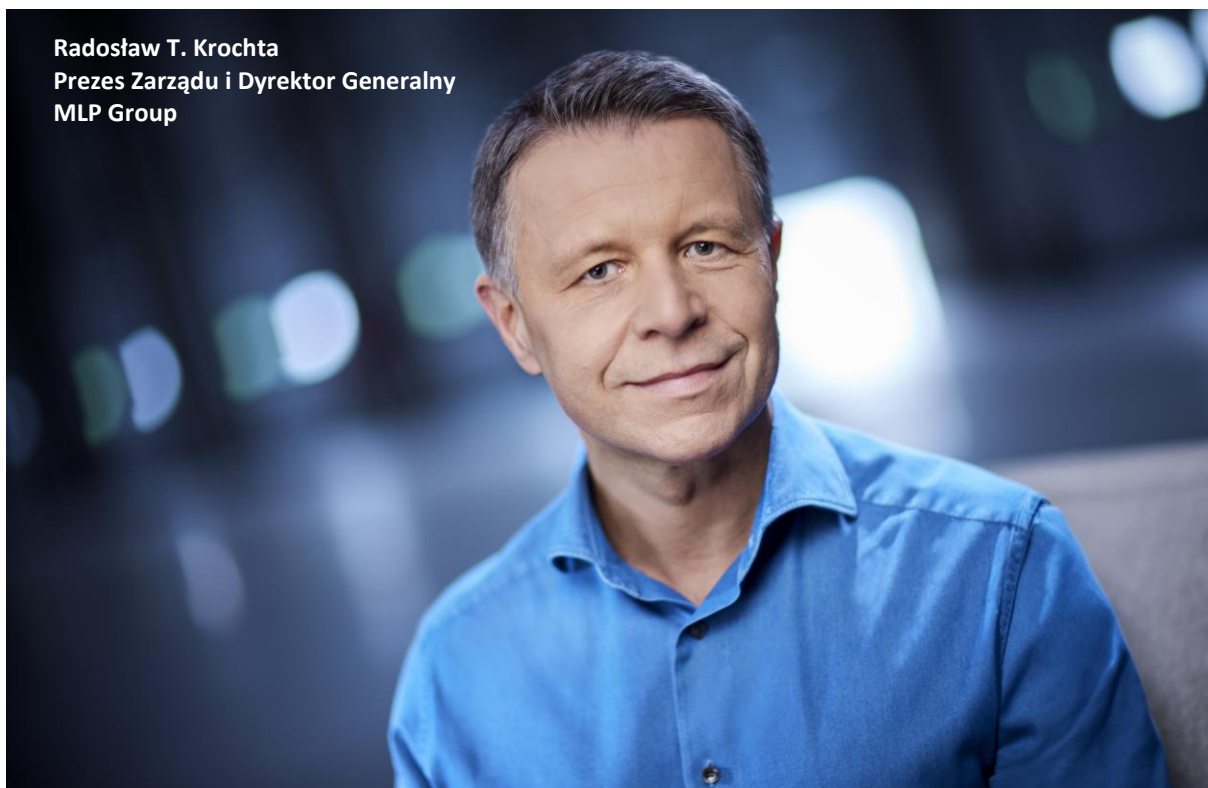


LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny
MLP Group



Szanowni Akcjonariusze!

Każdego roku czas przerwy bożonarodzeniowej jest dla mnie okazją do refleksji nad drogą rozwoju naszej organizacji.

Pamiętam rok 2010, kiedy niewielki zespół w małym biurze snuł marzenia o zbudowaniu dużej spółki działającej w całej Europie. Dziś, dzięki znakomitym wynikom osiągniętym w 2025 roku, to marzenie stało się rzeczywistością. **MLP Group jest obecnie znaczącym graczem na europejskim rynku powierzchni przemysłowo-magazynowych.**

W ciągu zaledwie **ostatnich siedmiu lat** odnotowaliśmy wyjątkowy wzrost, **zwiększając około 4-krotnie wynik EBITDA** (z 15 mln EUR do 50 mln EUR w latach 2018-2025) i **4-krotnie wartość aktywów netto (NAV)** (ze 190 mln EUR w 2018 roku do 756 mln EUR w 2025 roku). **Dane te pokazują bezprecedensową skalę naszego rozwoju.**

Powierzchnie magazynowe są dziś coraz częściej postrzegane jako element infrastruktury krytycznej i filarem bezpieczeństwa globalnego łańcucha dostaw. Magazynowanie nie oznacza już wyłącznie przechowywania towarów, lecz w coraz większym stopniu zapewnianie ciągłości i odporności łańcuchów dostaw. Nowoczesne obiekty logistyczne odgrywają kluczową rolę w utrzymaniu nieprzerwanego przepływu niezbędnych produktów i towarów podstawowych, takich jak żywność, leki czy sprzęt medyczny.

W rezultacie nieruchomości przemysłowe stają się jedną z najbardziej atrakcyjnych i odpornych kategorii aktywów, wyróżniającą się długoterminową stabilnością oraz strategicznym znaczeniem. W obliczu zakłóceń w łańcuchach dostaw, napięć geopolitycznych oraz potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa gospodarczego magazyny zyskują na znaczeniu jako ważny element stabilizujący, wspierający bezpieczeństwo państwa, odporność gospodarki oraz niezawodność międzynarodowych przepływów handlowych.

