

I. List Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy



Szanowni Akcjonariusze!

Przyszłość z natury jest niepewna, zazwyczaj musimy wybierać między unikaniem ryzyka, co wiąże się z niewielkimi lub zerowymi stopami zwrotu z inwestycji, podejmowaniem umiarkowanego ryzyka, co skutkuje skromniejszymi zyskami, a akceptowaniem wysokiego ryzyka w nadziei na znaczące zwroty z inwestycji, choć z pełną świadomością możliwości poniesienia dużych, trwałych strat. Paradoks podejmowania ryzyka jest nieunikniony: ryzyko nie gwarantuje sukcesu, dlatego właśnie nazywamy je ryzykiem. **W naszej działalności zawsze kierujemy się zasadą utrzymywania ryzyka pod kontrolą, jednocześnie dążąc do ciągłego i stabilnego wzrostu naszego biznesu.**

Podsumowując aktualną sytuację, można by stwierdzić, że najgorsze jest już za nami. W przeszłości zmagaliśmy się z niepewnością co do trendów w zakresie stóp kapitalizacji i wycen nieruchomości, wysoką inflacją oraz niepewnością co do decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji lub rozszerzeniu istniejących przedsięwzięć. Ciągłe istnieje pewne ryzyko ponownego znacznego wzrostu inflacji, spowolnienia gospodarczego oraz, co najistotniejsze, nasilenia czynników ryzyka i konfliktów geopolitycznych.

Obecnie rynek nieruchomości magazynowo-przemysłowych kształtują przede wszystkim następujące trendy:

- (1) **Panuje szeroki konsensus rynkowy, że stopy kapitalizacji osiągnęły swoje maksimum, a wyceny nieruchomości – minimum.** Po okresie wzrostu stóp kapitalizacji w związku z podwyżkami stóp procentowych spodziewana jest stopniowa stabilizacja i odwrócenie dotychczasowego trendu. Oczekuje się, że po początkowej stabilizacji stopy kapitalizacji spadną wraz z obniżkami stóp procentowych. Zakłada się także, że po powrocie do długookresowej średniej różnica w wysokości stóp kapitalizacji nieruchomości logistycznych między Europą Środkowo-Wschodnią a Europą Zachodnią ulegnie dalszemu zmniejszeniu ze względu na oczekiwane wzrosty w tym pierwszym regionie.
- (2) **Popyt na powierzchnie magazynowe ponownie rośnie w całej Europie (zwłaszcza od II kw. 2024)** – po kilku kwartałach niepewności i wahań na europejskim rynku nieruchomości logistycznych od II kw. 2024 r. obserwuje się oznaki stabilizacji i wzrostu. W pierwszym półroczu 2024 r. rynek ten charakteryzowały dynamiczne zmiany, co zarówno powodowało wyzwania, jak i stwarzało nowe możliwości dla deweloperów. W omawianym okresie popyt na powierzchnie magazynowe w Europie spadł o ok. 25% r/r i o ok. 35% w porównaniu do rekordowych poziomów z 2022 r. Najistotniejszą przyczyną odnotowanego trendu spadkowego było zmniejszenie popytu ze strony dużych detalistów z segmentu e-commerce, którzy wstrzymali lub znacznie ograniczyli swoje dotychczasowe plany ekspansji w Europie. Z drugiej jednak strony spadek zainteresowania najmem wśród podmiotów z branży e-commerce został częściowo skompensowany wzrostem popytu ze strony firm prowadzących lekką działalność przemysłową, zwłaszcza z Azji, oraz dalszym nasileniem się zjawiska nearshoringu.



