

LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY



Szanowni Akcjonariusze!

Często najłatwiej zrozumieć interesujące nas zagadnienie, jeśli posłużymy się analogią, która je wyjaśnia, wskazując na podobieństwa z innymi aspektami życia i działalności. Paradoks podejmowania ryzyka jest nieunikniony. Podejmowanie ryzyka nie gwarantuje sukcesu – dlatego właśnie nazywamy to ryzykiem. Przyszłość jest z natury niepewna, co oznacza, że zwykle zmuszeni jesteśmy wybierać między (a) unikaniem ryzyka i niewielkim lub zerowym zyskiem, (b) podejmowaniem umiarkowanego ryzyka i zadowoleniem się odpowiednio skromniejszym zyskiem lub (c) godzeniem się na wysoki stopień niepewności przy założeniu, że pozwoli nam to osiągnąć znaczne zwroty z inwestycji, ale też ze świadomością możliwości poniesienia znacznej straty. **W MLP Group łączymy wzrost z umiarkowanym ryzykiem, koncentrując się przede wszystkim na projektach zlokalizowanych w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich oraz pozyskiwaniu najemców najwyższej jakości.**

Rok 2024 był najlepszym rokiem w historii MLP Group – wynajęliśmy rekordowe 307 194 m² powierzchni przemysłowej, w tym 225 221 m² na podstawie nowych umów najmu (wzrost o 106% rdr). W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.

Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych:

- Na rynku utrzymuje się silny popyt ze strony najemców, powodujący wzrost czynszów.
- Liczba projektów magazynowych i przemysłowych w budowie jest najmniejsza od ponad czterech lat, co przełoży się na niższy wskaźnik pustostanów w Europie i coraz wyższe czynsze w nowych obiektach.
- Nadal trwa napływ inwestycji z Azji do Europy.
- W 2025 roku spodziewane są dalsze obniżki stóp procentowych, których skutkiem będzie m.in. spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji wyższe wyceny nieruchomości.

I. Wybrane dane za 2024 rok

	31 grudnia 2024 mln PLN	31 grudnia 2023 mln PLN	% zmiana	31 grudnia 2024 mln EUR	31 grudnia 2023 mln EUR	% zmiana
Przychody	372,4	360,8	3%	86,5	79,7	9%
Przychody z czynszów	214,8	200,9	7%	49,9	44,4	13%
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	5 519,4	4 507,7	22%	1 291,7	1 036,7	25%
Kapitał Własny (NAV)	2 746,2	2 395,6	15%	642,7	551,0	17%
NAV na akcję [PLN/EUR]	114,4	99,8	15%	26,8	23,0	17%
EBITDA (bez przeszacowania)	185,5	178,7	4%	43,1	39,5	9%
Zysk (strata) netto	372,2	(52,1)	815%	86,5	(11,5)	852%
EPRA NRV	2 737,4	2 365,1	16%	640,6	544,0	18%
Skorygowany dochód EPRA spółki	62,4	83,5	-25%	14,5	18,4	-21%
EPRA NRV na akcje [PLN/EUR]	114,1	98,6	16%	26,7	23,2	15%
Dług Netto/ EBITDA (bez przeszacowania)	12,9	9,7		13,0	9,8	
Dług Netto/ Run Rate EBITDA*	9,9	n/a		9,9	n/a	
LTV	42,9%	38,6%				
Podpisane umowy najmu w m ²	307 194	262 356				
Wskaźnik pustostanów	5%	5%				
Like-for-Like**	10%	9%				

*Wskaźnik Run Rate EBITDA w ujęciu rocznym został pierwszy raz policzony na podstawie danych 31.12.2024

**Na podstawie renegotjowanych umów

W 2024 roku MLP Group wynajęła **307 194 m² powierzchni przemysłowej, w tym 225 221 m² na podstawie nowych umów najmu (wzrost o 106% rdr)**. Oddaliśmy do użytku ok. 93 tys. m² powierzchni przy wskaźniku **yield on cost na poziomie 12%, a 65% wynajętych powierzchni zostało już ukończone**, co oznacza, że **łącna powierzchnia najmu brutto (GLA) obecnego portfela Grupy wynosi 1,4 mln m²**.

Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w 2024 roku przełożą się na zwiększenie przychodów o 85,6 mln PLN w 2025 roku i w kolejnych latach (wzrost o 40% w stosunku do kwoty przychodów za bieżący rok).

W 2024 roku stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmiennym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto wynikał z zawarcia nowych umów, które będą generować wzrost przychodów i EBITDA w 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku powierzchnia w trakcie budowy wynosiła 236 tys. m². Potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni to 17,0 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

Rezerwa gruntu zwiększyła się do 257 ha, z czego 115 ha stanowi własność MLP Group i jest ujęte w bilansie. Zabezpieczone grunty, stanowiące działki położone na terenach przylegających do istniejących parków biznesowych MLP Group w **kluczowych obszarach miejskich**, zapewnią nam wysoki potencjał wzrostu w przyszłości.

II. Portfel generujący znaczące przepływy pieniężne

Średni ważony okres najmu (WAULT) dla nieruchomości MLP Group to około 8,0 roku (wzrost w stosunku do wcześniejszego poziomu, wynoszącego 7,4 roku).

Portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 95%.

99% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach trwa już ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 99%.

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. Nasi najemcy reprezentują szeroki wachlarz branż, w tym sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, handlu detalicznego i hurtowego oraz usług logistycznych. Baza klientów charakteryzuje się wysoką jakością kredytową, którą odzwierciedlają oceny ratingowe Dun & Bradstreet na poziomie 1 lub 2. Jest to dowód wysokich standardów, jakie stosujemy w zakresie doboru klientów.

Jakość i lokalizacja nieruchomości MLP Group to czynnik decydujący przy wyborze powierzchni magazynowo-produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług stanowi klucz do utrzymania klientów i wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców. Według cyklicznie przeprowadzanego przez nas badania satysfakcji 96% najemców (wzrost o 1% w porównaniu z 2023 rokiem) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.

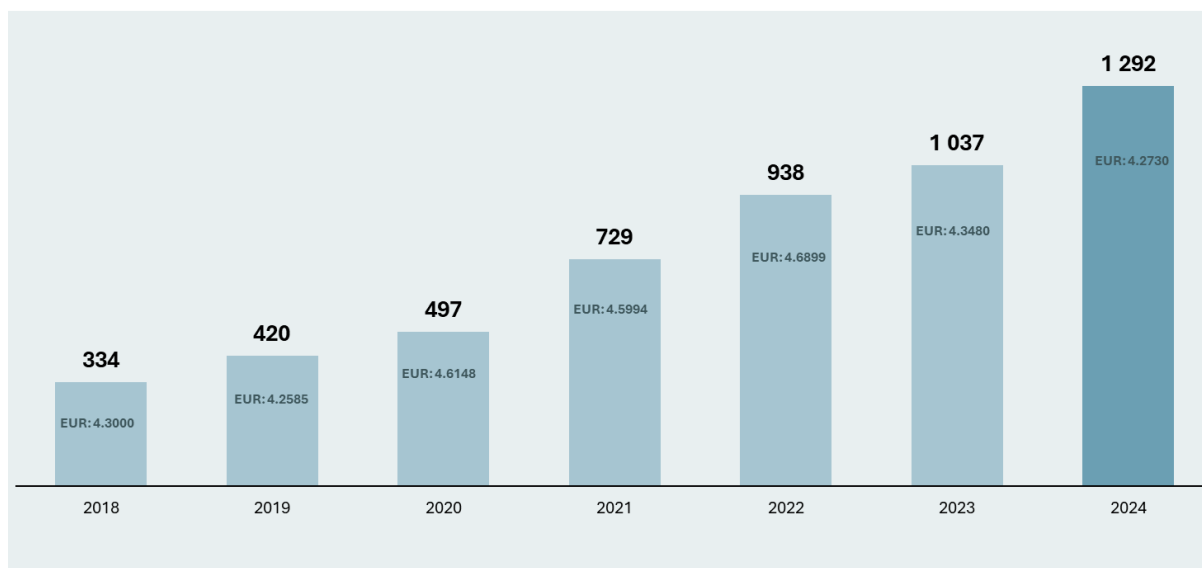
III. Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych MLP Group należy do najnowocześniejszych w europejskim sektorze powierzchni logistycznych – 90% budynków powstało na przestrzeni ostatnich 10 lat, a ponad 60% w okresie ostatnich 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość aktywów brutto wynosiła 5 519,4 mln PLN (wzrost o 22% w stosunku do 31 grudnia 2023 roku), tj. 1 291,7 mln EUR (wzrost o 25%).

