

Radosław T. Krochta
CEO MLP Group



Szanowni Akcjonariusze!

Przez ostatnie 25 lat działaliśmy rozważnie i pragmatycznie, zachowując jednocześnie wysoki poziom elastyczności, co świadczy o wysokiej odporności MLP Group S.A. na zmieniające się i niepewne otoczenie gospodarcze oraz o trwałości naszego modelu biznesowego.

Uważam, że nikt nie jest w stanie przewidzieć przyszłości – samo pojęcie „analizowanie przyszłości” to, moim zdaniem, klasyczny oksymoron. Przyszłość jeszcze się nie wydarzyła i ukształtuje ją szereg złożonych, niemożliwych do skwantyfikowania i przewidzenia czynników, które będą podlegać nieustannym zmianom. Możemy się nad nią zastanawiać i snuć przypuszczenia, ale przyszłość nie może być przedmiotem analizy – i ostatnie miesiące dobrze to pokazały.

Nie ma tu mowy o wiedzy pewnej z góry – mamy jedynie do czynienia z niepewnością i złożonością, które trzeba zaakceptować. Jeśli uznamy, że warunkiem działania jest zupełna pewność czy nawet wysoki poziom przekonania, popadniemy w beczynność. Jeżeli dojdziemy do wniosku, że podjęte przez nas decyzje są w pełni słuszne i pewne, najprawdopodobniej będziemy w błędzie. Decyzje musimy podejmować właśnie w takich warunkach – bez gwarancji i pełnej jasności.

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.

W ostatnich miesiącach prowadziliśmy inwestycje w sposób rozważny, **przede wszystkim wzmacniając naszą pozycję na rynkach, na których już działamy, oraz wykorzystując istniejący potencjał rozwojowy.** Kluczowym elementem naszej długoterminowej strategii wzrostu są projekty z zakresu logistyki miejskiej, które charakteryzuje duża odporność na wahania koniunktury.

Pierwsza połowa 2025 r. przebiegała dla nas stabilnie. Na dzień 25 sierpnia 2025 r. wynajęliśmy 159 353 m² powierzchni przemysłowej, w tym 101 784 m² w ramach nowych umów najmu (przy czym 76 157 m² już podpisano, a pozostałe 25 627 m² są w trakcie podpisu do końca sierpnia 2025 r.).

W pierwszym półroczu MLP Group zainicjowała nowe inwestycje oraz kontynuowała realizację już rozpoczętych, uruchamiając nowe projekty o łącznej powierzchni 275 447 m²:

- **MLP Berlin Spreenhagen** – 38 850 m² powierzchni najmu; budowa rozpoczęta w I kw. 2025 r. Projekt zlokalizowany 1 km od autostrady A12 łączącej Berlin z Frankfurt nad Odrą, 13 km od fabryki Tesla Gigafactory i 40 km od lotniska Berlin Brandenburg.
- **MLP Business Park Schalke** – 67 824 m² powierzchni najmu; budowa rozpoczęta w I kw. 2025 r. Zainteresowanie wynajmem powierzchni w obiekcie przewyższa nasze wcześniejsze prognozy. Inwestycja wyróżnia się centralnym położeniem w sercu konurbacji Ruhry, z bezpośrednim dostępem do głównych autostrad. W promieniu 100 km znajdują się cztery lotniska, a w Gelsenkirchen działa ponad 3300 firm z 27 różnych branż, zajmujących się rozwojem, wytwarzaniem i doskonaleniem produktów.
- **MLP Business Park Łódź** – 28 327 m² powierzchni najmu.
 - **41%** powierzchni objęte umowami najmu. Budowę zakończono w lipcu 2025 r.
- **MLP Pruszków II** – realizowany w okolicy Warszawy projekt o powierzchni najmu 40 021 m²;
 - **100%** powierzchni zostało już wynajęte. Budowę rozpoczęto w II kw. 2025 r.
- **MLP Business Park Poznań** – 15 289 m² powierzchni najmu. Projekt na obszarze miejskim, zlokalizowany blisko centrum.
 - **18%** powierzchni objęte umowami najmu. Budowę ukończono w lipcu 2025. r.
- **MLP Bucharest West (III etap)** – 20 337 m² powierzchni najmu.
 - **100%** powierzchni zostało wynajęte. Budowę rozpoczęto w I kw. 2025 r.
- Inne kontynuowane inwestycje: **MLP Poznań West** – 33 848 m² powierzchni najmu.
 - **94%** powierzchni objętej umowami najmu. Zakończenie projektu III kw. 2025 r.
- **MLP Business Park Vienna** => 54 411 m² powierzchni najmu. **50%** powierzchni objęte umowami najmu, przy stawkach czynszu wyższych o **25%** od zakładanych. Kolejny projekt w obszarze miejskim, zlokalizowany w pobliżu centrum Wiednia.

