



MLP
GROUP



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki MLP Group S.A.

za rok kończący się 31 grudnia 2020 roku

www.mlpgroup.com

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura udziałów Spółki MLP Group S.A.	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Informacje o podstawowych produktach	10
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	10
1.4.1 Struktura sprzedaży Spółki	10
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	12
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki	13
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki w 2020 roku	13
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	13
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	14
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki	14
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	14
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	14
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	15
2.1.7 Spory sądowe	15
2.2 Rozwój Spółki MLP Group S.A., czynniki ryzyka	16
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Spółki	16
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	21
3. Sytuacja finansowa MLP Group S.A., zarządzanie zasobami finansowymi	24
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym MLP Group S.A. za 2020 rok	24
3.1.1 Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej	24
3.1.2 Wybrane dane finansowe z jednostkowego rachunku zysków lub strat	27
3.1.3 Wybrane informacje z jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych	28
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	28
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki	29
3.3.1 Wskaźniki rentowności	29
3.3.2 Wskaźniki płynności	29
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	30

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	31
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	31
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	31
3.4.3	<i>Obligacje</i>	31
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	32
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	35
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	35
3.4.7	<i>Pozostałe zabezpieczenia</i>	35
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	36
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na jednostkowy wynik za rok obrotowy	36
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	36
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.	36
3.9	Sezonowość i cykliczność	36
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	37
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	39
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	39
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	40
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	40
4.2	Walne Zgromadzenie	41
4.3	Zasady zmiany statutu	42
4.4	Zarząd	43
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	43
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	44
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	45
4.5	Rada Nadzorcza	46
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	46
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	47
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	48
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	50
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	50
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej	51
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	51
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	51
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	52
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki	52
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	52
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	54

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2021 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 17 marca 2021 roku

Wprowadzenie

Jednostka MLP Group S.A. jest spółką dominującą w Grupie Kapitałowej MLP Group S.A. ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący"). Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000053299, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Pruszkowie (05-800 Pruszków, ul. 3 Maja 8).

Spółka została założona w dniu 18 lutego 1995 roku (akt przekształcenia). Spółka jest utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są: zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków, oraz budownictwo. Przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD: 7032Z czyli zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Podmiotem dominującym wyższego szczebla dla Spółki MLP Group S.A. jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, 2 Martinus Nijhofflaan, 2624 ES Delft.

Podmiotem dominującym Spółki najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd., spółka z siedzibą w Tel Awiwie w Izraelu („ILDC”). Akcje ILDC notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

1. Podstawowe informacje o Spółce MLP Group S.A.

1.1 Struktura udziałów Spółki MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku MLP Group S.A. posiadała w sposób bezpośredni lub pośredni udziały w następujących podmiotach:

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
1	MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
2	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
3	MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
4	MLP Pruszków IV Sp. zo.o.	Polska	100%	100%
5	MLP Pruszków V Sp. zo.o.	Polska	100%	100%
6	MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
7	MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
8	MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
9	MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%
10	MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
11	MLP Property Sp. z.o.o.	Polska	100%	100%
12	MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
13	MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
14	MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
15	MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
16	MLP Business Park Poznań Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%
17	MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
18	LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
19	LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%
20	MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
21	MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
22	MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
23	MLP Czeladź Sp z o.o.	Polska	100%	100%
24	MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
25	MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
26	MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
27	MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	Niemcy	100%	100%
28	MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
29	MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
30	MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%
31	MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
32	MLP Mangement Germany GmbH	Niemcy	100%	100%
33	MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
34	MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
35	MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%
36	MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
37	MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Property I sp. z o.o. ³⁾	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH ¹⁾	Austria	100%	100%

Zmiany w posiadanych udziałach

¹⁾ W dniu 21 października 2020 został podpisany akt notarialny w celu założenia spółki MLP Business Park Wien GmbH. Spółka MLP Group S.A. objęła w niej 100% udziałów o łącznej wartości 5 000 euro.

²⁾ W dniu 17 grudnia 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy MLP Poznań West Sp. z o.o. na MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.

³⁾ W dniu 2 marca 2021 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki MLP Property I Sp. z o.o. na MLP Pruszków VI Sp. z o.o.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jednym z wiodących deweloperów powierzchni magazynowo-produkcyjnych w skali europejskiej. Od 1998 roku MLP Group prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów magazynowo-produkcyjnych, oferując swoim najemcom zarówno powierzchnię magazynowo-logistyczną, jak i powierzchnię produkcyjną, przystosowaną do prowadzenia lekkiej produkcji przemysłowej. Grupa, działając na rynku polskim, niemieckim oraz rumuńskim w roli dewelopera, konsultanta i zarządcy nieruchomości, dostarcza wszechstronnych rozwiązań wielu międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom logistycznym, dystrybucyjnym i produkcyjnym w zakresie optymalizacji powierzchni magazynowo-produkcyjnej.

Podstawową działalnością Spółki jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Działalność w tym zakresie obejmuje między innymi:

- zakup nieruchomości inwestycyjnych (bezpośrednio, lub poprzez zakup udziałów w spółkach będących właścicielami nieruchomości),
- zarządzanie nieruchomościami (obejmujące czynności związane z obsługą najemców takie, jak: ustalanie docelowej grupy najemców, poszukiwanie najemców, negocjacje umów najmu, powtórny wynajem nieruchomości),
- czynności związane z zapewnieniem finansowania nieruchomości (ustalanie docelowych proporcji finansowania dłużnego do finansowania kapitałem własnym oraz czynności związane z zapewnieniem uzyskania pożądanej kwoty finansowania dłużnego dla każdego z aktywów na najlepszych warunkach możliwych do uzyskania w danym czasie),
- czynności techniczne wraz z nadzorem (m.in. naprawy i obsługa techniczna, usługi porządkowe),
- sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka realizuje powyższe cele i zadania poprzez podmioty zależne, w których posiada swoje udziały. MLP Group S.A. jest podmiotem holdingowym, zarządzając spółkami działającymi w poszczególnych parkach logistycznych.

Spółka poprzez podmioty, w których posiada udziały, prowadzi obecnie jedenaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West oraz MLP Łódź.

W Niemczech Spółka poprzez podmioty, w których posiada udziały aktualnie prowadzi trzy parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin oraz MLP Business Park Niederrhein. Z kolei w Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West.

Łączna wielkość posiadanego obecnie banku ziemi wynosi 116,02 ha.

MLP Group S.A. poprzez spółki powiązane, w których posiada udziały posiada również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii.

W Polsce bank ziemi został poszerzony o umowy rezerwacyjne, które obejmują grunty pod przyszłą inwestycję w Strykowie – ok. 45 ha, Pruszkowie ok. 20 ha (rozbudowa istniejącego parku MLP Pruszków II), Poznaniu ok. 10 ha (rozbudowa istniejącego parku MLP Poznań West II).

Natomiast w Niemczech spółki z Grupy MLP posiadają umowy rezerwacyjne w Gelsenkirchen ok. 11 ha, w Kolonii ok. 6 ha, okolicach Frankfurtu nad Menem ok. 5 ha oraz Lipsku ok. 13 ha.

W skład aktualnego i potencjalnego portfela nieruchomości zarządzanych przez Spółki Grupy wchodzi łącznie siedemnaście parków logistycznych zlokalizowanych w Europie na czterech rynkach – Polska, Niemcy, Austria i Rumunia.

Obecnie Grupa realizuje dwa rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

(1) **magazyny big box** tj. magazyny wielkopowierzchniowe o powierzchni ok. 5.000 m², w tym obiekty typu BTS, budowane dla dedykowanego najemcy oraz;

(2) **obiekty typu City Logistics**. Projekty są realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 500 m² a 2.500 m² z częścią biurową (około 20% całkowitej powierzchni magazynowej), zlokalizowane są na obszarach aglomeracji miejskich. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin i MLP Business Park Poznań.

Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie do w/w wspomnianych segmentów biznesowych.

Nieruchomości inwestycyjne w parkach logistycznych wyceniane są według wartości godziwej przez niezależnych rzeczoznawców.

Wartość godziwa portfela nieruchomości parków logistycznych MLP na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. PLN
MLP Pruszków I	92 210	425 531
MLP Pruszków II	145 480	671 361
MLP Poznań	34 460	159 026
MLP Lublin	34 610	159 718
MLP Teresin	17 000	78 452
MLP Gliwice	32 880	151 735
MLP Wrocław	30 980	142 967
MLP Czeladź	19 170	88 466
MLP Poznań West	22 020	101 618
MLP Business Park Poznań	7 090	32 719
MLP Łódź	3 040	14 029
MLP Wrocław West	5 320	24 551
MLP Business Park Berlin	9 950	45 917
MLP Unna	20 700	95 526
MLP Bucharest West	16 183	74 696
Razem	491 093	2 266 312

1. 3 Informacje o podstawowych produktach

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Spółki MLP Group S.A. jest zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Spółki stanowią przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami oraz usługi doradcze.

Działalność Spółki prowadzona jest na terenie Polski.

Przychody ze sprzedaży			
	w roku zakończonym 31 grudnia	2020	2019
Sprzedaż krajowa			
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych		17 779	33
Sprzedaż na rzecz klientów powiązanych		9 353	10 580
Sprzedaż krajowa ogółem		27 132	10 613
Sprzedaż zagraniczna			
Sprzedaż na rzecz klientów powiązanych		206	208
Sprzedaż zagraniczna ogółem		206	208
Razem Przychody ze sprzedaży		27 338	10 821

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Spółki MLP Group S.A. jest zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Działalność Spółki prowadzona jest na terenie Polski, natomiast poprzez spółki zależne, MLP Group S.A. prowadzi swoją działalność również w Niemczech, Rumunii oraz Austrii.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Spółki

Spółka uzyskuje przychody przede wszystkim ze świadczenia (i) usług administrowania nieruchomościami inwestycyjnymi w spółkach zależnych, a także (ii) usług doradczych i zarządczych dla tych spółek. Transakcje z podmiotami powiązаныmi stanowią główne źródło przychodów Spółki.

