



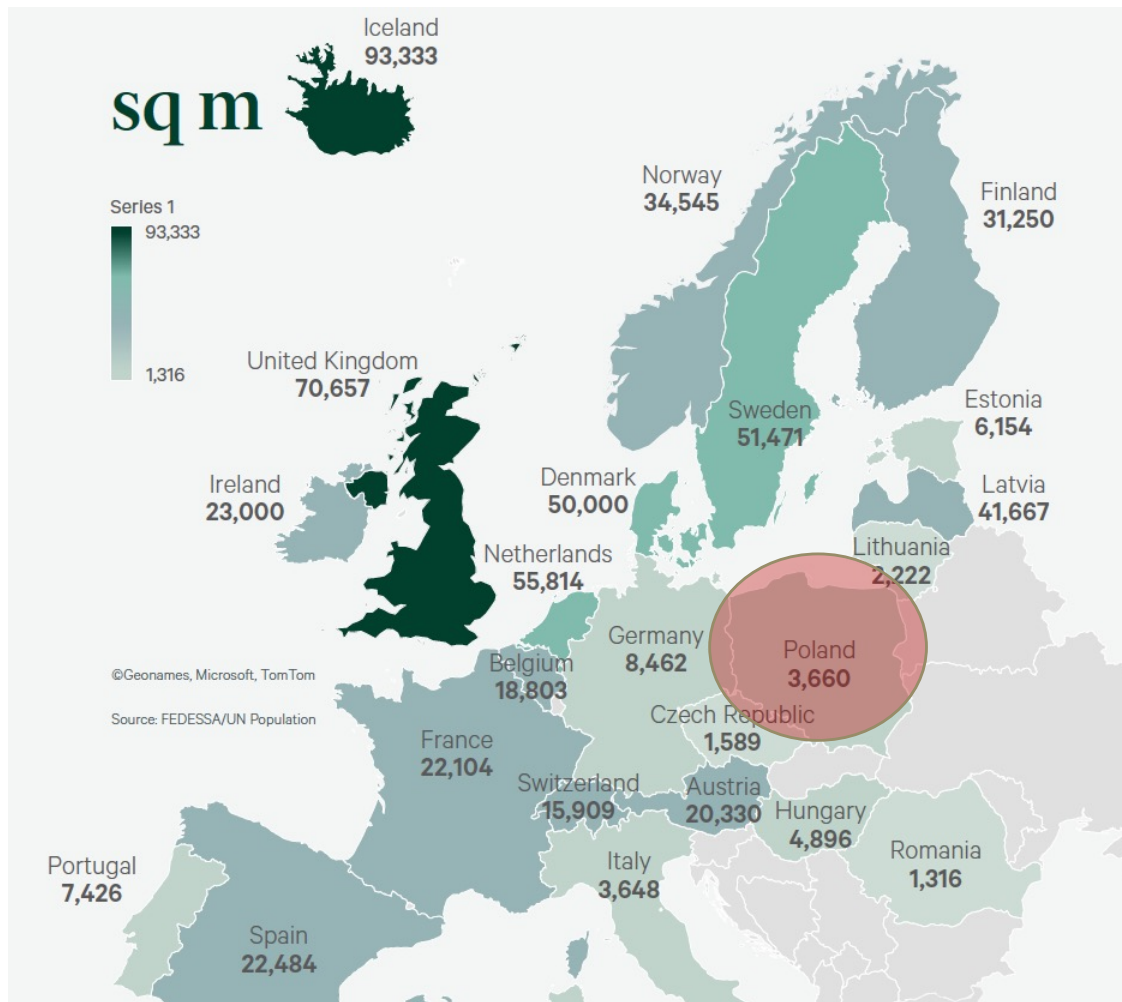
Jesteśmy członkiem Europejskiej Federacji FEDESSA

FEDERATION OF EUROPEAN
FEDESSA
SELF STORAGE ASSOCIATIONS



Ogólnopolski operator self storage

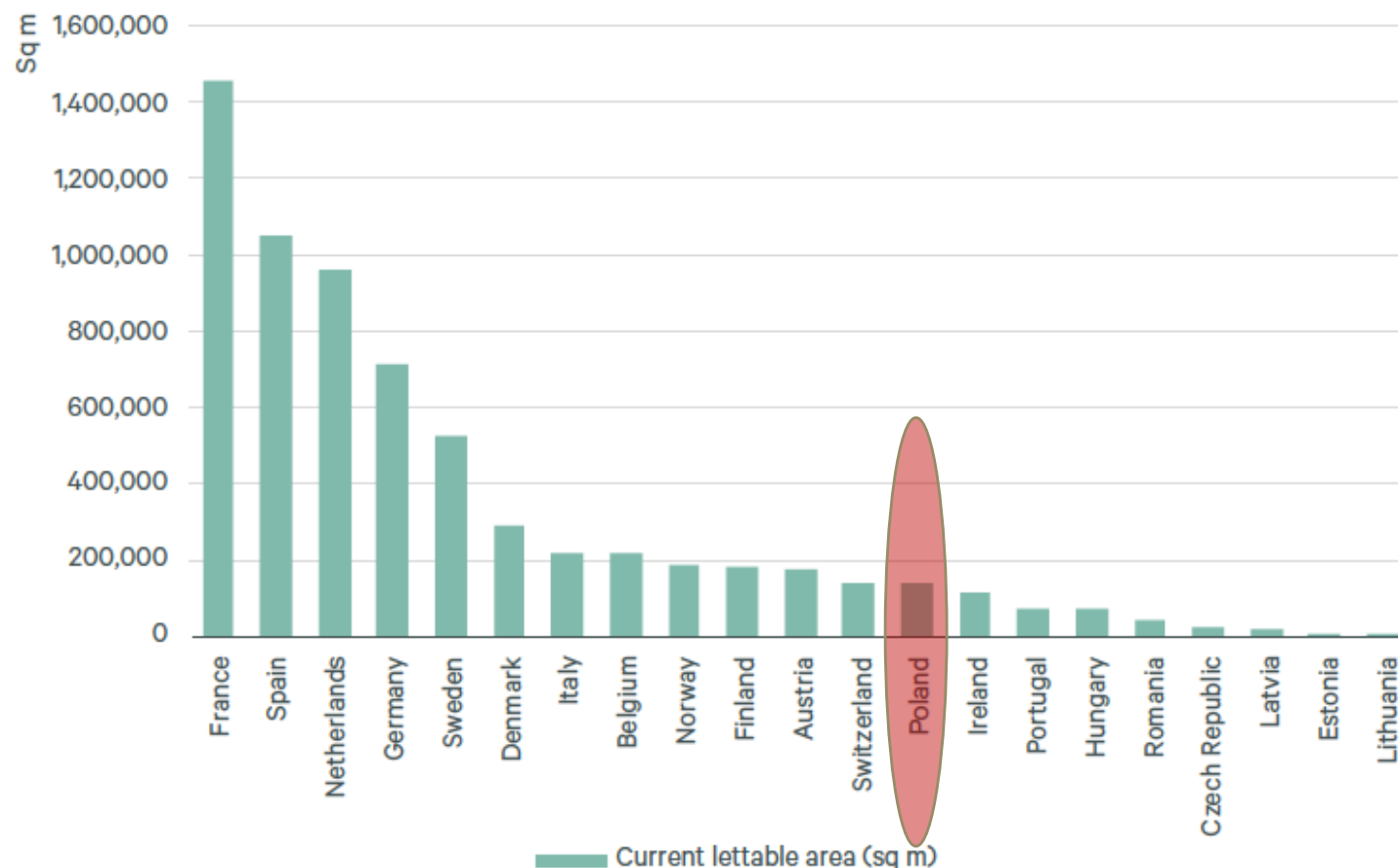




Perspektywy rozwoju rynku Self Storage w Polsce

Perspektywy rozwoju rynku Self Storage w Polsce

Ilość powierzchni self storage
w m² do wynajęcia
w poszczególnych
krajach europejskich