Wymienione powyżej inwestycje umożliwią dalsze umocnienie naszej pozycji na wszystkich kluczowych rynkach.

Z mojego punktu widzenia, o wartości składnika majątku decydują czynniki fundamentalne. Jest ich bardzo wiele – od bieżących wyników w zakresie zysków lub dochodu operacyjnego netto, poprzez potencjał do dalszego generowania zysków, ich stabilność bądź zmienność w przyszłości, możliwości rozwoju i otoczenie konkurencyjne, aż po liczne dodatkowe czynniki kształtujące perspektywy na kolejne lata. W wypadku MLP Group główne czynniki fundamentalne to bieżące wyniki z aktywów w połączeniu z ich zdolnością do generowania zysków w przyszłości i to one determinują nasz długoterminowy potencjał dochodowy => wszystkie aktywa MLP Group znajdują się w ważnych obszarach miejskich na kluczowych rynkach europejskich i charakteryzują się wysokiej jakości bazą najemców.

Najistotniejsze trendy w sektorze przemysłowym i logistycznym:

Rok 2025 w sektorze przemysłowym i logistycznym w Polsce i Niemczech upływa pod znakiem ostrożnego optymizmu. Wzrostowi sprzyjają rozwój gospodarczy oraz koncentracja firm na poprawie efektywności procesów. Widać również większą aktywność najemców przedłużających dotychczasowe umowy, zmianę podejścia deweloperów w kierunku projektów wysokiej jakości, dostosowanych do potrzeb konkretnych użytkowników, a także stopniowy powrót inwestorów.

- **Rozwój gospodarczy:** Prognozowany wzrost gospodarczy wspiera zarówno stronę podażową, jak i popyt w sektorze.
- **Ostrożny optymizm:** Na rynkach europejskich, w tym w Polsce i Niemczech, spodziewane jest utrzymanie się dobrej koniunktury, jednak firmy podchodzą do ekspansji ostrożnie, stawiając raczej na optymalizację procesów i przedłużanie istniejących umów najmu.
- **Odnowienia umów:** Znacząca część aktywności najemców dotyczy przedłużania wcześniejszych umów, co pokazuje, że preferują stabilność, pozostając w dotychczasowych lokalizacjach.
- **Strategia deweloperów:** Deweloperzy ograniczają inwestycje realizowane na zasadach spekulacyjnych, koncentrując się na projektach wysokiej jakości, dopasowanych do potrzeb użytkowników, szczególnie w miejscach, gdzie dostępność powierzchni jest ograniczona.
- **Stopy kapitalizacji – dalsze oczekiwanie na zmianę:** Prognozowane na początku 2025 r. spadki stóp kapitalizacji w pierwszym półroczu nie wystąpiły. Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych aktywów pozostały na stabilnym poziomie niemal we wszystkich sektorach i w większości krajów europejskich. Wynika to z dwóch czynników. Po pierwsze, osiem kolejnych obniżek stóp procentowych dokonanych przez EBC w ciągu ostatniego roku (z poziomu 4% do 2%) nie przełożyło się w pełni na korzystniejsze warunki finansowania ani spadek stóp kapitalizacji. Po drugie, ograniczona liczba transakcji na rynku powstrzymuje zmiany cen i opóźnia proces dostosowywania wycen.

Wraz z odbudową zaufania inwestorów i większą aktywnością na rynku w drugiej połowie roku spodziewana jest stopniowa, selektywna kompresja stóp kapitalizacji, która obejmie z czasem różne kategorie aktywów oraz kolejne rynki europejskie, w tym Polskę i Niemcy.

I. Wyniki MLP Group za pierwsze półrocze 2025 r.

| | 1H 2025 mln PLN | 1 H 2024 mln PLN | % zmiana | 2H 2024 mln PLN | % zmiana |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Przychody | 207,1 | 187,7 | 10% | 184,7 | 12% |
| Zysk (strata) netto | 79,2 | 281,6 | -72% | 90,5 | -13% |
| EBITDA | 106,2 | 99,1 | 7% | 86,4 | 23% |
| EPRA Earnings | 30,2 | 58,3 | -48% | 22,4 | 35% |
| FFO | 31,5 | 40,9 | -23% | 6,4 | 389% |
| Dług Netto/ EBITDA | 12,0 | 9,5 | 27% | 13,8 | -13% |
| Dług Netto/ Run Rate EBITDA | 9,9 | 9,0 | 10% | 10,3 | -4% |
| Wskaźnik pustostanów | 5,8% | 8,7% | | 4,8% | |