Jestem szczególnie dumny z tego, co udało nam się osiągnąć w 2025 roku:

- **Odnotowaliśmy najwyższy w historii Spółki wynik pod względem wielkości powierzchni wynajętej na podstawie umów zawartych i przedłużonych w 2025 roku – 370 941 m².** Dzięki temu wartość zannualizowanych zakontraktowanych czynszów na koniec roku **wzrosła do 81.6 mln EUR, tj. o 34%.**
- Umowy najmu zawarte w 2025 roku **zapewniają nam już na początku 2026 roku bazę wzrostu przychodów o 21%.**
- W 2025 roku utrzymaliśmy **wskaźnik pustostanów poniżej 5%**, co efektywnie oznacza generowanie przychodów z niemal 100% aktywów i gwarantuje stały wysoki poziom przychodów ze sprzedaży.

Wzrost przychodów osiągnięty dzięki umowom zawartym w 2025 roku oraz w pierwszych miesiącach 2026 roku istotnie zwiększa przewidywalność wyników, ogranicza ryzyko w perspektywie krótkoterminowej i tworzy solidną podstawę do dalszego budowania wartości.

- **Stawki czynszu w przedłużanych umowach najmu były w 2025 roku średnio o 15% wyższe (w ujęciu *like-for-like*);** jest to efekt ożywienia popytu na nowe powierzchnie ze strony najemców z sektora lekkiej produkcji oraz rosnącej aktywności spółek z sektora obronnego.
- Na koniec 2025 roku powierzchnia w budowie wynosiła **324 051 m²**, co daje **potencjalne przychody z wynajmu** całości tej powierzchni w wysokości **22,0 mln EUR**, przy oczekiwanym **minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.**
- **Na początku 2026 roku wynajęliśmy 53 535 m²**, co oznacza **wzrost o 135%** w porównaniu z 22 809 m² wynajętymi w 1Q 2025, **co przełożyło się na 3,7 mln EUR zannualizowanego czynszu, czyli wzrost o 178%** względem 1,3 mln EUR w 1Q 2025.
- **Średni ważony okres najmu (WAULT) dla portfela nieruchomości MLP Group wynosił około 8 lat.**

WPROWADZENIE

Celem niniejszego listu nie jest przewidywanie przyszłości lub trendów na rynku nieruchomości przemysłowych. Ma on raczej wyjaśnić, w jaki sposób myślimy, jak dokonujemy alokacji kapitału oraz dlaczego u podstaw naszych decyzji leżą niezmiennie cierpliwość i **selektywne podejście**. W czasach takich jak obecne większe znaczenie niż pewność wyniku ma przejrzystość procesu - i **to właśnie ten proces stanowi fundament naszego przekonania o słuszności długoterminowej strategii MLP Group**.

Istotnym aspektem sytuacji rynkowej w 2025 roku była bardzo ograniczona podaż nowych powierzchni logistycznych. Ponieważ koszty odtworzeniowe kształtowały się znacznie powyżej rynkowych stawek czynszu, w wielu regionach aktywność deweloperska osłabła, co zwiększyło zainteresowanie istniejącymi powierzchniami, gdy w drugiej połowie roku nastąpiło ożywienie popytu. W całej Europie **rozwój kluczowych aglomeracji miejskich** zmienia zarówno łańcuchy dostaw, jak i charakter aktywności gospodarczej oraz przemysłowej, a **kapitał ludzki w coraz większym stopniu koncentruje się w głównych europejskich miastach**. Aktywa przemysłowe i logistyczne położone w pobliżu dużych miast stają się coraz rzadsze, a zarazem coraz bardziej niezbędne. **Koncentrując się na kluczowych lokalizacjach, pozycjonujemy aktywa i inwestycje MLP Group w taki sposób, aby odnosić korzyści ze strukturalnego rozwoju najważniejszych ośrodków miejskich w Europie** - nie dzięki samemu zwiększaniu skali działalności, **lecz poprzez zdyscyplinowane podejście polegające na realizacji inwestycji wpisujących się w długoterminowe trendy popytowe na rynku najmu**.

Jesteśmy głęboko przekonani, że w długim okresie koncentracja działalności gospodarczej, infrastruktury i kapitału ludzkiego w kluczowych miastach Europy będzie postępować.

Jedną z cech wyróżniających wyniki MLP Group w 2025 roku była ich stabilność, wspierana przez stały liniowy wzrost oraz dalsze umacnianie pozycji Spółki na rynkach geograficznych, na których działa.

Skuteczne tworzenie wartości w długim terminie rzadko jest rezultatem odważnych prognoz. Znacznie częściej wynika z konsekwentnego podejmowania trafnych decyzji w warunkach niepewności oraz kształtowania struktury inwestycji tak, aby czas i fundamenty działały na naszą korzyść. **Ta filozofia niezmiennie wyznacza strategię MLP Group**.

W MLP Group rozwój jest nierozdzielnie związany z zarządzaniem ryzykiem. Przystępując do każdej inwestycji, przyjmujemy ostrożne założenia i stopniowo angażujemy kapitał, utrzymując jednocześnie silny bilans, gdyż mamy świadomość, że cykl gospodarczy może ulec zmianie. Naszym celem nie jest całkowite unikanie ryzyka, lecz świadome zarządzanie nim w ramach przyjętej strategii inwestycyjnej i zapewnienie trwałej rentowności realizowanych projektów w różnych scenariuszach makroekonomicznych. **Zdyscyplinowana alokacja kapitału, proaktywne zarządzanie aktywami oraz budowanie długoterminowych relacji z najemcami** skutecznie zwiększają stabilność portfela oraz zdolność do generowania powtarzalnych przepływów pieniężnych, co uodparnia MLP Group na zewnętrzne wstrząsy i sprzyja utrzymaniu przejrzystego i stałego profilu wzrostu, zgodnego z oczekiwaniami międzynarodowych rynków kapitałowych.