*Excluding UK

Source: CBRE Research/ FEDESSA/ SSA UK

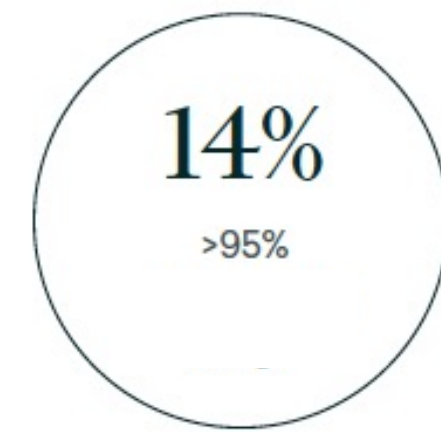
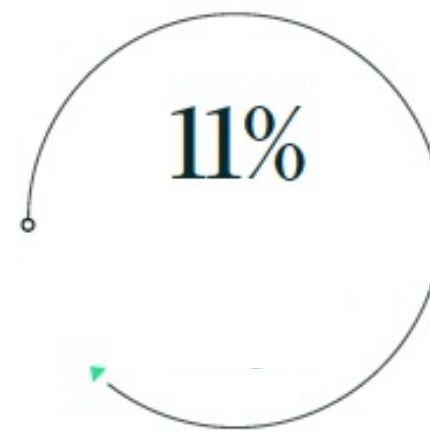
Perspektywy rozwoju rynku Self Storage w Polsce

Dane europejskie

| Country | Population | No. of Facilities | Current lettable area (sq m) | Share of Total Europe area | Floor space per capita (sq m) | Facilities per million population |
|----------------|------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Austria | 9,100,000 | 135 | 185,000 | 16% | 0.020 | 14.8 |
| Belgium | 11,700,000 | 101 | 220,000 | 19% | 0.019 | 8.6 |
| Czech Republic | 10,700,000 | 9 | 17,000 | 0.1% | 0.002 | 0.8 |
| Denmark | 5,800,000 | 181 | 290,000 | 2.5% | 0.050 | 31.2 |
| Estonia | 1,300,000 | 8 | 8,000 | 0.1% | 0.006 | 6.2 |
| Finland | 5,600,000 | 83 | 175,000 | 1.5% | 0.031 | 14.8 |
| France | 65,600,000 | 650 | 1,450,000 | 12.6% | 0.022 | 9.9 |
| Germany | 83,900,000 | 320 | 710,000 | 6.2% | 0.008 | 3.8 |
| Hungary | 9,600,000 | 20 | 47,000 | 0.4% | 0.005 | 2.1 |
| Iceland | 300,000 | 13 | 28,000 | 0.2% | 0.093 | 43.3 |
| Ireland | 5,000,000 | 45 | 115,000 | 1.0% | 0.023 | 9.0 |
| Italy | 60,300,000 | 98 | 220,000 | 1.9% | 0.004 | 1.6 |
| Latvia | 1,800,000 | 3 | 75,000 | 0.7% | 0.042 | 1.7 |
| Lithuania | 2,700,000 | 5 | 6,000 | 0.1% | 0.002 | 1.9 |
| Netherlands | 17,200,000 | 355 | 960,000 | 8.4% | 0.056 | 20.6 |
| Norway | 5,500,000 | 278 | 190,000 | 1.7% | 0.035 | 50.5 |
| Poland | 37,700,000 | 64 | 138,000 | 1.2% | 0.004 | 1.7 |
| Portugal | 10,100,000 | 50 | 75,000 | 0.7% | 0.007 | 5.0 |
| Romania | 19,000,000 | 10 | 25,000 | 0.2% | 0.001 | 0.5 |
| Spain | 46,700,000 | 580 | 1,050,000 | 9.1% | 0.022 | 12.4 |
| Sweden | 10,200,000 | 227 | 525,000 | 4.6% | 0.051 | 22.3 |
| Switzerland | 8,800,000 | 140 | 140,000 | 1.2% | 0.016 | 15.9 |
| United Kingdom | 68,500,000 | 2,060 | 4,840,000 | 42.1% | 0.071 | 30.1 |

Perspektywy rozwoju rynku Self Storage

Operatorzy informują,
że średni poziom zajętości
przewyższa 85%



Perspektywy rozwoju rynku Self Storage w Polsce

Spodziewany
poziom zajętości

1%

2022

Spodziewany spadek

2%

2022

Lekki spadek

25% 28%

2022

2021

Bez zmian

50% 26%

2022

2021

Wzrośnie znacząco

22% 46%

2022

2021

Nieznacznie wzrośnie

Perspektywy rozwoju rynku Self Storage

Duży potencjał
w obszarze deweloperskim
wskazuje
na ciągły wzrost
w tym sektorze.

278

Planowane do
budowy/wstępnie
zatwierdzone

60

Zatwierdzone do budowy

110

W trakcie budowy

3421

Obecnie otwarte

Perspektywy rozwoju rynku Self Storage

Rynek europejski, w coraz większym stopniu, zastanawia się nad rozwiązaniami mieszanymi (self storage “pod dachem” + kontenery zewnętrzne).