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

| | 1H 2025 mln EUR | 1 H 2024 mln EUR | % zmiana | 2H 2024 mln EUR | % zmiana |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Przychody | 49,1 | 43,5 | 13% | 43,0 | 14% |
| Zysk (strata) netto | 18,8 | 65,3 | -71% | 21,1 | -11% |
| EBITDA | 25,2 | 23,0 | 9% | 20,1 | 25% |
| EPRA Earnings | 7,2 | 13,5 | -47% | 5,2 | 38% |
| FFO | 7,5 | 9,5 | -21% | 1,5 | 399% |
| Dług Netto/ EBITDA | 11,9 | 9,5 | 26% | 13,9 | -14% |
| Dług Netto/ Run Rate EBITDA | 9,8 | 8,9 | 10% | 10,3 | -5% |
| Wskaźnik pustostanów | 5,8% | 8,7% | | 4,8% | |

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

| | 1H 2025 mln PLN | YE 2024 mln PLN | % zmiana | 1H 2025 mln EUR | YE 2024 mln EUR | % zmiana |
|--|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV) | 5 832,4 | 5 519,4 | 6% | 1 374,6 | 1 291,7 | 6% |
| Kapitał Własny (NAV) | 2 817,8 | 2 746,2 | 3% | 664,3 | 642,7 | 3% |
| NAV na akcję [PLN/EUR] | 117,4 | 114,4 | 3% | 27,7 | 26,8 | 3% |
| EPRA NRV | 2 815,8 | 2 737,4 | 3% | 663,8 | 640,6 | 4% |
| EPRA NTA na akcje [PLN/EUR] | 117,3 | 114,1 | 3% | 27,7 | 26,7 | 4% |
| LTV | 43,3% | 42,9% | | 43,3% | 42,9% | |

W I poł. 2025 r. odnotowaliśmy dwucyfrowy wzrost wszystkich wskaźników finansowych MLP Group w porównaniu zarówno z pierwszym, jak i drugim półroczem 2024 r. **Potwierdza to stabilny, długoterminowy liniowy trend dwucyfrowego wzrostu w EUR (przychody, EBITDA, zysk EPRA), przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźnika pustostanów na poziomie 5%.**

Co istotne, od I poł. 2025 r. widzimy wzrost zysku EPRA w porównaniu z drugim półroczem 2024 r.

Na dzień 25 sierpnia 2025 r. wynajęliśmy 159 353 m² powierzchni przemysłowej, w tym 101 784 m² w ramach nowych umów najmu. Oddaliśmy do użytku ok. 93 tys. m² powierzchni przy wskaźniku yield on cost na poziomie 11,5%, a 83% wynajętych powierzchni zostało już ukończone, co oznacza, że łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) obecnego portfela Grupy wynosi 1,5 mln m².

Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w I poł. 2025 r. przełożą się na zwiększenie przychodów o 30,8 mln PLN w 2025 r. i w kolejnych latach (wzrost o 10% w stosunku do kwoty przychodów za 2024 r.).

W I poł. 2025 r. stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmienionym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto wynikał z zawarcia nowych umów, które będą generować wzrost przychodów i EBITDA w drugim półroczu 2025 roku i w roku kolejnym.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. powierzchnia w trakcie budowy wynosiła 275 tys. m². Potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni to 25,7 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku yield on cost na poziomie 11,5%.

MLP Group dysponuje rezerwą gruntu o powierzchni 248 ha, z czego 96 ha jest jej własnością, a 152 ha zabezpieczono w drodze umów przedwstępnych. Pozyskane 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 dla nieruchomości MLP Group to około 8 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 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 2024 rokiem) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.

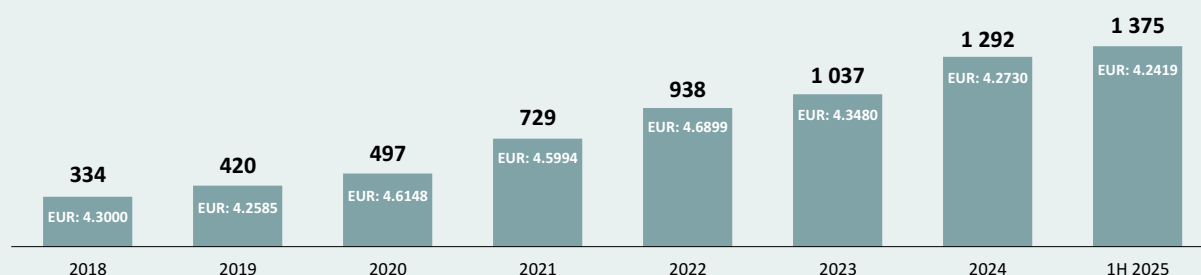


III. Nieruchomości inwestycyjne

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 30 czerwca 2025 r. wartość aktywów brutto wynosiła 5 832,4 mln PLN (wzrost o 6% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.), tj. 1 374,9 mln EUR (wzrost o 6% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.). Na koniec pierwszego półrocza 2025 r. powierzchnia w budowie wynosiła 275 tys. m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 25,7 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)