- (a) **Nearshoring** w dużej mierze odpowiada za wzrost popytu ze strony najemców prowadzących działalność produkcyjną. Ich udział w portfelu MLP Group jest znaczny, zwłaszcza w Polsce, Niemczech i Austrii, gdzie wielu lokalnych graczy zamierza przenieść część wysoce zaawansowanej produkcji z powrotem do kraju macierzystego lub do krajów sąsiednich.
 - (b) **Silny popyt ze strony firm azjatyckich** w całej Europie, w szczególności w zakresie powierzchni produkcyjnej w sektorach takich, jak elektromobilność oraz produkcja baterii w zachodniej Polsce, Rumunii, Brandenburgii (Berlin) i Zagłębiu Ruhry (Nadrenia Północna-Westfalia), odgrywa istotną rolę, zapewniając MLP Group solidne podstawy do dalszego wzrostu.
- (3) **Wydłuża się okres podpisywania umów najmu, przy jednoczesnej poprawie ich jakości i profilu najemców.** Proces zawierania nowej umowy trwa obecnie średnio o trzy do czterech miesięcy dłużej niż kiedyś. Nowi najemcy reprezentują głównie sektor przemysłu lekkiego, a inwestycje przeznaczone dla tej grupy klientów cechuje wyższy stopień złożoności. Często konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych w celu dostosowania obiektu do indywidualnych potrzeb danej firmy. Wymaga to czasu, ale z drugiej strony umowy zawierane są na co najmniej dziesięć lat, a najemcy ponoszą znaczne nakłady inwestycyjne w naszych nieruchomościach magazynowych, a to przekłada się na wzrost stabilności portfela MLP Group. Ponadto stawki czynszu są wyższe niż w przypadku klientów z sektora logistycznego.
- (4) **Ograniczona podaż nowych inwestycji** – ze względu na problemy z uzyskaniem finansowania przez deweloperów działających na zlecenie inwestora (tzw. fee developers) dostępność nowo wybudowanych powierzchni w Europie zmniejszyła się o ok. 20–25%, co z kolei ma bardzo pozytywny wpływ na stawki czynszu.
- (5) **Koszty budowy** powróciły praktycznie do poziomów odnotowywanych przed pandemią COVID-19 – staramy się wykorzystać fakt że wielu generalnych wykonawców ma niewiele nowych zleceń, w związku z czym są oni skłonni zaakceptować bardzo konkurencyjne wynagrodzenie, a to pozytywnie przekłada się na rentowność realizowanych przez nas inwestycji.

W świetle omówionych wyżej czynników należy stwierdzić, że MLP Group jest dobrze przygotowane do wykorzystania zmieniających się warunków rynkowych w Europie. **Dzięki strategicznemu ulokowaniu naszych parków logistycznych w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich na kontynencie MLP Group cieszy się mocną pozycją na europejskim rynku nieruchomości logistycznych, oferując elastyczne, dostosowane do potrzeb klienta rozwiązania, które charakteryzuje również zwiększona rentowność.** Skutecznie dostosowując się do zachodzących zmian rynkowych, MLP Group może w dalszym ciągu dostarczać produkty z segmentu premium, które spełniają oczekiwania odbiorców w stale ewoluującym otoczeniu. Kluczową rolę w tym odgrywają nasze strategiczne lokalizacje na najważniejszych rynkach logistycznych.

Biorąc pod uwagę zmieniającą się dynamikę rynku, **MLP Group koncentruje się na rozwoju mniejszych, bardziej elastycznych obiektów, takich jak City Logistics (SBU) i Medium Size Units (MSU), w obu przypadkach pod nazwą MLP Business Park.** Obiekty te są dostosowane do ewoluujących potrzeb współczesnych najemców, oferując bardziej wyspecjalizowane, wysokiej jakości powierzchnie na terenie miast, co pozwala nam uzyskiwać wyższe stawki czynszu niż w przypadku magazynów wielkopowierzchniowych. **MLP Group jest dobrze przygotowane na wyzwania, jakie niesie przyszłość. Nasze parki przystosowane są do jednoczesnej obsługi wielu najemców o różnorodnych wymaganiach, oferując mniejsze powierzchnie (od 500 m²), jak i obiekty liczące nawet 20 000 m².**

Chociaż zacząłem niniejszy list od podsumowania wyzwań związanych z trudnym otoczeniem gospodarczym, jestem dumny z naszych osiągnięć w pierwszym półroczu 2024 r. Osiągnęliśmy doskonałe wyniki zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, dzięki bardzo dobrym wynikom wynajmu powierzchni magazynowej na rynkach, na których jesteśmy obecni.

Najważniejsze dane za I półrocze 2024 r.:

- **Przychody na poziomie 187,7 mln PLN** (+1% r/r), 43,5 mln EUR (+8% r/r)
- **Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych** do 5 057,0 mln PLN (+11% vs. 31 grudnia 2023 r.), 1 172,5 mln EUR (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.)
- **Wartość aktywów netto (NAV)** na poziomie 2 677,5 mln PLN (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.), 620,8 mln EUR (+13% vs. 31 grudnia 2023 r.)
- **NAV na akcję:** 111,6 PLN (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.), 25,9 EUR (+13% vs. 31 grudnia 2023 r.)
- **EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny** na poziomie 99,1 mln PLN (+2% r/r), 23,0 mln EUR (+9% r/r)
- **FFO** na poziomie 40,9 mln PLN (-30% r/r), 9,5 mln EUR (-25% r/r)
- **Zysk netto** w kwocie 281,6 mln PLN (65,3 mln EUR)
- **Umowy najmu** podpisane w I połowie 2024 r. lub w trakcie podpisywania do września 2024 r.: ok. 161 tys. m² powierzchni
- Blisko 80% portfela z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie Very Good lub Excellent

Portfel generujący silne przepływy pieniężne

Średni ważony okres najmu przekracza 7,8 lat. Portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 92%. 99% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach wynosi ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 100%.