I. WYBRANE DANE ZA 2025 ROK:

	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana (%)	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana (%)
	w mln PLN	w mln PLN		w mln EUR	w mln EUR	
Przychody	420,5	372,4	13%	99,2	86,5	15%
Zysk (strata) netto	459,0	372,2	23%	108,3	86,5	25%
EBITDA	210,9	185,5	14%	49,8	43,1	15%
EPRA Earnings	59,1	80,7	-27%	13,9	18,8	-26%
FFO	54,7	47,3	16%	12,9	11,0	17%
Dług netto/ EBITDA	13,5	12,9	5%	13,5	13,0	4%
Dług netto/Run-Rate EBITDA*	10,0	9,9	1%	10,1	10,0	1%
Wskaźnik obłożenia	95,5%	95,0%		95,5%	95,0%	

Wynik EBITDA obliczony bez uwzględniania aktualizacji wyceny.

* W tym umowy zawarte do dnia bilansowego.

	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana (%)	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana (%)
	w mln PLN	w mln PLN		w mln EUR	w mln EUR	
Wartość aktywów brutto (GAV)	6 608,6	5 173,5	28%	1 563,5	1 210,7	29%
Wartość aktywów netto (NAV)	3 197,0	2 746,2	16%	756,4	642,7	18%
NAV na akcję [w PLN/EUR]	133,2	114,4	16%	31,5	26,8	18%
EPRA NRV	3 193,1	2 737,4	17%	755,4	640,6	18%
EPRA NTA na akcję [w PLN/EUR]	133,0	114,1	17%	31,5	26,7	18%
LTV	43,3%	42,9%		43,3%	42,9%	

W 2025 roku zawarliśmy nowe i przedłużyliśmy istniejące umowy najmu obejmujące powierzchnię 370 941 m². To rekordowy poziom w historii działalności MLP Group, który przełożył się na wzrost wartości zannualizowanych zakontraktowanych czynszów na koniec roku do 81,6 mln EUR, czyli o 34%. Był to efekt podpisania nowych umów najmu na 223 487 m² powierzchni oraz oddania do użytku ok. 146 722 m² przy wskaźniku *yield on cost* („YoC”) na poziomie 12%, w wyniku czego łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) portfela Grupy wynosi 1,6 mln m².

Umowy najmu zawarte w 2025 roku zapewniają nam już na początku 2026 roku bazę wzrostu przychodów o 21%.

W 2025 roku stopy kapitalizacji dla portfela nieznacznie się obniżyły, choć skala tej zmiany nie odzwierciedlała w pełni istotnego spadku stóp procentowych ustalanych przez banki centralne. Rekordowy wolumen zawartych umów najmu przełożył się na bardzo dobre wyniki operacyjne - wartość aktywów netto zwiększyła się o 18% rok do roku, a przychody i EBITDA wzrosły o 15%.

Na koniec 2025 roku powierzchnia w budowie wynosiła 324 051 m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 22,0 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

Grupa dysponuje rezerwą gruntu o powierzchni 231 ha, z czego na dzień raportowania 92 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 wysoki potencjał wzrostu w przyszłości.

II. PORTFEL GENERUJĄCY ZNACZĄCE PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Średni ważony okres najmu (WAULT) dla portfela nieruchomości MLP Group wynosił około 8 lat.

Portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 96%.

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. 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, sektor 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.**

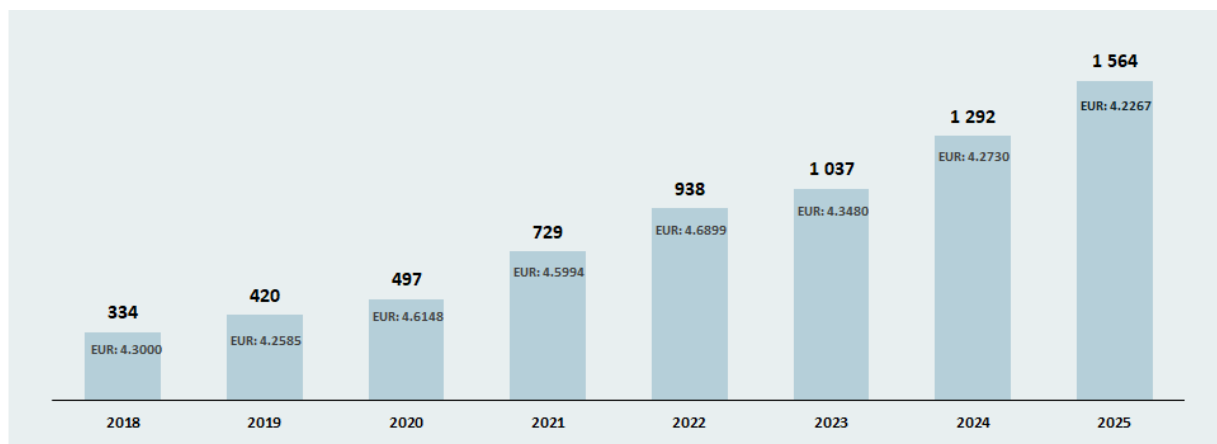
Jakość i lokalizacja nieruchomości MLP Group to czynnik decydujący przy wyborze powierzchni magazynowo-produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług stanowi klucz do utrzymania klientów i wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców. Według cyklicznie przeprowadzanego przez nas badania satysfakcji 96% najemców (wzrost o 1% w porównaniu z 2024 roku) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.

