

LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY



Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny MLP Group

Szanowni Akcjonariusze!

Nikt nie wie dokładnie, jaki kształt przybierze przyszłość. Dlatego myślenie strategiczne nie polega na próbie jej bezbłędnego przewidzenia, ale raczej na tym, aby lepiej zrozumieć możliwe scenariusze, właściwie ocenić ich prawdopodobieństwo i odpowiednio ulokować kapitał.

Strategia zorientowana na przyszłość oznacza angażowanie kapitału z wyprzedzeniem – zanim określone zjawiska w pełni się ujawnią. Nie chodzi o reagowanie na zmiany, które już stały się oczywiste, lecz o dostrzeganie tych czynników, które najprawdopodobniej będą wyznaczać dalsze kierunki rozwoju rynku.

Strategia MLP Group, której fundamentem jest obecność w kluczowych aglomeracjach miejskich Europy, nigdy nie była wyborem zachowawczym, dokonywanym z braku lepszego planu. Była świadomą decyzją strategiczną, wynikającą z jasno określonej wizji tego, gdzie w przyszłości będą lokowane inwestycje i gdzie będzie się koncentrował popyt ze strony najemców. U podstaw tej koncepcji leży dostęp do coraz bardziej deficytowego zasobu, jakim jest wykwalifikowana siła robocza.

Nasze nieruchomości przemysłowo-logistyczne powstają na terenie kluczowych aglomeracji miejskich Europy i w ich bezpośrednim otoczeniu, a nie na odległych peryferiach. To właśnie stanowi rzeczywisty wyróżnik MLP Group na tle znacznej

części konkurencji. Nie chodzi wyłącznie o ich skalę, lecz o strategiczne położenie zapewniające dostęp do wykwalifikowanej kadry, której nasi najemcy potrzebują, aby skutecznie prowadzić i rozwijać działalność.

Wraz z postępem technologicznym przemysłu i rosnącą rolą produkcji o wysokiej wartości dodanej, a także automatyzacji procesów, wykorzystania danych i złożonych łańcuchów dostaw, dostęp do wykwalifikowanych pracowników nabiera coraz większego znaczenia. **Taki model działania pozwala MLP Group umacniać pozycję dewelopera pierwszego wyboru w głównych aglomeracjach tych krajów europejskich, w których prowadzimy działalność.**

W tym sensie nie budujemy po prostu magazynów czy obiektów przemysłowych. **Tworzymy infrastrukturę, na której europejskie przedsiębiorstwa z sektorów o wysokiej wartości dodanej będą mogły opierać swój dalszy rozwój – prowadzić działalność, zwiększać jej skalę i inwestować.**

W nadchodzących latach Europa będzie potrzebować coraz większej liczby inwestycji technologicznych i przedsięwzięć tworzących wysoką wartość dodaną. To nie spekulacyjne założenie, lecz scenariusz o wysokim prawdopodobieństwie realizacji. Trudniej znaleźć odpowiedź na pytanie, gdzie powinna powstawać infrastruktura logistyczna niezbędna do obsługi tych inwestycji. Przy wyborze lokalizacji nowych projektów przemysłowych niezmiennie bierze się pod uwagę trzy główne aspekty: gęstość zaludnienia, istniejącą infrastrukturę oraz – przede wszystkim – dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej. Co sprowadza się do tego, że ich naturalnym miejscem są kluczowe aglomeracje miejskie, a nie tereny peryferyjne.

Istotą działalności MLP Group jest budowanie przestrzeni dla takich właśnie inwestycji, w tego rodzaju lokalizacjach. Nie stawiamy przy tym na potencjalny przyszły trend, lecz na zjawiska już zachodzące, inwestując tam, gdzie istnieją największe szanse na pełne wykorzystanie ich dynamiki.



Park MLP Business Park Poznań

Perspektywy rynku powierzchni przemysłowo-magazynowych – Niemcy i Polska (2026 rok)

Według prognoz w 2026 roku rynki nieruchomości przemysłowych i magazynowych w Niemczech i Polsce powinny nadal wykazywać dużą odporność, czemu sprzyja utrzymujący się popyt ze strony sektora logistycznego i produkcyjnego, a także rosnące znaczenie nearshoringu. W skali całej Europy prognozowany jest umiarkowany wzrost aktywności najemców. W Niemczech, po okresie słabszej koniunktury, spodziewana jest stopniowa poprawa sytuacji rynkowej, podczas gdy Polska nadal wyróżnia się na tle Europy jako jeden z najprężniej rozwijających się rynków logistycznych.

Niemcy

- Popyt na powierzchnie do wynajęcia utrzyma się **na stabilnym poziomie lub nieznacznie wzrośnie**, przede wszystkim za sprawą podmiotów z branży farmaceutycznej i sektora obronnego.
- Nadal będzie się on koncentrował w największych ośrodkach logistycznych, takich jak **Zagłębie Ruhry, region Ren–Men (Frankfurt) oraz Monachium**.
- Wskaźnik pustostanów powinien się ustabilizować przy ograniczonej aktywności deweloperskiej o charakterze spekulacyjnym.
- **Niemiecki rynek nieruchomości logistyczno-magazynowych obejmuje szacunkowo 100–110 mln m² nowoczesnej powierzchni**, co czyni go największym pod tym względem rynkiem w Europie.