Przychody ze sprzedaży				
	w roku zakończonym 31 grudnia	2020	2019	zmiana (%)
Zarządzanie nieruchomościami		4 626	4 009	15%
Zarządzanie projektami		949	927	2%
Usługi doradcze		3 206	3 935	-19%
Usługi pośrednictwa		139	1 079	-87%
Usługi refakturowane		676	871	-22%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej		17 742	-	-
Razem przychody ze sprzedaży		27 338	10 821	152,6%
<i>- w tym od jednostek powiązanych</i>		<i>9 559</i>	<i>10 788</i>	<i>-11%</i>

W 2020 roku łączna wartość transakcji sprzedaży usług na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 9.559 tys. zł z czego spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. była głównym beneficjentem tych usług. Jej udział w strukturze sprzedaży do podmiotów powiązanych w omawianym okresie wyniósł 28% (w 2019 roku, było to 33%). Poniższa tabelka przedstawia strukturę sprzedaży Spółki w 2020 i 2019 roku:

Struktura transakcji sprzedaży do jednostek powiązanych		
w roku zakończonym 31 grudnia	2020	2019
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Ltd	206	208
Podmioty zależne		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2 645	3 588
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	387	195
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	1 222	1 008
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	799	679
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	87	1 173
MLP Poznań Sp. z o.o.	248	207
MLP Poznań II Sp. z o.o.	305	324
MLP Lublin Sp. z o.o.	594	536
MLP Teresin Sp. z o.o.	272	249
MLP Energy Sp. z o.o.	149	76
MLP Wrocław Sp. z o.o.	580	298
MLP Czeladź Sp. z o.o.	254	265
MLP Gliwice Sp. z o.o.	446	359
MLP Property Sp. z o.o.	75	2
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	231	3
MLP Temp Sp. z o.o.	3	3
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. SKA	-	2
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	2
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3	29
MLP Spółka z. o.o.	-	2
MLP FIN Sp.z o.o.	-	3
Lokafo 201 Sp. z o.o.	-	3
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	6	6
MLP Sp. z o.o. SKA	-	2
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	197	98
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	2
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	3
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	3
MLP Teresin II Sp. z o.o.	3	3
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	536	1 289
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	163	2
MLP Łódź II Sp.z o.o.	20	2
MLP Poznań East Sp.z o.o.	4	1
MLP Property I Sp.z o.o.	4	1
MLP FIN Sp.z o.o. Sp.k.	-	2
Fenix Sp. z o.o.	4	4
MLP BUCHAREST WEST SRL	109	61
MLP Germany Management GmbH	1	11
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	6	84
Razem	9 559	10 788

1. 4.2 **Najwięksi kontrahenci**

W analizowanym okresie Spółka współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- budowlane (w ramach realizacji projektów deweloperskich),
- dostawy mediów,
- doradcze – doradztwo prawne, biznesowe,
usługi badania i przeglądu sprawozdań finansowych, usługi rzeczoznawców majątkowych.

W 2020 roku Spółka współpracowała z BIn-Biuro Inżynierskie Sp. z o.o. w ramach realizowanego projektu deweloperskiego, z którym to kontrahentem obroty przekroczyły 10% przychodów Spółki.

Szeroka baza dostawców powoduje, że Spółka nie jest uzależniona od jednego dostawcy.

2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki

2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki w 2020 roku

W roku 2020 roku Spółka kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i zarządzaniu nieruchomościami o charakterze logistycznym. Działalność w tym zakresie Spółka realizowała poprzez podmioty zależne, w których posiada swoje udziały.

W omawianym okresie Spółka, poprzez podmioty, w których posiada udziały, prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 715 tys. m² istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów w okresie ich realizacji od strony postępu prac budowlanych,
- osiągniętych i spodziewanych przychodów ze sprzedaży,
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ziemi w Grupie oraz dostosowania oferty sprzedaży do przewidywanych oczekiwań i popytu na rynku,
- możliwych do zakupu gruntów pod kolejne inwestycje do realizacji w kolejnych latach,
- optymalizacji finansowania działalności inwestycyjnej Grupy.

2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2020 roku Spółka poprzez podmioty, w których posiada udziały, prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 155.693 m² oraz posiada w przygotowaniu ok 85.373 m² co łącznie daje 241.066 m².

Spośród łącznej powierzchni 241.066 m² projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2020 roku, 90.512 m² powierzchni projektów została rozpoczęta w 2019 roku i zakończona w 2020 roku. Z kolei w 2020 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 65.181 m², spośród których 9.271 m² zostało już zakończonych (MLP Pruszków II), a 55.910 m² powierzchni nadal pozostaje w budowie (większość z tych projektów zakończy się w pierwszej połowie 2021 roku).

Ponadto, w 2020 roku Grupa zaczęła przygotowania do rozpoczęcia budowy kolejnych projektów, poprzez uzyskiwanie niezbędnych zgód i pozwoleń. Projekty te, których budowa na dzień 31 grudnia 2020 roku jeszcze się nie rozpoczęła to: dwa projekty inwestycyjne w parkach logistycznych w Niemczech - 56.500 m² w MLP Unna oraz 5.868 m² w MLP Business Park Berlin I, a także dwa projekty inwestycyjne w parkach logistycznych w Polsce - 17.335 m² w MLP Łódź i 5.670 m² w MLP Poznań West. Termin realizacji ww. projektów przypada na lata 2021 i 2022.

2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W 2020 roku Spółka poprzez podmioty, w których ma udziały, prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 241.066 m². Spośród tych projektów, zakończone w tym okresie 2020 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 99.783 m² głównie w parkach: MLP Pruszków II (48.006 m²), MLP Wrocław (20.550 m²), MLP Gliwice (8.813 m²), MLP Poznań West (11.690 m²) i MLP Bucharest (10.515 m²).

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w toku budowy pozostawało 55.910 m² w parkach: MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Wrocław West oraz MLP Business Park Berlin I.

W związku z podpisanymi umowami najmu oraz toczącymi się procesami komercjalizacyjnymi, Grupa zaczęła przygotowania do rozpoczęcia budowy powierzchni na 85 tys. m². Ponadto kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów zarezerwowanych przez Grupę.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa skupi swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych w Polsce, jak i zagranicą (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach) oraz budowie projektów typu BTS poza istniejącymi parkami. Ponadto Grupa prowadzi intensywne poszukiwania atrakcyjnych gruntów dla nowych parków logistycznych.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie BTS, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

Znaczący dostawcy, z którymi w 2020 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Spółki

W roku obrotowym 2020 Spółka nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałaby 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

MLP Group S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

MLP Group S.A. nie posiada także informacji na temat ewentualnych umów (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka nie zawarła w 2020 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w nocie 26 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 2020 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

2. 2 **Rozwój Spółki MLP Group S.A., czynniki ryzyka**

Rozwój MLP Group S.A. uzależniony jest od rozwoju spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2. 2.1 **Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Spółki**

Spółka MLP Group S.A. prowadzi swoją działalność poprzez podmioty, w których posiada swoje udziały. Działalność Spółki jak i Grupy narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- Ryzyko kredytowe,
- Ryzyko płynności,
- Ryzyko rynkowe.

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę i spółki z Grupy w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Grupę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone wskaźniki płynności.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Spółka mityguje to ryzyko poprzez stałe monitorowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe i utrzymywanie tego ryzyka w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. Działania spółek z Grupy w tym zakresie obejmują stosowanie rachunkowości zabezpieczeń tak, aby minimalizować wpływ zmienności cen rynkowych na wyniki finansowe.

Ryzyko walutowe

Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są w PLN i jest to waluta funkcjonalna Spółki. Większość przychodów spółek zależnych z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i bardzo sporadycznie w PLN. Pewna część kosztów, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w w PLN, jednakże znakomita większość kosztów budowlanych wyrażona jest w EUR.

W celu ograniczenia ryzyka walutowego (tzw. currency hedging), spółki z Grupy stosują głównie tzw. hedging naturalny, poprzez pozyskiwanie finansowania dłużnego wyrażonego w EUR. Aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, spółki z Grupy mogą zawierać także umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, zawierać umowy z wykonawcami i dostawcami usług (np. umowy inwestycyjne z generalnym wykonawcą) określające wynagrodzenie wyrażone w EUR. W przypadku występowania krótkiej pozycji walutowej Grupy w parze EURO-PLN, deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

Ryzyko stopy procentowej

Umowy kredytowe Spółek z Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, polityką monetarną banków centralnych oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami będącymi poza kontrolą Grupy. Zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania spółek z Grupy z tytułu istniejących zobowiązań finansowych, a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana dla każdego przypadku indywidualnie.

Oprócz wyżej wymienionych ryzyk działalność Spółki narażona jest także na poniższe czynniki ryzyka:

Ryzyko związane z zależnością Spółki i spółek z Grupy od sytuacji makroekonomicznej

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Spółka oraz spółki zależne, jest uzależniony zarówno od zmian zachodzących w sektorze budowlanym i nieruchomościowym, tendencji występujących w sektorach: produkcji, handlu, przemysłu, usług, transportu, jak i od rozwoju całej gospodarki, na który ma wpływ wiele czynników makroekonomicznych, takich jak: dynamika wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych, sytuacja na rynku pracy oraz wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Działalność Spółki i spółek zależnych pośrednio uzależniona jest od zmian światowej koniunktury gospodarczej. Na działalność Spółki oraz podmiotów zależnych mają wpływ w szczególności: poziom PKB, wysokość stopy inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia, polityka fiskalna i monetarna państwa. Na tempo wzrostu gospodarki krajowej, a tym samym także na działalność i wyniki Spółki i spółek zależnych wpływ może mieć dekonunktura i spowolnienie gospodarki światowej. Negatywne zmiany sytuacji makroekonomicznej oraz polityki gospodarczej i monetarnej Polski oraz innych krajów mogą w sposób istotny negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki i spółek z Grupy oraz na zdolność realizacji jej planów.