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 31 grudnia 2025 roku wartość aktywów brutto wzrosła do 1 563,5 mln EUR (czyli o 29% w stosunku do 31 grudnia 2024 roku). Powierzchnia w budowie na koniec 2025 roku wynosiła 324 051 m², co przekłada się na potencjalne **przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 22,0 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.**

WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)



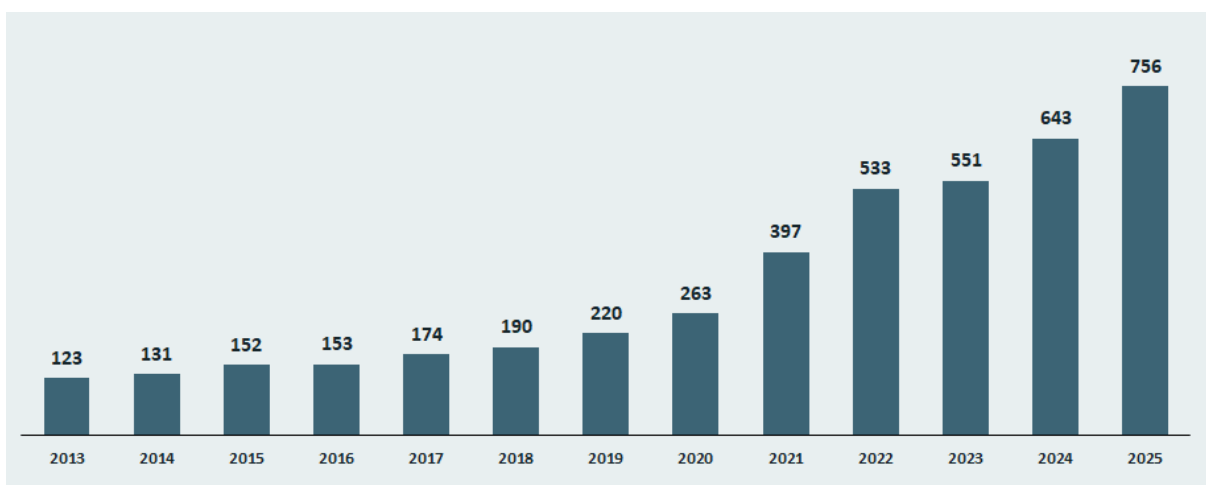
Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

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

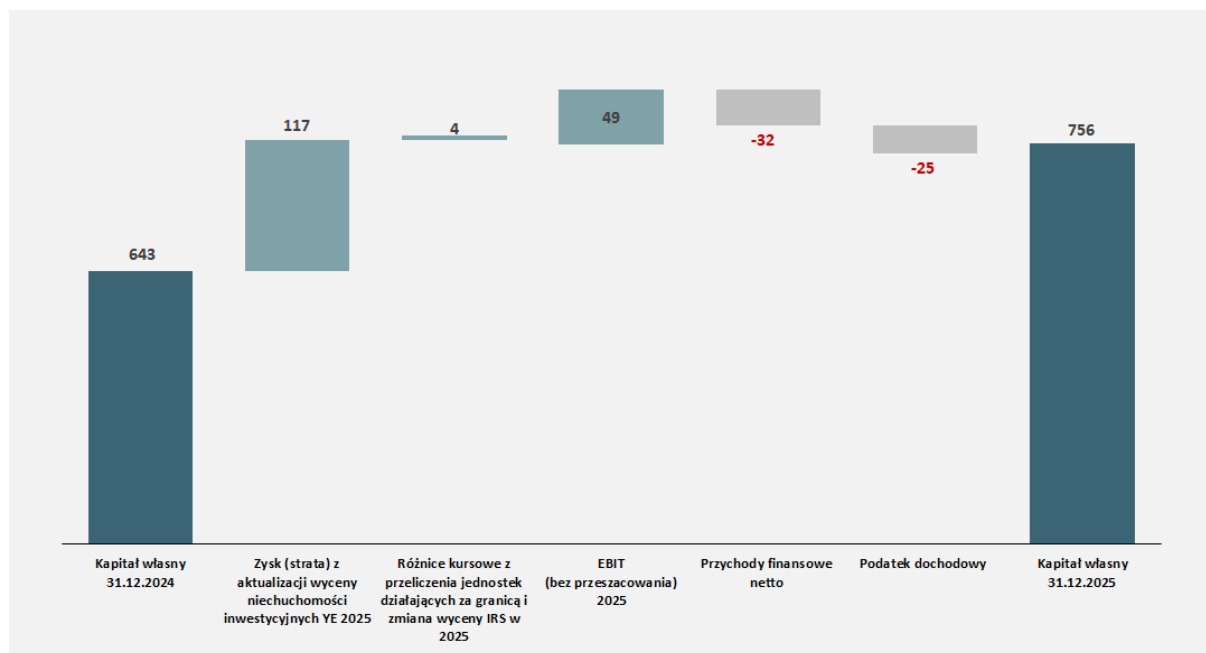
Umocnienie się złotego względem euro miało negatywny wpływ na wycenę naszych nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,2730 PLN, na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku: 1 EUR = 4,2267 PLN; spadek wartości euro o 0,0463 PLN, czyli o 1%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 41,9 mln PLN.

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 756,4 mln PLN (wzrost o 18% w stosunku do 31 grudnia 2024 roku).



