i>	<i>15%</i>	<i>11%</i>	<i>12%</i>
EBIT	26 212	20 148	36 328	24 476	33 552	18 708
%	<i>7%</i>	<i>11%</i>	<i>9%</i>	<i>13%</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>

\* Dane za 12 miesięcy zakończone 31 marca 2011



- ▶ Po przeprowadzeniu wydzielenia i transakcji sprzedaży oddzielen przeciwpożarowych pion oddymiania będzie największym działem Grupy Mercor. **W roku obrotowym 2012/2013 przychody ze sprzedaży systemów oddymiania wyniosły ok. 113 mln PLN.**
- ▶ Działalność w zakresie pionu oddymiania prowadzona jest przede wszystkim w ramach **Mercor SA, MCR Proof** oraz Hasil Słowacja. Produkcja odbywa się w Ciepłowie (Polska) oraz Tule k. Moskwy (Rosja).
- ▶ Po transakcji działalność prowadzona obecnie poprzez Grupę Hasil oraz Mercor Ukraina będzie przeniesiona do nowo utworzonych spółek (wraz z niezbędnymi zasobami).
- ▶ Pion oddymiania, w ramach Mercor SA posiada dedykowany zespół odpowiedzialny za **rozwój rynków eksportowych** – obecnie głównie Holandia, Skandynawia oraz kraje nadbałtyckie.
- ▶ **Główne przewagi konkurencyjne pionu** to:
  - ▶ Kompleksowa oferta produktowa
  - ▶ Elastyczność rozwiązań dzięki posiadaniu własnego zespołu R&D
  - ▶ Doświadczenie i referencje
  - ▶ Model biznesowy – produkcja oraz wsparcie klienta na wszystkich etapach projektu

**Struktura przychodów pionu oddymiania  
Rok obrotowy 2012/2013**



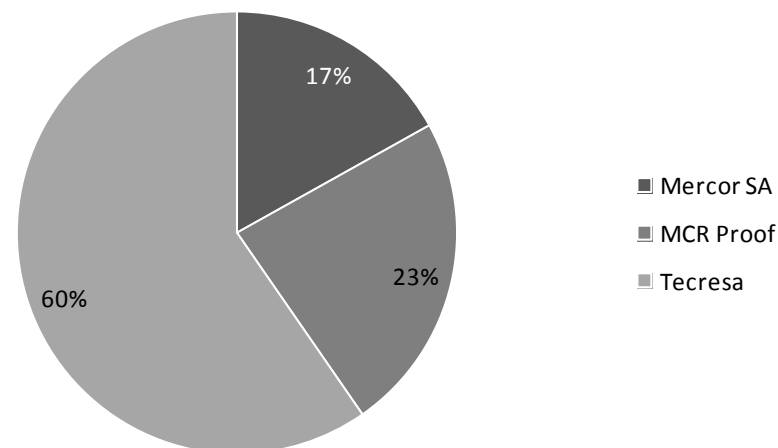
- ▶ **Głównymi czynnikami wzrostu pionu** będą:
  - ▶ **Rozwój oferty produktowej**
  - ▶ Dalszy **rozwój eksportu** na pozostałych rynkach Europy Zachodniej i w krajach byłego Związku Radzieckiego (poprzez Mercor Proof)
  - ▶ **Rozwój sprzedaży w Mercor Proof** poprzez zwiększenie zakresu oferty produktowej, w odpowiedzi na rosnący rynek lokalny

- ▶ Pion wentylacji w roku obrotowym 2012/2013 wygenerował ok. **39 mln PLN przychodów** ze sprzedaży. Sprzedaż była prowadzona w 99% poprzez struktury Mercor SA.
- ▶ Dzięki produkcji systemów wentylacji wspólnie z produktami z zakresu oddymiania w najnowocześniejszym zakładzie produkcyjnym Grupy Mercor w Cieplewie (Polska), osiągane są **istotne efekty synergii** na poziomie kosztów produkcji.
- ▶ **Głównymi czynnikami wzrostu** pionu będą:
  - ▶ **Rozbudowa oferty produktowej**, szczególnie w zakresie automatyki oraz systemów wentylacji przeciwpożarowej klatek schodowych, jak również budowanie udziału rynkowego wentylatorów własnej produkcji (obecnie Spółka posiada relatywnie niski udział w rynku).
  - ▶ Wprowadzenie oferty pionu wentylacji na **rynki eksportowe** oraz na zagraniczne rynki macierzyste poprzez spółki zależne. Warunkiem koniecznym są inwestycje w odpowiednie dopuszczenia i certyfikaty dla produktów.
  - ▶ **Rozwój oferty serwisu** pogwarancyjnego, podobnie jak w pionie oddymiania.
- ▶ **Środki pozyskane z transakcji pozwolą na maksymalne wykorzystanie potencjału wzrostu** – rynek wentylacji pożarowej jest zaawansowany technologicznie oraz charakteryzuje się rosnącymi wymaganiami inżynierskimi, co oznacza, iż inwestycje w rozwój oferty produktowej będą miały relatywnie duże przełożenie na dynamikę przychodów.