Polska

- Polska pozostaje jednym z **najbardziej dynamicznych rynków logistycznych Europy Środkowo-Wschodniej**, czemu sprzyja rosnące znaczenie nearshoringu i napływ nowych inwestycji produkcyjnych.
- Na początku 2026 roku zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej w naszym kraju przekroczył **37 mln m²**, co odpowiada ponad **50% całego rynku logistycznego sześciu państw EŚW**.
- Aktywność na rynku najmu utrzymuje się na wysokim poziomie, wspieranym przez popyt ze strony sieci handlowych, operatorów logistycznych oraz firm produkcyjnych.

Polska nadal oferuje wyższy potencjał wzrostu, natomiast Niemcy pozostają największym i najbardziej dojrzałym rynkiem logistycznym w Europie, którego siłą jest szeroka i zróżnicowana baza najemców. Z perspektywy MLP Group rynki te pełnią odmienne, choć wzajemnie uzupełniające się role: Polska daje nam udział w rynku o wyższym strukturalnym potencjale wzrostu, natomiast Niemcy zapewniają skalę, głębokość rynku i długoterminową odporność największej gospodarki Europy.

Łącząc potencjał wzrostu rynku polskiego ze skalą i dojrzałością rynku niemieckiego, budujemy zrównoważony portfel odporny na zmienne warunki rynkowe, a jednocześnie konsekwentnie koncentrujemy się na lokalizacjach, które są realnie potrzebne naszym najemcom do prowadzenia działalności. **To połączenie pozostaje jednym z fundamentów długoterminowej strategii MLP Group.**

I. WYBRANE DANE ZA I POŁ. 2026 ROKU

	30 czerwca 2026 w mln PLN	30 czerwca 2025 w mln PLN	Zmiana (%)	30 czerwca 2026 w mln EUR	30 czerwca 2025 w mln EUR	Zmiana (%)
Przychody	255,0	207,1	23%	60,0	49,1	22%
<i>Przychody z czynszów</i>	149,3	111,5	34%	35,1	26,4	33%
Zysk (strata) netto	156,4	79,2	98%	36,8	18,8	96%
EBITDA	126,0	106,2	19%	29,6	25,2	18%
FFO	21,1	31,5	-33%	5,0	7,5	-32%
Dług netto/ EBITDA	13,5	12,0	13%	13,4	11,9	12%
Dług netto/ Run Rate EBITDA	10,9	9,9	10%	10,8	9,8	10%

EBITDA liczona jest bez przeszacowania.

	30 czerwca 2026 w mln PLN	31 grudnia 2025 w mln PLN	Zmiana (%)	30 czerwca 2026 w mln EUR	31 grudnia 2025 w mln EUR	Zmiana (%)
Wartość aktywów brutto (GAV)	7 363,5	6 608,6	11%	1 713,9	1 563,5	10%
Wartość aktywów netto (NAV)	3 357,4	3 197,0	5%	781,5	756,4	3%
NAV na akcję [w PLN/EUR]	139,9	133,2	5%	32,6	31,5	3%
EPRA NRV	3 357,6	3 193,1	5%	781,5	755,4	3%
EPRA NTA na akcję [w PLN/EUR]	139,9	133,0	5%	32,6	31,5	3%
LTV	46,7%	43,3%		46,7%	43,3%	

W I poł. 2026 roku MLP Group odnotowała dynamiczny wzrost wyników w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Przychody z czynszów zwiększyły się o 34%, do 149,3 mln PLN (35,1 mln EUR), natomiast zysk EBITDA wzrósł o 19%, do 126,0 mln PLN (29,6 mln EUR), co odzwierciedla utrzymującą się wysoką efektywność operacyjną oraz dalsze poszerzanie portfela Grupy.

Powierzchnia wynajęta na podstawie umów zawartych i przedłużonych w trakcie pierwszego półrocza wyniosła łącznie 97 679 m², z czego 87 927 m² przypadło na nowe umowy. Przekłada się to na wartość zakontraktowanych czynszów w ujęciu zannualizowanym na poziomie 6,6 mln EUR. **W I poł. 2026 roku oddaliśmy do użytkowania 219 641 m² nowej powierzchni, zwiększając łączną powierzchnię najmu brutto (GLA) portfela Grupy do 1,7 mln m².**

Na dzień 30 czerwca 2026 roku powierzchnia w budowie wynosiła **185 999 m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 11,9 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 12,4%.**

Grupa dysponuje rezerwą gruntu o powierzchni **144 ha**, z czego na dzień bilansowy **67 ha** stanowi własność MLP Group. Pozyskane grunty, obejmujące działki położone na terenach przylegających do istniejących parków biznesowych MLP Group w kluczowych obszarach miejskich, zapewnią nam głównie wysoki potencjał wzrostu w przyszłości.

II. PORTFEL GENERUJĄCY ZNACZĄCE PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Średni ważony okres najmu (WAULT) dla portfela nieruchomości MLP Group wynosił około 7,3 lat.