20% 17%

2022

2021

Zastosujemy model mieszaany

49% 49%

2022

2021

Nie zdecydujemy się na model mieszaany

31% 34%

2022

2021

Zastanawiamy się nad modelem mieszanym

3% 6%

2022

2021

Oczekujemy lekkiego spadku

5% 8%

2022

2021

Bez zmian

82% 73%

2022

2021

Oczekujemy ciągłego wzrostu

10% 13%

2022

2021

Spodziewamy się dużego wzrostu

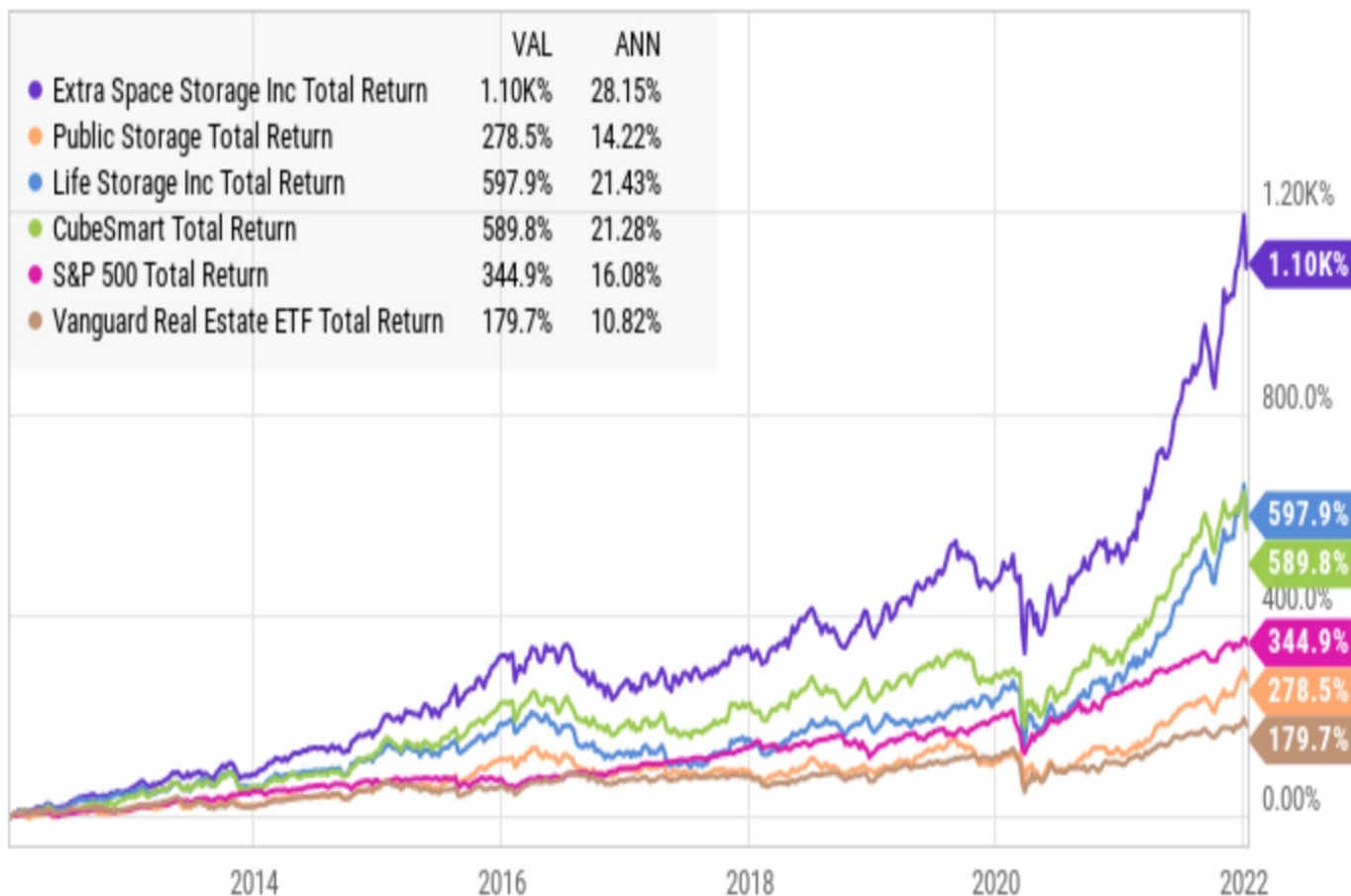
Perspektywy rozwoju rynku Self Storage

Pomimo przeciwności gospodarczych, operatorzy self storage są optymistami.

Przegląd inwestycji

Rynek inwestycji self storage notuje rekordowe 12-18 miesięcy.

Całkowity poziom inwestycji w 2021 r. osiągnął 650 mln EUR, co stanowi 3,5-krotny wzrost w stosunku do 2020 r., przy stałym wzroście wskaźników EBITDA, odzwierciedlających wagę popytu i zainteresowania sektorem.



Ważne wnioski branży Self Storage

W ciągu ostatnich 12 miesięcy liczba obiektów w Europie wzrosła o 5,1%, a ilość powierzchni magazynowej o 4,8%

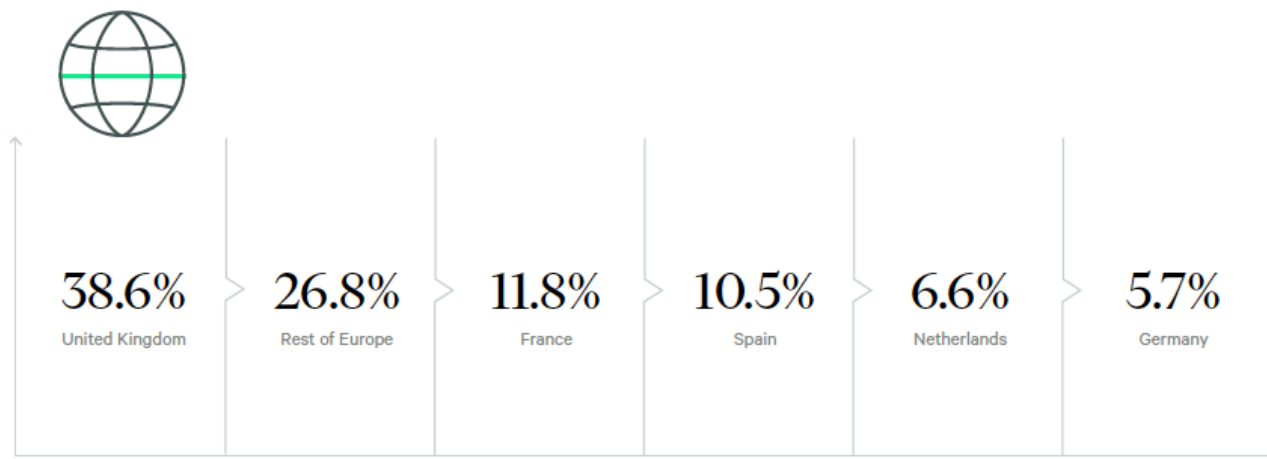
Liczba klientów komercyjnych wzrosła z 22% w 2021 r. do 29% w 2022 r

Średni czynsz za metr kwadratowy w Europie wynosi 290 euro, czyli o 7,9% więcej niż w ubiegłym roku

W Europie kontynentalnej około 64% osób nigdy nie korzystało lub nie rozważało korzystania z magazynu samoobsługowego

77% operatorów spodziewa się wzrostu obłożenia w ciągu najbliższych 12 miesięcy

59% operatorów planuje znaczne podwyżki stawek w ciągu najbliższych 12 miesięcy



70%

Wzrost ilości
obiektów self storage
w ciągu ostatnich 5
lat

Apetyt na magazynowanie samoobsługowe rośnie w całej Europie kontynentalnej, gdzie liczba obiektów wzrosła o 70% w ciągu ostatnich pięciu lat.

