

MLP Group (Kupuj, 115 PLN)

Rekomendacja z dnia : 08 września 2023 r.

19 marca 2024 r.

Wyniki 4Q23: Powyżej oczekiwań; przyśpieszenie nowych inwestycji (pozytywnie)

mln PLN	4Q22	4Q23	r/r	BM PKO 4Q23	Różnica	Kons.	Różnica
Przychody	82,3	92,4	12%	90,3	2%	89,8	3%
EBITDA*	41,6	53,4	28%	39,9	34%	-	-
EBIT	-159,8	-151,1	-5%	-288,4	-48%	-135,0	12%
Zysk netto	-103,7	-78,3	-24%	-171,6	-54%	-186,2	-58%
Marża EBITDA	50,6%	57,8%		44,2%			
Marża EBIT	-194,3%	-163,6%		-319,5%		-150,3%	
Marża netto	-126,1%	-84,8%		-190,1%		-207,3%	

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

- W 4Q23 EBITDA wzrosła o 28% r/r i 32% k/k do 53,4 mln PLN, a FFO (gotówkowy zysk netto) spadł o 13% r/r oraz wzrósł o 32% k/k do 20,1 mln PLN. Zarówno EBITDA jak i FFO były **powyżej naszych oczekiwań** o odpowiednio **34%** i **9%**.
- Przychody z najmu** wzrosły o **16% r/r** do 51,3 mln PLN – zgodnie z oczekiwaniami.
- Oplaty service charge i refaktury okazały się wyższe niż koszty operacyjne w 4Q23. Ponadto koszty administracyjne były niższe niż oczekiwaliśmy, co tłumaczy pozytywną niespodziankę na poziomie EBITDA.
- Koszty odsetek netto** wzrosły do 20,4 mln PLN vs. 12,0 mln PLN w 4Q22 – zgodnie z oczekiwaniami.
- Rewaluacja nieruchomości inwestycyjnych** wyniosła **-194 mln PLN** (wpływ osłabienia EUR/PLN: -269 mln PLN, rewaluacja niezwiązana z kursem walutowym: +76 mln PLN) – powyżej naszego szacunku w wysokości -323 mln PLN.
- Cash flow operacyjny** wyniósł **66 mln PLN** vs. 71 mln PLN w 4Q22 (177 mln PLN w 2023 vs. 165 mln PLN w 2022).
- Wskaźnik zadłużenia LTV wzrósł o 5,5 p.p. r/r do **38,6%**.
- CAPEX wyniósł **206 mln PLN** (+29% r/r) w 4Q23.
- Portfel **ukończonych nieruchomości** nieznacznie wzrósł k/k do **1 079 tys. m2** (+9,4% r/r). Na koniec 2023 spółka posiadała **309 tys. m2 w budowie lub przygotowaniu** (vs. 119 tys. m2 rok temu).

MLP Group zaraportowała wyniki za 4Q23 znacznie lepszej jakości niż w słabym 3Q23 jak również powyżej naszych prognoz.

Ostatecznie spółka osiągnęła nieco wyższy od naszych oczekiwań całoroczny wynik FFO (93,3 mln PLN, FFO Yield=5,4%) oraz wyższy BPS (99,8 PLN, P/B=0,73x).

Pozytywną zmianą jest także przyspieszenie aktywności deweloperskiej spółki - wolumen projektów zaliczonych do kategorii „w budowie i w przygotowaniu” wzrósł o ponad 200 tys. m2. kw/kw. Jest to długo oczekiwane przyspieszenie w inwestycjach, które powinno skutkować silniejszym wzrostem przychodów z najmu w nadchodzących latach.

Analityk

Piotr Żybała
+48 883 370 284
piotr.zybala@pkobp.pl

Adres:

BM PKO BP
ul. Puławska 15
02-515 Warszawa

KONTAKTY

Biurowe Analizy Rynkowych

Kontakt dla klientów indywidualnych

Emil Łobodziński	(Doradca Inwestycyjny)	(022) 521 89 13	emil.lobodzinski@pkobp.pl
Konrad Maślankiewicz	(analityk)	(022) 521 52 04	konrad.maslankiewicz@pkobp.pl
Paweł Małmyga	(analiza techniczna)	(022) 521 65 73	pawel.malmyga@pkobp.pl
Przemysław Smoliński	(analiza techniczna)	(022) 521 79 10	przemyslaw.smolinski2@pkobp.pl

Analitycy wydający raporty w ramach Programu Wsparcia Pokrycia Analitycznego

Piotr Łopaciuk	(gaming, ecommerce)	(022) 521 48 12	piotr.lopaciuk@pkobp.pl
Piotr Zybała	(sektor budowlany, sektor deweloperski, IT)	(022) 521 53 91	piotr.zybała@pkobp.pl

Biurowe Strategicznych Klientów Indywidualnych

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

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% pakiety 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