Na koniec 2024 roku powierzchnia w budowie wynosiła 236 tys. m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 17,0 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)



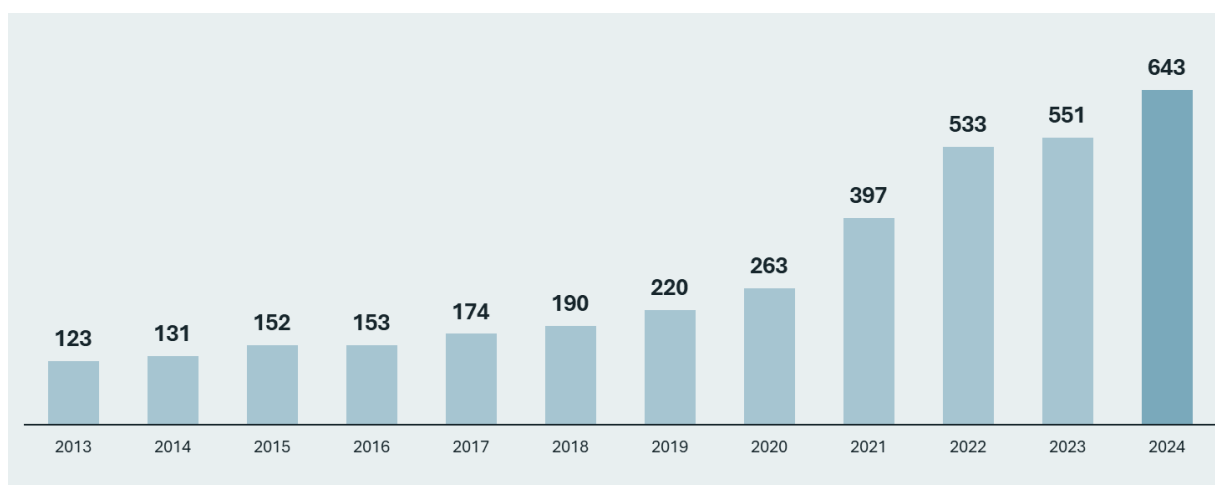
Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

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

Umocnienie się złotego względem euro miało negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 1 EUR = 4,3480 PLN, na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,2730 PLN; spadek o 0,0750 PLN, czyli o 2%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 77,3 mln PLN.

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 746,2 mln PLN (wzrost o 15% w stosunku do 31 grudnia 2023 roku), tj. 642,7 mln EUR (wzrost o 17%).



POZYCJE SKŁADAJĄCE SIĘ NA WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MN PLN)


W 2024 roku stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmienionym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto (zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wynikał z zawarcia nowych umów.

RENTOWNOŚĆ OBECNEGO PORTFELA NIERUCHOMOŚCI (W UJĘCIU *LIKE-FOR-LIKE*)

	2024	2023	Zmiana %	Zmiana w bps
Powrotna stopa kapitalizacji	6,40%	6,43%	-0,02%	-2 bps
Polska	6,54%	6,61%	-0,07%	-7 bps
Niemcy	5,22%	5,08%	0,14%	14 bps
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 bps
Austria*	n/d	n/d	n/d	n/d

*Projekt w Austrii na dzień 31.12.2024 był w trakcie budowy, a na dzień 31.12.2023 był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