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



W 2025 roku **stopy kapitalizacji dla portfela nieznacznie się obniżyły**, choć skala tej zmiany nie odzwierciedlała w pełni istotnego spadku stóp procentowych ustalanych przez banki centralne. **Rekordowy wolumen zawartych umów najmu** przełożył się na bardzo dobre wyniki operacyjne - **wartość aktywów netto zwiększyła się o 18% rok do roku, a przychody i EBITDA wzrosły o 15%**.

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

	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana w %	Zmiana w p.b.
Powrotna stopa kapitalizacji (<i>reversionary yield</i>)	6,48%	6,92%	-0,44%	-44 p.b.
Polska	6,72%	7,15%	-0,43%	-43 p.b.
Niemcy	5,20%	5,22%	-0,02%	-2 p.b.
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 p.b.
Austria*	5,22%	n/d	n/d	n/d

* Na dzień 31 grudnia 2024 roku obiekt w Austrii był na etapie budowy.

W Europie istotny spadek podstawowych stóp procentowych EBC nastąpił już w poprzednim roku - w wyniku szeregu kolejnych cięć stopa podstawowych operacji refinansujących, która wynosiła około **4,50% na początku 2024 roku, osiągnęła w połowie 2025 roku poziom 2,15%**, a stopa depozytowa została obniżona do **2,00%**. W Stanach Zjednoczonych po serii obniżek przeprowadzonych przez Rezerwę Federalną w 2025 roku docelowy przedział dla stopy funduszy federalnych ukształtował się **na początku 2026 roku na poziomie 3,50%-3,75%**

Jednak mimo ogólnego łagodzenia polityki monetarnej obniżki stóp procentowych przez banki centralne **nie doprowadziły dotychczas do istotnej kompresji stóp kapitalizacji dla**

nieruchomości przemysłowych i logistycznych — w sektorze nieruchomości magazynowych utrzymywały się one na stosunkowo stałym poziomie. **Spodziewamy się, że stopy kapitalizacji zaczną podążać za stopami procentowymi i ulegną obniżeniu. Przyczyniłoby się to do wzrostu wartości rynkowej naszego portfela.**

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

IV. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2025 ROKU

W 2025 roku podpisaliśmy umowy najmu dotyczące powierzchni **370 941 m², w tym nowe umowy najmu na 223 487 m²**. W minionym roku MLP Group pozyskała 39 nowych najemców, a 40% całkowitego popytu pochodziło od obecnych najemców

W czwartym kwartale zawarliśmy umowy dotyczące 51% całej powierzchni magazynowej wynajętej w 2025 roku, co odzwierciedla szczególnie silną aktywność najemców pod koniec roku.

POWIERZCHNIA OBJĘTA UMOWAMI NAJMU (M²)

	2025	2024
I kw.	22 809	40 826
II kw.	104 447	41 852
III kw.	51 871	47 589
IV kw.	191 814	176 926
OGÓŁEM	370 941	307 194

Umowy najmu zawarte w 2025 roku zapewniają nam już na początku 2026 roku bazę wzrostu przychodów o 21%.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia budowanych obiektów to 324 051 m², z czego 151 471 m² powstaje w Polsce, 24 353 m² w Austrii, 41 533 m² w Rumunii, a 106 694 m² w Niemczech. **Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 53% tej powierzchni, co ponownie potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców.**

Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,6 mln m².

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nasz portfel generował przychody z czynszów w wysokości 56,3 mln EUR. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe na kwotę 13,1 mln EUR.

PRZYCHODY Z CZYNSZÓW

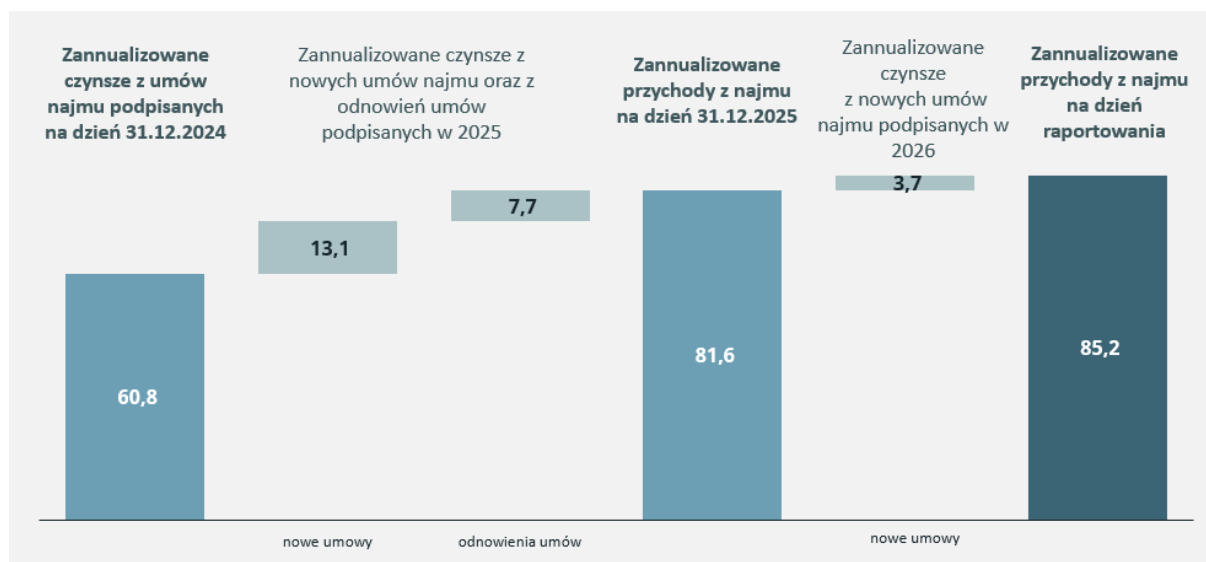
	Przychody z czynszów w tys. PLN	Przychody z czynszów w tys. EUR	Średni kurs wymiany w okresie	Przychody przeliczone według średniego kursu wymiany na 31.12.2024
31.12.2024	214 802	49 905	4,3042	214 802
31.12.2025	238 410	56 266	4,2372	242 180

Przychody z czynszów wzrosły w 2025 roku o 11% w stosunku do 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 2025 roku był wyższy o 13% niż w roku ubiegłym.