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 klientów MLP Group jest szeroka i zróżnicowana – liczy ok. 225 podmiotów, wśród których są największe i najbardziej renomowane firmy o wysokich ratingach kredytowych. Nasi najemcy reprezentują szeroki wachlarz branż: sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, sektor handlu detalicznego 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.**

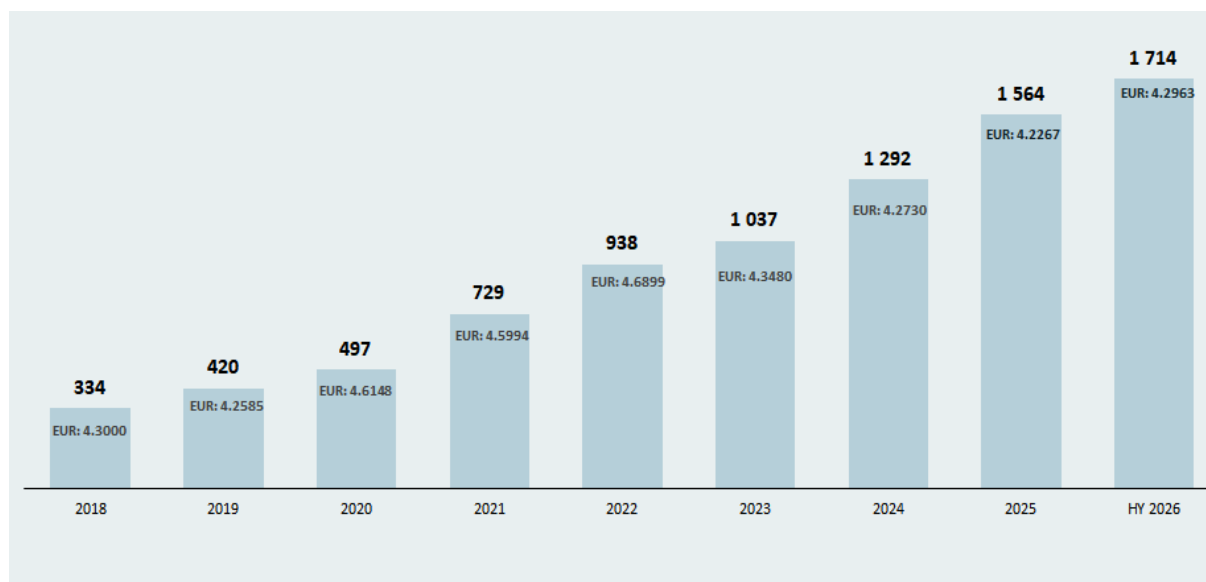
Jakość i lokalizacja nieruchomości MLP Group to czynnik decydujący przy wyborze powierzchni magazynowo-produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług stanowi klucz do utrzymania klientów i wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców.

III. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Portfel nieruchomości inwestycyjnych MLP Group należy do najnowocześniejszych w europejskim sektorze powierzchni logistycznych – 85% budynków powstało na przestrzeni ostatnich 10 lat, a ponad 60% w okresie ostatnich 5 lat.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku **wartość aktywów brutto (GAV) wzrosła do 1 713,9 mln EUR (czyli o +10% w stosunku do 31 grudnia 2025 roku)**. Na dzień 30 czerwca 2026 roku powierzchnia w budowie wynosiła 185 999 m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 11,9 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 12,4%.

WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)