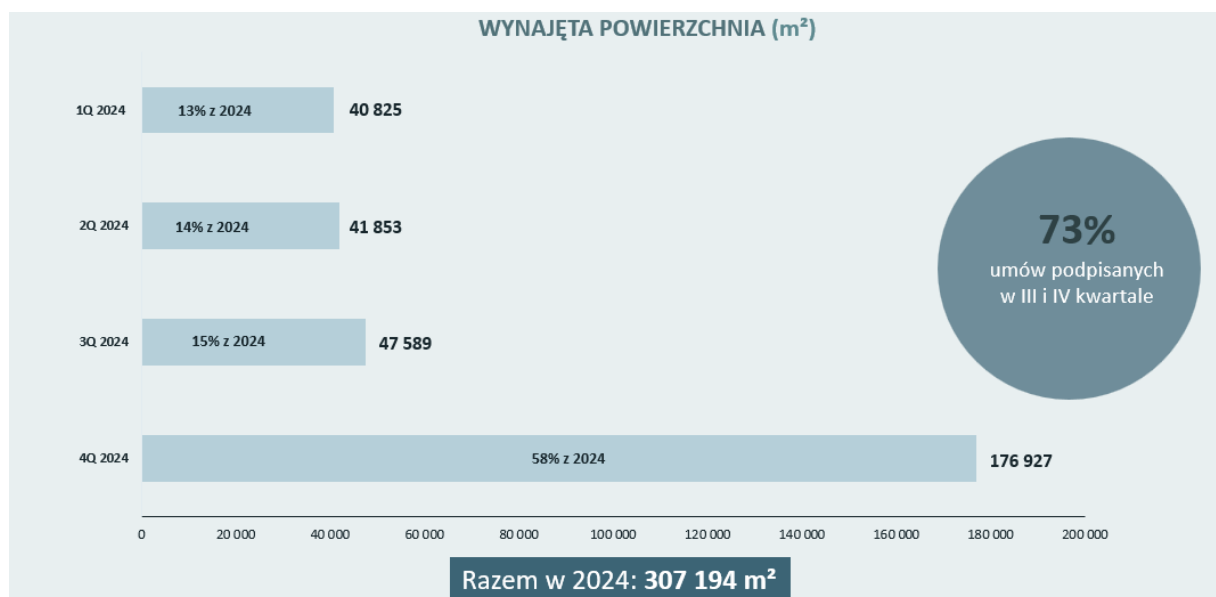
W 2025 roku spodziewana jest dalsza obniżka stóp procentowych, która przełoży się m.in. na spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji na wyższe wyceny nieruchomości.

Blisko 80% portfela MLP Group stanowią nieruchomości z certyfikatem **BREEAM/DGNB** na poziomie *Very Good* lub *Excellent*.

IV. Najważniejsze wydarzenia w 2024 roku

W 2024 roku podpisaliśmy umowy najmu dotyczące powierzchni 307 194 m², w tym nowe umowy najmu na 225 221 m² (wzrost o 106% rdr). W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.

W okresie od III do IV kwartału nastąpił znaczny, 73-procentowy wzrost w segmencie powierzchni magazynowych, wskazujący na duże zwiększenie zapotrzebowania na ten rodzaj obiektów w ostatnim kwartale.



Większość umów została zawarta w IV kw. 2024 roku, co przyniesie istotny wzrost przychodów i EBITDA w 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia powstających obiektów to 235 857 m², w tym 142 487 m² w Polsce, 54 520 m² w Wiedniu i 38 850 m² w Niemczech. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 40% tej powierzchni, co ponownie potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców.

Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,4 mln m².

Największą grupą odbiorców powierzchni oferowanych przez MLP Group w 2024 roku byli klienci z sektorów lekkiej produkcji i logistyki. W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nasz portfel generował przychody z najmu w wysokości 214,8 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 22,2 mln PLN.



