

## LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY



### ***Szanowni Akcjonariusze,***

Najbardziej ryzykowną rzeczą na świecie jest przekonanie, że ryzyko nie istnieje. Z tych samych względów najbezpieczniejsza i najkorzystniejsza sytuacja to ta, w której wszyscy zdają sobie sprawę z istnienia ryzyka – to motto wyznaczało sposób naszego działania w 2023 roku oraz wytyczyło drogę, jaką będziemy podążać w 2024 roku i w kolejnych latach.

Rok 2023 był dla MLP Group rokiem niezwykle ważnym, w którym wypracowaliśmy doskonałe wyniki operacyjne i finansowe, chociaż musieliśmy się mierzyć ze zmiennością otoczenia gospodarczego i potencjalnym ryzykiem płynącym ze spowolnienia tempa wzrostu gospodarki. W minionym roku ostatecznie recesja nie wystąpiła i prawdopodobnie uda się uniknąć tego scenariusza również w 2024 roku, lecz w obliczu licznych wyzwań geopolitycznych sytuacja gospodarcza nadal pozostaje trudna. Często powtarzam, że są czasy, => w których mamy pewność, co się wydarzy oraz czasy niepewności => główna różnica polega na tym, że w tych pierwszych stale się mylimy.

Poziom inflacji i czynniki makroekonomiczne były dominującym tematem naszych dyskusji w ostatnich miesiącach, kiedy to musieliśmy stawić czoło wielu przeciwnościom – niektóre z nich zamiast tracić na intensywności, jeszcze się nasilały, chociaż ostatecznie scenariusz recesji się nie ziścił. Pozwoliłem sobie podsumować główne punkty dotyczące tych zagadnień:

- (a) **aktywność gospodarcza** w strefie euro na przełomie roku nieznacznie się obniżyła, lecz pozostała stosunkowo odporna na kolejne silne wstrząsy podażowe,
- (b) **poziom inflacji** – mieszanka negatywnych i pozytywnych bodźców. Inflacja okazała się zjawiskiem uporczywym i prawdopodobnie przez dłuższy czas utrzyma się w całej Europie na podwyższonym poziomie, jednak z tendencją spadkową.

**Na rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych:**

- (a) obserwowaliśmy istotny wzrost czynszów wspierany czynnikami strukturalnymi generującymi dalszy popyt na dobrze zlokalizowane i zrównoważone ekologicznie nieruchomości przemysłowe,
- (b) najemcy dążą do zwiększenia bezpieczeństwa łańcuchów dostaw poprzez przenoszenie produkcji bliżej kraju macierzystego i do państw zaprzyjaźnionych (zjawiska *nearshoringu* i *friendshoringu*), lokując produkcję na terenie Europy,
- (c) zauważalny jest stały napływ na rynek europejski inwestycji z Azji,
- (d) **w 2024 roku spodziewana jest obniżka stóp procentowych, która przełoży się m.in. na spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji na wyższe wyceny nieruchomości.**

Chociaż zaczynam niniejszy list do akcjonariuszy od podsumowania wyzwań związanych z trudnym otoczeniem gospodarczym, jestem dumny z naszych osiągnięć w 2023 roku. Wypracowaliśmy doskonałe wyniki zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, dzięki bardzo dobrym wynikom w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych na rynkach, na których jesteśmy obecni. **MLP Group posiada jeden z najlepszych i najnowocześniejszych portfeli magazynów przemysłowo-logistycznych o zasięgu europejskim, z czego ok. 70% aktywów zostało wybudowanych w ciągu ostatnich 5 lat.**

**Najważniejsze dane za rok 2023:**













- **Przychody na poziomie 360,8 mln PLN**, wzrost o 29% rdr, 79,7 mln EUR, wzrost o 34% rdr
- **Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych** do 4 541,5 mln PLN (+2% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 1 044,5 mln EUR (+11% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **Wartość aktywów netto (NAV)** na poziomie 2 395,6 mln PLN (-4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 551,0 mln EUR (+3% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **NAV na akcję:** 99,8 PLN (-4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 23,0 EUR (+3% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny** na poziomie 178,7 mln PLN (+32% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 39,5 mln EUR (+37% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **Wartość środków z działalności operacyjnej (FFO)** na poziomie 93,3 mln PLN (+8% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 20,6 mln EUR (+11% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **Strata netto:** 52,1 mln PLN (11,5 mln EUR),
- **Umowy najmu** podpisane w 2023 roku na 276 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m<sup>2</sup>),
- Blisko 80% portfela z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie *Very Good* lub *Excellent*.

## Portfel generujący silne przepływy pieniężne

Od lat portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 95%. Średni ważony okres najmu przekracza 7 lat. 99% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientami umożliwia nam budowanie długofalowej współpracy z najemcami, 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 około 200 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. Baza najemców jest mocno zdywersyfikowana, a żaden z podmiotów nie odpowiada za więcej niż 7% rocznych przychodów z czynszów. Dziesięciu największych najemców MLP Group odpowiada za 36% rocznych przychodów z najmu.