Perspektywy rozwoju rynku Self Storage w Polsce

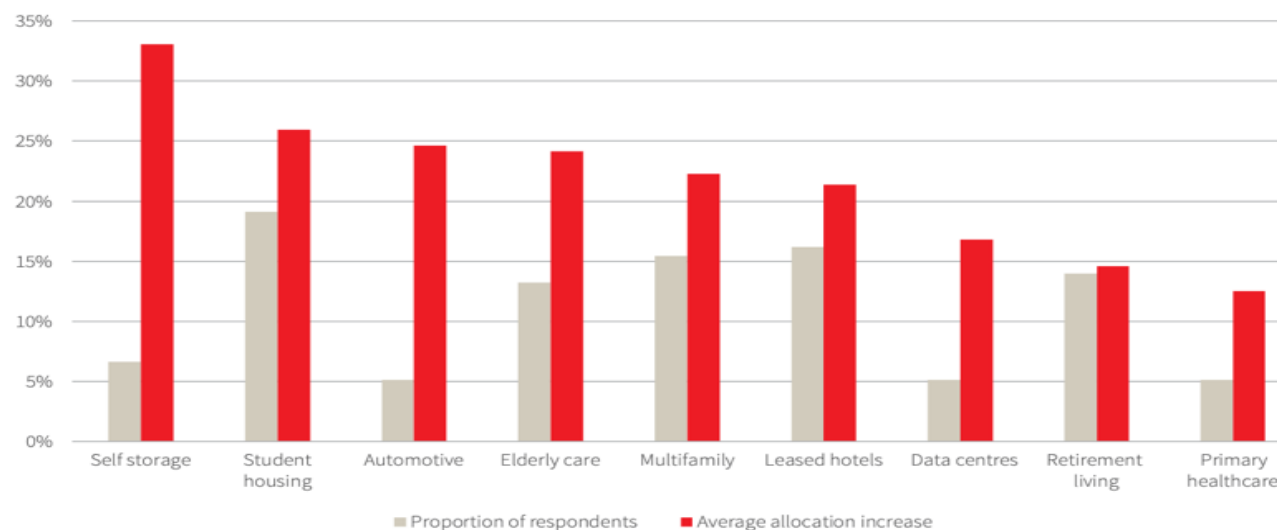
Według FEDESSA – Federation of European Self Storage Associations, raport branży self storage za rok 2022:

- obecnie w Polsce na milion mieszkańców przypada około 3 700 m² magazynów samoobsługowych, podczas gdy w Europie średnio 23 000 m²
- rynek magazynów samoobsługowych w Polsce rośnie szybciej niż średnia europejska, przy 5% wzroście całkowitej powierzchni magazynów samoobsługowych w 2021 r.
- popyt na magazyny samoobsługowe w Polsce napędzany jest m.in. liczbą osób mieszkających w miastach, tendencją do zmniejszania powierzchni mieszkalnej oraz rosnącą klasą średnią z większymi dochodami do dyspozycji
- polski rynek magazynów samoobsługowych ma ogromny potencjał, aby dorównać średniemu europejskiemu poziomowi nasycenia, ich powierzchnia obiektów self storage musiałaby wzrosnąć aż sześciokrotnie

W najnowszej ankiecie dla inwestorów JLL 7% respondentów określiło, że inwestuje w rynek Self Storage oraz 33% chce zwiększyć swoją ekspozycję na sektor.

In the recent JLL investors survey, 7% of respondents had exposure to the self storage market, but 33% wanted to increase their exposure to the sector.

Figure 3 – Average allocation increase

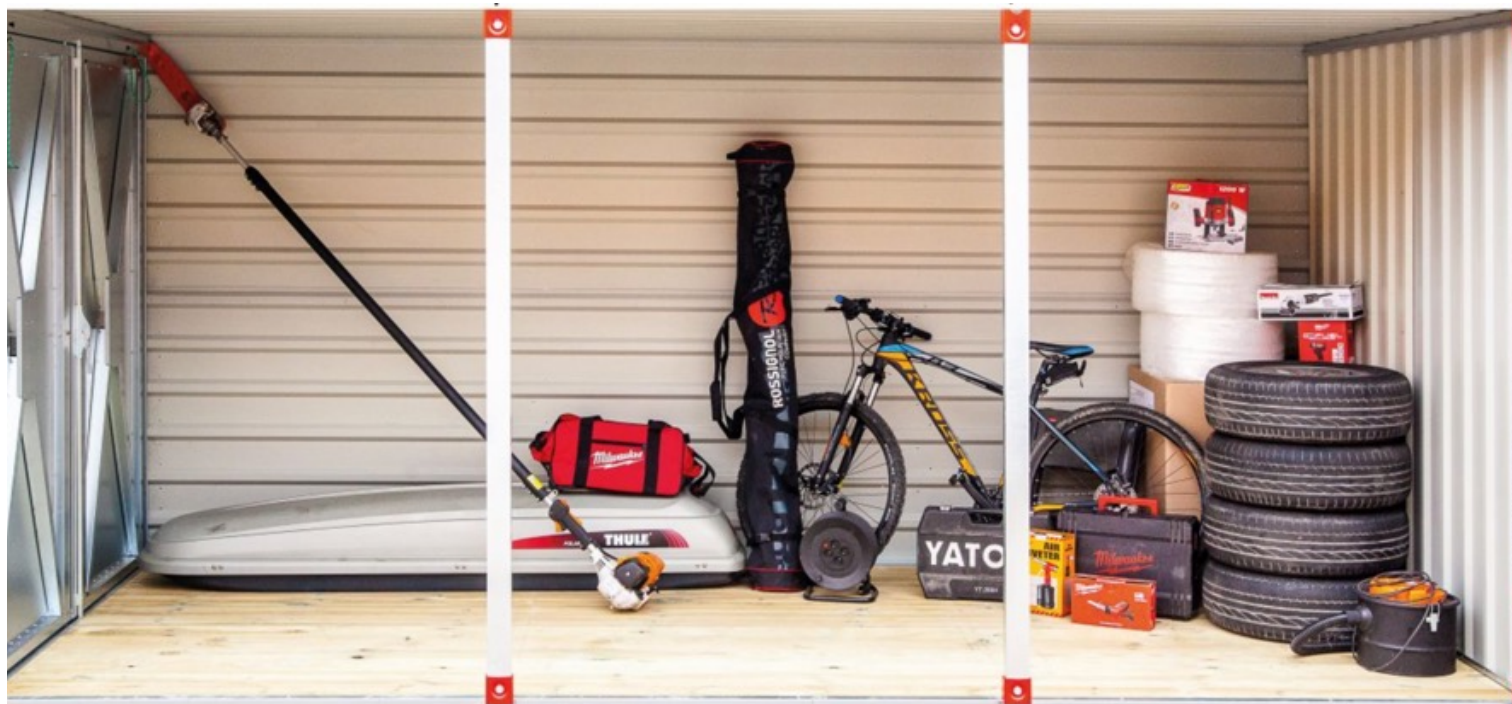


Source: JLL investor survey

Perspektywy rozwoju rynku **Self Storage** w Polsce

Rynek self-storage, czyli magazynów do przechowywania rzeczy, jest w naszym kraju na początkowym etapie rozwoju. Obecnie dostępnych jest zaledwie kilkanaście samoobsługowych magazynów. Przewidywane zmiany społeczne pozwalają jednak sądzić, że taka forma przechowywania prywatnego i firmowego dobytku będzie zyskiwać na popularności w nadchodzących latach.