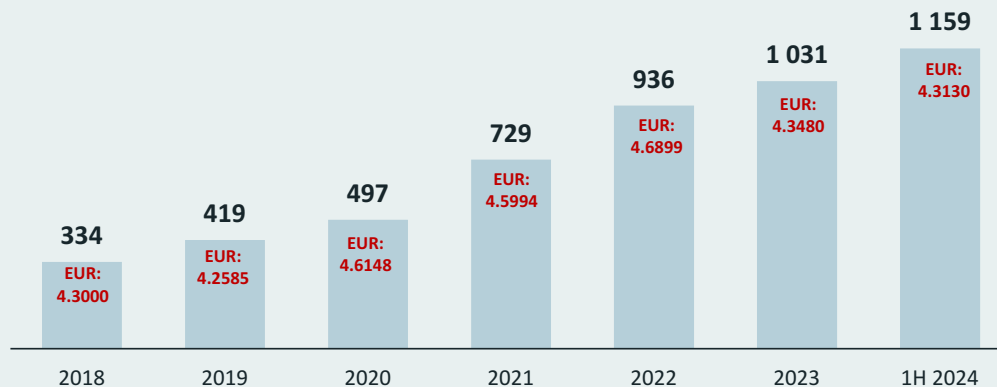
Międzynarodowa baza najemców MLP Group jest szeroka i zróżnicowana – liczy ok. 195 podmiotów, wśród których są największe i najbardziej renomowane firmy o wysokich ratingach kredytowych. Najemcy MLP Group reprezentują szeroki wachlarz branż, w tym sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, handlu detalicznego i hurtowego oraz usług logistycznych. Jakość i lokalizacja naszego portfela nieruchomości jest czynnikiem decydującym przy wyborze powierzchni magazynowo produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług jest kluczem do utrzymania klientów, niskiego poziomu pustostanów i, co najważniejsze, wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców. **Według cyklicznie przeprowadzanego przez nas badania satysfakcji 96% najemców (+1 w porównaniu z 2023 r.) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.**

MLP GROUP – najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2024 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Pomimo trudnego otoczenia gospodarczego pierwsze półrocze 2024 r. było dla nas niezwykle udane – kontynuowaliśmy naszą strategię wdrożoną w 2021 r., jednak tym razem z dużo silniejszej pozycji kapitałowej niż w latach ubiegłych. Negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych miało umocnienie się złotego względem euro. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2023 r.: 1 EUR = 4,3480 PLN, na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r.: 1 EUR = 4,3130 PLN; spadek o 0,0350 PLN, czyli o 1%) wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 36,1 mln PLN.

Wartość aktywów brutto (w mln EUR)

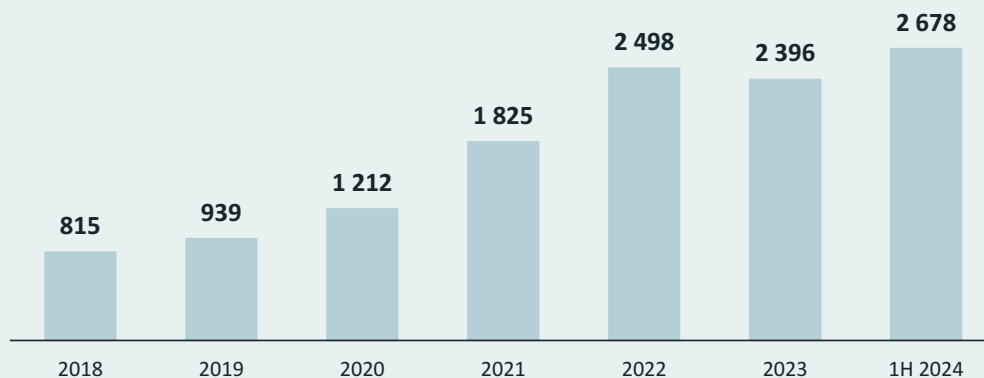


Wartość aktywów brutto na nieruchomościach inwestycyjnych bez uwzględniania prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) i nieruchomości mieszkaniowych