PRZYCHODY Z CZYNSZÓW

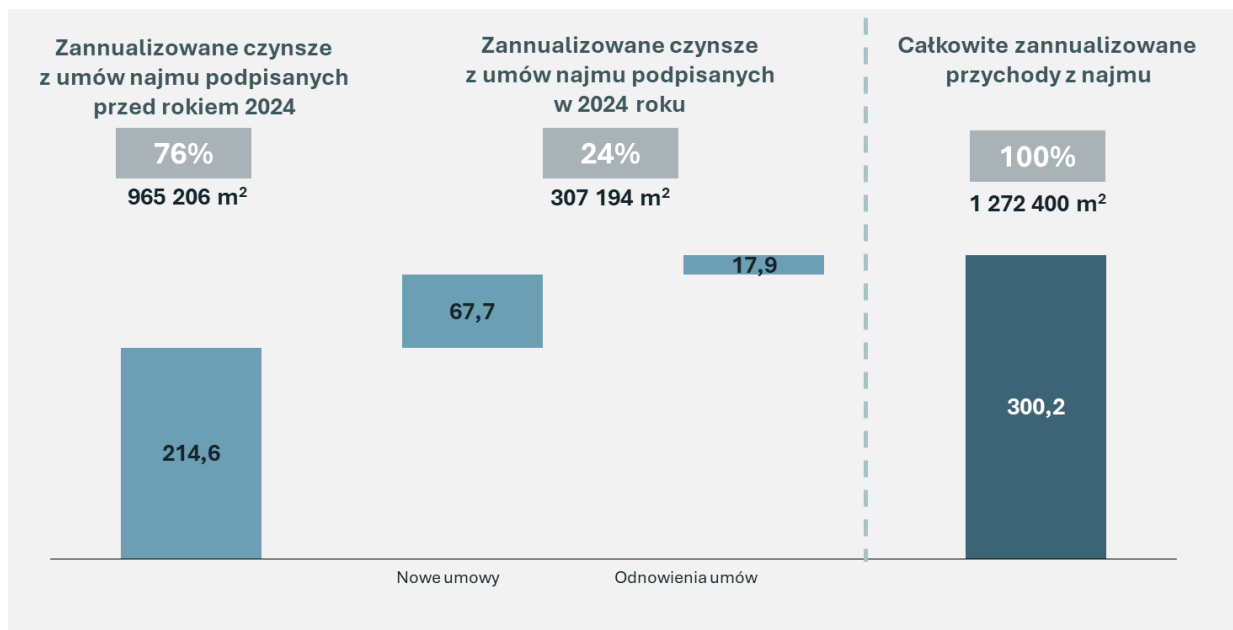
	Przychody z czynszów w tys. PLN	Przychody z czynszów w tys. EUR	Średni kurs w okresie	Przychody według średniego kursu na koniec 2023 r.
2023	200 874	44 359	4,5284	200 874
2024	214 802	49 905	4,3042	225 991

Przychody z czynszów wzrosły o 7% w 2024 roku w porównaniu do 2023 roku. Umowy zawierane przez Spółki Grupy są w EUR lub denominowane w EUR, dlatego, eliminując wpływ negatywnych różnic kursowych, przychody w EUR wzrosły o 13% w 2024 roku w porównaniu do 2023 roku.

Po przeliczeniu według stałego kursu wymiany (średniego kursu z 2023 roku), przychody z czynszów za 2024 rok wyniosłyby 225 991 tys. PLN

Wyniki generowane przez obecny portfel najemców pozostają na dobrym poziomie. Nie notowaliśmy przypadków niewypłacalności lub istotnych problemów z płynnością po stronie najemców, a bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru klientów zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego.

PRZYSZŁE ZANNUALIZOWANE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW NA PODSTAWIE WSZYSTKICH PODPISANYCH UMÓW W 2024 ROKU (W MLN PLN)



- Przychody z czynszów generowane przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2024 rokiem na poziomie 214,6 mln PLN.
- Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w 2024 roku oznaczają wzrost przychodów o 85,6 mln PLN w 2025 roku i w kolejnych latach (wzrost o 40% w stosunku do kwoty przychodów za bieżący rok).

V. Sytuacja finansowa MLP Group

Ostrożne podejście do finansów zapewnia MLP Group silną pozycję 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.

W IV kw. 2024 roku MLP Group uzyskała rating **Ba2** od agencji **Moody's** oraz **BB+** z perspektywą stabilną od **FITCH**.