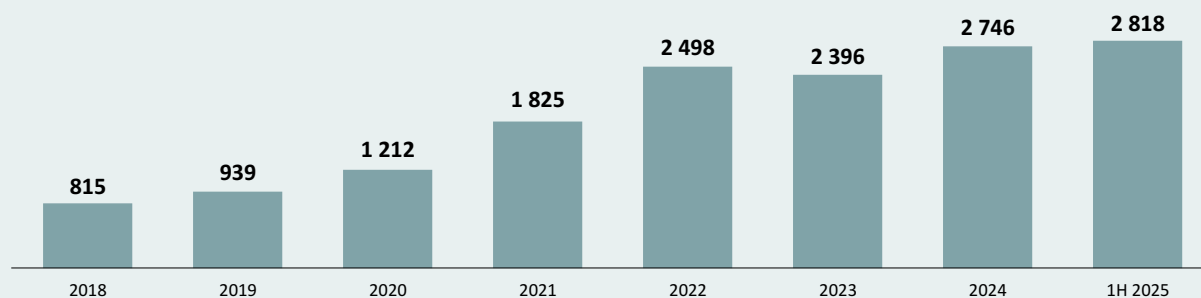
Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

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.

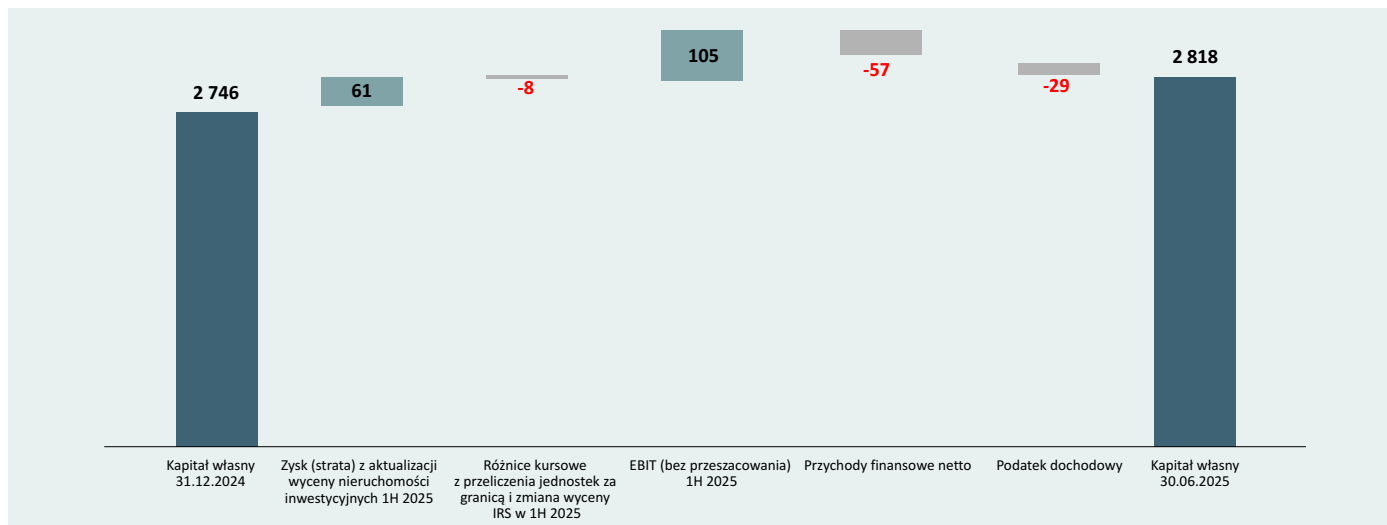
Umocnienie się złotego względem euro miało negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2024 r.: 1 EUR = 4,2730 PLN, na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku: 1 EUR = 4,2419 PLN; spadek o 0,0311 PLN, czyli o 1%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 40,2 mln PLN.

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 817,8 mln PLN (wzrost o 3% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.), tj. 664,3 mln EUR (wzrost o 3% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.).



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



W I pół 2025 r. stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmiennym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto (zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wynikał z zawarcia nowych umów.