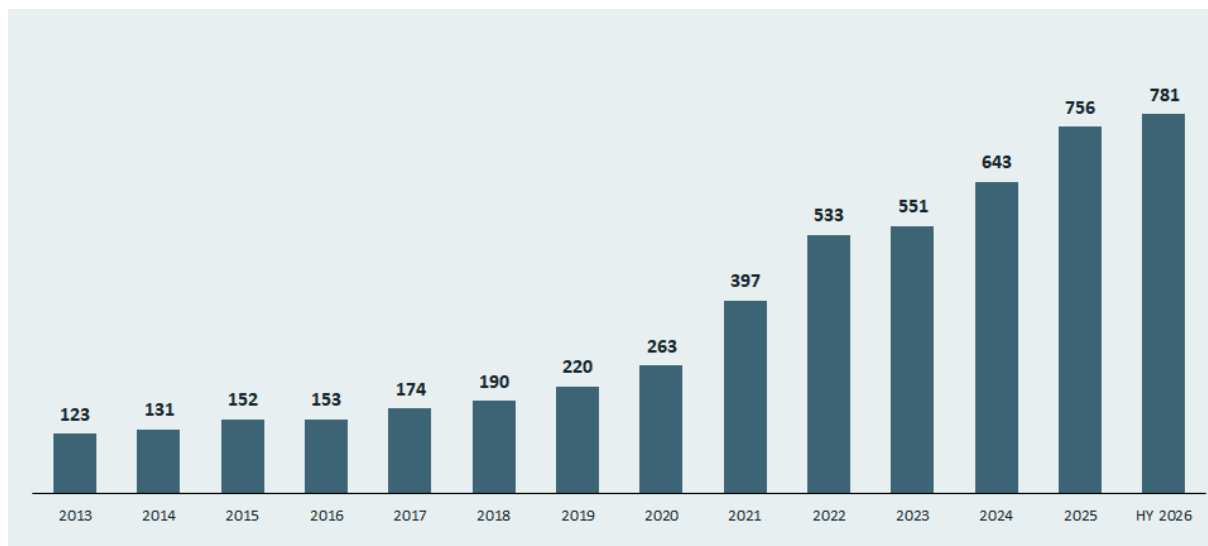


Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

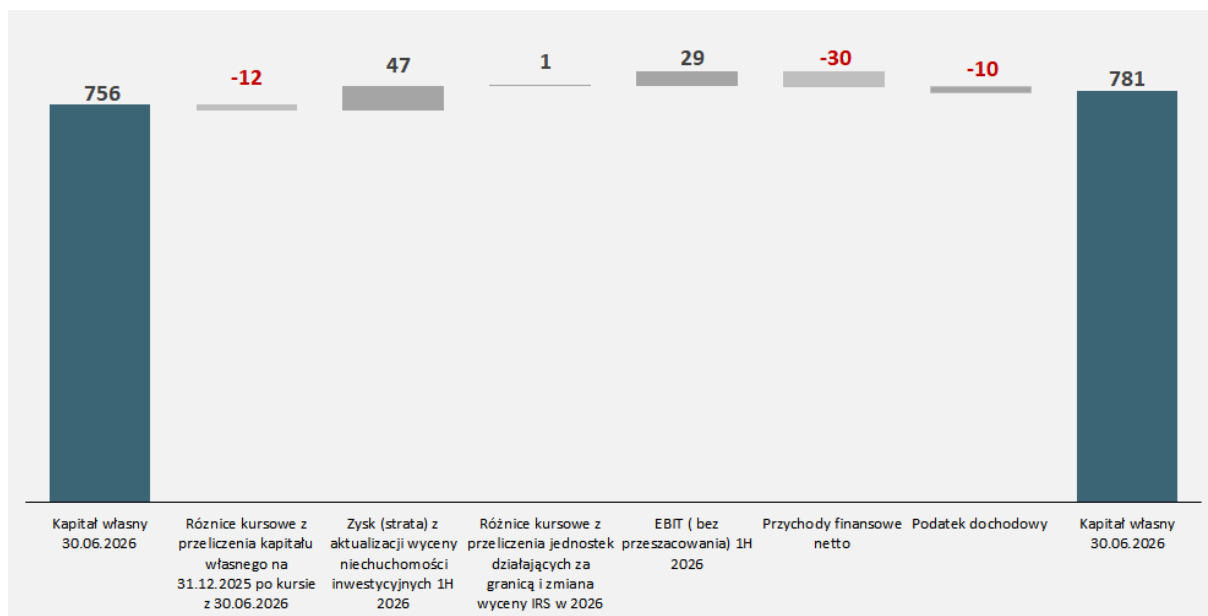
Portfel MLP Group jest wyceniany w euro i na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym jego wartość jest przeliczana na złote po kursie wymiany EUR/PLN obowiązującym na dzień bilansowy.

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 781,5 mln PLN (wzrost o +3% w stosunku do 31 grudnia 2025 roku).



POZYCJE SKŁADAJĄCE SIĘ NA WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)



W I poł. 2026 roku MLP Group odnotowała dynamiczny wzrost wyników w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego: przychody zwiększyły się o 23%, do 255,0 mln PLN (60,0 mln EUR), przychody z czynszów – o 34%, do 149,3 mln PLN (35,1 mln EUR), a zysk EBITDA – o 19%, do 126,0 mln PLN (29,6 mln EUR).

RENTOWNOŚĆ OBECNEGO PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zmiana (%)	Zmiana (p.b.)
Powrotna stopa kapitalizacji (reversionary yield)	6,44%	6,48%	-0,04%	-4 p.b.
Polska	6,66%	6,72%	-0,06%	-6 p.b.
Niemcy	5,08%	5,20%	-0,13%	-13 p.b.
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 p.b.
Austria	5,19%	5,22%	0,03%	-3 p.b.

Mimo zmiennego otoczenia stóp procentowych i kosztu kapitału stopy kapitalizacji w sektorze pozostają relatywnie stabilne, szczególnie w przypadku wysokiej jakości aktywów logistycznych położonych w najlepszych lokalizacjach. **Odporność ta potwierdza siłę nieruchomości klasy *prime*, do których należy portfel MLP Group. Jego strategiczne położenie w najważniejszych aglomeracjach i obszarach miejskich sprawia, że zachowuje on defensywny charakter inwestycyjny.**

Ponad 98% portfela MLP Group stanowią nieruchomości z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie *Very Good* lub *Excellent*.

IV. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I POŁ. 2026 ROKU

W pierwszym półroczu bieżącego roku podpisaliśmy umowy najmu dotyczące powierzchni **97 679 m², w tym nowe umowy najmu na 87 927 m²**. W tym okresie MLP Group pozyskała 23 nowych najemców.