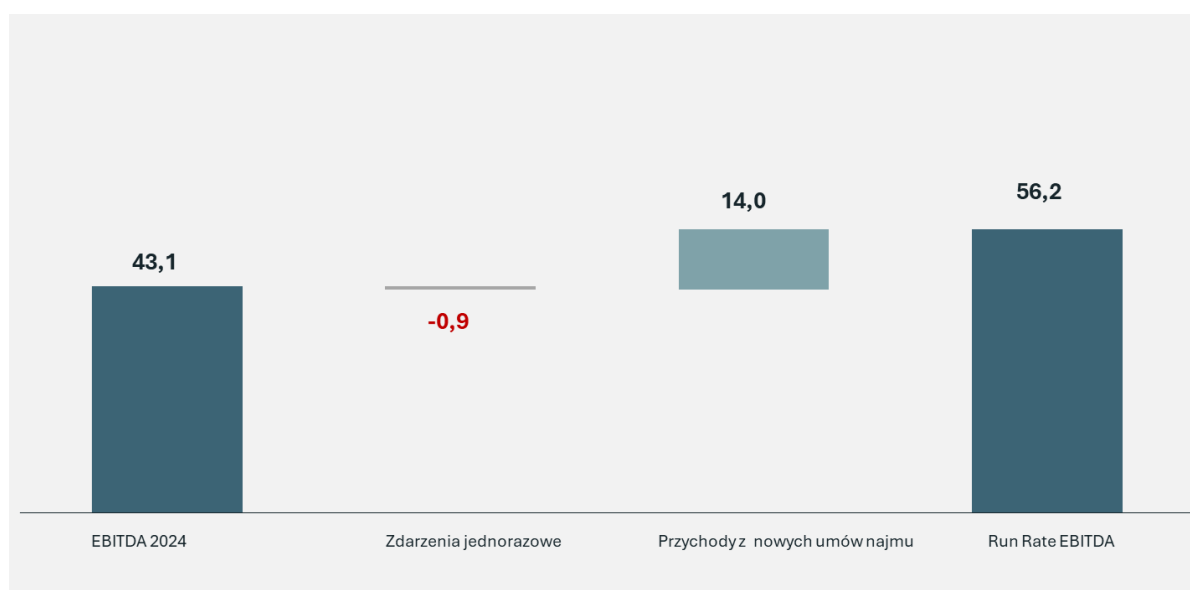
Również w IV kw. 2024 roku została przeprowadzona pierwsza oferta euroobligacji spółki na międzynarodowych rynkach kapitałowych. Uplasowane zostały wszystkie oferowane zielone obligacje o łącznej wartości nominalnej 300 mln EUR. Przyjęliśmy politykę finansową, która zakłada zmianę struktury zadłużenia poprzez zastępowanie długu zabezpieczonego niezabezpieczonym.

Zasoby płynnościowe MLP Group osiągnęły na koniec roku **161 mln EUR (środki pieniężne i ich ekwiwalenty)**.

Dodatkowe dane finansowe:

- 100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu
- Wszystkie czynsze denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe
- Blisko 85% kredytów zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne cztery lata, co ogranicza ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych
- 99% czynszów regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni) w ramach całego portfela
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych:
 - LTV na poziomie 42,9%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,6 x ICR
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 4 lat

RUN RATE EBITDA (W MLN EUR)



	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
	mln PLN	mln PLN	mln EUR	mln EUR
Dług Netto/ EBITDA (bez przeszacowania)	12,9	9,7	13,0	9,8
Dług Netto/ Run Rate EBITDA*	9,9	n/a	9,9	n/a

*Wskaźnik Run Rate EBITDA w ujęciu rocznym został pierwszy raz policzony na podstawie danych 31.12.2024

Run Rate EBITDA oblicza się jako (I) EBITDA przed przeszacowaniem, plus (II) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, wygenerowane z umów zawartych przed 31 grudnia 2024 r., które zaczęły przynosić przychody w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r., plus (III) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, skalkulowane na bazie nowych umów najmu zawartych przed 31 grudnia 2024 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r., ale oczekuje się, że zaczną generować przychody po dniu bilansowym.

VI. Fotowoltaika / energetyka słoneczna

Dotychczas MLP Group zainstalowała dachowe instalacje fotowoltaiczne o mocy 8,1 MWp, a do końca 2025 roku planuje budowę kolejnych, które zwiększą dostępną moc o 1,9 MWp. W 2024 roku zanotowaliśmy 9-procentowy wzrost zysku ze sprzedaży energii, wynikający z wykorzystywania fotowoltaiki oraz z zakończenia obowiązywania regulacji w sprawie maksymalnych cen energii. Wskaźnik *yield on cost* z inwestycji w energetykę słoneczną wynosi 11%.