Po przeliczeniu według stałego kursu wymiany (średni kurs z 2024 roku) przychody z czynszów za 2025 rok wynoszą 242 180 PLN.

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 60,8 mln EUR na dzień 31 grudnia 2024 roku do 85,2 mln EUR na dzień raportowania. Kwota ta obejmuje czynsze z nowych umów najmu (13,1 mln EUR), odnowień umów podpisanych w 2025 roku (7,7 mln EUR) oraz nowych umów podpisanych w 2026 roku (3,7 mln EUR).

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

W III kw. 2025 roku **agencja Moody's podtrzymała przyznany MLP Group rating na poziomie Ba2, a agencja FITCH - rating 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 około 50% naszego zadłużenia miało charakter zabezpieczony, natomiast do stycznia 2026 roku zmieniliśmy strukturę kapitałową w taki sposób, że około 80 % zadłużenia stanowi finansowanie niezabezpieczone.**

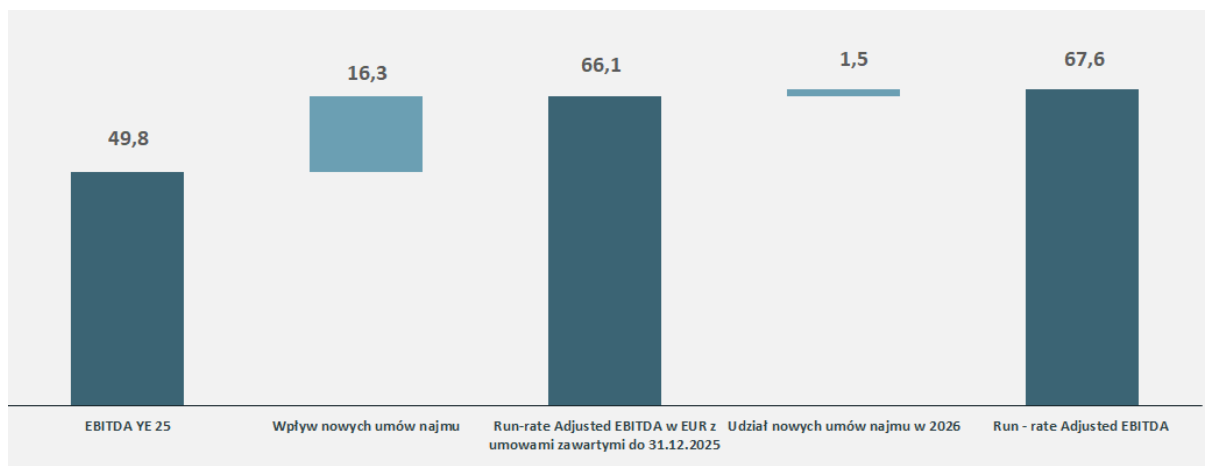
Korzystanie w większym zakresie z finansowania niezabezpieczonego zwiększa naszą elastyczność finansową, daje nam większą swobodę w zarządzaniu poszczególnymi aktywami i zbliża Grupę do struktur kapitałowych typowych dla emitentów o ratingu inwestycyjnym. **Przeprofilowanie struktury bilansu stanowi 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.**
- 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 2,5 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 oraz jej elastyczność finansową.
- 99% czynszów w ramach całego portfela regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni).
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych:
 - LTV na poziomie 43,3%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,5 x ICR.

- Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 3 lat.

Run-Rate EBITDA (W MLN EUR)



	31.12.2025 w mln PLN	31.12.2024 w mln PLN	31.12.2025 w mln EUR	31.12.2024 w mln EUR
Dług netto/ EBITDA	13,5	12,9	13,5	13,0
Dług netto/ Run-Rate EBITDA*	10,0	9,9	10,1	10,0

* W tym umowy zawarte do dnia raportowania.

Ekstrapolowany wynik EBITDA oblicza się jako (i) wynik EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny, powiększony o (ii) ekstrapolowane przychody z umów najmu zawartych przed 31 grudnia 2025 roku, które zaczęły generować przychody w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku, ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za ten okres, oraz powiększony o (iii) **ekstrapolowane przychody z umów najmu zawartych przed 31 grudnia 2025 roku**, które nie zaczęły generować przychodów w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku, ale które mają zacząć generować przychody po dniu bilansowym (począwszy od 2026 roku).

VI. FOTOWOLTAIKA /ENERGETYKA SŁONECZNA

Na koniec 2025 roku łączna moc zainstalowana dachowych instalacji fotowoltaicznych w naszych obiektach wyniosła 8,7 MWp. W ciągu ubiegłego roku zainstalowano dodatkowo 590 kWp nowych mocy.

Z łącznej mocy 8,7 MWp istniejących instalacji 1,9 MWp stanowią instalacje ukończone i zasadniczo gotowe do rozpoczęcia wytwarzania energii. Cała wymagana dokumentacja została już złożona do operatorów systemów dystrybucyjnych i obecnie oczekujemy na wydanie ostatecznych formalnych zezwoleń. Po ich uzyskaniu wszystkie instalacje fotowoltaiczne o łącznej mocy 8,7 MWp będą w gotowe do działania.