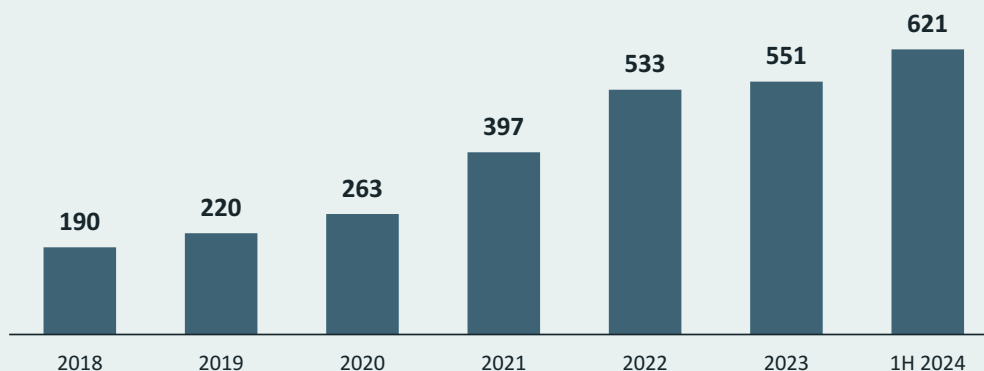
Portfel MLP Group jest wyceniany w euro i na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym jest przeliczony na złote po kursie wymiany EUR/PLN obowiązującym na dzień bilansowy.

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 677,5 mln PLN (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.), tj. 620,8 mln EUR (+13% vs. 31 grudnia 2023 r.).

Wartość aktywów netto (w mln PLN)



Wartość aktywów netto (w mln EUR)



Wyniki działalności związanej z najmem powierzchni

Jak już wskazałem na początku, popyt nadal kształtuje się zadowalająco i od II kw. 2024 r. ponownie rośnie. Widzimy natomiast **wydłużenie okresu podpisywania umów najmu, przy jednoczesnej poprawie ich jakości i profilu najemców**. Proces zawierania nowej umowy trwa obecnie średnio o trzy do czterech miesięcy dłużej niż w przeszłości. Nowi najemcy reprezentują głównie sektor przemysłu lekkiego, a projekty adresowane do tej grupy klientów cechuje większy stopień złożoności. Często konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych w celu dostosowania obiektu do indywidualnych potrzeb danej firmy. Wymaga to czasu, ale z drugiej strony umowy zawierane są na co najmniej dziesięć lat, a najemcy ponoszą znaczne nakłady inwestycyjne w naszych magazynach, co przekłada się na wzrost stabilności portfela MLP Group. Ponadto stawki czynszu są wyższe niż w wypadku klientów z sektora logistycznego.

Powierzchnia objęta umowami najmu, które zostały już podpisane w I półroczu 2024 roku lub są w trakcie podpisywania do września 2024 roku **wynosi ok. 161 tys. m²**.

Podpisanie większości umów założonych w budżecie na bieżący rok spodziewane jest w II połowie 2024 r., w szczególności w III kwartale.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia powstających obiektów wynosi 171 193 m², w tym 116 673 m² w Polsce i 54 520 m² w Wiedniu. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 43% tej powierzchni, co także potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców. Całość powierzchni w trakcie budowy spodziewamy się wynająć do końca roku.

Nasz portfel nieruchomości obejmuje obecnie powierzchnię 1 160 830 m², przy czym nowe inwestycje w budowie zwiększają o kolejne 171 193 m².

Największymi odbiorcami powierzchni oferowanych przez MLP Group w 2024 r. byli klienci z sektorów lekkiej produkcji i logistyki. Jesteśmy przekonani, że zjawisko nearshoringu, czyli przenoszenia produkcji bliżej kraju macierzystego, utrzyma się także w 2024 r. i w kolejnych latach. W I połowie 2024 r. 32% nowych umów najmu zawarliśmy z dotychczasowymi najemcami.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. posiadane przez nas nieruchomości generowały przychody z najmu na poziomie 108,5 mln PLN. Od początku roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 8,2 mln PLN.

Struktura przychodów z najmu (w mln PLN)



Obecny portfel nieruchomości niezmiennie osiąga bardzo dobre wyniki, po raz kolejny znajdujące odzwierciedlenie w wysokim poziomie wskaźników operacyjnych.