- ▶ Pion zabezpieczeń ogniochronnych konstrukcji budowlanych w roku obrotowym 2012/2013 wygenerował **42 mln PLN przychodów** ze sprzedaży.
- ▶ W roku obrotowym 2012/2013 **wprowadzono** produkty z zakresu zabezpieczeń konstrukcji także **do oferty spółki Mercor Proof**. Oferta działu na rynku rosyjskim, który charakteryzuje się atrakcyjnym potencjałem wzrostu, będzie stopniowo rozszerzana (co związane jest także z inwestycjami w badania i rozwój).
- ▶ Pion zabezpieczeń konstrukcji, działający w ramach Mercor SA, obejmuje zarówno rynek budownictwa komercyjnego jak i **specjalistyczne zabezpieczenia instalacji petrochemicznych**, w zakresie których Spółka posiada bardzo szerokie referencje.
- ▶ **Głównymi czynnikami wzrostu** pionu będą:
  - ▶ **Rozwój oferty produktowej**, m.in. w zakresie zabezpieczeń ogniochronnych w oparciu o płyty pożarowe.
  - ▶ **Wprowadzenie** oferty pionu **do pozostałych spółek** Grupy oraz intensywny **rozwój sprzedaży eksportowej**, poprzez inwestycje w certyfikaty i dopuszczenia na poszczególnych rynkach.
  - ▶ Rozszerzenie działalności w zakresie zabezpieczeń konstrukcji petrochemicznych poza Polskę.

**Struktura przychodów pionu zabezpieczeń konstrukcji  
Rok obrotowy 2012/2013**



- ▶ **Dzięki środkom pozyskanym z transakcji sprzedaży DOP oczekujemy następujących efektów:**
  - ▶ **Zwiększenie dynamiki przychodów pozostałych działów**, którymi są:
    - ▶ systemy oddymiania i odprowadzania ciepła
    - ▶ systemy wentylacji pożarowej
    - ▶ zabezpieczenia ogniochronne konstrukcji budowlanych.
  - ▶ **Zwiększenie dywersyfikacji geograficznej sprzedaży**, dzięki inwestycjom w certyfikaty dopuszczające produkty poszczególnych pionów do wybranych rynków, w tym wszystkich rynków macierzystych Grupy Mercor.
  - ▶ **Rozwój oferty produktowej** w kierunku oferowania kompleksowych systemów oddymiania, wentylacji i zabezpieczeń konstrukcji.
  - ▶ **Intensywna promocja usług serwisu**, w powiązaniu z wymogami bezpieczeństwa poszczególnych krajów (niezbędna kontrola i konserwacja poszczególnych systemów biernych zabezpieczeń konstrukcji).
  - ▶ **Zakończenie restrukturyzacji BEM** w efekcie transakcji oraz **poprawa rentowności spółki Tecresa**, poprzez zwiększenie skali działalności oraz dalszy rozwój sprzedaży eksportowej.
  - ▶ **Rozwój mocy produkcyjnych** oraz poprawa efektywności produkcji.
  - ▶ **Zmniejszenie poziomu zadłużenia finansowego** oraz poprawa rentowności netto.

**Zrównoważony wzrost organiczny, zapewniający odpowiednią dynamikę przychodów oraz atrakcyjny poziom marży operacyjnej**



# Dziękujemy

**Mercor SA**

**ul. Grzegorza z Sanoka 2, 80-408 GDAŃSK**

**tel. 00 48 58 341 42 45, fax. 00 48 58 341 39 85**

**[mercor@mercor.com.pl](mailto:mercor@mercor.com.pl)**