

## 3Q20: Wyniki gotówkowe zgodne z oczekiwaniami; niższa rewaluacja (neutralnie)

| PLN mn       | 3Q 2019 | 3Q 2020 | r/r  | BM PKO 3Q20 | Różnica |
|--------------|---------|---------|------|-------------|---------|
| Przychody    | 34.7    | 52.3    | 50%  | 47.6        | 10%     |
| EBITDA*      | 15.9    | 23.5    | 48%  | 23.5        | 0%      |
| EBIT         | 58.9    | 52.5    | -11% | 61.9        | -15%    |
| Zysk netto   | 28.4    | 28.2    | -1%  | 34.3        | -18%    |
| Marża EBITDA | 45.7%   | 44.9%   |      | 49.2%       |         |
| Marża EBIT   | 169.5%  | 100.4%  |      | 129.8%      |         |
| Marża netto  | 81.8%   | 54.0%   |      | 71.9%       |         |

Źródło: Biuro Maklerskie PKO BP, \*EBITDA bez rewaluacji nieruchomości

- W 3Q20 EBITDA wzrosła o 48% r/r, a FFO (gotówkowy zysk netto) wzrósł o 52% r/r, dzięki dalszemu wzrostowi portfela wynajętej powierzchni magazynowej.
- Łączna powierzchnia powierzchni wynajętej wzrosła o 6% k/k i 27% r/r do 677 tys. m<sup>2</sup> na koniec września. Ponadto, w budowie lub przygotowaniu jest 89 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, która ma już najemcę.
- EBITDA w wysokości PLN 23.5m była zgodna z naszymi szacunkami, a FFO w wysokości PLN 15.4m, 5% powyżej oczekiwań.
- Zysk na wycenie nieruchomości w wysokości PLN 30m składała się z (1) zysku w kwocie PLN 25m związanego z różnicami kursowymi – umocnienie EUR/PLN, oraz (3) zysku w kwocie PLN 5m, niezwiązanego z kursem. Łącznie rewaluacja w 3Q20 była o PLN 8m poniżej naszych szacunków.
- Spółka pokazała mocny kwartał pod względem przepływów pieniężnych. Cash flow z działalności operacyjnej (PLN +31m w 3Q20), wzrósł r/r dzięki szybszej rotacji zobowiązań. Przepływy pieniężne przed zmianami kapitału obrotowego również uległy wzrostowi o 3% k/k i 31% r/r do PLN 22m.
- Wskaźnik zadłużenia LTV nie uległ zmianie i wyniósł 43%.

Nasza całoroczna prognoza EBITDA/FFO jest zrealizowana w 73/76% po 9M20. W 4Q20 spodziewamy się dalszego wzrostu wyników operacyjnych w związku z przyrostem ukończonej i wynajętej powierzchni magazynowej w 3Q20. Uważamy, że MLP Group może zrealizować naszą całoroczną prognozę rewaluacji nieruchomości inwestycyjnych pomimo niższej od założeń rewaluacji w 3Q. Wysoki popyt na nieruchomości magazynowe w Polsce powinien doprowadzić do spadku stóp kapitalizacji nieruchomości w przyszłości, przekładając się na wzrost wyceny.

### Analitik

Piotr Zybała  
+48 883 370 284  
piotr.zybała@pkobp.pl

### Adres:

BM PKO BP  
ul. Puławska 15  
02-515 Warszawa

## KONTAKTY

### Biuro Analiz Rynkowych

#### Kontakt dla klientów indywidualnych

|                      |                        |                 |                                                                                    |
|----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Emil Łobodziński     | (Doradca Inwestycyjny) | (022) 521 89 13 | <a href="mailto:emil.lobodzinski@pkobp.pl">emil.lobodzinski@pkobp.pl</a>           |
| Paweł Małmyga        | (analiza techniczna)   | (022) 521 65 73 | <a href="mailto:pawel.malmyga@pkobp.pl">pawel.malmyga@pkobp.pl</a>                 |
| Przemysław Smoliński | (analiza techniczna)   | (022) 521 79 10 | <a href="mailto:przemyslaw.smolinski2@pkobp.pl">przemyslaw.smolinski2@pkobp.pl</a> |

#### Analitycy wydający raporty w ramach Programu Wsparcia Pokrycia Analitycznego

|                    |                                                    |                 |                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Dawid Górzynski    | (sektor farmaceutyczny)                            | (022) 521 97 69 | <a href="mailto:dawid.gorzynski@pkobp.pl">dawid.gorzynski@pkobp.pl</a>       |
| Piotr Łopaciuk     | (gaming, przemysł)                                 | (022) 521 48 12 | <a href="mailto:piotr.lopaciuk@pkobp.pl">piotr.lopaciuk@pkobp.pl</a>         |
| Andrzej Rembelski  | (sektor energetyczny, sektor spożywczy i rolniczy) | (022) 521 79 03 | <a href="mailto:andrzej.rembelski@pkobp.pl">andrzej.rembelski@pkobp.pl</a>   |
| Piotr Zybala       | (sektor budowlany, sektor deweloperski)            | (022) 521 53 91 | <a href="mailto:piotr.zybala@pkobp.pl">piotr.zybala@pkobp.pl</a>             |
| Małgorzata Żelazko | (telekomunikacja, media)                           | (022) 521 52 04 | <a href="mailto:malgorzata.zelazko@pkobp.pl">malgorzata.zelazko@pkobp.pl</a> |