Najważniejszymi tendencjami społecznymi, które sprzyjają rozwojowi magazynów typu self-storage są - rozwój mieszkalnictwa na stosunkowo gęsto zabudowanych przestrzeniach oraz rosnący konsumpcjonizm polskiego społeczeństwa. Za sprawą tych tendencji coraz bardziej nagłąć potrzebą jest wynajmowanie schowków i komórek magazynowych, które umożliwią lepsze uporządkowanie przestrzeni życiowej i przechowywanie wzrastającej ilości dóbr materialnych. Co warto odnotowania, rosnące zainteresowanie usługami self-storage można zaobserwować także z strony firm, które dostrzegają zalety krótkoterminowego wynajmu elastycznej powierzchni magazynowej dopasowanej do bieżących potrzeb danego przedsiębiorstwa.



Popyt na magazyny samoobsługowe nie jest skorelowany z cyklem gospodarczym.

- w czasach koniunktury powstają nowe firmy potrzebujące powierzchni, a osoby prywatne częściej kupują nowe mieszkania i się przeprowadzają
- w czasach spowolnienia firmy poszukują oszczędności, np. poprzez korzystanie z mniejszych i bardziej elastycznych form magazynowania

Perspektywy rozwoju rynku **Self Storage** w Polsce



Rynek self-storage w Europie kontynuuje swój intensywny rozwój. Na Starym Kontynencie zrealizowano już 3 200 obiektów tego typu, które oferują łącznie 8,7 mln m kw. W Polsce segment mini magazynów jest wciąż w początkowej fazie rozwoju z dużym potencjałem wzrostu.

Popyt to przede wszystkim efekt rosnącego poziomu urbanizacji. Wyższy wskaźnik ludności żyjącej w miastach wpływa na intensyfikację zabudowy, a w rezultacie wzrost cen nieruchomości i coraz mniejszą powierzchnię, którą można przeznaczyć na przechowywanie. Do tego dochodzi rosnąca migracja - zarówno wewnętrzna jak i zagraniczna - w celach zarobkowych, edukacyjnych, czy rodzinnych. Oczywiście ważna jest również poprawa standardu życia, która idzie w parze ze wzrostem wydatków i koniecznością składowania zakupionych rzeczy bez obawy o ich bezpieczeństwo czy standard przechowywania. A nowoczesne mini magazyny wychodzą naprzeciw tej potrzebie, oferując takie udogodnienia, jak zaawansowane systemy bezpieczeństwa, klimatyzację, czy 24-godzinny dostęp.

Kolejnym czynnikiem generującym popyt na obiekty typu self-storage jest rozwój sektora start-upów, które do swojej działalności mogą wymagać niewielkiej powierzchni magazynowej.

Prognozowany jest dalszy wzrost rynku self-storage w Polsce, z kolejnymi inwestycjami pojawiającymi się w polskich aglomeracjach oraz miastach regionalnych powyżej 200 000 mieszkańców. Z kolejnymi obiektami na rynku pojawią się nowi operatorzy, a powstające portfolio magazynów self-storage ma szansę stać się atrakcyjnym produktem inwestycyjnym, tak jak w przypadku innych, bardziej rozwiniętych rynków.

Zalety oferty **dla klienta** wynajmującego kontener



WYNAJEM KONTENERA - nasza oferta skierowana jest zarówno do **osób prywatnych** jak i do **firm**.



TANIO - zapłacisz dokładnie za taką powierzchnię jakiej potrzebujesz. Masz **swobodny wybór powierzchni** pomiędzy czterema rodzajami magazynów typu self-storage o powierzchni od 3 do 12 mkw.



ELASTYCZNIE - oferujemy Ci **krótkie okresy najmu** - wynajmiesz magazyn na dowolny czas - min. 1 miesiąc. W każdej chwili możesz zmienić wielkość wynajmowanej powierzchni.



BEZPIECZNIE - kontenery są pod stałą opieką. Dostęp do nich jest możliwy wyłącznie po otwarciu bramy indywidualnym kodem, a cały **teren objęty jest 24-godzinny monitoringiem**.



WYGODNIE - masz dostęp do swoich rzeczy **przez całą dobę i siedem dni w tygodniu**. Możesz **wygodnie podjechać samochodem bezpośrednio pod wynajęty magazyn**.

Przewaga **technologiczna** – starannie przemyślany projekt



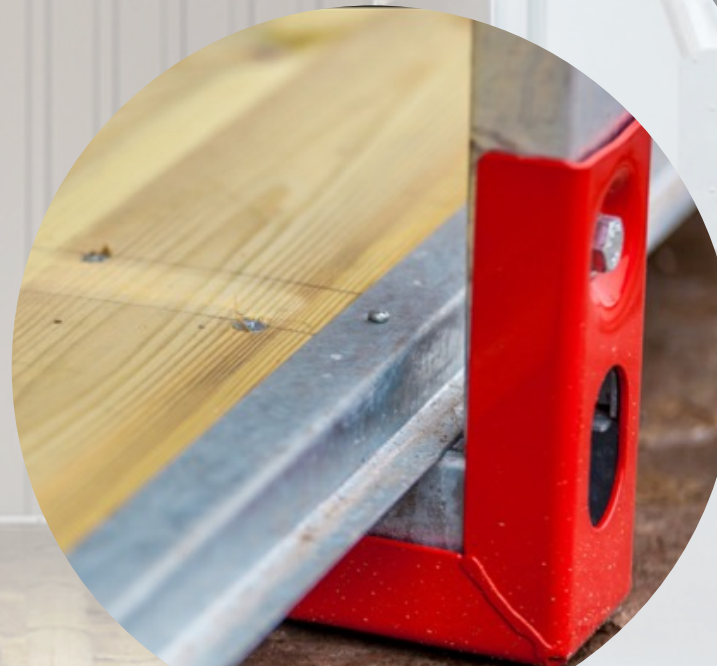
Specjalne wzmocnienia w skrzydłach drzwi gwarantują ich wysoką sztywność i bezpieczeństwo.



System zasuw i baskwili zapewnia łatwość obsługi oraz zabezpiecza przed włamaniem.



Specjalnie zaprojektowane z 3 mm blachy naroża nie tylko wzmacniają konstrukcję, ale i umożliwiają transport za pomocą dźwigu. Dzięki trzpieniom w skrajnych narożach, możemy układać kontenery jeden na drugim.