## Kluczowe wskaźniki wyników w 2023 roku na tle rynku

Spółka	Kraj	Zmiana wyceny (%)	Wzrost przychodów z najmu rdr	Wzrost czynszów like-for-like	ICR	LTV	FFO Yield	P/NAV
		10% 2023: 1,031 mld EUR*	+34%	+7,7%	2,3x	38,6%	5,48%	0,74x
		18,9% 2023: 12 039 mln EUR	+20,1%	+7,4%	3,8x	46,0%	5,25%	1,1x
		-4,0% 2023: 17 762 mln GBP	12%	+6,5%	2,7x	34,0%	4,17%	1,0x
		0,2% I poł 2023: 6 367,2 mln EUR	+15,3%	+6,0%	6,5x	38,1%	3,92%	1,4x
		-0,6% 2023: 15 340 mln EUR	+5,1%	+5,7%	4,6x	48,9%	N/D	N/D
		4,9% I poł 2023: 6 759 mln EUR	+51,6%	N/D	10,5x	49,2%	1,06%	1,1x

\* Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

**MLP Group odnotowała doskonałe wyniki zarówno na poziomie operacyjnym, jak i finansowym, zwłaszcza na tle konkurentów, udowadniając, że jest najszybciej rozwijającą się platformą logistyczną w Europie, łączącą ostrożne kryteria doboru klientów z dynamicznym wzrostem.**

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, 95% najemców (+1pp w porównaniu z 2022 rokiem) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.**

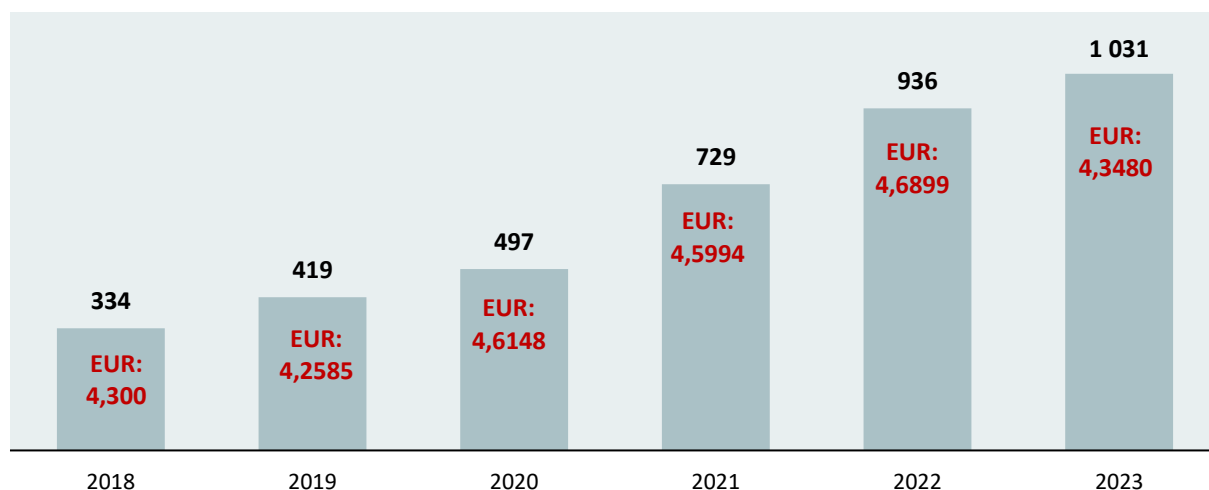
## MLP GROUP – najważniejsze wydarzenia w 2023 roku

### Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Pomimo trudnego otoczenia gospodarczego rok 2023 był dla nas niezwykle udany. Kontynuowaliśmy strategię wdrożoną w 2021 roku, 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 31 grudnia 2022 roku: 1 EUR = 4,6899 PLN, na 31 grudnia 2023 roku: 1 EUR = 4,3480 PLN; spadek o 0,3419 PLN, czyli o 7%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 320 090 tys. PLN.**