Jakość portfela najemców ML Group **potwierdza brak przypadków niewypłacalności lub istotnych problemów z płynnością po ich stronie**. Bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru klientów zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego. Ponadto wyniki przeprowadzonego testu warunków skrajnych nie dają podstawy do obaw, że którykolwiek z naszych najemców może nie być w stanie terminowo regulować czynszu, co jest kolejnym dowodem, że bardzo ostrożna polityka doboru klientów przynosi oczekiwane rezultaty.

Przyszłe średnioroczne przychody z najmu na podstawie wszystkich podpisanych umów W 2024 r. (w mln PLN) wyniki Grupy MLP za I kw. 2023 r.



- Przychody z najmu generowane przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2024 r. na poziomie 228,3 mln PLN.
- Wzrost czynszów w wyniku przeglądu i przedłużenia umów najmu o 21,4 mln PLN.
- **Utrzymanie klientów na poziomie ok. 100%**

Fotowoltaika / energetyka słoneczna

MLP Group realizuje od 2023 r. plan ekspansji w zakresie wdrażania systemów fotowoltaicznych. Przy średnim koszcie około 770 000 EUR za 1 MWp, MLP Group dąży do osiągnięcia wskaźnika yield on cost na poziomie 18% z tych inwestycji.

MLP Group zainstalowała już 7,4 MWp systemów fotowoltaicznych na dachach, a kolejne 2,6 MWp ma zostać zainstalowane do końca 2025 roku. W planach jest wyposażenie wszystkich budynków w systemy fotowoltaiczne, a rozwiązanie to ma zostać przyjęte jako standard przy budowie nowych nieruchomości.



Sytuacja finansowa MLP Group

MLP Group jest w procesie mającym na celu uzyskanie ratingu kredytowego. Uzyskanie w przewidywalnej perspektywie ratingu kredytowego ze strony renomowanej agencji powinno umożliwić nam dostęp do europejskiego i globalnego rynku długu oraz poprawią możliwości pozyskiwania funduszy na działalność inwestycyjną.

Ostrożne podejście do finansów zapewnia MLP Group silną pozycją płynnościową, umożliwiającą finansowanie celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność otoczenia gospodarczego, jesteśmy bardzo dobrze przygotowani na obecne wyzwania.

- **100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu (indeksowane raz w roku w lutym);**
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe;
- Blisko 80% kredytów zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne cztery lata, co ogranicza ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych;
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego;



- Potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje jako największa wartość, która umożliwi nam w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych;
- 99% czynszów regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni) w ramach całego portfela;
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych.
 - ✓ **LTV na poziomie 37,5%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 2,0 x ICR**
 - ✓ **Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 4,0 roku;**
 - ✓ **FFO: 40,9 mln PLN (-30% r/r), 9,5 mln EUR (-25% r/r);** Na obniżenie FFO w pierwszym półroczu 2024 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. wpłynęły wyższe koszty zadłużenia finansowego, w tym wzrost kosztów odsetek od kredytów, pożyczek i obligacji o 19,6 mln PLN.

MLP Group cieszy się bardzo dobrą kondycją finansową i bezpieczną strukturą kapitałową, umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych. Niski poziom dźwigni finansowej, długi średni okres wymagalności długu wynoszący 4,0 roku, brak konieczności refinansowania zadłużenia w krótkim terminie oraz stałe lub ograniczone limitami oprocentowanie praktycznie całego długu istotnie zwiększają naszą elastyczność finansową, pozwalając na dalsze inwestycje w rozwój i przejęcia, które oferują atrakcyjny skorygowany o ryzyko zwrot z kapitału.

Plany MLP Group na 2024 r.

Kontynuując zdyscyplinowane podejście do inwestycji w ramach portfela planowanych, gwarantujących wysoką rentowność projektów, w kontekście stabilnego popytu określiliśmy docelowy poziom czynszów z nowych umów najmu w poszczególnych regionach geograficznych w II połowie 2024 r. W drugim półroczu 2024 r. planujemy wynajęcie powierzchni w obiektach MLP Business Park w **Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen) i Łodzi oraz w magazynach typu big-box w Poznaniu, Idstein (Frankfurt nad Menem) i Berlin-Spreehagen => projekty te będą miały znaczący wpływ nie tylko na wielkość przychodów z najmu, lecz również wartość aktywów netto w 2024 r.**

Nabywanie nowych działek – w I połowie 2024 r. prowadziliśmy bardzo ostrożną politykę w zakresie nabywania nowych gruntów, natomiast do końca roku zamierzamy nabyć kilka dodatkowych działek, w tym m.in. w Nadrenii Północnej-Westfalii, Rzeszowie i Warszawie, co powinno znacząco zwiększyć posiadaną przez nas rezerwę gruntów i wzmocnić naszą pozycję na głównych rynkach.