LOGISTIC
POLAND

Sprawdzony na świecie **model biznesowy**



Zorganizowany park kontenerów samoobsługowych



Usługa profesjonalnego najmu



Niewrażliwość na zmiany podaży siły roboczej



Wyselekcjonowane lokalizacje



Profesjonalny marketing, zautomatyzowana księgowość, zaawansowane systemy IT

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**

#2

W ośrodkach miejskich, kurcząca się powierzchnia mieszkalna w połączeniu ze wzrostem popytu na wynajem mieszkań doprowadziły do niespotykanego odsetka osób poszukujących powierzchni magazynowej.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**

#3

Okolo jedna trzecia klientów korzystających z magazynów samoobsługowych ma charakter komercyjny, a startupy, małe firmy i sprzedawcy detaliczni korzystają z tej przestrzeni jako elastycznego rozwiązania w zakresie przepełnienia zapasów oraz dystrybucji produktów.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**

#1

Self-storage na całym świecie jest alternatywą dla wielu inwestorów, ale szybko rozwijający się rynek europejski i stabilne zwroty, które oferuje, sprawiają, że jest najlepszym wyborem dla inwestorów.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**

#5

Kiedy kondycja gospodarki jest dobra, czyli dochody rosną, ludzie kupują więcej „rzeczy”, a co za tym idzie potrzebują więcej miejsca do ich przechowywania i wtedy w naturalny sposób poszukują dodatkowej powierzchni magazynowej.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**

#4

Według Krajowego Stowarzyszenia REIT sektor magazynów self storage przyniósł średni roczny zwrot w wysokości 17,43%.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**



#11

Zabezpieczenie transakcji.
100% własności oraz zapisany w umowie
wysoki czynsz dzierżawy.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**



#7

Krzywa popytu na powierzchnię self-storage
wydaje się być niewrażliwa na koniunkturę, co
pomaga generować zwroty, także w okresach
zawirowań na rynkach.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**



#6

W czasie recesji właściciele firm poszukując oszczędności
zmniejszają powierzchnie biurowe. W tym samym czasie
właściciele domów, często zostają zmuszeni do
przeprowadzki do mniejszych mieszkań. W obydwu tych
sytuacjach magazyny samoobsługowe stają się
bezpośrednią odpowiedzią na ich potrzeby.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**



#8

Klasa aktywów, o której wiadomo, że jest odporna na
recesję, a jednocześnie zapewnia stabilne przepływy
pieniężne i na poziomie makro charakteryzuje się
rosnącym, ale konsolidującym się rynkiem, stanowi
przekonujący argument za włączeniem do portfela
inwestycyjnego.

**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**



#9

Baza najemców jest duża, dlatego właściciele
kontenerów są chronieni przed długoterminowymi
wakatami, które mogą występować w innych
kategorjach nieruchomości komercyjnych.
Krótkoterminowy charakter czynszów pozwala również
właścicielom szybko reagować na warunki rynkowe.

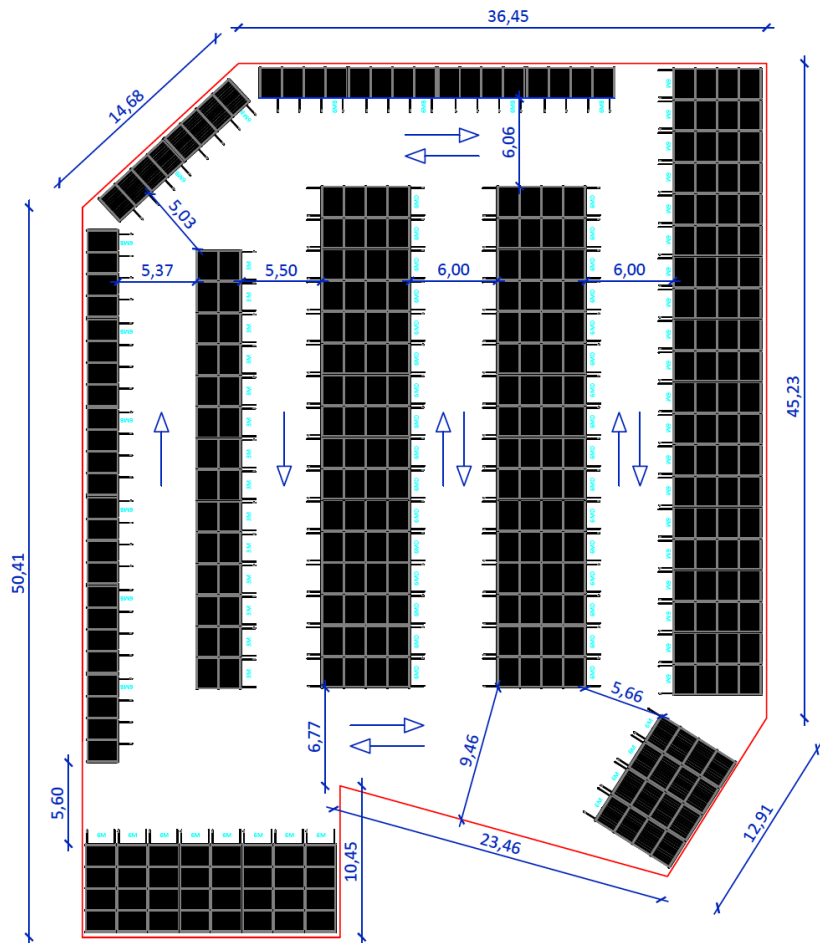
**Dlaczego warto
inwestować w
SELF-STORAGE ?**



#10

Wysoka oferowana stopa zwrotu
z inwestycji.

Przykład komercjalizacji działki 3000m²



Kontener "S"

3m² powierzchnia magazynowa
Ilość kontenerów - 68

Kontener "L"