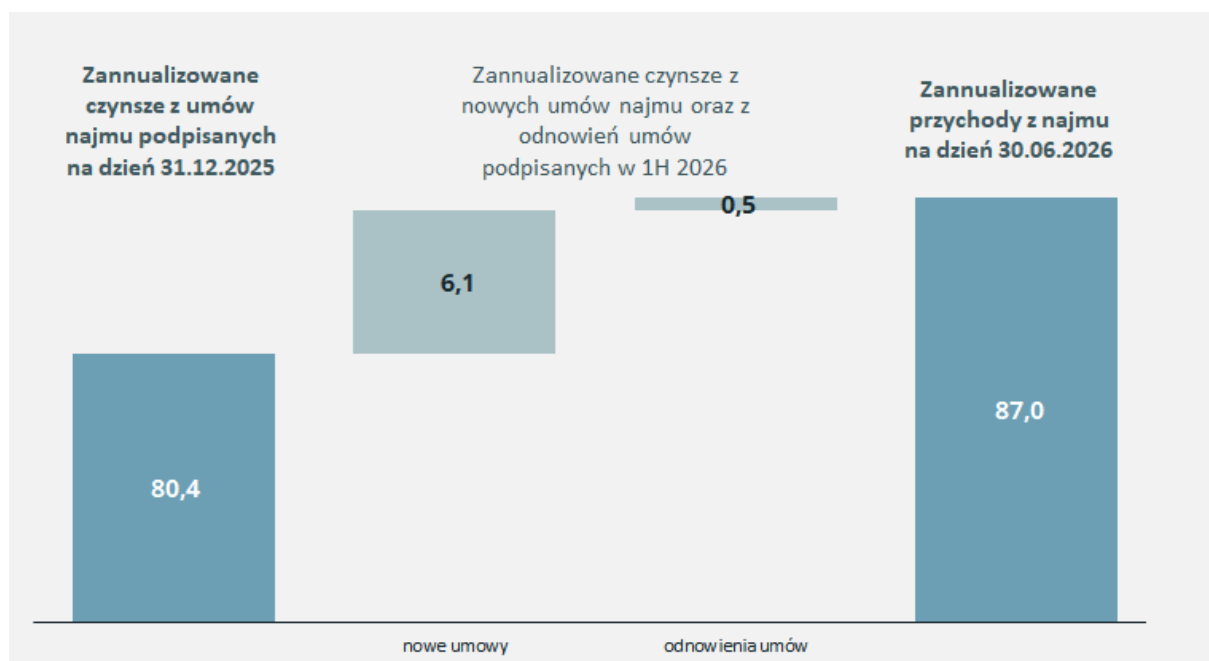
Na dzień 30 czerwca 2026 roku realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia powstających obiektów to 185 999 m², w tym 115 998 m² w Polsce, 22 013 m² w Austrii, 16 584 m² w Rumunii i 31 404 m² w Niemczech.

Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,7 mln m².

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nasz portfel generował przychody z czynszów w wysokości 35,1 mln EUR. W ciągu pierwszego półrocza zakontraktowaliśmy czynsze bazowe na kwotę 6,1 mln EUR w ujęciu zannualizowanym.

Wyniki generowane przez obecny portfel umów 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 MLN EUR)



Całkowita wartość zannualizowanych przychodów z czynszów wzrosła z 80,4 mln EUR na dzień 31 grudnia 2025 roku do 87,0 mln EUR na dzień bilansowy. Kwota ta obejmuje czynsze z nowych umów najmu (6,1 mln EUR) oraz odnowień umów podpisanych w I poł. 2026 roku (0,5 mln EUR).

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 i zamierzamy utrzymywać dyscyplinę w zakresie realizacji inwestycji odzwierciedlającą długoterminowe podejście do zarządzania ryzykiem.

W I kw. 2026 roku **agencje ratingowe potwierdziły oceny dla naszej ostatniej emisji obligacji: Moody's na poziomie Ba2, a Fitch na poziomie BB+, z perspektywą stabilną.**

W styczniu 2026 roku przeprowadziliśmy emisję nowych euroobligacji o wartości 350 mln EUR z oprocentowaniem w wysokości 4,75%, co stanowi istotny kamień milowy w realizacji strategii Grupy w zakresie pozyskiwania środków na rynkach kapitałowych oraz potwierdza zaufanie inwestorów do naszej wiarygodności kredytowej.

Transakcja ta jest elementem szerszej transformacji struktury naszego bilansu, w ramach której kontynuujemy proces zastępowania modelu finansowania opartego w głównej mierze na długu zabezpieczonym modelem finansowania niezabezpieczonego. **Na początku roku**

blisko 40% naszego zadłużenia miało charakter zabezpieczony, natomiast do stycznia 2026 roku zmieniliśmy strukturę kapitałową w taki sposób, że około 70% zadłużenia stanowi finansowanie niezabezpieczone.

Korzystanie w większym zakresie z finansowania niezabezpieczonego zwiększa naszą elastyczność finansową, daje nam większą swobodę w zarządzaniu poszczególnymi aktywami i zbliża Grupę do struktur kapitałowych typowych dla emitentów o ratingu inwestycyjnym.