Spółka narażona jest na ryzyka związane z: działalnością deweloperską, nabywaniem, posiadaniem i zarządzaniem nieruchomościami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Na osiągnięte przychody oraz wartość nieruchomości posiadanych przez Spółkę mogą mieć wpływ liczne czynniki, w tym: (i) zmiany w przepisach prawa oraz regulacjach administracyjnych dotyczących nieruchomości, w tym dotyczących uzyskiwania pozwoleń bądź zezwoleń, określania przeznaczenia gruntu, podatków oraz innych obciążeń publicznych; (ii) cykliczne zmiany na rynku nieruchomości, na których Spółka prowadzi działalność; (iii) zdolność Spółki do pozyskiwania odpowiednich usług w zakresie budowy, zarządzania, konserwacji oraz usług ubezpieczeniowych. Pomimo że Spółka podejmuje określone działania mające na celu ochronę jej działalności przed negatywnym wpływem powyższych ryzyk, niemożliwe jest ich całkowite wyeliminowanie. Wystąpienie któregokolwiek z omawianych ryzyk będzie miało znaczący negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane ze spadkiem koniunktury na rynku nieruchomości oraz ogólnym pogorszeniem sytuacji ekonomicznej

Spadek koniunktury na rynku nieruchomości może mieć negatywny wpływ na wyniki spółek z Grupy pod względem zysków osiągniętych z wynajmu powierzchni magazynowej. W przypadku niewywiązania się najemców ze zobowiązań lub braku najemców Spółka i spółki z Grupy nie będą uzyskiwać przychodów z wynajmu przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów związanych z nieruchomością. Koszty te mogą obejmować: koszty prawne oraz wyceny, koszty konserwacji, ubezpieczenia, lokalne podatki od nieruchomości. Poziom cen wynajmu oraz cena rynkowa nieruchomości są, co do zasady, zależne od sytuacji ekonomicznej. W konsekwencji, spadek poziomu cen rynkowych może powodować ustalenie innych poziomów czynszu niż planowane i prowadzić do strat w ramach danego projektu lub potrzeby znalezienia alternatywnego wykorzystania gruntów zakupionych pod inwestycje. Wystąpienie tych zdarzeń może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową oraz wyniki.

Ryzyko ubezpieczeniowe

Nieruchomości spółek z Grupy mogą zostać zniszczone lub uszkodzone z powodu wielu przewidywalnych lub nieprzewidywalnych okoliczności. Możliwe jest także poniesienie szkody przez osoby trzecie w wyniku zdarzeń, za które odpowiadają spółki. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez spółki zależne, istnieje ryzyko, że takie szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia lub, że zostaną tylko częściowo pokryte z ubezpieczenia. Niektóre rodzaje ryzyka nie podlegają ubezpieczeniu, a w przypadku innych rodzajów ryzyka koszty składek ubezpieczenia są niewspółmiernie wysokie w stosunku do prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. Posiadane przez spółki zależne polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać ich przed wszystkimi stratami, jakie mogą ponieść w związku ze swoją działalnością, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekomensować straty poniesione w związku z nieruchomościami.

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Spółki

Rozwój działalności Spółki związany jest z ryzykami wynikającymi ze specyfiki procesu budowy centrów magazynowo-produkcyjnych. Podczas budowy centrum magazynowo-produkcyjnego mogą pojawić się dodatkowe, niezależne od dewelopera opóźnienia lub problemy techniczne skutkujące nieuzyskaniem w odpowiednich terminach wymaganych prawem pozwoleń czy zgód administracyjnych, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko niezrealizowania zyskowych inwestycji, w szczególności w prowadzonej działalności deweloperskiej

Zdolność spółek zależnych do rozpoczęcia i zakończenia zagospodarowania, przebudowy lub modernizacji jej nieruchomości zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza ich kontrolą. Czynniki te obejmują w szczególności możliwości uzyskania przez nie wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych, zapewnienia finansowania zewnętrznego na zadowalających warunkach lub zapewnienia go w ogóle, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców.

Następujące czynniki, nad którymi spółki z Grupy mają ograniczoną kontrolę albo nie mają jej wcale, które mogą spowodować opóźnienie albo w inny sposób niekorzystnie wpłynąć na realizację lub modernizację posiadanych obiektów, obejmują:

- wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez spółki z Grupy albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi posiadanych działek;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez spółki zaleźnego etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu lub jego interpretacji albo zastosowania;
- naruszenia standardów budowlanych, błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane;
- wypadki przemysłowe, dotychczas nieujawnione istniejące zanieczyszczenie gleby oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych ze znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami albo materiałami budowlanymi, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powódzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne.

Projekty inwestycyjne mogą być prowadzone wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są realizowane, mają zapewnioną odpowiednią, wymaganą z mocy prawa, infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Odpowiednie organy mogą zobowiązać spółki z Grupy do stworzenia wymaganej przepisami prawa dodatkowej infrastruktury w ramach wykonywanych przez nią prac budowlanych, zanim wydadzą odpowiednie decyzje administracyjne. Takie dodatkowe prace mogą istotnie wpłynąć na koszty budowy danego obiektu.

Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą spółek zależnych, takich jak spowolnienie na rynku nieruchomości. Spółki z Grupy mogą nie być w stanie zrealizować tych projektów w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn, co może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować jego zaniechanie.

Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców

W istotnej liczbie przypadków spółki zależne zlecają realizację swoich projektów generalnym wykonawcom lub innym podmiotom zewnętrznym. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności spółek zależnych do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierzonego budżetu. Niemożność zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach i niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy lub remontu w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia, opóźnienia w jego realizacji, a także roszczenia wobec spółek z Grupy. Ponadto, wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców mogą okazać się niewystarczające w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości, niekorzystnie wpływając na realizację strategii Grupy. Ewentualne zabezpieczenia, które są zwykle ustanawiane przez generalnych wykonawców w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów zawieranych ze spółkami zależnymi, mogą nie objąć całości kosztów i poniesionych szkód w takich okolicznościach.

Uzależnienie spółek zależnych od generalnych wykonawców naraża także je na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich generalnych wykonawców, ich podwykonawców i pracowników oraz z wadami konstrukcyjnymi. W szczególności, spółki z Grupy mogą ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania innych wykonawców do poprawy wadliwie wykonanych prac lub ze względu na konieczność zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto, istnieje ryzyko, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia spółek, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę.

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych:

W ramach swojej działalności oraz w ramach zarządzania swoimi aktywami spółki zależne są zobowiązane do pozyskiwania wielu pozwoleń, zgód, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń od organów administracji publicznej, a w szczególności pozwoleń na realizację, budowę i użytkowanie swoich nieruchomości. Spółki zależne nie mogą zapewnić, że wszystkie takie zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w terminie (w tym ze względu na aktualizację ryzyka związanego z wystąpieniem pandemii COVID-19 opisanego powyżej) lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej nie zostaną cofnięte, lub że termin ich obowiązywania zostanie w odpowiednim czasie przedłużony. Ponadto, organy administracji publicznej mogą uzależnić wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienie przez Grupę odpowiedniej infrastruktury) lub nałożyć na Grupę w takich decyzjach dodatkowe warunki i zobowiązania, co może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów oraz z przedłużeniem postępowania i czasowym ograniczeniem uzyskiwania przychodów wynikających z takich opóźnień.

Ponadto, spółki z Grupy mogą dążyć do zmian w niektórych projektach czy posiadanych obiektach, jak również do zmiany przeznaczenia nieruchomości, tak aby wykorzystać je bardziej efektywnie lub zgodnie z tendencjami obowiązującymi w danym okresie na rynku nieruchomości. Wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe ze względu na trudności w uzyskaniu lub zmianie wymaganych pozwoleń, zgód i decyzji, w szczególności w przypadku nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

Dodatkowo organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości graniczących oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować działania zmierzające do uniemożliwienia spółkom zależnym uzyskania wymaganych zezwoleń, zgód lub innego rodzaju decyzji, m.in. biorąc udział w postępowaniach administracyjnych i sądowych z ich udziałem, zaskarżając decyzje, postanowienia i orzeczenia wydane w toku takich postępowań, jak również rozpowszechniając negatywne i szkalujące Spółkę informacje dotyczące inwestycji Spółki. Powyższe działania mogą w szczególności istotnie przedłużyć wdrażanie przez Spółkę jej działań inwestycyjnych, a także spowodować poniesienie przez Spółkę dodatkowych kosztów w związku z prowadzonymi inwestycjami.

Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki

Pandemia koronawirusa COVID-19, która rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2020 roku, miała i w dalszym ciągu może mieć w przyszłości wpływ na działalność Spółki i Grupy. Dotychczasowe i ewentualne przyszłe zmiany w zasadach pracy urzędów administracji publicznej, tj. częściowa praca zdalna i przejściowe zamknięcia niektórych urzędów, mogą skutkować opóźnieniami w wydawaniu decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń i zezwoleń istotnych w działalności spółek powiązanych. W konsekwencji mogą wystąpić opóźnienia w rozpoczynaniu oraz realizacji inwestycji przez Emitenta oraz spółki z Grupy, co dotyczy nie tylko rynku polskiego, ale także rynków zagranicznych, na których obecna jest Grupa. Opóźnienia mogą być ponadto skutkiem zakłóceń w pracy kancelarii notarialnych czy wykonawców i podwykonawców, z którymi Grupa współpracuje przy realizacji inwestycji. Ryzyko opóźnień spowodowanych przez pandemię wpływa na możliwość niewywiązania się przez Emitenta i spółki z Grupy z zawartych umów (np. ze względu na brak realizacji inwestycji w terminach przewidzianych harmonogramem), w tym również umów z bankami. Pandemia COVID-19 oraz wprowadzenie przez władze publiczne, w celu jej zwalczania, ograniczeń dotyczących aktywności gospodarczej i swobody przemieszczania się miały i mogą mieć dalszy negatywny wpływ na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, w tym sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta lub spółek z Grupy, a co za tym idzie - również na wyniki osiągnięte przez Grupę. Wprowadzone w czasie pandemii COVID-19 ograniczenia mogą w przyszłości być ponownie wprowadzone w przypadku pojawienia się innych niż wywołujące COVID-19 patogenów na dużym obszarze państw, w których Grupa prowadzi działalność.