W 2025 roku przychody ze sprzedaży energii osiągnięte dzięki wykorzystywaniu fotowoltaiki potrojiły się rok do roku. W 2026 roku MLP rozpocznie prace mające na celu zainstalowanie

dotychczas 6 MWp mocy fotowoltaicznych oraz systemów magazynowania energii o pojemności 5 MW, których uruchomienie planowane jest na 2027 rok. Po tej rozbudowie łączna moc dachowych instalacji fotowoltaicznych w obiektach MLP Group powinna osiągnąć blisko 15 MWp.

VII. PLANY MLP GROUP NA 2026 ROK

Na początku 2026 roku wynajęliśmy 53 535 m², co oznacza wzrost o 135% w porównaniu z 22 809 m² wynajętymi w 1Q 2025, co przełożyło się na 3,7 mln EUR zannualizowanego czynszu, czyli wzrost o 178% względem 1,3 mln EUR w 1Q 2025.

Wzrost wolumenu zawieranych umów napędzał przede wszystkim utrzymujący się popyt ze strony firm z sektora lekkiej produkcji w Europie, a także rosnąca aktywność w segmencie logistycznym podmiotów związanych z sektorem obronnym.

Ta zdywersyfikowana i wspierana czynnikami strukturalnymi baza popytu przekłada się na dobre perspektywy naszej działalności w 2026 roku, zapewniając przewidywalność w zakresie wskaźników najmu, potencjał wzrostu czynszów oraz generowanie przepływów pieniężnych.

Rok 2026 zapowiada się dla nas niezwykle dynamicznie - planujemy oddać do użytku około 250 000 - 300 000 m² nowej powierzchni najmu.

Przewidujemy dalszy wzrost stawek czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV) na wysokim jednocyfrowym poziomie, któremu sprzyjać będą strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców, przy utrzymujących się ograniczeniach podażowych na kluczowych rynkach logistycznych.

Przesłanką dla tych prognoz jest utrzymujący się popyt ze strony firm z sektora lekkiej produkcji oraz coraz większa aktywność podmiotów związanych z sektorem obronnym, a także ostrożne podejście do realizacji nowych inwestycji i ograniczanie inwestycji o charakterze spekulacyjnym ze względu na zwiększone koszty budowy. W połączeniu z wysokim wskaźnikiem najmu naszych powierzchni i silną dynamiką zawierania nowych umów najmu czynniki te zapewniają dobrą przewidywalność wzrostu czynszów w ujęciu *like-for-like* oraz dalszego zwiększania wartości naszego portfela.

Polska pozostaje naszym głównym motorem wzrostu i kluczowym rynkiem, na którym konsekwentnie prowadzimy realizację kolejnych projektów deweloperskich. W 2026 roku ruszamy z nowymi inwestycjami na terenie MLP Bieruń (58 tys. m²), MLP Rzeszów (58 tys. m²) i MLP Wrocław West (61 tys. m²), a także rozpoczynamy dalszą rozbudowę kompleksu MLP Pruszków (w okolicach Warszawy). Projekty te istotnie zwiększą dostępną w naszych parkach logistycznych powierzchnię najmu, wzmocnią naszą obecność na rynkach regionalnych i będą wspierać dalszy wzrost przychodów z czynszów. **Koncentrując się na kluczowych lokalizacjach, pozycjonujemy aktywa i inwestycje MLP Group w taki sposób, aby odnosić korzyści ze strukturalnego rozwoju najważniejszych ośrodków miejskich w Europie.**

Będziemy również kontynuować ekspansję w Rumunii, gdzie spółka MLP Bucharest w istotnym stopniu przyczyniła się do wzrostu wyników Grupy w 2024 roku.

Obserwujemy stopniowe przyspieszenie tempa wynajmu powierzchni w ramach projektu MLP Bucharest Sud, napędzane głównie przez firmy z sektora lekkiej produkcji z Polski oraz innych krajów europejskich, co odzwierciedla rosnącą skalę ekspansji transgranicznej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

W I kw. 2026 roku **dodatkowo wzmocniliśmy naszą platformę na rynku rumuńskim poprzez nabycie kolejnej działki w Bukareszcie**, która umożliwi wybudowanie około 100 000 m² nowej powierzchni (MLP Bucharest Sud). Tworzenie strategicznej rezerwy gruntów pozwala nam zwiększać skalę planów inwestycyjnych, przyspiesza realizację projektów oraz wzmacnia naszą pozycję konkurencyjną **na rynku logistycznym w Bukareszcie**.

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

W Niemczech rozpoczynamy właśnie pierwszą inwestycję na terenie aglomeracji **Frankfurtu** (35 000 m²), wchodząc tym samym na jeden z najbardziej płynnych i atrakcyjnych instytucjonalnie rynków logistycznych Europy. Zamierzamy również realizować Etap II projektu **MLP Business Park Schalke** (ok. 32 000 m²). Powierzchnia, która powstała w pierwszym etapie (ok. 36 000 m²) została już w całości objęta umowami przednajmu, co zapewnia natychmiastową przewidywalność poziomu przychodów z czynszów.

Przystępujemy ponadto do realizacji naszej pierwszej inwestycji w Hamburgu (ok. 35 000 tys. m²) oraz do budowy **dwukondygnacyjnego magazynu miejskiego w Monachium (ok. 45 000 m²)** - flagowego projektu zaprojektowanego w odpowiedzi na ograniczoną dostępność gruntów w najlepszych lokalizacjach, który ma wyznaczać standard dla nowoczesnej, wysokiej klasy powierzchni logistycznej na rynku niemieckim.