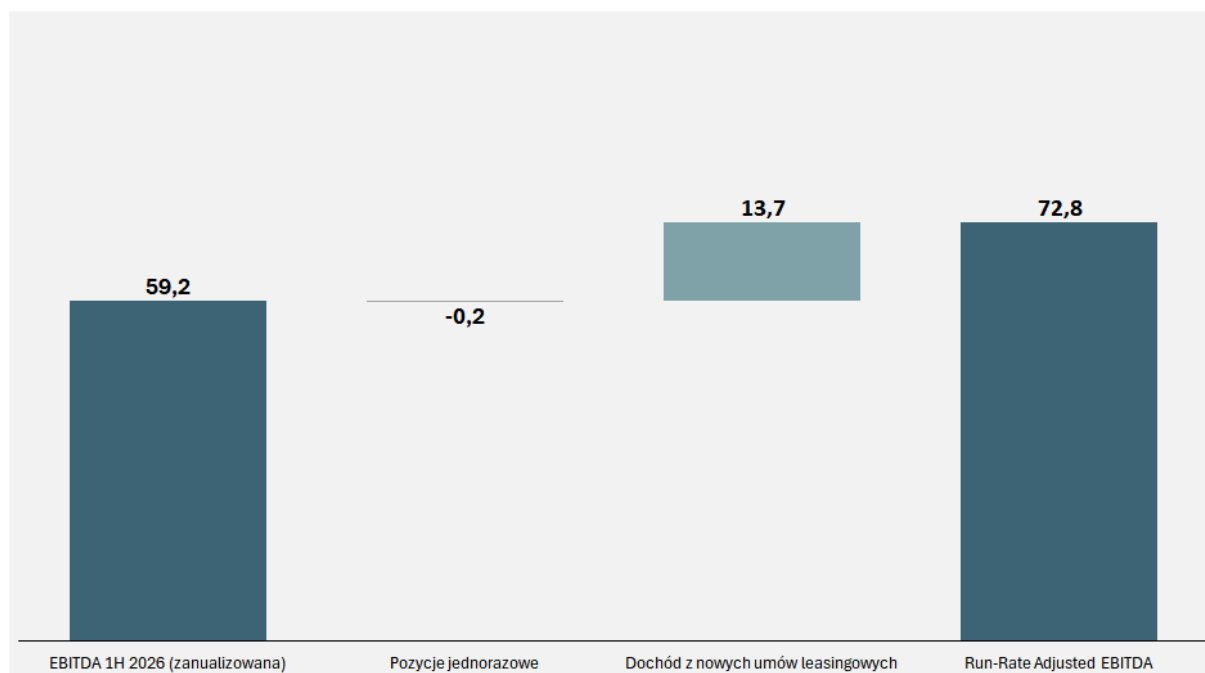
Przeprofilowanie struktury bilansu stanowi istotny krok na drodze do uzyskania ratingu inwestycyjnego, ponieważ optymalizacja struktury kapitałowej jest jednym z podstawowych warunków jego przyznania.

Dodatkowe dane finansowe:

- **100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu.**
- **Poziom dostępnych środków pieniężnych w I poł. 2026 roku: 17,5 mln EUR.**
- Wszystkie czynsze denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Blisko 80% kredytów zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne 2,2 roku, co ogranicza ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych.
- W styczniu 2026 roku MLP Group spłaciła w całości wszystkie zobowiązania kredytowe, których pierwotny termin wymagalności przypadał na 2027 rok, dodatkowo wzmacniając strukturę bilansu Grupy.
- 99% czynszów w ramach całego portfela regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni).
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych:
 - LTV na poziomie 46,7%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,4 x ICR.
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 3,8 lat.



RUN RATE EBITDA (W MLN EUR)



	30 czerwca 2026 w mln PLN	30 czerwca 2025 w mln PLN	30 czerwca 2026 w mln EUR	30 czerwca 2025 w mln EUR
Dług netto/ EBITDA	13,5	12,0	13,4	11,9
Dług netto/ Run Rate EBITDA	10,9	9,9	10,8	9,8

*Run Rate EBITDA oblicza się jako (i) wynik EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny, powiększony o (ii) ekstrapolowane przychody z umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2026 roku, które zaczęły generować przychody w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za ten okres, oraz powiększony o (iii) **ekstrapolowane przychody z nowych umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2026 roku**, które nie zaczęły generować przychodów w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, ale które mają zacząć generować przychody po dniu bilansowym.*

VI. FOTOWOLTAIKA / ENERGETYKA SŁONECZNA

Na koniec I poł. 2026 roku łączna moc zainstalowana dachowych instalacji fotowoltaicznych w obiektach MLP Group wynosiła 8,7 MWp. W pierwszym półroczu uruchomiono dodatkowo instalacje o mocy 0,95 MWp, które już wytwarzają energię, natomiast kolejne instalacje, również o mocy 0,95 MWp, znajdują się obecnie na etapie odbiorów końcowych z udziałem operatorów systemów dystrybucyjnych i wkrótce powinny być gotowe do działania.

MLP rozpoczęła rozbudowę sześciu istniejących instalacji fotowoltaicznych o dodatkowe 6,83 MWp, wraz z instalacją siedmiu magazynów energii o łącznej mocy 7,8 MW i łącznej pojemności magazynowej 31,2 MWh. Założeniem jest zwiększenie naszej

samowystarczalności energetycznej, poprawa efektywności wykorzystania energii ze słońca oraz wzrost przychodów generowanych przez aktywa energetyczne MLP.

W II poł. 2026 roku MLP planuje rozpoczęcie budowy nowej instalacji fotowoltaicznej o mocy 1 MWp w MLP Gorzów, a także uruchomienie na terenie parków MLP w Polsce pięciu nowych mikroinstalacji, każda o mocy 50 kWp, dzięki czemu łączna moc naszych instalacji fotowoltaicznych zwiększy się o kolejne 0,25 MWp.

Kolejną inwestycję realizujemy w MLP Zgorzelec: jej efektem będzie budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy 0,35 MWp oraz magazynu energii o mocy 0,5 MW i pojemności 0,932 MWh. Głównym celem tej inwestycji jest poprawa jakości i ciągłości zasilania parku energią elektryczną oraz ograniczenie wpływu zakłóceń występujących w lokalnej sieci operatora systemu dystrybucyjnego.

Po zakończeniu planowanych prac łączna moc dachowych instalacji fotowoltaicznych MLP ma przekroczyć 17 MWp. Jednocześnie posiadane przez Grupę systemy magazynowania energii osiągną łączną moc 8,3 MW i pojemność ponad 32 MWh, co dodatkowo zwiększy naszą odporność energetyczną, elastyczność i efektywność wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

VII. PLANY MLP GROUP NA II POŁ. 2026 ROKU

Naszą aktywność na rynku najmu nadal wspiera szeroka i odporna baza najemców, co potwierdza słuszność strategii MLP Group zakładającej, że **projekty logistyki miejskiej w kluczowych aglomeracjach (City Logistics) będą jednym z głównych filarów naszego przyszłego rozwoju**. Koncentrując działalność inwestycyjną w kluczowych aglomeracjach miejskich Europy – gdzie o decyzjach najemców w coraz większym stopniu przesądza bliskość klientów, dostęp do infrastruktury oraz, co szczególnie istotne, wykwalifikowana siła robocza – właśnie wokół tych potrzeb nowoczesnych przedsiębiorstw budujemy nasz portfel. **Ten kierunek strategiczny znajdzie również odzwierciedlenie w alokacji kapitału – w najbliższych latach około 60% nakładów inwestycyjnych MLP Group planujemy przeznaczyć na budowę obiektów typu City Logistics**. W ten sposób kapitał będzie angażowany przede wszystkim tam, gdzie dostrzegamy najbardziej trwałe i przewidywalne źródła przyszłego popytu ze strony najemców.

Rok 2026 zapowiada się dla MLP Group wyjątkowo dobrze. W ciągu dwóch kolejnych kwartałów planujemy oddać do użytku około 200 tys. m² nowej powierzchni najmu, znacząco powiększając portfel aktywów generujących przychody i tworząc solidną bazę do dalszego wzrostu przychodów z czynszów oraz wartości nieruchomości.

Zakładamy, że utrzyma się **wysokie jednocyfrowe tempo wzrostu zarówno stawek czynszu, jak i rynkowych stawek najmu (ERV)**. Wspierać je powinien silny popyt ze strony najemców, ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni logistycznej i powierzchni

przeznaczonej pod lekką produkcję przemysłową oraz wysokie koszty budowy, które w dalszym ciągu ograniczają skalę projektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych.

Polska pozostaje naszym głównym motorem wzrostu i kluczowym rynkiem, na którym konsekwentnie prowadzimy realizację kolejnych projektów deweloperskich.

W 2026 roku rozpoczęliśmy realizację kilku inwestycji: **MLP Białystok, MLP Rzeszów, MLP Gorzów, MLP Poznań, drugiego etapu MLP Business Park Poznań oraz kolejnego etapu MLP Pruszków II**. Inwestycje te wyraźnie zwiększą skalę oferowanej przez nas powierzchni najmu, wspierając wzrost przyszłych przychodów z czynszów.

Postępująca ekspansja w Niemczech i Austrii stanowi istotny krok w realizacji długoterminowej strategii rozwoju MLP Group.

W Niemczech rozpoczynamy realizację naszej pierwszej inwestycji na terenie **aglomeracji Frankfurtu** o powierzchni 23 tys. m², a jednocześnie przystępujemy do drugiego etapu **MLP Business Park Schalke**, obejmującego ok. 32 tys. m². Powstała na pierwszym etapie tej inwestycji powierzchnia ok. 36 tys. m² została już w całości wynajęta, co zapewnia natychmiastową przewidywalność poziomu przychodów z czynszów.