2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Spółka MLP Group S.A. prowadzi swoją działalność poprzez zarządzanie jednostkami zależnymi, w których posiada udziały.

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim, a także ekspansja za granicą głównie na rynku niemieckim traktowanym jako strategiczny oraz rumuńskim i austriackim. Głównym celem Grupy jest realizacja budynków w aktualnym banku ziemi oraz realizacja budynków w systemie Built to Suit (BTS) poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży. Coraz większe zainteresowanie najemców zdobywają obiekty typu City Logistics (niewielkie moduły oferujące nowoczesną powierzchnię magazynową wraz z reprezentacyjnym biurem o wysokim standardzie wykończenia) oraz obiekty typu big-box.

Rozprzestrzenienie się w 2020 r. pandemii koronawirusa Covid-19 nie miało istotnego wpływu na rozwój branży magazynowej. W skali całego rynku osiągnięte zostały jedynie tylko trochę niższe dynamiki niż w poprzednim roku. Dalszy rozwój branży będzie skorelowany z sytuacją gospodarczą w Europie i na świecie, dynamiką rozwoju handlu internetowego i przede wszystkim apetytem inwestycyjnym firm.

Rynek magazynowy w 2020 roku

- **Polska**

Pomimo wyjątkowej sytuacji gospodarczej, rynek magazynowy w Polsce odnotował w 2020 roku rekordowy wynik, co po raz kolejny potwierdza jego siłę.

Pozwoliło to utrzymać trzecie miejsce wśród najbardziej aktywnych rynków w Europie. Popyt netto odpowiadał za ponad 71% łącznego zapotrzebowania. Znacząca część nowego popytu w 2020 r. dotyczyła dwóch największych rynków – Warszawy (obie strefy) i Górnego Śląska, które prawie po równo, odpowiadały łącznie za 1,43 mln m². Systematycznie rośnie popularność tzw. logistyki miejskiej, która została dodatkowo wzmocniona przez dynamiczny wzrost sprzedaży e-commerce. Całkowity nowy popyt na miejską powierzchnię logistyczną w ośmiu polskich największych aglomeracjach osiągnął w 2020 roku 450 tys. m², w tym prawie 80 tys. m² w samej Warszawie. łącznie stanowiło to ponad 40% wzrost w stosunku do 2019 roku. Struktura sektorowa nowego popytu pozostaje bez większych zmian. Rynek zdominowany był przez sieci handlowe (39%), operatorów logistycznych (32%) producentów (24%).

Czynsze utrzymały się na dotychczasowym poziomie. W Warszawie czynsze bazowe wahały się między 4,3 a 5,25 euro/m²/miesiąc. Najbardziej atrakcyjne stawki oferowane były w pozamiejskich okolicach Polski Centralnej (2,6-3,5 euro/m²/miesiąc). Na koniec grudnia stopa pustostanów wynosiła 7,5%.

W 2020 r. deweloperzy oddali do użytkowania ponad 2 mln m² nowej powierzchni magazynowej. Większość nowej podaży zasiliła rynki Warszawy, Górnego Śląska i Wrocławia, gdzie dostarczono łącznie 1,4 mln m². W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 20,7 mln m². Na koniec minionego roku w budowie pozostawało około 1,9 mln m² czyli podobnie jak rok wcześniej.

Źródło: Rynek magazynowy w Polsce, luty 2021, JLL

- **Niemcy**

W 2020 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął poziom 6,9 mln m². Oznacza to jedynie 4% spadek w porównaniu do rekordowego 2018 r. W porównaniu do średniej 5-letniej był to jednak wynik lepszy o 5%, a względem średniej 10-letniej o 18%. Do tak dobrego wyniku w znacznym stopniu przyczyniło się wynajęcie 3,9 mln m² w drugiej połowie 2020 roku. Nigdy wcześniej w okresie sześciu miesięcy nie wynajęto tak dużo powierzchni. Około 1,9 mln m² zostało wynajęte w ramach pięciu największych rynków magazynowych w tym kraju: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium. Było to o 14% więcej niż w roku poprzednim (2019), ale o 5% mniej niż średni wynik z ostatnich pięciu lat. Najsilniejszy popyt w Wielkiej Piątce pochodził od firm detalicznych, które odpowiadały za około 35% transakcji.

W ramach pięciu największych rynków w 2020 r. oddano do użytku 675 tys. m². Obecnie w budowie jest tam około 1,03 mln m², czyli o 37% więcej niż rok wcześniej, przy czym 42% tej powierzchni jest nadal dostępne na rynku. Największa aktywność w zakresie budownictwa spekulacyjnego koncentruje się w regionach Hamburga i Berlina, gdzie buduje się 72% dostępnej jeszcze powierzchni.

W 2020 roku czynsze za powierzchnię magazynową większą niż 5 tys. m² pozostawały stabilne w ramach pięciu największych rynków. Firmy płaciły najwyższe czynsze za powierzchnię klasy premium w Monachium, na poziomie 7,10 euro/m², Hamburg i Frankfurt plasują się za nimi z odpowiednio 6,40 euro/m² i 6,20 euro/m² miesięcznie, a w Berlinie i Düsseldorfie powierzchnia jest tańsza i wynosi 5,50 euro/m².

W 2020 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł 5,04 mln m². Wynik był o 2% wyższy w ujęciu rok do roku i o 9% wyższy od analogicznej średniej pięcioletniej. Najwyższy wolumen transakcji na rynku regionalnym, już piąty raz z rzędu, odnotowany został ponownie w Zagłębiu Ruhry (845 tys. m²).

Źródło: JLL, Logistics and Industrial Market Overview, Germany, 4th quarter 2020

- **Rumunia**

Rumuński rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych kontynuuje dynamiczny wzrost popytu i podaży.

W 2020 r. zostało oddanych do użytkowania około 574 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, osiągając łączny poziom około 5,1 mln m² na koniec minionego roku. Z tego 65% znajduje się w pobliżu Bukaresztu, głównie w zachodniej części stolicy. Pozostałe 35% jest rozproszone po całym kraju w miastach regionalnych, takich jak Dewa, Oradea, Sybin itp.

W 2020 roku łączny popyt osiągnął rekordowy poziom około 932 tys. m², co stanowi 94% wzrost względem poprzedniego roku. Motorem napędowym w minionym wymagającym roku były firmy detaliczne odpowiadające za 50% popytu.

Wskaźnik pustostanów w skali kraju na koniec roku wynosił około 8,0%,. W rejonie Bukaresztu osiągnął poziom 11,0% czyli nieznacznie więcej niż rok wcześniej. Wzrost ten wynika przede wszystkim z oddania do użytku kilku nowych projektów, które zostały częściowo wynajęte. Z kolei nominalna wysokość czynszów pozostaje stabilna na poziomie 3,9 euro/m²/miesiąc.

Na koniec minionego roku w budowie pozostawało około 398 tys. m², które powinny zostać oddane do użytkowania do końca 2021 r.

Źródło: Real Estate Market Outlook 2021 Romania, CBRE

3. Sytuacja finansowa MLP Group S.A., zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym MLP Group S.A. za 2020 rok

3.1.1 Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Struktura jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej MLP Group S.A. (wybrane, istotne pozycje)

	31 grudnia na dzień 2020	Udział w %	31 grudnia 2019	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	812 001	100%	469 752	100%	73%
Aktywa trwałe	711 490	88%	380 121	97%	87%
W tym:					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	123 420	15%	123 396	32%	0%
Inwestycje długoterminowe	584 256	72%	253 707	64%	130%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 616	0%	2 524	1%	4%
Aktywa obrotowe	100 511	12%	89 631	3%	12%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	78 957	10%	33 883	1%	133%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 683	1%	13 814	1%	-37%
Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych	6 403	1%	-	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 468	1%	41 934	2%	-85%

	31 grudnia na dzień 2020	Udział w %	31 grudnia 2019	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	812 001	100%	469 752	100%	73%
Kapitał własny razem	271 763	33%	156 351	33%	74%
Zobowiązania długoterminowe	524 253	65%	242 635	52%	116%
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	524 253	65%	242 635	52%	116%
Zobowiązania krótkoterminowe	15 985	2%	70 766	15%	-77%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	3 763	0%	54 796	12%	-93%

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Inwestycje długoterminowe stanowiły kluczową pozycję aktywów Spółki, tj. 72% aktywów razem. Po stronie pasywów, największą pozycją są zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, których udział w strukturze pasywów wyniósł 65% oraz kapitały własne (posiadające 33% udział w strukturze pasywów).

Wzrost zobowiązań z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych wynika przede wszystkim z faktu emisji obligacji na łączną kwotę 45 mln EUR. Środki z emisji obligacji zostały wykorzystane na zakup gruntów w nowych lokalizacjach, a także na pokrycie wkładu własnego spółek zależnych w realizowanych projektach objętych kredytem bankowym.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2020	2019
Wartość brutto na początek okresu		123 396	123 361
Objęcie udziałów w spółce MLP Wrocław West sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Łódź II sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Poznań East sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Property I sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Wien GmbH		24	-
Wartość brutto na koniec okresu		123 420	123 396
Wartość netto na koniec okresu		123 420	123 396

Stan posiadanych udziałów przez MLP Group S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31 grudnia 2020 roku został zaprezentowany w rozdziale 1.1 (*Struktura udziałów Spółki MLP Group S.A.*)

Inwestycje długo- i krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2020	2019
Inwestycje długoterminowe		584 256	253 707
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		584 256	253 707
Inwestycje krótkoterminowe		78 957	33 883
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		58 957	33 883
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym		20 000	-
Razem pozostałe inwestycje		663 213	287 590

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka wykazywała inwestycje długo- i krótkoterminowe na łączną kwotę 663.213 tys. zł, z czego 643.213 tys. zł to pożyczki udzielone do spółek powiązanych - największe kwoty dotyczą spółek, które aktualnie prowadzą intensywną rozbudowę posiadanych parków logistycznych, czyli: MLP Poznań West II Sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG., MLP Bucharest West SRL. Ponadto pod koniec 2020 roku Spółka nabyła jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym (20.000 tys. zł).