Plany MLP Group na 2025 rok

W kontekście stabilnego popytu kontynuowaliśmy zdyscyplinowane podejście do alokacji kapitału w ramach portfela planowanych, gwarantujących wysoką rentowność projektów. W 2025 roku planujemy oddać do użytku obiekty o powierzchni ok. 250–300 tys. m². Dodatkowo umowy najmu podpisane w IV kw. 2024 roku **zapewnią znaczący wzrost przychodów i EBITDA w 2025 roku.**

W 2025 roku po raz pierwszy udział wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w Austrii i Niemczech w łącznych wynikach MLP Group przekroczy 50%.

Przewidujemy dalszy wzrost stawek czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV) na poziomie 7-9%, któremu sprzyjają strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców i ograniczona podaż.

Jako że centra danych stanowią cyfrowy filar gospodarki, podobnie jak logistyka w standardowej gospodarce, planujemy wejść i na ten rynek => nabyta w IV kw. 2024 roku działka w Castrop Rauxel będzie przeznaczona pod inwestycje w projekty Data Center.

Polska pozostaje naszym kluczowym rynkiem i będziemy dalej rozwijać naszą działalność w kraju. W 2024 roku nabyliśmy działkę w Rzeszowie, która, jak się spodziewamy, przyciągnie przedsiębiorców zainteresowanych inwestycjami związanymi z działalnością na rynku ukraińskim i rynkach międzynarodowych po zakończeniu wojny. Jednocześnie zamierzamy umocnić naszą pozycję na rynku warszawskim.

Będziemy kontynuować dalszą ekspansję w Rumunii, gdzie spółka MLP Bucharest w istotnym stopniu przyczyniła się do wzrostu wyników Grupy w 2024 roku. Stopniowo zwiększa się liczba najemców w MLP Bucharest Sud. Są to głównie polskie i europejskie spółki z sektora przemysłu lekkiego.

Zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim i austriackim, gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy wzmocnienie i zwiększenie skali działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Wiedniu, Nadrenii Północnej-Westfalii, Brandenburgii i Hesji. W 2025 roku spodziewamy się też nabyć pierwszą działkę w Bawarii, aby zaistnieć i na tym rynku.

Dalszemu wzrostowi będzie sprzyjał spadek kosztów budowy, które zasadniczo powróciły już do poziomu sprzed pandemii covid, co powinno jeszcze bardziej zwiększyć naszą rentowność.

W 2025 r. i w późniejszym 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 roku 30-procentowego udziału wartości projektów z zakresu logistyki miejskiej w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.

Na zakończenie

Nie ulega wątpliwości, że żyjemy w niepewnych czasach naznaczonych ryzykiem geopolitycznym, którego wpływ na gospodarkę i stabilność rozwoju ekonomicznego trudno zmierzyć. **Określając czasy jako „dobre” lub „złe” używamy jedynie przymiotnika**, który niewiele znaczy. Musimy dostosować się do aktualnego otoczenia gospodarczego i **skupić się na zarządzaniu ryzykiem, aby w nadchodzących okresach utrzymać stabilny wzrost biznesu** i unikać poważnych błędów decyzyjnych.

Niewątpliwie planowana remilitaryzacja Europy przełoży się na dodatkowe inwestycje, a wydatki wojskowe są zawsze powiązane z inwestycjami w technologie, a inwestycje w technologie są zawsze związane z ośrodkami uniwersyteckimi. Nasze parki znajdują się w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich i w pobliżu ośrodków akademickich, zapewniają dostęp do wykwalifikowanej kadry i posiadają doskonałą infrastrukturę, również energetyczną, a wszystkie te elementy tworzą atrakcyjne otoczenie dla inwestycji technologicznych (niemal połowa naszych najemców to firmy z sektora produkcyjnego, przemysłu lekkiego oraz branży technologicznej) => jest to zgodne z naszą długoterminową strategią.

Głęboko wierzę, że nasza kadra we wszystkich krajach, w których działamy, należy do najlepszych, z czego jestem niezwykle dumny. Nasze zespoły zawsze traktują jako nadrzędny cel zapewnienie najkorzystniejszych rozwiązań dla najemców i nieustannie dążą do uzyskania pod tym względem przewagi nad konkurencją.

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich członków naszych zespołów. 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

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group