Główne wyzwania w 2024 r. wiążą się z rozpoczęciem inwestycji na nabytych działkach:

- **MLP Wrocław West (II etap)** – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w I kw. lub II kw. 2025 r., a rozpoczęcie budowy w II kw. 2025 r.;
- **MLP Łódź** – pozostało do wybudowania ok. 36 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; uzyskanie pozwolenia na budowę hali (tzw. łącznika) spodziewane jest w IV kw. 2024 r., a rozpoczęcie budowy w I kw. 2025 r.;
- **MLP Zgorzelec** – w styczniu 2024 r. rozpoczęła się budowa ok. 33 500 m² powierzchni oraz 15 500 m² powierzchni budowanej spekulacyjnie;
- **MLP Poznań West III** – 30 240 m²; budowa rozpoczęła się w III kw. 2024 r.; **22 400 m² powierzchni jest objęte umowami najmu;**
- **MLP Pruszków II (rozbudowa)** – ok. 65 000 m² (30 000 m² już ukończono, budowa pozostałej części rozpocznie się w III kw. 2024 r.);

- **MLP Idstein** – ok. 18 800 m² powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie budowy w IV kw. 2024 r.; **zaawansowany etap negocjacji umów najmu na 100% planowanej powierzchni.**

Rozpoczęcie budowy kolejnych obiektów z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park) w 2024 r. i plany na 2025 r.

- **MLP Business Park Poznań** – ok. 32 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; rozbiórka istniejących obiektów i rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 r.;
- **MLP Business Park Łódź** – ok. 28 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; ukończenie budowy planowane jest na IV kw. 2024 r.;
- **MLP Business Park Vienna** – ok. 54 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; proces budowy i zawierania umów najmu rozpoczął się w styczniu 2024 r. i ma się zakończyć w I kw. 2025 r.;
- **MLP Business Park Schalke** – ok. 55 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie rozbiórki istniejących obiektów w IV kw. 2023 r., uzyskanie pozwolenia na budowę w sierpniu 2024 r., a następnie rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 r.; **zaawansowany etap negocjacji umów najmu na 24 450 m² planowanej powierzchni.**

Przewidujemy dalszy wzrost stawek czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV), któremu sprzyjają strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców i ograniczona podaż.

Co najważniejsze, zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy wzmocnienie i zwiększenie skali działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Nadrenii Północnej-Westfalii, Brandenburgii i Hesji. Dalszy rozwój na rynku niemieckim jest kluczowym punktem naszej strategii.

W 2024 r. i w dalszym okresie będziemy się koncentrować na **projektach z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park)** jako produkcie o znacznym potencjale wzrostu, wysokiej rentowności i odporności na cykle dekonjunktury gospodarczej. **Naszym celem jest osiągnięcie do 2028 r. 30% udziału wartości projektów z zakresu logistyki miejskiej w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.**

MLP Group dysponuje rezerwą gruntów o powierzchni 2,8 mln m², z potencjałem zabudowy na poziomie 1,4 mln m², z czego 0,7 mln m² to aktywa bilansowe stanowiące grunty będące własnością MLP Group. Posiadana rezerwa gwarantuje MLP Group znaczące możliwości w zakresie dalszego wzrostu. Przy wskaźniku yield on cost na poziomie 12%, tj. jednym z najwyższych w branży, MLP Group ma znaczny potencjał aktualizacji wartości nieruchomości w obliczu spodziewanego spadku stóp kapitalizacji. W poprzednich latach MLP regularnie oddawała do użytku inwestycje zwiększające powierzchnię najmu brutto o ponad 10% rocznie, w związku z czym zakładamy, że w kolejnych latach również będziemy w stanie generować wzrost na poziomie dwucyfrowym.

Na zakończenie

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich członków naszego zespołu. Liczę na to, że lektura mojego listu pozwoliła akcjonariuszom i innym czytelnikom docenić niezwykle charakter i kompetencje pracowników MLP Group, z których – mam nadzieję – są Państwo równie dumni jak ja.

Radosław T. Krochta
Dyrektor Generalny, Prezes Zarządu MLP Group