Środki pieniężne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2020	2019
Środki pieniężne w kasie		15	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		6 453	40 655
Lokaty krótkoterminowe		-	1 271
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		6 468	41 934
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		6 468	41 934

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosło 6.468 tys. zł, i odnotowało spadek z poziomu 41.934 tys. zł uzyskanego rok wcześniej. Na zmianę miały głównie wpływ udzielone pożyczki na rozbudowę istniejących i budowę nowych parków logistycznych ze środków uzyskanych z emisji obligacji i akcji oraz nabycie jednostek uczestnictwa w funduszu pieniężnym.

Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	na dzień 31 grudnia	2020	2019
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	-
Razem		19 720 255	18 113 255
Wartość nominalna 1 akcji		0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4 930 063,75 zł i dzielił się na 19 720 255 akcji uprawniających do 19 720 255 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Dnia 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie MLP Group S.A. podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki w związku ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz w celu zapewnienia elastycznego podejścia i umożliwienia Spółce szybkiego reagowania, w szczególności umożliwiającego Spółce dokonywanie inwestycji.

Na mocy niniejszej uchwały, Zarząd Spółki zosał upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 815.096 PLN ("Kapitał Docelowy") przez okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany Statutu. Zarząd może wykonywać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w drodze przeprowadzenia jednej lub więcej emisji akcji, w granicach kwoty Kapitału Docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego może być dokonane wyłącznie za wkłady pieniężne. Akcje emitowane na podstawie upoważnienia Zarządu, w ramach Kapitału Docelowego, nie będą posiadać jakiegokolwiek uprzywilejowania w stosunku do istniejących akcji. Niniejsze upoważnienie nie obejmuje uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych Spółki.

Dnia 27 października 2020 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 607 000 akcji zwykłych serii D o łącznej wartości nominalnej 401 750 zł. Wszystkie akcje serii D posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 19 720 255 sztuk i uprawnia do 19 720 255 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Prawa do 1 607 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 6 listopada 2020 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00074. Prawa do akcji są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „MLPGROUP-PDA” i oznaczeniem „MLGA”.

W 2020 roku w drodze emisji nowych akcji serii D, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 401 750 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 8 grudnia 2020 r.

3. 1.2 Wybrane dane finansowe z jednostkowego rachunku zysków lub strat

Jednostkowy rachunek zysków lub strat MLP Group S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku w porównaniu z rokiem poprzednim:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2020	%	2019	%	Zmiana %
	<i>sprzedaży</i>		<i>sprzedaży</i>		
Przychody	27 338	100%	10 821	100%	153%
<i>w tym:</i>					
<i>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej</i>	17 742	65%	-	0%	-
Pozostałe przychody operacyjne	360	1%	90	5%	300%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(29 512)	108%	(13 491)	104%	119%
<i>w tym:</i>					
<i>Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej</i>	(12 821)	-47%	-	0%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(110)	0%	(120)	1%	-8%
Strata na działalności operacyjnej	(1 924)	-7%	(2 700)	0%	-29%
Przychody finansowe, netto	11 095	-41%	10 253	-41%	8%
Zysk przed opodatkowaniem	9 171	34%	7 553	41%	21%
Podatek dochodowy	92	0%	(176)	34%	-152%
Zysk netto	9 263	34%	7 377	6%	26%

Głównym źródłem przychodów z działalności Spółki są przychody osiągnięte od podmiotów powiązanych z tytułu świadczonych usług zarządczych oraz doradczych. Jednak w 2020 roku, znaczną część przychodów, bo 65% stanowiły przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej. Spółka podpisała umowę deweloperską z firmą Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, w ramach której w latach 2020-2021 ma zostać zrealizowana budowa magazynu na obcym gruncie położonym w Tychach. Z tego tytułu Spółka rozpoznała w 2020 roku przychody w kwocie 17 742 tys. PLN, liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2020 roku wyniosły 29.512 tys. zł i zanotowały wzrost o 16.021 tys. zł w porównaniu z 2019 rokiem. Koszty te w 2020 roku powiększyły wydatki związane z realizacją umowy deweloperskiej w kwocie 12 821 tys. PLN (koszty usług obcych). Do wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu przyczynił się także rozwój Grupy Kapitałowej. Koszty wynagrodzeń, a także koszty usług doradczych i prawnych stanowią główną pozycję kosztów bieżącej działalności Spółki.

Wśród kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu ujęte są także koszty związane z obsługą i utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody, będących własnością spółek zależnych. Spółka odzyskuje te kwoty poprzez wystawianie faktur za zarządzanie nieruchomościami tych spółek.

W 2020 roku Spółka uzyskała przychody finansowe netto w wysokości 11.095 tys. zł, które wzrosły w porównaniu do roku 2019. Na tę zmianę miał wpływ wzrost odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym oraz przychody z tytułu otrzymanej dywidendy.

3. 1.3 Wybrane informacje z jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych

	za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 772)	(983)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(337 597)	(16 375)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		298 933	52 264
Przepływy pieniężne netto razem		(40 436)	34 906
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		41 934	7 400
Wpływy zmian z tytułu różnic kursowych		4 970	(372)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		6 468	41 934

Rok 2020 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 41.934 tys. zł, a zamknął się saldem w kwocie 6.468 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 35.466 tys. zł.

W 2020 roku Spółka, podobnie jak w poprzednim roku, odnotowała ujemne przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 1.772 tys. zł. Na ich wysokość miały wpływ wyższe niż w ubiegłym roku

Spółka wykazała w 2020 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 337.597 tys. zł. Największy wpływ na osiągnięty wynik miały pożyczki, które w 2020 roku MLP Group S.A. udzieliła spółkom z Grupy w kwocie 383.772 tys. zł. Były one przeznaczone na rozwój projektów prowadzonych w Polsce i zagranicą. Wpływy te zostały skompensowane przez spłatę pożyczek udzielonych (Spółki z Grupy spłaciły 62.055 tys. zł pożyczek udzielonych przez MLP Group S.A.). Wpływ na ujemny wynik na działalności inwestycyjnej miały również wydatki na nabycie jednostek uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym (20.000 tys. zł).

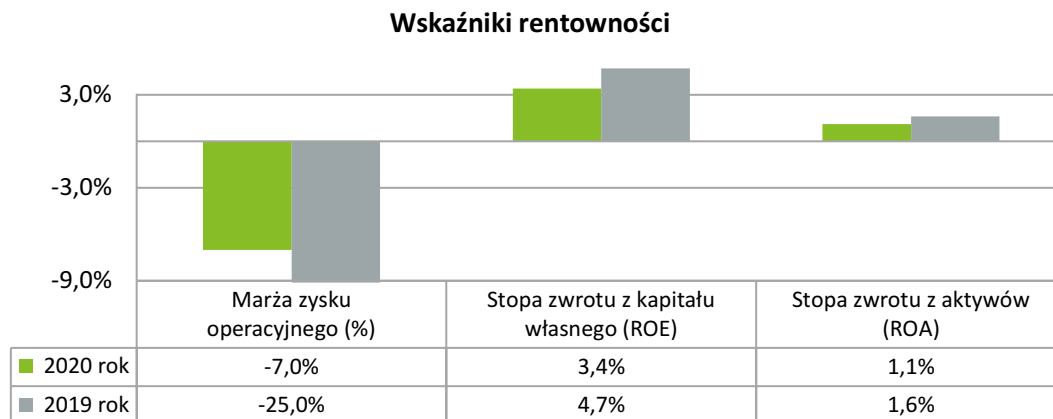
Przepływy z działalności finansowej wyniosły w 2020 roku 298.933 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do roku poprzedniego. W roku 2020 Spółka wyemitowała obligacje w kwocie 45.000 tys. EUR. Ponadto podwyższony został kapitał w drodze emisji akcji, z której wpływy wyniosły 110.134 tys. zł.

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

MLP Group S.A. nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2020 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

3.3.1 Wskaźniki rentowności

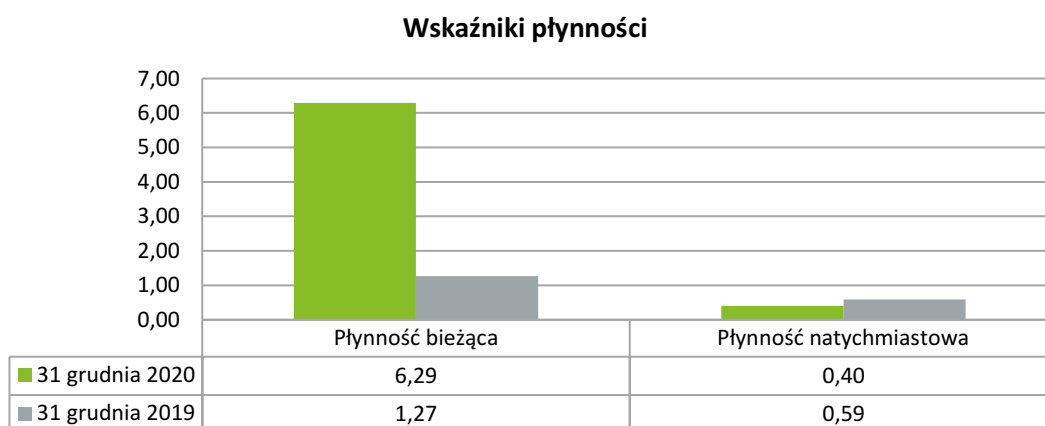


Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego:** wynik z działalności operacyjnej (przed ujęciem kosztów typu "one-off")/przychody ze sprzedaży;
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/kapitał własny;
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem.

W 2020 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego wzrósł w porównaniu do 2019 roku i wykazał ujemną wartość -7%. Przyczyną ujemnej wartości była osiągnięta przez Spółkę strata na działalności operacyjnej. Natomiast wzrost wskaźnika wynikał ze znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży, na które miały wpływ osiągnięte w 2020 roku przychody z umowy deweloperskiej.

3.3.2 Wskaźniki płynności



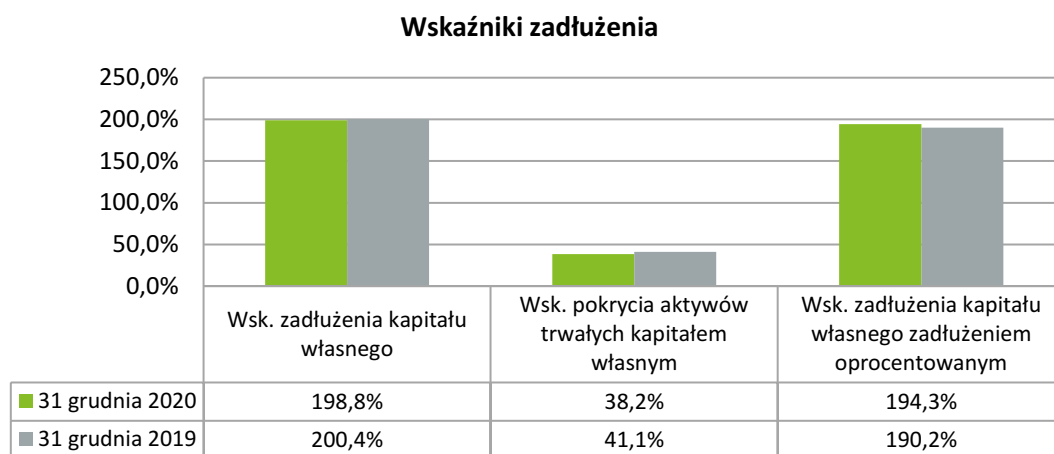
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na 31 grudnia 2020 roku wzrósł istotnie w porównaniu do wartości z końca 2019 roku (wzrost o 5,02 p.p.). Przyczyną były wyższe aktywa obrotowe, na których wysokość miały wpływ głównie pożyczki udzielone jednostkom powiązanim, przeznaczone na rozbudowę istniejących i budowę nowych parków logistycznych. Zmniejszyły się natomiast zobowiązania krótkoterminowe w wyniku wydłużenia okresu spłaty pożyczek otrzymanych od spółek z Grupy.

Nieznaczny spadek odnotował natomiast wskaźnik płynności natychmiastowej.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego:** zobowiązania razem/kapitał własny razem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe¹⁾/kapitał własny razem.

¹⁾ Zobowiązania finansowe obejmują: zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych.

W 2020 rok nastąpił niewielki spadek wartości wskaźnika zadłużenia kapitału własnego oraz wskaźnika pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym. Zmiana ta jest przede wszystkim wynikiem wyemitowania w 2020 roku nowych obligacji, a także podwyższenia kapitału w drodze emisji akcji.

W 2020 roku wzrostowi uległ natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym w porównaniu do 2019 roku (zmiana o 4,1 p.p.).

3. 4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka wykazywała zobowiązania z tytułu pożyczek, które zostały zaciągnięte w 2020 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-08-18	100 000 EUR	101 156 EUR
MLP Group S.A.	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-09-25	530 000 EUR	534 300 EUR
MLP Group S.A.	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-10-09	8 000 000 EUR	7 068 550 EUR
MLP Group S.A.	MLP Business Park Wien GmbH	2020-12-03	17 500 000 EUR	6 102 539 EUR

W 2020 roku Spółka dokonała spłaty następujących pożyczek oraz odsetek od pożyczek:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Zapłacona kwota pożyczki	Kwota zapłaconych odsetek
MLP Group S.A.	MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2010-12-30	200 000 PLN	78 479 PLN
MLP Group S.A.	MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2012-03-14	500 000 PLN	158 128 PLN
MLP Group S.A.	MLP Pruszków III Sp. z o.o.	2019-05-29	1 300 748 EUR	32 828 EUR

W dniu 10 czerwca 2020 roku zostało zawarte porozumienie pomiędzy MLP Group S.A. oraz MLP Poznań West Sp. z o.o. oraz cesja pomiędzy MLP Group S.A. a Fenix Sp. z o.o., na podstawie których prawo do wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki Fenix Sp. z o.o. z MLP Poznań West Sp. z o.o. zostaje przeniesione na MLP Group S.A..

W 2020 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

Spółka MLP Group S.A. nie jest stroną żadnej umowy kredytowej.

3. 4.3 Obligacje

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”).

W dniu 19 lutego 2020 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 30.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 30.000.000 EUR, a w dniu 16 października 2020 roku 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C1 o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 15.000.000 EUR. W dniu 18 listopada 2020 roku nastąpiła asymilacja obligacji serii C1 z obligacjami serii C. Zasymlowane obligacje serii C zostały oznaczone, uprzednio nadanym przez KDPW obligacjom serii C, numerem ISIN PLMLPGR00058 i od 18 listopada 2020 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst pod nazwą skróconą „MLP0225”.

Obligacje będą posiadały zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 19 lutego 2025 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę.

Zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z dnia 21 lutego 2020 r., dzień 26.02.2020 roku określono jako pierwszy dzień notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 (trzydziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości nominalnej 1.000 EUR

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka MLP Group S.A. wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje niepubliczne - Seria A	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00033
Obligacje niepubliczne - Seria B	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00041
Obligacje publiczne - Seria C	EUR	45 000 000	2025-02-19	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058

3. 4.4 Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka wykazywała należności z tytułu pożyczek, które zostały udzielone w 2020 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-03-12	200 000 PLN	200 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-07-15	200 000 PLN	200 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-07-27	2 000 000 PLN	2 000 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-07-29	1 500 000 PLN	1 500 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-10-01	500 000 PLN	140 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-12-16	2 000 000 PLN	2 000 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	2020-12-30	4 000 000 PLN	4 000 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUCHAREST WEST Sp. z o.o.	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUCHAREST WEST SRL	2020-01-10	1 000 000 EUR	400 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUCHAREST WEST SRL	2020-02-24	1 183 000 EUR	1 183 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-01-03	3 301 779 EUR	3 301 779 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-01-21	500 000 EUR	500 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-03-16	410 000 EUR	410 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-05-04	100 000 EUR	100 000 EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-06-17	150 000 EUR	150 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-08-18	100 000 EUR	100 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-09-25	530 000 EUR	530 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I Sp. z o.o. & Co.KG	2020-10-09	8 000 000 EUR	7 050 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I GP Sp. z o.o.	2020-06-26	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK BERLIN I GP Sp. z o.o.	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-02-04	150 000 PLN	150 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-03-13	3 100 000 PLN	3 100 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-03-16	202 177 PLN	0 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-03-17	9 980 907 PLN	380 907 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-03-18	4 343 820 PLN	4 343 820 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-04-29	500 000 PLN	500 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-06-10	15 529 455 PLN	15 529 455 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-12-30	4 600 000 PLN	4 600 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP Business Park Wien GmbH	2020-12-03	17 500 000 EUR	6 101 924 EUR
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	2020-03-18	106 050 EUR	106 050 EUR
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	2020-04-24	168 000 PLN	168 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	2020-05-02	150 920 PLN	150 920 PLN
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	2020-05-02	151 833 EUR	151 833 EUR
MLP Group S.A.	MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	2020-12-16	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	2020-12-16	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP FIN SP. Z O.O. Spółka Komandytowa	2020-05-11	50 000 PLN	50 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP FIN SP. Z O.O. Spółka Komandytowa	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2020-06-26	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP Germany Management GmbH	2020-01-15	15 000 EUR	15 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-02-04	149 616 PLN	149 616 PLN
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-02-20	41 117 EUR	41 117 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-03-18	353 620 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-04-17	412 030 PLN	412 030 PLN
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-04-17	415 650 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-05-02	970 893 PLN	970 893 PLN
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-05-02	793 701 EUR	793 701 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-06-09	1 073 690 PLN	1 073 690 PLN
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-06-17	1 305 680 EUR	1 305 680 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-07-07	172 500 PLN	172 500 PLN
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-08-18	219 102 PLN	219 102 PLN
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-10-23	59 000 EUR	59 000 EUR

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału
				pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-12-10	90 300 EUR	90 300 EUR
MLP Group S.A.	MLP Gliwice Sp. z o.o.	2020-12-28	30 200 EUR	30 200 EUR
MLP Group S.A.	MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP.Z O.O.& CO. KG	2020-03-30	55 000 EUR	55 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP.Z O.O.& CO. KG	2020-05-21	67 568 EUR	67 568 EUR
MLP Group S.A.	MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP.Z O.O.& CO. KG	2020-08-18	428 000 EUR	428 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-01-10	375 600 EUR	375 600 EUR
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-02-04	231 167 PLN	231 167 PLN
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-02-04	349 483 EUR	349 483 EUR
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-02-20	155 093 EUR	155 093 EUR
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-04-17	50 012 EUR	50 012 EUR
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-05-02	133 700 PLN	133 700 PLN
MLP Group S.A.	MLP LUBLIN Sp. z o.o.	2020-05-02	97 307 EUR	97 307 EUR
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-01-14	200 000 PLN	200 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-03-19	18 610 865 PLN	18 610 865 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-04-22	2 025 150 PLN	2 025 150 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-04-24	559 976 PLN	559 976 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-05-02	267 100 PLN	267 100 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-05-07	500 000 PLN	500 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-06-29	633 185 PLN	633 185 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-07-07	1 886 525 PLN	1 886 525 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	2020-07-15	200 000 PLN	200 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ EAST Sp. z o.o.	2020-06-26	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ Sp. z o.o.	2020-12-14	651 807 EUR	651 807 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-01-20	460 000 PLN	460 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-01-20	306 000 EUR	306 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-02-05	468 850 EUR	468 850 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-02-20	2 124 811 EUR	2 124 811 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-03-18	884 225 EUR	884 225 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-04-24	536 960 EUR	536 960 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	2020-12-30	3 000 000 PLN	3 000 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PROPERTY I Sp. z o.o.	2020-06-26	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PROPERTY Sp. z o.o.	2020-12-30	4 300 000 PLN	4 300 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-03-26	635 000 PLN	635 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-04-24	870 580 PLN	870 580 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-04-24	876 736 EUR	876 736 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-07-07	822 000 EUR	822 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-09-10	331 202 EUR	331 202 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-10-23	500 000 EUR	500 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-11-12	2 643 400 EUR	2 643 400 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-11-26	1 260 995 EUR	1 260 995 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	2020-12-10	827 342 EUR	827 342 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	2020-04-17	658 560 EUR	658 560 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	2020-05-02	78 000 PLN	78 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	2020-05-26	437 162 EUR	437 162 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	2020-07-07	782 000 EUR	782 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	2020-02-20	275 214 EUR	79 924 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	2020-03-18	902 200 EUR	902 200 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	2020-04-24	424 150 EUR	424 150 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-01-20	1 860 000 PLN	1 860 000 PLN

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-01-20	1 060 000 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-02-20	1 677 768 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-03-18	3 078 520 EUR	2 422 749 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-05-02	1 376 270 PLN	1 376 270 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-06-04	149 208 EUR	149 208 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	2020-06-04	156 813 PLN	156 813 PLN
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL GP Sp. z o.o.	2020-06-26	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL LP Sp. z o.o.	2020-06-26	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL LP Sp. z o.o.	2020-12-16	1 500 EUR	1 500 EUR
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL Sp.z o.o.& Co.KG	2020-01-07	800 000 EUR	800 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL Sp.z o.o.& Co.KG	2020-02-11	200 000 EUR	200 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL Sp.z o.o.& Co.KG	2020-03-13	400 000 EUR	400 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL Sp.z o.o.& Co.KG	2020-09-24	30 000 EUR	30 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL Sp.z o.o.& Co.KG	2020-10-30	100 000 EUR	47 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP Spółka z o.o.	2020-12-30	4 800 000 PLN	4 800 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP TEMP Sp. z o.o.	2020-12-30	4 600 000 PLN	4 600 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP TERESIN II Sp. z o.o.	2020-12-30	4 600 000 PLN	4 600 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-01-10	195 200 PLN	195 200 PLN
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-01-10	199 000 EUR	199 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-01-27	800 000 EUR	800 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-03-06	125 000 EUR	125 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-04-23	331 200 PLN	331 200 PLN
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-04-23	337 557 EUR	337 557 EUR
MLP Group S.A.	MLP Wrocław Sp. z o.o.	2020-07-28	50 000 EUR	41 500 EUR
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-02-20	200 000 EUR	74 235 EUR
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-03-26	24 273 000 PLN	24 273 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-05-19	200 000 PLN	200 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-07-07	200 000 PLN	200 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-09-10	1 135 000 EUR	1 135 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-10-13	5 255 875 PLN	5 255 875 PLN
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-10-23	355 000 EUR	355 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-11-12	1 014 000 EUR	1 014 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	2020-12-10	776 060 EUR	776 060 EUR

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W dniu 24 maja 2019 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Gliwice Sp. z o.o. w związku z Umową w sprawie w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w tym zobowiązań związanych z realizacją Inwestycji Drogowej w całości lub w części - do wysokości 2 745 888,30 PLN.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2020 r. MLP Group S.A. nie udzielała żadnych gwarancji.

3. 4.7 Pozostałe zabezpieczenia

- Umowa podoprądkowania pożyczki udzielonej do MLP Pruszków I Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczek udzielonych do MLP Lublin Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczek udzielonych do MLP Teresin Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczek udzielonych do MLP Wrocław Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczki udzielonej do MLP Poznań II Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczki udzielonej do MLP Poznań Sp. z o.o.

- Umowa podoprądkowania pożyczki udzielonej do MLP Czeladź Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczki udzielonej do MLP Gliwice Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków III Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków IV Sp. z o.o.
- Umowa podoprądkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków V Sp. z o.o.
- Umowy wsparcia udzielone przez MLP Group S.A. jako sponsora dla odpowiednio MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o., MLP Poznań sp. z o.o., MLP Poznań II oraz MLP Pruszków V sp. z o.o. zgodnie z którymi sponsor zapewni środki na pokrycie przekroczonych kosztów realizacji inwestycji przez daną spółkę.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka jest w posiadaniu odpowiednich zasobów kapitałowych, umożliwiających realizację celów strategicznych oraz finansowanie bieżącej działalności operacyjnej.

Zamierzenia inwestycyjne realizowane są poprzez powoływane do tego spółki celowe, w których Spółka posiada swoje udziały. Spółka finansuje prowadzone inwestycje, zarówno te, które polegają na nabywaniu nowych nieruchomości, jak i te, które polegają na rozbudowie posiadanych parków logistycznych ze środków własnych oraz za pomocą długoterminowego finansowania dłużnego w postaci kredytów i pożyczek.

Spółka zakłada, że udział finansowania dłużnego w finansowaniu założonych inwestycji będzie wynosił około 70%.

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na jednostkowy wynik za rok obrotowy

W 2020 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na jednostkowy wynik za bieżący okres obrotowy.

3. 7 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekaio Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”). Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3.

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

Nie wystąpiły inne istotne dokonania i niepowodzenia niż te, które opisano w niniejszym sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki MLP Group S.A.

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Spółki nie podlega sezonowości lub cykliczności.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego jak i zmiana takiego podmiotu należy do zakresu kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, która w swoich decyzjach zawsze kieruje się interesem akcjonariuszy, lecz nie stosuje stałej reguły dotyczącej zasad wyboru i zmiany ww. podmiotu. Publikowanie informacji o braku reguł w tym zakresie w ocenie Emitenta należy uznać za niecelowe.

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Wykonywanie funkcji zarządu i nadzoru w strukturach Spółki jest uzależniony od kompetencji, umiejętności i efektywności. Decyzje dotyczące powoływania na stanowiska kluczowych menedżerów, zarządcze oraz nadzorcze nie są uzależnione od płci ani wieku kandydata. Dlatego Spółka nie realizuje polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów.

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W ocenie Emitenta publikacja pełnego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo, naruszać by mogła interesy poszczególnych akcjonariuszy. Ponadto w ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących walnych zgromadzeń.

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Rekomendacja nr II.R.2. Osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny dążyć do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Wykonywanie funkcji zarządu i nadzoru w strukturach Spółki jest uzależnione od kompetencji, umiejętności i efektywności. Decyzje dotyczące powoływania na stanowiska kluczowych menedżerów, zarządcze oraz nadzorcze nie są uzależnione od płci ani wieku kandydata.

Zasada szczegółowa nr II.Z.11. Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Statut Spółki oraz Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewidują obowiązku opiniowania wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. Zdaniem Spółki uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

IV. Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Zasada szczegółowa nr IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnym Zgromadzeniu przedstawicielom mediów. W ocenie Emitenta obowiązujące przepisy prawa, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad walnych zgromadzeń. W przypadku pytań dotyczących walnych zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela stosownych odpowiedzi.

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

Zasada szczegółowa nr V.Z.5. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązany z zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Zdaniem Spółki uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

Rekomendacja nr VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Wynagrodzenia członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są określane odpowiednio do zakresu zadań, odpowiedzialności z pełnionej funkcji oraz wyników ekonomicznych Grupy. Spółka nie zamierza wprowadzać polityki wynagrodzeń z zastosowaniem zaleceń Komisji Europejskiej, chcąc zachować w tym zakresie większą swobodę decyzyjną.

Zasada szczegółowa nr VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4.1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4.1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2020 roku MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft posiadająca 10.242.726 akcji Spółki, stanowiących 51,94% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 51,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność holdingową.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
CAJAMARCA Holland BV ²⁾	10 242 726	51,94%	51,94%
Pozostali akcjonariusze	4 055 330	20,56%	20,56%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,98%	8,98%
MetLife OFE ³⁾	1 656 022	8,40%	8,40%
Israel Land Development Company Ltd. ¹⁾	652 019	3,31%	3,31%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,25%	3,25%
MIRO B.V.	452 955	2,30%	2,30%
Shimshon Marfogel	149 155	0,76%	0,76%
MIRO LTD.	99 170	0,50%	0,50%
Łącznie	19 720 255	100%	100%

W dniu 27 października 2020 roku Spółka wyemitowała 1.607.000 akcji serii D o łącznej wartości nominalnej 401.750 zł (wartość nominalna jednej akcji serii D wynosi 0,25 zł). Łącznie ilość akcji i głosów na WZA, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, wynosi 19.720.255 sztuk.

¹⁾ W ramach emisji akcji serii D, 574.903 sztuk akcji objął podmiot dominujący Grupy najwyższego szczebla - Israel Land Development Company Ltd.

^{1,2)} W tym samym dniu jednostka wyższego szczebla CAJAMARCA HOLLAND B.V. zbyła 77.116 akcji Spółki na rzecz spółki Israel Land Development Company Ltd.

³⁾ W grudniu 2020 roku zmniejszył się pakiet posiadanych przez MetLife OFE akcji Spółki z 1.679.502 do 1.656.022 akcji, który po zmianach stanowi 8,40% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1.656.022 głosów, to jest 8,40% ogólnej liczby głosów.

Ponadto w dniu 28 października 2020 roku zmniejszył się pakiet posiadanych przez Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. akcji Spółki z 1.166.133 do 606.792 akcji, który po tej transakcji stanowi 3,08% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 606.792 głosów, to jest 3,08% ogólnej liczby głosów.

4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

MLP Group S.A. nie wyemitowała akcji przyznających specjalne uprawnienia kontrolne ich posiadaczom.

Zgodnie ze Statutem, Cajamarca Holland B.V, do czasu gdy liczba akcji posiadanych przez tego akcjonariusza nie spadnie poniżej 25%, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania 3 członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej, zaś MIRO B.V., do czasu gdy liczba akcji posiadanych przez tego akcjonariusza nie spadnie poniżej 2,5%, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania 1 członka Rady Nadzorczej. Uprawnienia osobiste ww. akcjonariuszy wygasają, jeżeli liczba akcji posiadana łącznie przez Cajamarca Holland B.V. oraz Miro B.V. jest mniejsza aniżeli 40% kapitału zakładowego.

Zgodnie z oświadczeniami znaczących akcjonariuszy nie posiadają oni innych praw głosu.