W Austrii pozyskaliśmy drugą działkę w Wiedniu, wykorzystując bardzo dobre wyniki komercjalizacji projektu **MLP Business Park Vienna**. Transakcja ta pozwala nam poszerzyć plany inwestycyjne i umacnia strategiczną pozycję MLP Group na terenie aglomeracji wiedeńskiej.

W 2026 roku 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 dekonunktury gospodarczej. Naszym celem jest osiągnięcie do 2028 roku 30-procentowego udziału wartości tych projektów w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.



MLP Business Park Monachium

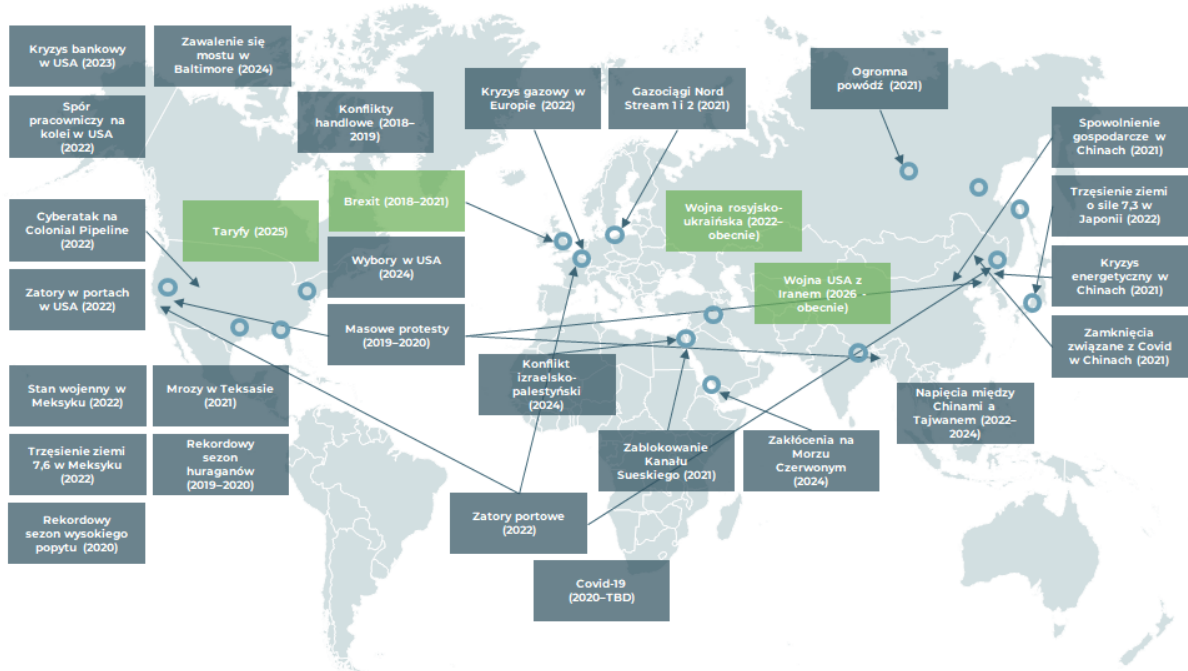
NA ZAKOŃCZENIE

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.

Popyt w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich na terenie Europy pozostaje silny, a napięcia geopolityczne na Bliskim Wschodzie przypominają nam, jak kruchy potrafi być globalny system logistyczny. W pewnym sensie to powtórka doświadczeń z okresu pandemii COVID-19 - koszty rosną, a łańcuchy dostaw coraz częściej ulegają zakłóceniom. Jednocześnie w tej atmosferze niepewności pojawiają się nowe szanse, szczególnie w ramach branży e-commerce. Wyzwania te przyspieszają także trend nearshoringu, w ramach którego firmy przenoszą produkcję i dystrybucję bliżej swoich kluczowych rynków zbytu, aby zwiększyć odporność operacyjną, skrócić czas dostaw i ograniczyć ryzyko związane z funkcjonowaniem łańcuchów dostaw. Dla MLP Group stanowi to kolejny czynnik sprzyjający dalszemu rozwojowi naszej platformy logistycznej na terenie Europy.



ZAKŁÓCENIA W GLOBALNYCH ŁAŃCUCHACH DOSTAW



Powyższy wykres obrazuje zbiór konfliktów wpływających na supply chain a pośrednio są czynnikiem rozwoju logistyki.

„Prawdziwy kłopot z naszym światem nie polega na tym, że nie wiemy, czy jest on racjonalny, czy nie. Rzecz w tym, że jest on racjonalny, ale nie do końca. Życie nie jest splotem pozbawionych sensu zdarzeń; jest ono jednak pułapką dla logików. Ono po prostu wygląda na nieco bardziej uporządkowane niż jest w rzeczywistości; jego ścisłość jest oczywista, ale wpisany weń brak precyzji jest ukryty”.

Ten znany cytat z G.K. Chestertona trafnie ilustruje dynamikę współczesnego otoczenia gospodarczego oraz napięcie między niepewnością a odpornością, które charakteryzuje dzisiejszy krajobraz makroekonomiczny - kształtowany przez niestabilną politykę monetarną, zmiany zachodzące na rynkach kapitałowych oraz strukturalne czynniki popytowe, które wpływają na decyzje inwestycyjne i długoterminowe tworzenie wartości.

Z wyrazami szacunku

Radosław T. Krochta

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group