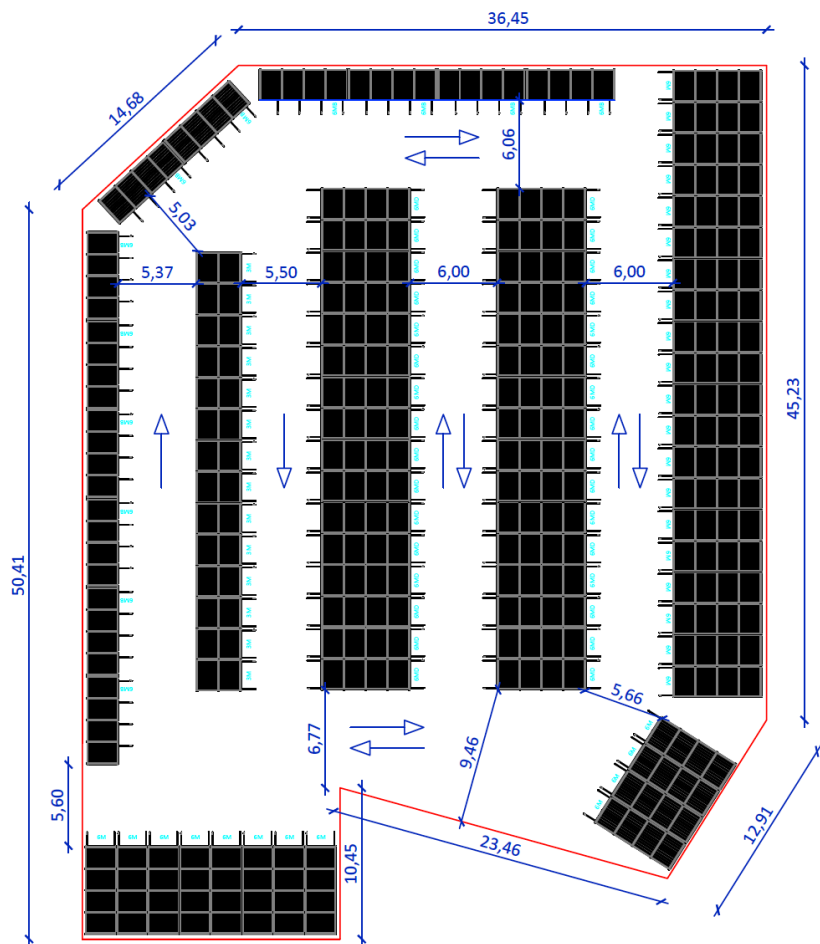
6m² powierzchnia magazynowa
Ilość kontenerów - 160

Kontener "XL"

12m² powierzchnia magazynowa
Ilość kontenerów - 38

Całkowita powierzchnia magazynowa 1620 m²

Przykład komercjalizacji działki 3000m²



Kontener „S” 68 x 3200 zł = 217 600 zł

Kontener „L” 160 x 5600 zł = 896 000 zł

Kontener „XL” 38 x 8600 zł = 326 800 zł

Prace budowlane 954 mb x 85 zł/mb = 81 090 zł

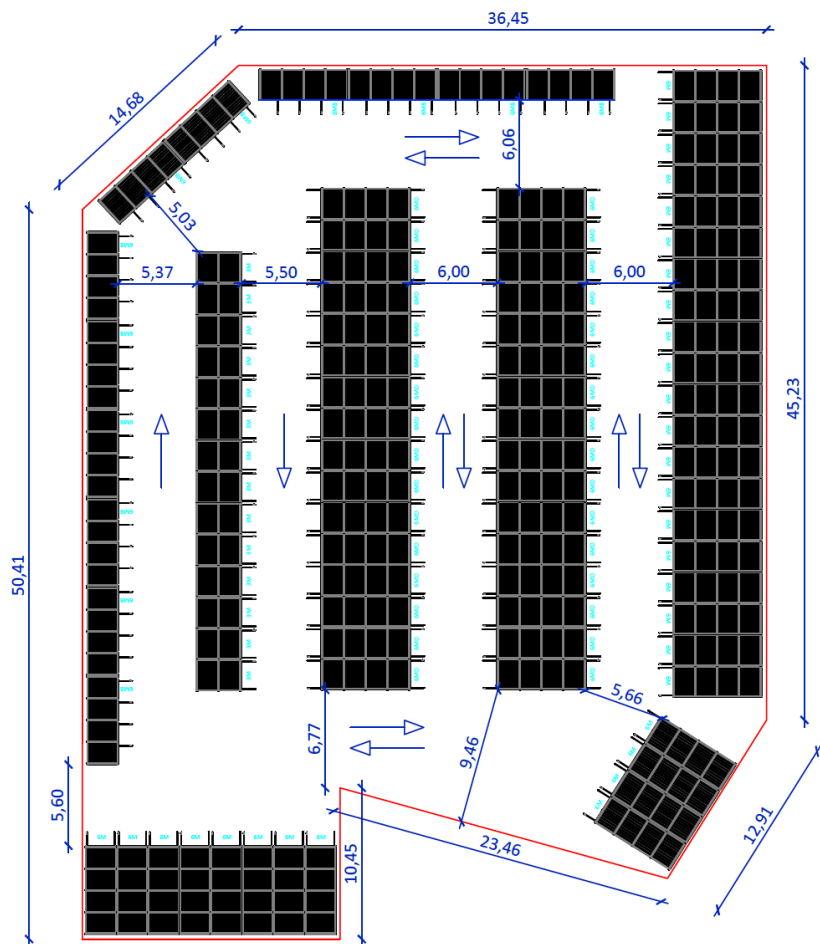
System monitoringu i oświetlenie = 80 000 zł

Konsultacje prawnicze = 20 000 zł

Ogrodzenie 45 000 zł

Całkowity koszt 1,65 – 1,9 mln zł

Spodziewany przychód – działka 3000m²



Kontener „S” (miesięcznie)

68 x 244 zł = 16 600 pln

Kontener „L” (miesięcznie)

160 szt. x 367 zł = 58 700 pln

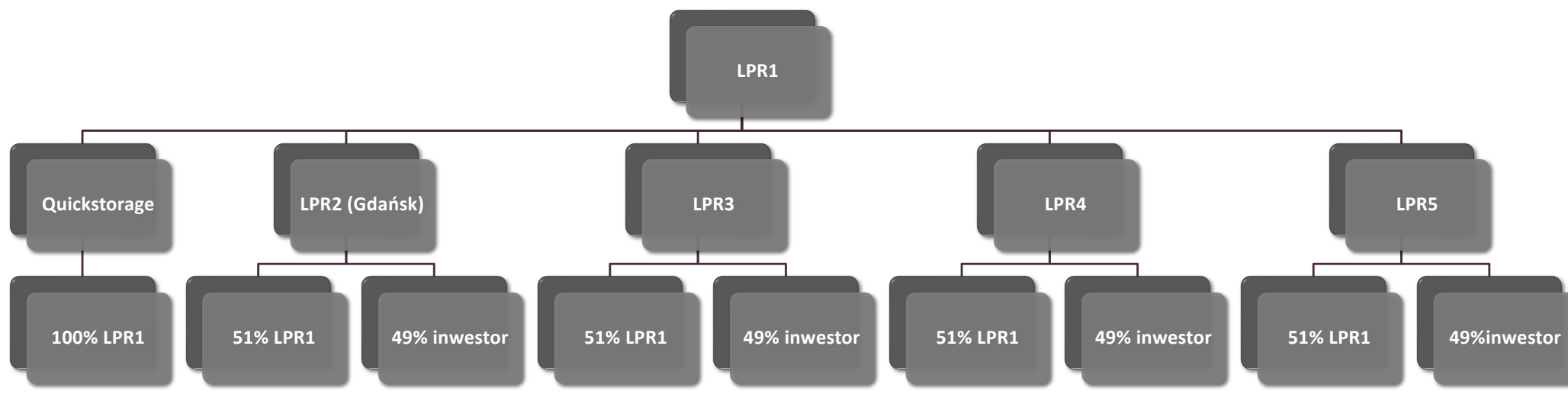
Kontener „XL” (miesięcznie)

38 szt. x 590 zł = 22 400 pln

Całkowity roczny przychód, przy założeniu obłożenia na poziomie 85%

996 500 PLN

Struktura firmy Logistics Poland R1



Nasza firma nawiązała współpracę z inwestorami w LPR2, LPR3, LPR4, LPR5, w których posiadamy 51% udziałów. Marka quickstorage.pl jest w 100% własnością naszej firmy.