RENTOWNOŚĆ OBECNEGO PORTFELA NIERUCHOMOŚCI (LIKE-FOR-LIKE)

| | 1H 2025 | YE 2024 | zmiana % | zmiana p.b. |
|--|--------------|--------------|---------------|----------------|
| Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield) | 6,35% | 6,40% | -0,05% | -5 p.b. |
| Polska | 6,58% | 6,54% | 0,04% | 4 p.b. |
| Niemcy | 5,20% | 5,22% | -0,02% | -2 p.b. |
| Rumunia | 7,75% | 7,75% | 0,00% | 0 p.b. |
| Austria* | 5,29% | n/d | n/d | n/d |

*Na dzień 31 grudnia 2024 r. projekt w Austrii był w trakcie budowy.

Stopy kapitalizacji – dalsze oczekiwanie na zmianę: Prognozowane na początku 2025 r. spadki stóp kapitalizacji w pierwszym półroczu

nie wystąpiły. Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych aktywów pozostały na stabilnym poziomie niemal we wszystkich sektorach i w większości krajów europejskich. Wynika to z dwóch czynników. Po pierwsze, osiem kolejnych obniżek stóp procentowych dokonanych przez EBC w ciągu ostatniego roku (z poziomu 4% do 2%) nie przełożyło się w pełni na korzystniejsze warunki finansowania ani spadek stóp kapitalizacji. Po drugie, ograniczona liczba transakcji na rynku powstrzymuje zmiany cen i opóźnia proces dostosowywania wycen.

Wraz z odbudową zaufania inwestorów i większą aktywnością na rynku w drugiej połowie roku spodziewana jest stopniowa, selektywna kompresja stóp kapitalizacji, która obejmie z czasem różne kategorie aktywów oraz kolejne rynki europejskie, w tym Polskę i Niemcy.

Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,5 mln m².

Na dzień 30 czerwca 2025 r. posiadane przez nas nieruchomości generowały przychody z czynszów na poziomie 111,5 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 30,8 mln PLN.

PRZYCHODY Z CZYNSZÓW (W TYS. PLN I W TYS. EUR)

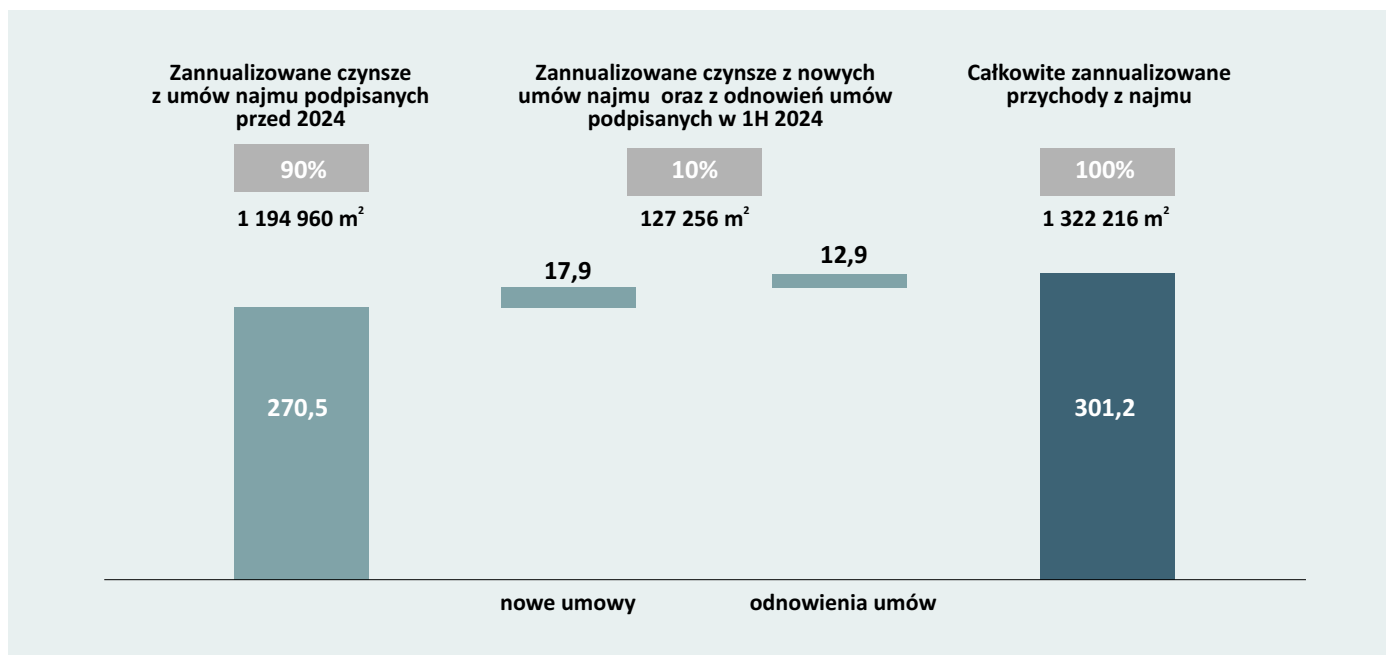
| | Przychody z czynszów w tys. PLN | Przychody z czynszów w tys. EUR | Średni kurs wymiany w okresie | Przychody przeliczone wg średniego kursu wymiany z I poł. 2024 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|
| I poł. 2024 | 108 546 | 25 179 | 4,3109 | 108 546 |
| I poł. 2025 | 111 549 | 26 428 | 4,2208 | 113 930 |

Przychody z czynszów w I poł. 2025 r. wzrosły o 3% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Czynsze w ramach umów zawieranych przez spółki Grupy są wyrażone bezpośrednio w EUR lub denominowane w tej walucie. Po wyeliminowaniu wpływu ujemnych różnic kursowych wzrost przychodów w EUR w I poł. 2025 r. był wyższy o 5% niż w okresie porównywalnym ubiegłego roku.

Po przeliczeniu według stałego kursu wymiany (średni kurs z I poł. 2024 r.) przychody z czynszów za I poł. 2025 r. wynoszą 113 930 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 PIERWSZYM PÓŁROCZU 2025 R. (W MLN PLN)



- Przychody z czynszów generowane przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2024 rokiem na poziomie 270,5 mln PLN.
- Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w I poł. 2025 r. przełożą się na zwiększenie przychodów o 30,8 mln PLN w 2025 r. i w kolejnych latach (wzrost o 10% w stosunku do przychodów w 2024 r.).

IV. Sytuacja finansowa MLP Group

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.

W kolejnych latach planujemy stopniowe przejście z finansowania bankowego na finansowanie w formie korporacyjnych instrumentów dłużnych, co pozwoli nam zwiększyć udział aktywów wolnych od obciążeń w stosunku do aktywów finansowanych przez banki. Zamierzamy wejść na globalny rynek instrumentów dłużnych na początku 2026 r.

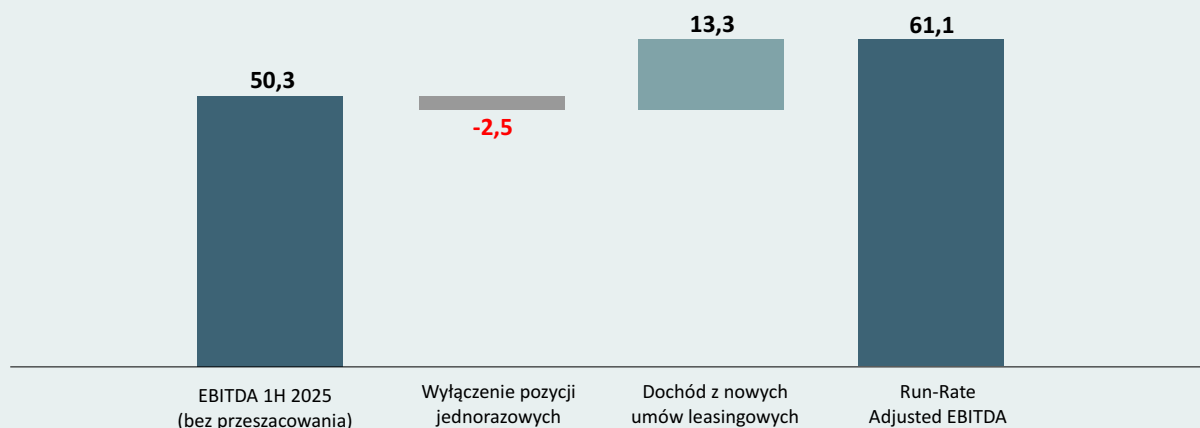
W I poł. 2025 r. zasoby płynnościowe MLP Group osiągnęły poziom **75 mln EUR (środki pieniężne i ich ekwiwalenty)**.

Dodatkowe dane finansowe:

- 100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu, co oznacza, że **skutki inflacji są w pełni przenoszone na najemców w kwotach czynszu**.
- Wszystkie czynsze denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Blisko 85% kredytów i obligacji zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne 3,5 roku, 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:
 - TV na poziomie 43,3%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,6 x ICR.
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 3,5 lat.



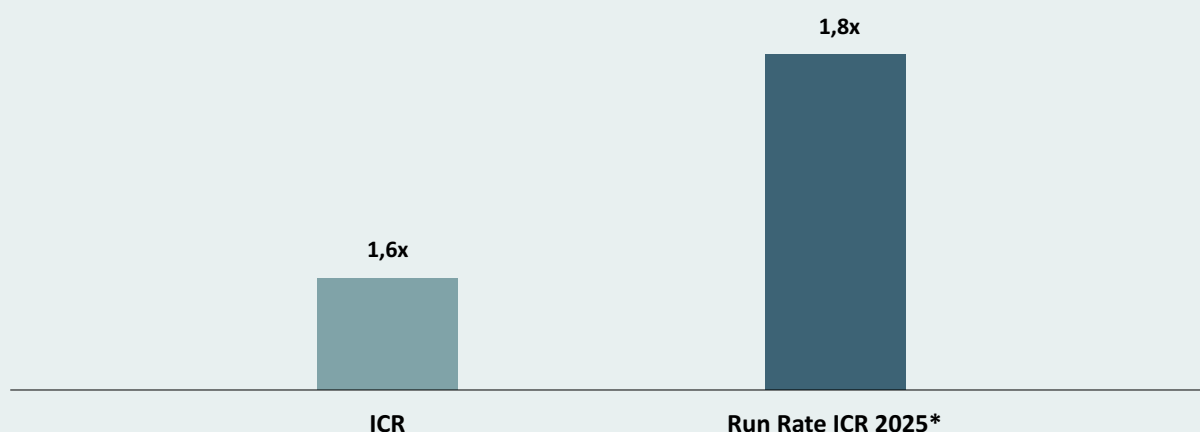
RUN RATE EBITDA (W TYS. PLN I W TYS. EUR)



| | I poł. 2025 w mln PLN | I poł. 2024 w mln PLN | I poł. 2025 w mln EUR | I poł. 2024 w mln EUR |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dług netto/ EBITDA | 12,0 | 9,5 | 11,9 | 9,5 |
| Dług netto/ Run Rate EBITDA | 9,9 | 9,0 | 9,8 | 8,9 |

Run-Rate EBITDA oblicza się jako (i) wynik EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny, powiększony o (ii) run-rate przychody z umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2025 r., które zaczęły generować przychody w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za ten okres, oraz powiększony o (iii) run-rate przychody z nowych umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2025 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r., ale które mają zacząć generować przychody po dniu bilansowym (w 2025 roku i kolejnych latach).

RUN RATE ICR w 2025 r.



*ICR w oparciu o Run Rate EBITDA wyliczony na podstawie umów, które zaczną obowiązywać jeszcze w 2025 roku

Istotny wzrost wskaźnika pokrycia odsetek, liczonego w oparciu o ekstrapolowany wynik EBITDA, wskazuje na dobrą kondycję finansową MLP Group, **odzwierciedlając poprawę zdolności pojedynczych nieruchomości oraz całego portfela do generowania bieżących przychodów operacyjnych** pozwalających na obsługę zobowiązań odsetkowych, co wpływa pozytywnie na stabilność finansową Grupy.

V. Fotowoltaika /energetyka słoneczna

MLP Group systematycznie rozwija segment odnawialnych źródeł energii, konsekwentnie realizując strategię zielonej transformacji.

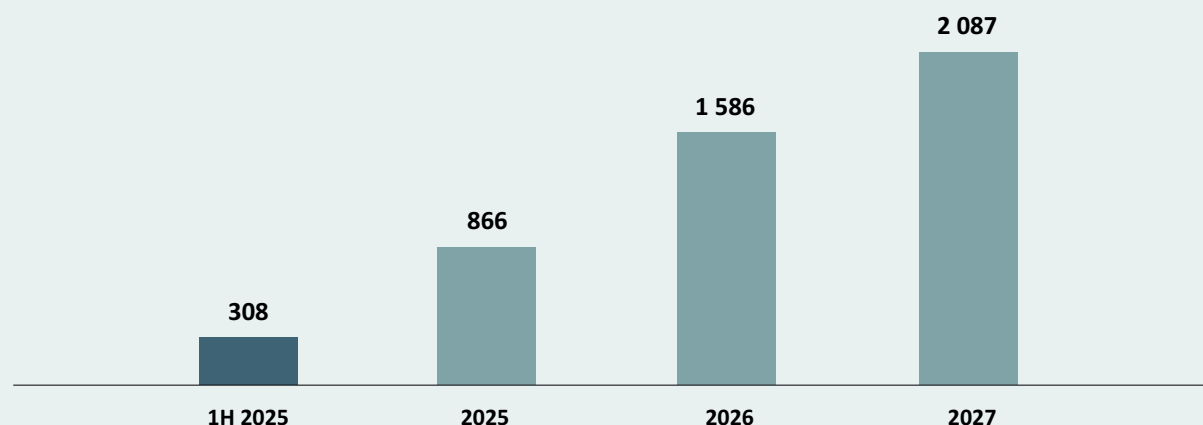
Na koniec pierwszego półrocza 2025 r. łączna moc zainstalowana naszych instalacji fotowoltaicznych wyniosła 8,7 MWp, w tym 5,9 MWp w Polsce oraz 2,8 MWp łącznie w Niemczech, Austrii i Rumunii.