Równolegle uruchamiamy naszą pierwszą inwestycję w rejonie Hamburga – **MLP Hamburg East** o powierzchni ok. 35 tys. m² – oraz rozpoczynamy budowę **dwukondygnacyjnego obiektu magazynowego w aglomeracji monachijskiej** o powierzchni ok. 43 tys. m². Będzie to nasza flagowa inwestycja na jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków metropolitalnych w Europie, charakteryzującym się ograniczoną podażą nowoczesnej powierzchni. Monachium należy do najważniejszych europejskich ośrodków nowych technologii i zaawansowanego przemysłu. Skupia liczną bazę innowacyjnych przedsiębiorstw, zapewnia dostęp do wysoko wykwalifikowanych specjalistów, a jednocześnie dysponuje wyjątkowo ograniczoną podażą nowoczesnej powierzchni logistyczno-przemysłowej. Ta wyraźna strukturalna nierównowaga pomiędzy podażą a popytem, w połączeniu z doskonałą lokalizacją i innowacyjną, dwukondygnacyjną koncepcją naszej nieruchomości, daje nam mocne podstawy do tego, aby z dużym optymizmem oceniać jej długoterminowy potencjał najmu i wzrostu wartości. **Wierzymy, że MLP Business Park Munich ma szansę stać się jedną z najbardziej rentownych inwestycji w historii MLP Group, a jednocześnie stać się punktem odniesienia dla nowoczesnych, zaawansowanych technicznie obiektów logistyki miejskiej na rynku niemieckim.**

Jesteśmy również na zaawansowanym etapie przygotowań do realizacji naszej trzeciej inwestycji w Nadrenii Północnej-Westfalii – **MLP Business Park Castrop-Rauxel** o powierzchni ok. 73 tys. m². Będzie to pierwsza inwestycja MLP Group zaprojektowana również z myślą o najemcach z sektora centrów przetwarzania danych (data center). Jesteśmy dobrze przygotowani do rozpoczęcia prac w 2027 roku, a tegoroczne działania koncentrujemy na zapewnieniu sprawnego i terminowego startu inwestycji.

W Austrii pozyskaliśmy drugą działkę na terenie aglomeracji wiedeńskiej, wykorzystując bardzo dobre wyniki komercjalizacji projektu **MLP Business Park Vienna**. Na nowo pozyskanym terenie powstanie **pierwszy w Wiedniu projekt MLP City Park**, oferujący elastyczne moduły logistyczne i biznesowe o powierzchni od ok. 300 do 1 000 m². Inwestycja będzie położona zaledwie 1,5 km od głównego dworca kolejowego w Wiedniu, zapewniając doskonały dostęp zarówno do centrum miasta, jak i do najważniejszej infrastruktury transportowej. Zakup tej działki pozwala nam poszerzyć plany inwestycyjne i umacnia strategiczną pozycję MLP Group na terenie aglomeracji wiedeńskiej.

W Rumunii z powodzeniem kontynuujemy realizację i komercjalizację trzeciego etapu **MLP Bucharest West**.

Obiekty logistyki miejskiej w kluczowych aglomeracjach realizowane w ramach koncepcji MLP Business Park będą jednym z głównych filarów strategii rozwoju MLP Group w 2026 roku i w latach kolejnych. Chcemy, aby do 2028 roku ich udział w łącznej wartości brutto naszego portfela (GAV) zwiększył się do ok. 33%. Temu celowi podporządkowujemy również alokację kapitału – w najbliższych latach około 60% nakładów inwestycyjnych zamierzamy przeznaczyć właśnie na budowę obiektów typu City Logistics.

NA ZAKOŃCZENIE

Pragnę ponownie podkreślić, że naszą największą wartością zawsze byli – i nadal są – ludzie: zespół wyjątkowych specjalistów, którzy oddają się swojej pracy z ogromną pasją i zaangażowaniem. Bez ich determinacji nasza firma nie byłaby w stanie osiągnąć tak wielkiego sukcesu.

Strategia MLP Group wykracza daleko poza budowę magazynów i obiektów przemysłowych. Tworzymy infrastrukturę, która będzie stanowić zaplecze dla rozwoju europejskich przedsiębiorstw z sektorów o wysokiej wartości dodanej – dzięki której będą one mogły prowadzić działalność, zwiększać jej skalę i inwestować. Zjawisko nearshoringu, rozwój inwestycji technologicznych oraz rosnące znaczenie odporności łańcuchów dostaw zmieniają potrzeby najemców. W rezultacie popyt w coraz większym stopniu koncentruje się w gęsto zaludnionych lokalizacjach, z dostępem do rozwiniętej infrastruktury i wykwalifikowanych kadr.

Koncentracja na najważniejszych aglomeracjach miejskich Niemiec, Polski i innych kluczowych rynków europejskich sprawia, że MLP Group plasuje się w samym centrum tych długofalowych zmian strukturalnych. **Polska oferuje nam wysoki potencjał wzrostu, natomiast Niemcy zapewniają skalę, dojrzałość i odporność największego rynku logistycznego w Europie.**

W ostatecznym rozrachunku nasza strategia sprowadza się do takiego kształtowania inwestycji, aby czas, lokalizacja i fundamenty rynkowe działały na naszą korzyść. Rozważnie lokując kapitał i inwestując z wyprzedzeniem, jeszcze zanim przyszły popyt w pełni się ujawni, budujemy wysokiej jakości europejską platformę, która z czasem będzie konsekwentnie pomnażać swoją wartość.

Z wyrazami szacunku

Radosław T. Krochta

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group



MLP Business Park Monachium