Nasze parki magazynowe i posiadane marki na rynku

Lokalizacja:



- Gdańsk – 111 boksów do wynajęcia, możliwość rozbudowy o 150
- Toruń – 51 sów do wynajęcia, możliwość rozbudowy o 30
- Gorzów Wielkopolski – 51 sów do wynajęcia, możliwość rozbudowy o 20



Lokalizacja:

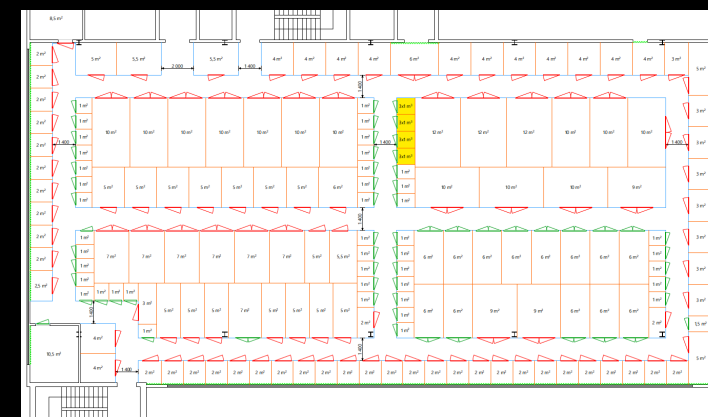
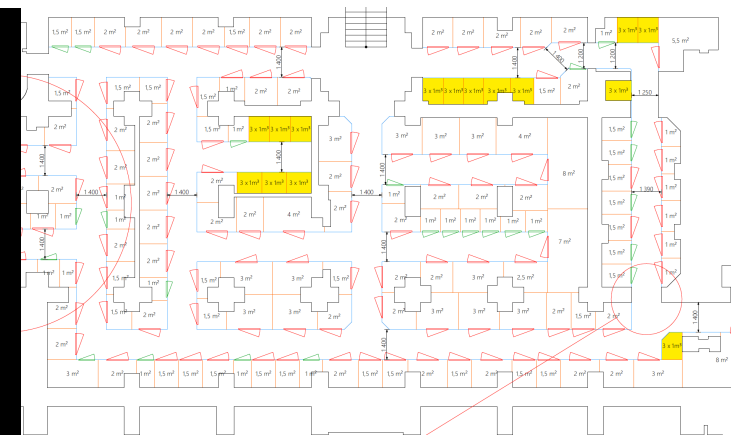
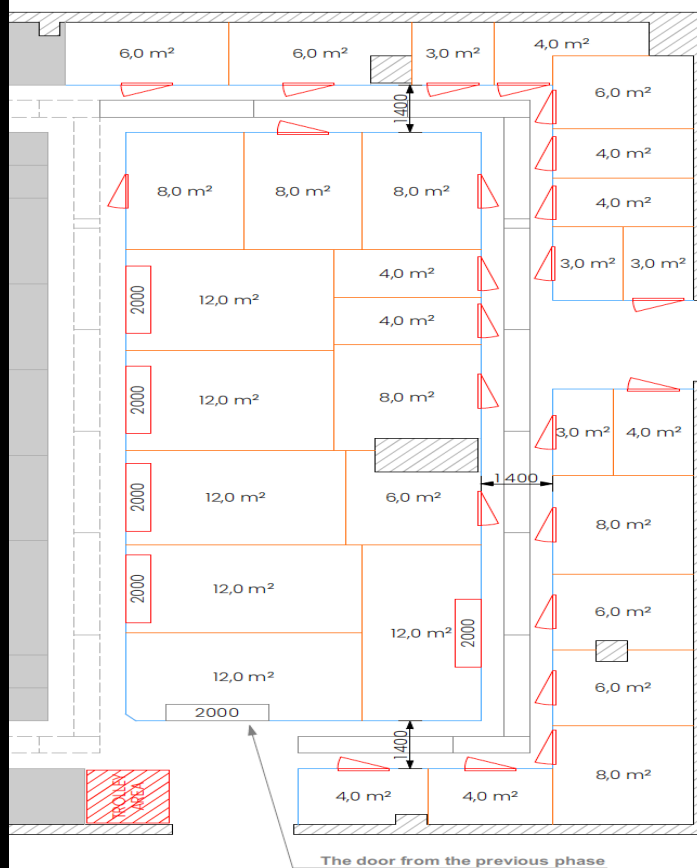
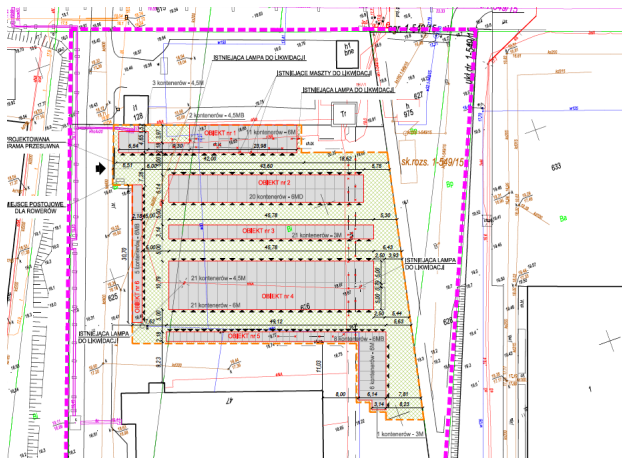
- Warszawa – 160 boków, brak możliwości rozbudowy



Wewnętrzny self-storage, lokalizacja:

Lublin – 59 boksów do wynajęcia, możliwość rozbudowy o 60





W przygotowaniu

Warszawa #1 – 150 boksów
 Warszawa #2 – 160 boksów
 Lublin – 60 boksów
 Gdynia #1 – 150 boksów
 Gdynia #2 – 180 boksów

Kierunki rozwoju firmy

- nowe lokalizacje w miastach powyżej 100 000 mieszkańców
- rozwój struktur firmy
- akwizycja na rynku self storage
- zakup udziałów od producenta kontenerów lub podpisanie ramowej współpracy
- system franczyzowy + marketing
- otwieranie magazynów samoobsługowych w halach o powierzchni do 400 mkw
- rozwój obiektów mieszanych, zewnętrznych magazynów samoobsługowych oraz wewnętrznych szafek
- nabywanie gruntów pod parki magazynowe











Kontakt



Logistis Poland R1 Sp. z o.o.



Aleje Ujazdowskie 26/58, 00-478 Warszawa



wojciech.berezowski@logisticspoland.pl



+48 501 147 157



Wojciech Berezowski – Prezes Zarządu