### WARTOŚĆ GODZIWA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI (w mln EUR)



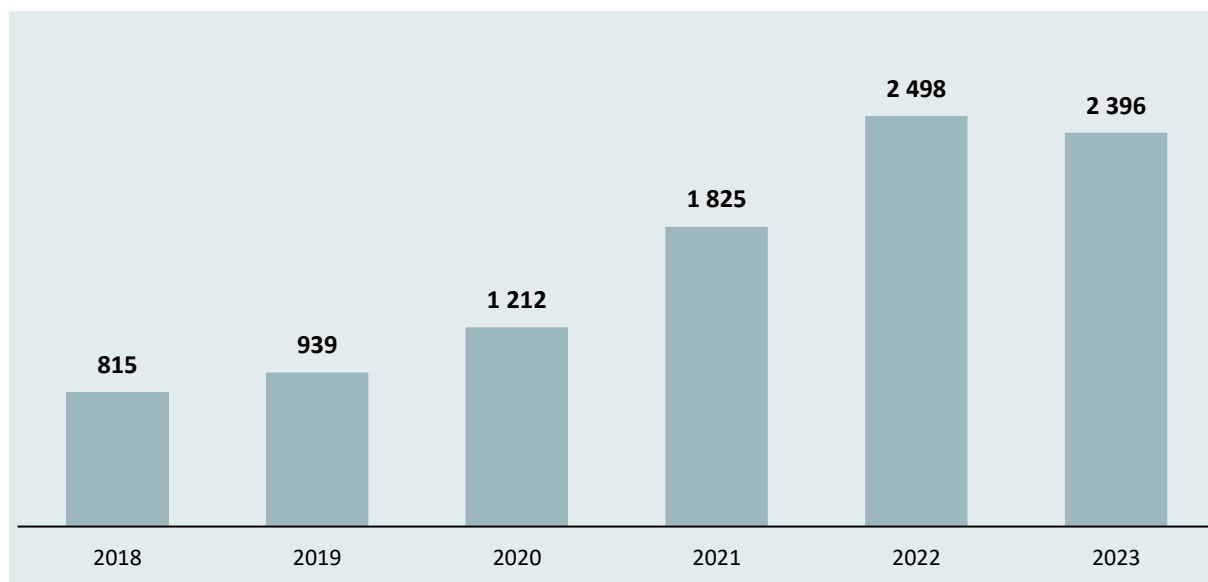
*Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych*

**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.**

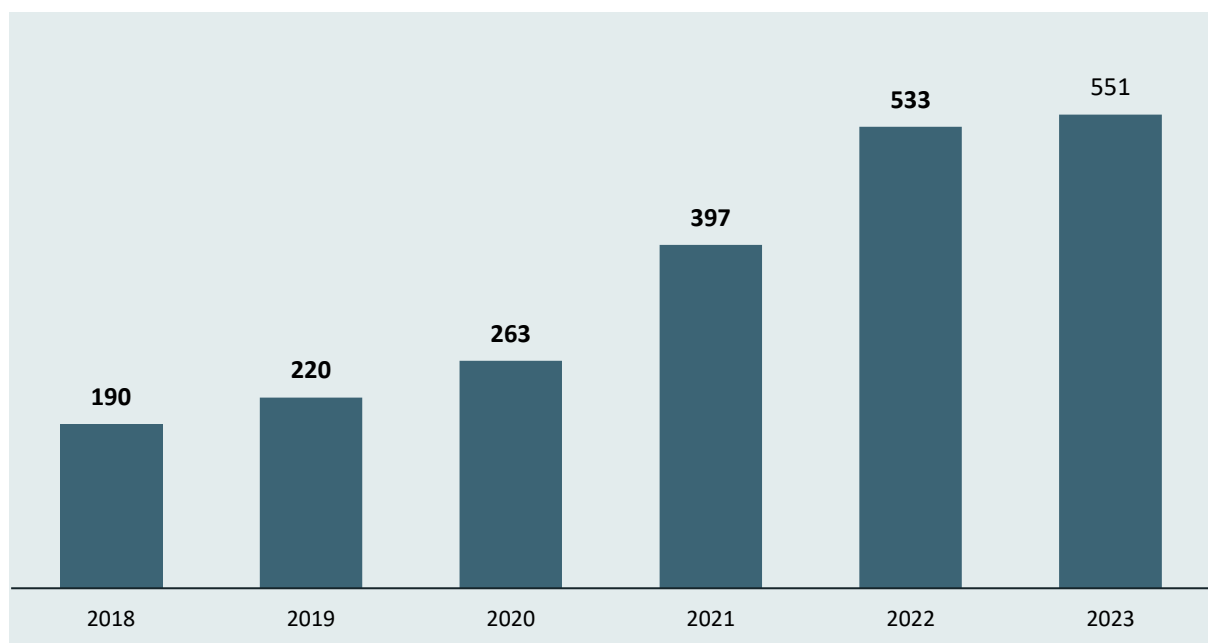
**Mimo niewielkiego wzrostu stóp kapitalizacji (średnio 24 pb) udało nam się nieznacznie zwiększyć wartość aktywów brutto (o +11%) dzięki przekazaniu nowo wynajętych powierzchni najemcom i znacznemu wzrostowi stawek najmu.**

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 395,6 mln PLN (spadek o 4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 551,0 mln EUR (wzrost o 3% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku).

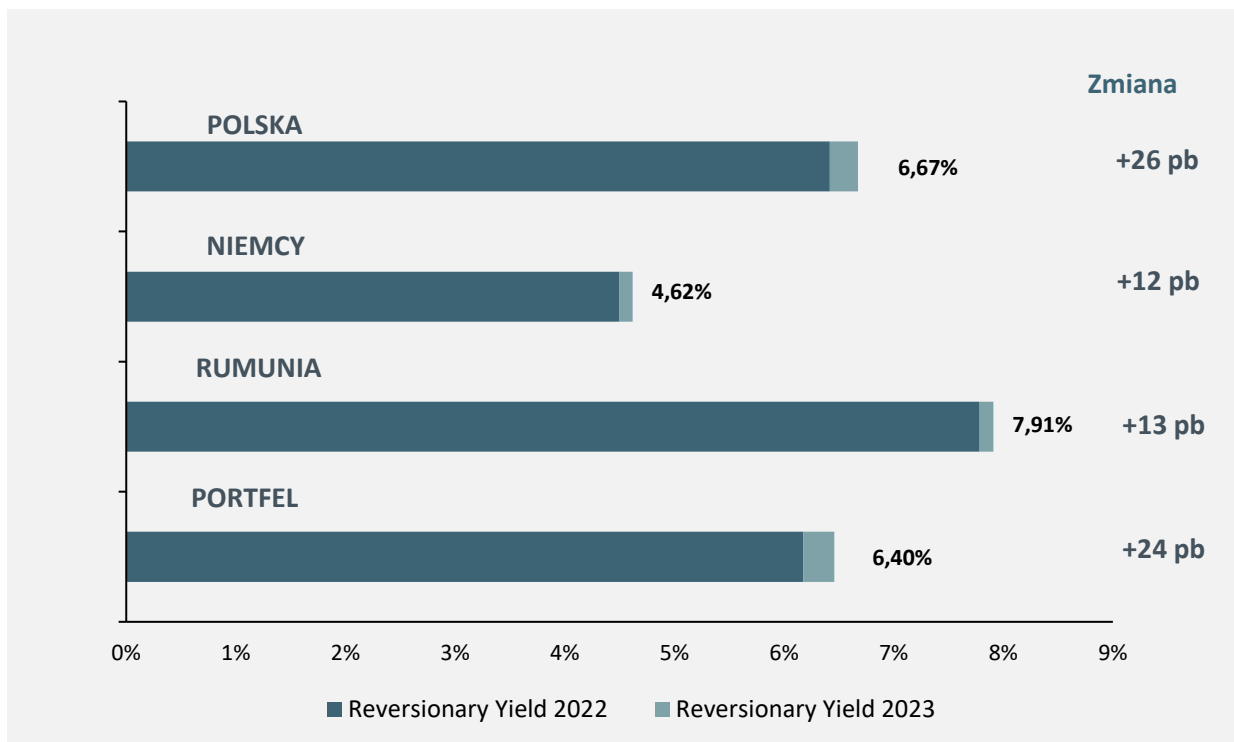
#### WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (w mln PLN)



#### WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (w mln EUR)



## STOPY KAPITALIZACJI



Pomimo trudnych warunków panujących w ubiegłym roku, udało nam się zwiększyć wartość naszych aktywów. Wzrost stóp kapitalizacji istotnie ograniczony wyższymi rynkowymi stawkami najmu (ERV) oraz czynszów w ramach portfela MLP Group.

## Wyniki z tytułu najmu

W 2023 roku zawarliśmy **umowy najmu** na około 276 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m<sup>2</sup>).

Ze względu na utrzymujący się wysoki popyt ze strony najemców przy malejącej podaży nowych powierzchni przemysłowych i logistycznych wskaźnik pustostanów pozostaje na niskim poziomie, co pozwala nam nadal korzystać ze wzrostu czynszów, chociaż najemcy potrzebują więcej czasu na podjęcie ostatecznych decyzji. Ogólnie rzecz biorąc otoczenie biznesowe jest jednak sprzyjające.

**Na dzień 31 grudnia 2023 roku w trakcie realizacji są inwestycje, których całkowita powierzchnia we wszystkich krajach wynosi 182 332 m<sup>2</sup>, z czego w Polsce 166 332 m<sup>2</sup> i w Rumunii 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni budowanej spekulacyjnie. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 40% tej powierzchni, co także potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców. Całość powierzchni w trakcie budowy spodziewamy się wynająć do końca roku. Warto zaznaczyć, że średnia stawka czynszu jest o 20% wyższa niż w 2022 roku, a średni ważony okres najmu wyniesie blisko 11 lat.**

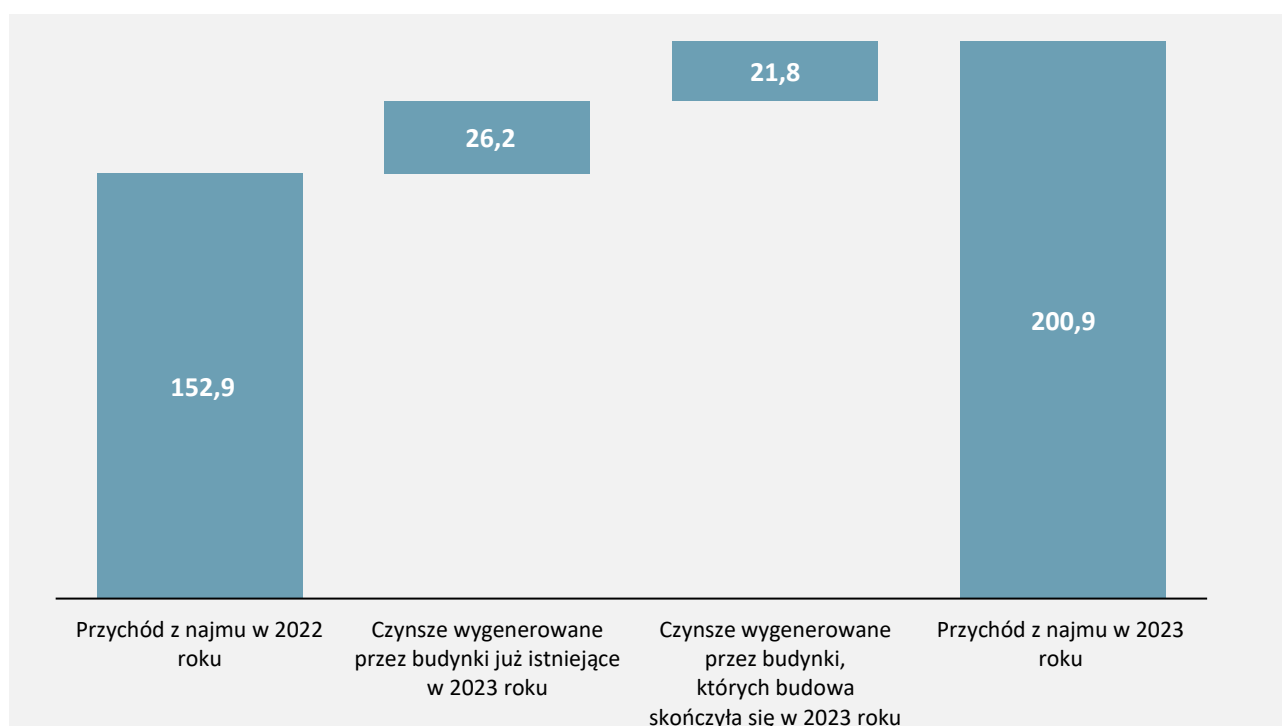
**Łącznie powierzchnia naszego portfela nieruchomości ukształtowała się na poziomie 1 079 038 m<sup>2</sup>, przy 95.0% poziomie wynajęcia wszystkich naszych aktywów. Powierzchnia w budowie wynosiła 182 tys. m<sup>2</sup>.**

Baza klientów pozostaje zróżnicowana, co świadczy o różnorodności zastosowań oferowanych przez nas powierzchni magazynowych. Dziesięciu największych najemców odpowiada za 36% rocznych przychodów z najmu. Największymi odbiorcami naszej powierzchni w 2023 roku byli klienci z sektorów

lekkiej produkcji i logistyki. Jesteśmy przekonani, że zjawisko *nearshoringu*, czyli przenoszenia produkcji bliżej kraju macierzystego, utrzyma się także w 2024 roku. W minionym roku 56% nowych umów najmu zostało zawartych z dotychczasowymi najemcami MLP Group.

W 2023 roku odnotowaliśmy znaczny wzrost czynszów w ujęciu *like-for-like*, o 7,7% w ciągu roku. Ze względu na ograniczoną podaż nadal obserwujemy silny popyt ze strony najemców i jedne z najniższych w historii poziomy pustostanów. Ponadto w 2023 roku MLP Group oddała do użytku ok. 106 tys. m<sup>2</sup> GLA, zwiększając czynsze generowane przez projekty ukończone w poprzednim roku o nowo zakontraktowane czynsze w kwocie 47,5 mln PLN. Dzięki naszym nowym projektom generującym wysoką stopę zwrotu, **przekraczającą 11% yield on cost**, jesteśmy w stanie osiągać wysokie wyniki z wyceny dodatkowo wykorzystując nasz bank ziemi, który został nabyty po atrakcyjnych cenach.

#### PRZYCHODYZ NAJMU (w mln PLN)



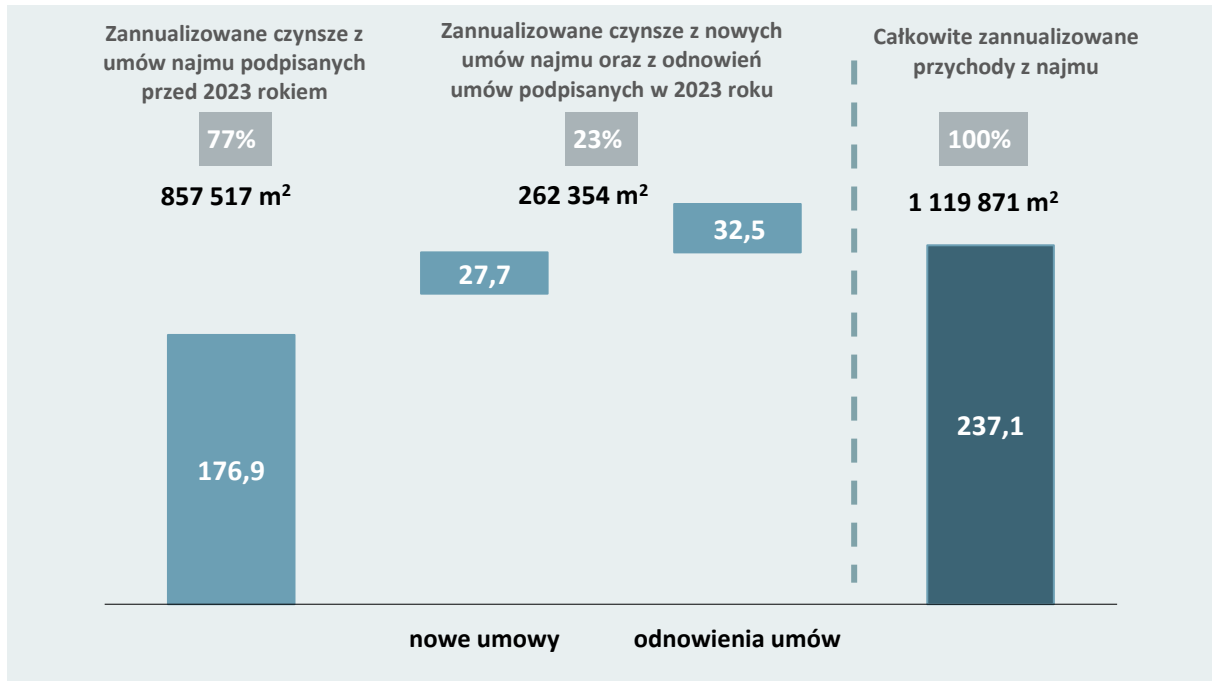
**Obecny portfel nieruchomości niezmiennie osiąga bardzo dobre wyniki, również na poziomie wskaźników operacyjnych.**

Silny portfel najemców – żaden z najemców MLPG nie ma problemów z wypłacalnością ani płynnością – bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru najemców zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego. Ponadto, na podstawie przeprowadzonego testu warunków skrajnych, nie spodziewamy się, by którykolwiek z naszych najemców miał problemy z terminowym regulowaniem czynszu – co dodatkowo potwierdza, że bardzo ostrożna polityka doboru klientów przynosi oczekiwane rezultaty.

Na 31 grudnia 2023 roku nasz portfel generował przychody z najmu w wysokości 200,9 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 21,8 mln PLN. Osiągnęliśmy istotny wzrost czynszów z istniejących powierzchni na poziomie 26,2 mln PLN, wykorzystując potencjał zwiększenia wynikowej stopy kapitalizacji oraz efekty indeksacji.



## PRZYSZŁE UROCZNIONE PRZYCHODY Z NAJMU NA PODSTAWIE WSZYSTKICH PODPISANYCH UMÓW W 2023 ROKU (w mln PLN)



- 176,9 mln PLN czynszów generowanych przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2023 roku.
- Wzrost czynszów wynikający z przeglądu i przedłużenia umów najmu wyniósł 60,2 mln PLN.
- **Utrzymanie klientów na poziomie około 100%.**

### Fotowoltaika / energetyka słoneczna

Realizowany przez MLP projekt budowy instalacji fotowoltaicznych w 2023 roku postępował zgodnie z planem. Przy średnim koszcie wynoszącym około 770 000 EUR za MWp, docelowy wskaźnik *yield on cost* dla MLP Group z tych inwestycji ma wynieść 15%. Oprócz własnych ambicji MLP Group w zakresie zrównoważonego rozwoju istotnym czynnikiem jest rosnąca liczba najemców zainteresowanych instalacjami fotowoltaicznymi, ponieważ zapewniają im one i) większe bezpieczeństwo energetyczne, ii) niższe koszty użytkowania, iii) zachowanie zgodności z coraz bardziej rygorystycznymi przepisami i/lub wymaganiami klientów oraz iv) możliwość realizacji własnych celów ESG.

Dotychczas MLPG zainstalowała już systemy fotowoltaiczne o mocy 4,67 MWp, a do końca tego roku planuje budowę kolejnych instalacji, które zwiększą dostępną moc do 7,12 MWp. 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

Zgodnie z naszym konserwatywnym podejściem do finansów, MLP Group wykorzystuje dobrą sytuację płynnościową do finansowania celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce, 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 naszą ekspozycję na ryzyko walutowe;
- Niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych z wykorzystaniem IRS na kolejne 4,3 lat, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych;
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego;
- Największą wartością jest potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje, który umożliwi nam w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych;
- 99% czynszów regulowanych terminowo w ramach całego portfela;
- Silna pozycja cash-flow.
  - **LTV na poziomie 38,6%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 2,3 x ICR**
  - **Długi średni okres wymagalności długu** na poziomie 4 roku
  - **FFO** na poziomie 93,3 mln PLN (+ 8% względem 2022 roku), 20,6 mln EUR (+11% względem 2022 roku).

MLP Group znajduje się w bardzo dobrej kondycji finansowej i wyróżnia się bezpieczną strukturą kapitałową umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych. Niewielka dźwignia finansowa, długi średni okres wymagalności zadłużenia wynoszący 4 roku, brak konieczności refinansowania długu w krótkim okresie oraz limitowane lub stałe oprocentowanie praktycznie całego zadłużenia istotnie zwiększają naszą elastyczność finansową, umożliwiając dalsze inwestycje w rozwój i przejęcia, oferujące atrakcyjne skorygowane o ryzyko zwroty z kapitału.

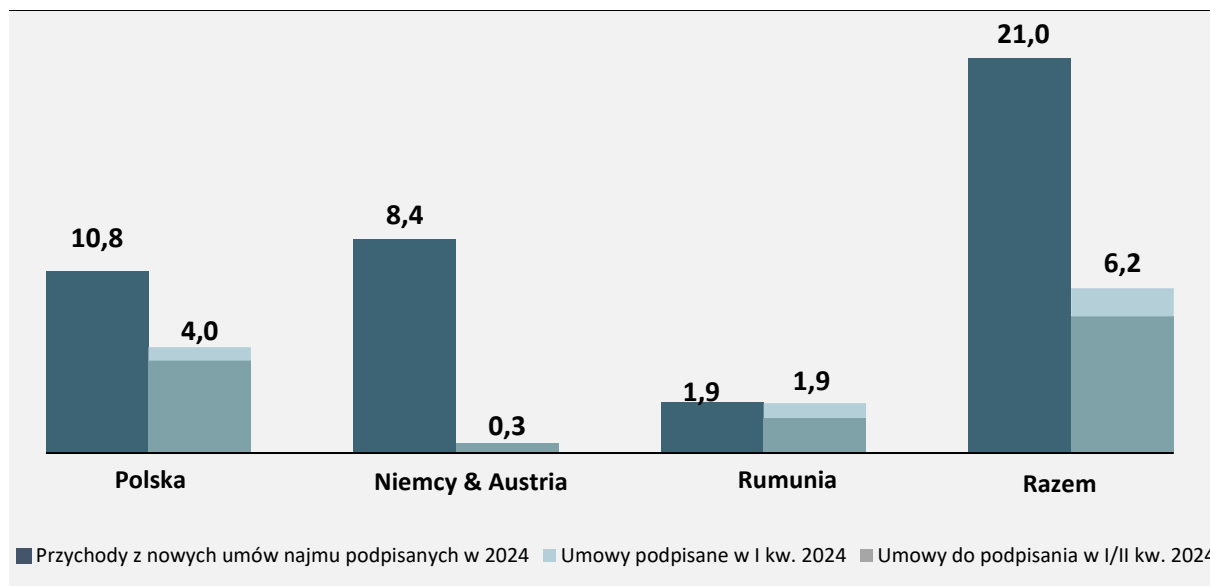
## Plany MLP Group na 2024 rok

Pozwolę sobie zacząć od cytatu: *cała nasza wiedza dotyczy przeszłości, a wszystkie nasze decyzje dotyczą przyszłości – przyszłości, która z założenia pozostaje nieznana.*

Na wszystkich rynkach, na których działamy, wśród najemców utrzymuje się dynamika popytu na powierzchnie magazynowe, a kombinacja takich czynników, jak zjawisko *nearshoringu*, napływ inwestorów z Azji oraz przebudowa łańcuchów dostaw, będzie jeszcze bardziej napędzać zainteresowanie tego typu obiektami. Przewidujemy, że różnica pomiędzy dynamiką popytu na powierzchnie magazynowe a ograniczoną podażą będzie powodować dalszy wzrost czynszów.

W kontekście stabilnego popytu, określiliśmy docelowy poziom czynszów z nowych umów najmu w poszczególnych regionach geograficznych w 2024 roku. W 2024 roku rozpoczniemy realizację szeregu naszych flagowych projektów – w tym logistyki miejskiej (**MLP Business Park**) w Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen), Łodzi i Poznania oraz inwestycji typu big-box w Poznaniu, Idstein (Frankfurt n. Menem,), Berlinie-Spreehagen => te projekty znacząco przyczynią się nie tylko do wielkości generowanych przez nas przychodów z czynszów, lecz również NAV w 2024 roku. W poprzednich latach koncentrowaliśmy się na przygotowaniu tych projektów, a rok 2024 będzie czasem zbiorów, kiedy zaowocują one wymiernymi korzyściami.

## DOCELOWY POZIOM ZANNUALIZOWANYCH PRZYCHODÓW Z CZYNSZÓW W RAMACH NOWYCH UMÓW PODPISANYCH W 2024 ROKU (w mln EUR)



W 2024 roku już podpisaaliśmy lub jesteśmy w trakcie zawierania umów, które mają zostać podpisane do czerwca 2024 roku, na około 84 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Powinno to przełożyć się na zannualizowane przychody z nowych czynszów najmu w wysokości 6,2 mln EUR.

Główne wyzwania w 2024 roku będą się wiązać z rozpoczęciem inwestycji na nabytych działkach:

- **MLP Wrocław West (drugi etap)** – uzyskanie pozwolenia na budowę obiektów spodziewane jest w IV kw. 2024 roku; możliwe rozpoczęcie budowy w I kw. 2025 roku;
- **MLP Łódź** – pozostało do wybudowania ok. 36 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę łącznika spodziewane jest w IV kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w I kw. 2025 roku;
- **MLP Zgorzelec** – uzyskano pozwolenie na budowę; budowa ok. 33 500 m<sup>2</sup> powierzchni dla Auto Partner (objętej umową najmu) i 16 500 m<sup>2</sup> powierzchni budowanej spekulacyjnie rozpoczęła się w I/2024 roku;
- **MLP Poznań West III** – 30 240 m<sup>2</sup> – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w II kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 roku;
- **MLP Pruszków II (rozbudowa)** – ok. 65 000 m<sup>2</sup> (z czego dotychczas zrealizowano 30 000 m<sup>2</sup>, uzyskanie pozwolenia na budowę pozostałego obiektu spodziewane jest w II kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 roku);
- **MLP Pruszków IV** – ok. 62 000 m<sup>2</sup>, uzyskanie pozwolenia na budowę pozostałego obiektu spodziewane jest w II kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 roku (25 000 m<sup>2</sup>);
- **MLP Idstein** – ok. 20 500 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie budowy spodziewane jest w IV kw. 2024 roku.

## Rozpoczęcie budowy kolejnych obiektów z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park) w 2023 roku i plany na 2024 rok

- **MLP Business Park Poznań** – ok. 32 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej – rozbiórka istniejących obiektów i rozpoczęcie budowy w II kw. 2024 roku;
- **MLP Business Park Łódź** – ok. 28 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej – ukończenie budowy w III kw. 2024 roku;
- **MLP Business Park Vienna** – ok. 54 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej – rozpoczęcie budowy i zawierania umów najmu w I/2024 roku;
- **MLP Business Park Schalke** – ok. 55 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie rozbiórki istniejących obiektów – IV kw. 2023 roku, uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie budowy planowane w II kw. 2024 roku.

## Projekty realizowane w Wiedniu i Schalke staną się naszą wizytówką i standardem odniesienia w sektorze powierzchni przemysłowo-logistycznych.

### Nabycie nowych działek

Naszym strategicznym celem jest stałe poszerzanie portfela nieruchomości magazynowych. MLP Group na bieżąco uzupełnia swój bank ziemi. W okresie sprawozdawczym nabyliśmy m.in. następujące działki, wpisujące się w przyjęte przez nasz strategiczne cele rozwojowe:

- **MLP Berlin Spreenhagen** – wielkość działki: 8,4 ha | ok. 40 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej | nabycie w III kw. 2023 roku. Projekt ma w założeniu wykorzystać wcześniejszy sukces obiektu MLP Business Park Berlin (Ludwigsfelde), który cieszy się ogromnym powodzeniem i jest w 100% wynajęty. Będzie obejmował średniej wielkości moduły stanowiące uzupełnienie oferty MLP Business Park Berlin (Ludwigsfelde). 100% powierzchni MLP Business Park Berlin pozostaje/pozostawało wynajęte. Projekt wzmocni naszą pozycję na rynku w Brandenburgii/Niemczech.
- **MLP Bieruń** – wielkość działki: 11,6 ha | ok. 60 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej | nabycie w listopadzie 2024 roku. Inwestycja wzmocni naszą pozycję na Śląsku / na południu Polski. Dodatkowo wykorzystamy sukces projektów logistycznych udostępnionych wcześniej, w 2016 roku, tj. MLP Tychy i MLP Bieruń. Projekt będzie zlokalizowany przy drodze ekspresowej S1.
- W I poł. 2023 roku nabyliśmy także działki sąsiadujące z **MLP Poznań West** i **MLP Pruszków II**, umacniając naszą wiodącą pozycję na lokalnych rynkach.

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

W 2024 roku zamierzamy ponieść nakłady inwestycyjne (CAPEX) rzędu ok. 190 mln EUR, z czego blisko 25% przeznaczymy na zakup działek. W tym okresie planujemy wynająć 200-300 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej.

**Co najważniejsze, zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy wzmocnienie i rozszerzenie działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Zagłębiu Ruhry, Hesji i Brandenburgii. Dalszy rozwój na rynku niemieckim jest kluczowym punktem naszej strategii.**

W 2024 roku i kolejnych latach koncentrować się będziemy na **projektach z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park)** jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu, rentowności i odporności na dekonjunkturę gospodarczą. **Naszym celem jest zrównanie wartości projektów logistyki miejskiej z wartością obiektów typu *Big-Box* do 2028 roku.**

## Na zakończenie

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

Być może rok 2023 okazał się daleki od oczekiwań, lecz nasz model biznesowy dowiódł w tych trudnych warunkach swojej jakości i odporności, nieprzerwanie tworząc dla nas wartość. Jestem dumny z tego, jak wszyscy członkowie zespołu MLP Group zjednoczyli siły we wspólnej, ciężkiej pracy, aby ten sukces stał się faktem.

**Radosław T. Krochta**

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group