### Biuro Strategicznych Klientów Indywidualnych

|                    |            |                 |                                                                              |
|--------------------|------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Paweł Kodym        | (dyrektor) | (022) 521 80 14 | <a href="mailto:pawel.kodym@pkobp.pl">pawel.kodym@pkobp.pl</a>               |
| Michał Petruczenko |            | (022) 521 79 69 | <a href="mailto:michal.petruczenko@pkobp.pl">michal.petruczenko@pkobp.pl</a> |
| Ewa Kalinowska     |            | (022) 521 79 88 | <a href="mailto:ewa.kalinowska.2@pkobp.pl">ewa.kalinowska.2@pkobp.pl</a>     |
| Grzegorz Klepacki  |            | (022) 521 78 76 | <a href="mailto:grzegorz.klepacki@pkobp.pl">grzegorz.klepacki@pkobp.pl</a>   |
| Joanna Makowska    |            | (022) 342 99 34 | <a href="mailto:joanna.makowska@pkobp.pl">joanna.makowska@pkobp.pl</a>       |
| Jacek Gaszewski    |            | (022) 342 99 28 | <a href="mailto:jacek.gaszewski@pkobp.pl">jacek.gaszewski@pkobp.pl</a>       |
| Ewald Wysomirski   |            | (022) 521 78 39 | <a href="mailto:ewald.wysomirski@pkobp.pl">ewald.wysomirski@pkobp.pl</a>     |
| Przemysław Lasota  |            | (022) 580 33 14 | <a href="mailto:przemyslaw.lasota@pkobp.pl">przemyslaw.lasota@pkobp.pl</a>   |
| Tomasz Zabrocki    |            | (022) 521 82 13 | <a href="mailto:tomasz.zabrocki@pkobp.pl">tomasz.zabrocki@pkobp.pl</a>       |

## INFORMACJE I ZASTRZEŻENIA

### DOTYCZĄCE CHARAKTERU REKOMENDACJI ORAZ ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA JEJ SPORZĄDZENIE, TREŚĆ I UDOSTĘPNIENIE

Niniejsza publikacja (dalej: „Publikacja”) została opracowana przez Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego (dalej: „BM PKO BP”), działający zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, wyłącznie na potrzeby klientów BM PKO BP.

Niniejsza publikacja została sporządzona na indywidualne zamówienie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., za wynagrodzeniem. Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przysługują autorskie prawa majątkowe tych raportów.

Publikacja została przygotowana z zachowaniem należytej staranności i rzetelności, jednak BM PKO BP nie gwarantuje, że informacje zawarte w Publikacji są w pełni dokładne i kompletne. BM PKO BP nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione w wyniku decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszej Publikacji.

BM PKO BP informuje, iż inwestowanie środków w instrumenty finansowe wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości zainwestowanych środków.

Niniejsza Publikacja nie stanowi oferty lub zaproszenia do subskrypcji lub zakupu oraz dokonania transakcji na instrumentach finansowych, ani nie ma na celu nakłaniania do nabycia lub zbycia jakichkolwiek instrumentów finansowych.

BM PKO BP informuje, że świadczy usługę maklerską w zakresie sporządzania analiz inwestycyjnych, analiz finansowych oraz innych rekomendacji o charakterze ogólnym, na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 7 października 2010 r.

Podmiotem sprawującym nadzór nad BM PKO BP w ramach prowadzonej działalności maklerskiej jest Komisja Nadzoru Finansowego.

#### Objaśnienie używanej terminologii fachowej

min (max) 52 tyg - minimum (maksimum) kursu rynkowego akcji w okresie ostatnich 52 tygodni

kapitalizacja - iloczyn ceny rynkowej akcji i liczby akcji

EV - suma kapitalizacji i długu netto spółki

free float (%) - udział liczby akcji ogółem pomniejszonej o 5% pakietu akcji znajdujące się w posiadaniu jednego akcjonariusza i akcje własne należące do spółki, w ogólnej liczbie akcji

śr obrót/msc - średni obrót na miesiąc obliczony jako suma wartości obrotu za ostatnie 12 miesięcy podzielona przez 12

ROE - stopa zwrotu z kapitałów własnych

ROA - stopa zwrotu z aktywów

EBIT - zysk operacyjny

EBITDA - zysk operacyjny + amortyzacja

EPS - zysk netto na 1 akcję

DPS - dywidenda na 1 akcję

CEPS - suma zysku netto i amortyzacji na 1 akcję

P/E - iloraz ceny rynkowej akcji i EPS

P/BV - iloraz ceny rynkowej akcji i wartości księgowej jednej akcji

EV/EBITDA - iloraz kapitalizacji powiększonej o dług netto spółki oraz EBITDA

marża brutto na sprzedaży - relacja zysku brutto na sprzedaży do przychodów netto ze sprzedaży

marża EBITDA - relacja sumy zysku operacyjnego i amortyzacji do przychodów netto ze sprzedaży

marża EBIT - relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży

rentowność netto - relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży