

List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Drodzy Akcjonariusze,

MLP Group ma za sobą bardzo udany rok. Wypracowaliśmy doskonałe wyniki, zarówno z punktu widzenia operacyjnego, jak i finansowego. Z satysfakcją przekazuję Państwu raport roczny, w którym opisujemy wykonaną pracę, nasze osiągnięcia biznesowe oraz plany rozwojowe. Jesteśmy dumni z tego, że wyniki za 2021 r. przewyższyły rynkowe oczekiwania.



Najważniejsze dane finansowe:

- Zysk netto wyniósł 480,5 mln zł, +182% r./r.
- Wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się do 3,4 mld zł, +46% r./r.
- Umowy najmu w 2021 r. na blisko 310 tys. m², +50% r./r.
- NAV na akcję wyniósł 85,36 zł, +40% r./r.
- Wskaźnik FFO wyniósł 54,7 mln zł, + 17% r./r.
- Dynamiczny rozwój na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim oraz planowane wejście na rynek Beneluksu i na Węgry
- Zabezpieczone portfolio gruntów pod nowe inwestycje
- Stabilność operacyjna poprzez zminimalizowane ryzyka wzrostu stóp procentowych, inflacji, wahań kursów walut

MLP Group - ważne wydarzenia w 2021 roku

Rok 2021 był dla nas bardzo udany na wszystkich rynkach, na których jesteśmy obecni.

W 2021 r. MLP Group prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni ponad 310 tys. m². W trakcie budowy i w przygotowaniu pozostawało ponad 210 tys. m². W minionym roku **wynajętych zostało łącznie blisko 310 tys. m² powierzchni magazynowej, co jest wynikiem lepszym o około 50% niż w roku poprzednim.** Dodatkowo, w pierwszych miesiącach 2022 roku obserwujemy na wszystkich rynkach dużą aktywność najemców. MLP Group na koniec grudnia 2021 r. posiadało blisko 1 mln m² powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów w ramach istniejących obiektów pozostawał na bardzo niskim poziomie poniżej 3%. Pandemia Covid-19 nie wpłynęła na działalność MLP Group.

W 2021 r. dokonaliśmy szeregu akwizycji nowych działek – między innymi w Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen), Zgorzelcu, Wrocławiu, Idstein (Frankfurt), Grupa zakupiła także dodatkowe działki w Pruszkowie, Poznaniu i Łodzi.

Grupa w Polsce i za granicą prowadzi obecnie 20 parków logistycznych. Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii.

Dodatkowo w 2021 r. MLP Group zawarła szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane kolejne parki logistyczne w Polsce i na terenie Zachodniej Europy. Bazując na posiadanych i objętych rezerwacją gruntach MLP Group ma zabezpieczony potencjał rozwoju na kolejne około 1 mln m², a powierzchnia gruntów objętych rezerwacją sięga około 150 ha.



Sytuacja finansowa MLP Group

Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce jesteśmy bardzo dobrze przygotowani do bieżących wyzwań.

- Wszystkie umowy najmu są indeksowane do wskaźników inflacji europejskiej. Wzrost inflacji powoduje zatem automatyczne zwiększenie przychodów.
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub są wyrażone bezpośrednio w EUR. Oznacza to bardzo ograniczoną ekspozycję na ryzyko wahań kursowych.
- Niemalże 100% kredytów jest zabezpieczona instrumentem IRS na najbliższy okres 5 lat lub oprocentowanie jest stałe przez cały okres kredytu. Dzięki temu MLP Group jest w niewielkim stopniu narażone na ryzyko stóp procentowych.
- Dywersyfikacja geograficzna na kilka krajów, a także zróżnicowane branżowo portfolio klientów, wraz z średnią długością umów najmu wynoszącą ponad 8 lat, zapewnia dużą stabilność operacyjną.
- Dywersyfikacja źródeł energii oraz wdrażanie rozwiązań mających pozytywny wpływ na ochronę środowiska naturalnego.
- Największą wartością jest zabezpieczony potencjał działek, który umożliwia szybki rozwój w najbliższych latach na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych

- Silna pozycja cash-flow:
 - LTV na poziomie 36,9%, najwyższy wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 3,3 x ICR
 - Długi wskaźnik zapadalności długu 4,7 lata
 - Wskaźnik FFO wyniósł 54,7 mln zł, + 17% r./r.

MLP Group posiada bardzo dobrą sytuację finansową, bezpieczną strukturę kapitałową umożliwiającą realizację długofalowych celów strategicznych, własny bank ziemi zlokalizowany w atrakcyjnych lokalizacjach i wysoko wykwalifikowaną kadrę menedżerską.

Plany MLP Group na 2022 rok

W bieżącym roku zakładamy dalszy bardzo dynamiczny wzrost skali działania. Kluczowe w tym zakresie jest posiadanie zabezpieczonego portfolio gruntów pod inwestycje oraz zminimalizowanie ryzyka prowadzonej działalności operacyjnej.

Naszym celem strategicznym jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych. Dalej będziemy szybko rozwijać się przede wszystkim w Niemczech, gdzie systematycznie wzbogacamy nasze portfolio projektów. Zakładamy przede wszystkim wejście do nowych kluczowych lokalizacji, ale także poszerzenie oferty na terenie przede wszystkim Zagłębia Ruhry. Planujemy także umocnienie pozycji na rynku austriackim. Dodatkowo będziemy wkrótce obecni w krajach Beneluksu i na Węgrzech. Cały czas jest dla nas bardzo istotny rynek polski, gdzie będziemy konsekwentnie zwiększać ofertę w kluczowych regionach magazynowych. W 2022 roku wydatki na inwestycje (CAPEX) sięgną około 200 mln euro, z czego na zakup gruntów przeznaczone będzie około 30%, a na realizację inwestycji pozostałe 70%. W zakresie leasingu planowane jest podpisanie umów na łącznie 250 tys. m².

Cele strategiczne realizujemy poprzez budowę budynków typu big box przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego (e-commerce). Odpowiadamy również na bieżące potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym m.in. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy. Przygotowujemy także obiekty typu Urban/City Logistics, czyli niewielkie moduły oferujące nowoczesną powierzchnię magazynową wraz z reprezentacyjnym biurem o wysokim standardzie wykończenia).

Działania Grupy szczególnie zorientowane są na ochronę środowiska i osiągnięcie zerowej emisji CO₂ do 2024 r. W ramach posiadanych i powstających obiektów wdrażany jest projekt budowy farm fotowoltaicznych na dachach parków logistycznych, co powinno pozwolić wyprodukować w 2024 r. od 12 do 14 GWh zielonej energii.

Chcemy, aby 80% naszych inwestycji uzyskało certyfikat BREEAM na poziomie Excellent lub Very Good, a na rynku niemieckim i austriackim certyfikat DGNB Gold lub Platinum.

Sytuacja makroekonomiczna 2022

Nie wiemy, jak przełoży się na sytuację ekonomiczną inwazja rosyjska w Ukrainie. Zarówno konflikt, jak i sankcje będą miały silnie negatywny wpływ na światowe ożywienie gospodarcze podczas trwającej recesji związanej z COVID-19. Wojna w Ukrainie stanowi wyzwanie dla światowej gospodarki, które szkodzi wzrostowi gospodarczemu i wywiera presję na wzrost inflacji, która jest już na wysokim poziomie. Najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest obniżenie się wzrostu gospodarczego w Europie, wzrost inflacji powodowany poprzez dalsze problemy z łańcuchami dostaw a także wzrost cen

energii będzie miał negatywny wpływ na gospodarkę Unii Europejskiej. **Z drugiej strony oczekiwania na znaczne podwyżki stóp w tym roku spadły od początku konfliktu rosyjsko-ukraińskiego, co przełoży się na pozytywną wycenę aktywów w średnim okresie.**

Pragniemy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom za nieustanne wsparcie oraz zaufanie. Dołożymy wszelkich starań do skutecznej i konsekwentnej realizacji naszej strategii, osiągania jak najlepszych wyników finansowych oraz stałego wzrostu wartości Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Radosław T. Krochta

Dyrektor Generalny

Prezes Zarządu