W drugiej połowie 2025 r. planujemy uruchomienie kolejnych źródeł o mocy 4,49 MWp w następujących spółkach:

- MLP Lublin (950 kWp),
- MLP Pruszków I (950 kWp),
- MLP Business Park Vienna (590 kWp),
- MLP Bucharest West (1000 kWp),
- Dodatkowa instalacja w MLP Gorzów (1000 kWp).

Dalsze projekty będą realizowane w 2026 r. i obejmą m.in. instalacje w MLP Pruszków II (1,5 MW z docelowych 6 MW) oraz mniejsze w MLP Poznań, MLP Czeladź, MLP Gliwice, MLP Łódź i MLP Zgorzelec. **Do 2028 r. wszystkie inwestycje ujęte w planie rozwoju mają już działać w pełnym zakresie.**

ZREALIZOWANE I PROGNOZOWANE PRZYCHODY Z INSTALACJI PANELI FOTOWOLTAICZNYCH (W TYS. EUR)



Plany MLP Group na drugie półrocze 2025 r.

Podstawą strategii rozwoju MLP Group jest realizacja w różnych krajach Europy projektów z zakresu logistyki miejskiej, stanowiących aktywa odporne na zmiany koniunktury gospodarczej.

W kontekście stabilnego popytu kontynuowaliśmy zdyscyplinowane podejście do alokacji kapitału w ramach portfela planowanych, gwarantujących wysoką rentowność projektów. W 2025 r. planujemy oddać do użytku obiekty o powierzchni ok. 250–300 tys. m².

W 2025 r. po raz pierwszy udział nieruchomości zlokalizowanych w Austrii i Niemczech w łącznych wynikach na działalności związanej z najmem powierzchni przekroczy 50%. Zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim i austriackim, gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy dalsze zwiększenie skali działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Wiedniu, Nadrenii Północnej-Westfalii, Brandenburgii i Hesji, a także wejście na rynek w Bawarii, **gdzie w IV kw. 2025 roku zamierzamy nabyć pierwszą działkę (w aglomeracji Monachium) oraz w rejonie Hamburga.**

W drugim półroczu wynajmiemy powierzchnię w pierwszych obiektach w **Wiedniu (obecnie ponad 50% powierzchni jest objęte umowami najmu, przy czynszach wyższych o 25% od prognozowanych), w MLP Berlin Spreehafen oraz w MLP Business Park Schalke**, gdzie popyt ze strony najemców przewyższył nasze wcześniejsze oczekiwania. W IV kw. 2025 r. planujemy także zakończenie budowy **MLP Idstein** w rejonie Frankfurtu nad Menem (18 839 m²).

Polska pozostaje naszym kluczowym rynkiem i będziemy dalej rozwijać naszą działalność w kraju. W drugim półroczu 2025 r. ruszymy z nowymi projektami: **MLP Bierań West (20 tys. m²), MLP Rzeszów (40 tys. m², 35% powierzchni objętej umowami najmu), MLP Pruszków II (32 tys. m², 50% powierzchni objętej umowami najmu) oraz MLP Business Park Poznań (II etap) i MLP Łódź (II etap; 37 918 m² powierzchni najmu) => 75% powierzchni objętej umowami najmu.**

Jednocześnie zamierzamy umocnić naszą pozycję na rynku warszawskim, nabywając tam kolejną działkę.

Będziemy kontynuować dalszą ekspansję w Rumunii, gdzie spółka MLP Bucharest w istotnym stopniu przyczyniła się do wzrostu wyników Grupy w 2025 roku. Stopniowo zwiększa się liczba najemców w MLP Bucharest West. Są to głównie polskie i europejskie spółki z sektora przemysłu lekkiego.

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 dekoniunktury gospodarczej. Naszym celem jest osiągnięcie do 2028 roku 30-procentowego udziału wartości tych projektów w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.

Na zakończenie

Paradoksalnie, niedawna pandemia Covid przyczyniła się do ogólnego ożywienia gospodarczego, które okazało się „przypływem podnoszącym wszystkie łódzie” dla firm z sektora przemysłowego. Niektóre poradziły sobie lepiej, inne gorzej, ale niemal wszystkie odczuły poprawę sytuacji.

Parki MLP Group 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 przekładają się na atrakcyjność i dobre perspektywy długoterminowe dla naszych obiektów.

Największą wartością MLP Group nie są same aktywa ani ich zdolność do generowania zysków, lecz przede wszystkim nasz zespół – najwyższej klasy specjaliści działający w całej Europie, z których pracy i zaangażowania jestem niezwykle dumny.

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich członków naszych zespołów. Liczę na to, że lektura mojego listu pozwoli 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