4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

W Spółce MLP Group S.A. nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MLP Group S.A.

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MLP Group S.A.

4.2 Walne Zgromadzenie

Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu Walnego Zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037 z późn. Zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej MLP Group S.A. z dnia 2 grudnia 2009 roku.

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy,
- powzięcie uchwały o podziale zysku bądź pokryciu straty,
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy zastrzeżone w Kodeksie Spółek Handlowych, chyba że w zakresie dopuszczonym prawem Statut stanowi inaczej oraz,
 - powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień Statutu dotyczących zasad powoływania członków RN przez poszczególnych akcjonariuszy,
 - zmiana Statutu Spółki,
 - ustalanie zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
 - połączenie lub rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów,
 - rozpatrywanie roszczeń wobec członków organów Spółki lub założycieli Spółki z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej ich bezprawnym działaniem.

Uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga zarówno nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, jak również obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego ograniczonym prawem rzeczowym.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd jako zwyczajne albo nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Jeżeli jednak Zarząd Spółki w przepisany terminie nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania przysługuje Radzie Nadzorczej.

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

- z inicjatywy własnej,
- na wniosek Rady Nadzorczej,
- na wniosek akcjonariuszy reprezentujących łącznie minimum dwudziestą część kapitału zakładowego,
- na podstawie uchwały porządkowej Walnego Zgromadzenia zgodnie z treścią tej uchwały oraz ustala jego porządek obrad.

Oprócz osób wskazanych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, każdy Niezależny Członek Rady Nadzorczej może żądać:

- zwołania Walnego Zgromadzenia;
- wprowadzania określonych spraw do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Usunięcie spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na żądanie osoby lub osób uprawnionych wymaga ich zgody.

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

Zarząd Spółki, otrzymawszy stosowny wniosek, jest zobowiązany nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania zwołać Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, jeżeli Zarząd Spółki w przepisany terminie nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania przysługuje osobom składającym wniosek o zwołanie Walnego Zgromadzenia – po uzyskaniu upoważnienia Sądu Rejestrowego, a Radzie Nadzorczej, jeżeli występowała do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Wszyscy akcjonariusze mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia go na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

Prawo obecności na Walnym Zgromadzeniu posiadają także członkowie organów Spółki, w tym członkowie organów, których mandat wygaś, lecz ich działalność jest przedmiotem oceny Walnego Zgromadzenia, a także osoby wyznaczone przez Zarząd do obsługi Walnego Zgromadzenia.

Co do zasady uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, a głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia jest jawne. Głosowanie tajne zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych lub na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie lub w miejscu siedziby Spółki.

4.3 Zasady zmiany statutu

Zmiana statutu Spółki MLP Group S.A. zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 3/4 głosów i wpisu do rejestru. W przypadku uchwały dotyczącej zmiany Statutu w zakresie zwiększenia świadczeń akcjonariuszy lub uszczuplającej prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 Kodeksu spółek handlowych wymagana jest zgoda wszystkich akcjonariuszy, których przedmiotowa uchwała dotyczy. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd. Walne Zgromadzenie Spółki MLP Group S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

4. 4 Zarząd

Dnia 18 kwietnia 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiana ta została zarejestrowana w sądzie.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się od dwóch do trzech członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.

Zgodnie ze Statutem, kadencja Zarządu jest wspólna i trwa trzy lata. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza. Zarząd, jak również poszczególni jego członkowie, mogą być odwołani lub zawieszani także przez Walne Zgromadzenie.

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 18 czerwca 2018 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Radosława T. Krochty na Prezesa Zarządu, pana Michaela Shapiro na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na Członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 18 czerwca 2021 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław T. Krochta.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Wiceprezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Michael Shapiro.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki został powołany Pan Tomasz Zabost.

4. 4.1 Kompetencje Zarządu

Zgodnie ze Statutem Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę, w szczególności kieruje działalnością Spółki, zarządza i rozporządza jej majątkiem oraz prawami przysługującymi Spółce, jak również podejmuje uchwały i decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Prawo do reprezentowania Spółki przysługuje dwóm członkom Zarządu łącznie. Spółkę reprezentować mogą również pełnomocnicy powołani przez Zarząd, na podstawie i w granicach udzielonego im pełnomocnictwa. Zarząd może również jednomyślnie postanowić o udzieleniu prokury.

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

- emisją weksla;
- udzieleniem zabezpieczenia jakiegokolwiek długu innego podmiotu, w tym podmiotu zależnego;
- ustanowieniem hipoteki lub dokonaniem jakiegokolwiek innego obciążenia majątku Spółki;
- zawarciem umowy, z której wynika obowiązek świadczenia lub ryzyko świadczenia przez Spółkę w ciągu jednego roku obrotowego rzeczy, usług lub pieniędzy o wartości przenoszącej 500.000 EUR lub jej równowartości w innej walucie (za wyjątkiem umów pożyczek zawartych ze spółkami z grupy kapitałowej MLP Group S.A. lub aneksów do takich umów), chyba, że zawarcie tej umowy jest przewidziane w przyjętym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowym (budżecie) Spółki
- zwołaniem Walnego Zgromadzenia lub zażądania zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej;
- złożeniem pozwu o unieważnienie lub uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia;
- złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki.

- podejmowaniem jakichkolwiek działań dotyczących zmiany praw do podpisywania lub schematów akceptacji w bankach;
- zatrudnianiem, zwalnianiem i określaniem wynagrodzenia dyrektorów działów Spółki (działu marketingu, inwestycji, finansowego oraz administracji);
- nominacją lub wyznaczeniem członków jakiegokolwiek organu w jakimkolwiek podmiocie kontrolowanym przez Spółkę;
- reprezentowaniem Spółki na zgromadzeniach wspólników lub akcjonariuszy podmiotów zależnych Spółki lub udzieleniem pełnomocnictwa do reprezentowania Spółki na zgromadzeniach wspólników lub akcjonariuszy podmiotów zależnych Spółki wraz z udzielaniem instrukcji co do sposobu głosowania (jeżeli takie instrukcje będą udzielone);
- udziałem w innych spółkach, z wyłączeniem spółek należących do grupy kapitałowej Spółki lub zbywaniem akcji lub udziałów w innych spółkach, z wyłączeniem transakcji zawartych w ramach grupy kapitałowej Spółki;
- emisją akcji, obligacji, warrantów, wystawianiem weksli lub zmianą warunków emisji obligacji wyemitowanych przez Spółkę;
- zaciągnięciem zobowiązania do nabycia lub zbycia nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub jego ułamkowej części za wyjątkiem zawierania umów przedwstępnych nabycia własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości jednostronnie zobowiązujących drugą stronę i niezawierających jakichkolwiek zobowiązań Spółki do wpłacania zadatku lub zaliczki;
- zawarciem, zmianą lub rozwiązaniem umowy dotyczącej udzielenia kredytu, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej bądź dotyczącej rachunku bankowego, akredytywy lub innego produktu finansowego lub usługi finansowej, której stronami jest lub ma być Spółka oraz bank krajowy, bank zagraniczny, instytucja kredytowa lub instytucja finansowa w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 – Prawo Bankowe;
- zwolnieniem dłużnika Spółki z długu w kwocie większej, niż 100.000 złotych lub jej równowartości w innej walucie;
- przyjęciem rocznego planu finansowego (budżetu) lub długoterminowych planów finansowych.

Do końca trzeciego miesiąca od zakończenia roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, które wraz z projektem uchwały w sprawie podziału zysku oraz opinią i raportem biegłych rewidentów przedkłada Radzie Nadzorczej w celu oceny przed Walnym Zgromadzeniem.

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, przy czym członkowie organu mogą uczestniczyć w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość i oddać swój głos w drodze elektronicznej, faksem lub przez telefon. Ponadto członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka. Bez odbycia posiedzenia mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne.

Regulamin określa sposoby składania oświadczeń woli za Spółkę. Możliwe jest składanie oświadczeń pocztą elektroniczną w przypadkach, gdy natura lub treść stosunku prawnego taką formę dopuszczają. Zapisy Regulaminu precyzują również udzielanie i odwoływanie prokury – Zarząd udziela jej na posiedzeniu, na którym obecni są wszyscy członkowie. Możliwe jest również udzielenie prokury na posiedzeniu odbywającym się z wykorzystaniem środków komunikacji na odległość. Regulamin normuje także zagadnienia podejmowania uchwał, dopuszczając możliwość podjęcia uchwały w trybie obiegowym.

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

Poniżej przedstawiono informacje na temat członków Zarządu, ich stanowisko, datę objęcia funkcji oraz datę upływu obecnej kadencji członka Zarządu.

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

Radosław T. Krochta ukończył Wyższą Szkołę Zarządzania i Bankowości w Poznaniu na kierunku Finanse. Oprócz tego w 2003 roku ukończył studia podyplomowe z zakresie Zarządzania na Nottingham University oraz studia podyplomowe MBA. Posiada wieloletnie doświadczenie w pracy w finansach w Polsce, Europie Wschodniej i Stanach Zjednoczonych. W latach 2001-2004 zajmował stanowisko CFO w Dresdner Bank Polska S.A. Kilka lat był również Dyrektorem Działu Doradztwa Strategicznego w Deloitte Advisory w Warszawie, wcześniej pracował jako manager w PWC w Warszawie i Stanach Zjednoczonych. Dołączył do MLP Group S.A w roku 2010. Obecnie pełni funkcję prezesa Zarządu.

Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu

Michael Shapiro posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w realizacji projektów w sektorze nieruchomości. Ukończył wydział Zarządzania i Inżynierii Przemysłowej w Izraelskim Instytucie Technologii w Hajfie. W latach 1957-2000 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego i zarządzał spółkami Miro Engineering Ltd oraz S.M. Shapiro Engineers Ltd. W latach 1995 - 2016 pełnił funkcję Prezesa Zarządu MLP Group S.A., od czerwca 2016 roku funkcję Wiceprezesa Zarządu. Odpowiada za bieżący rozwój oraz komercjalizację posiadanych przez Grupę parków logistycznych oraz za inwestycje w bank ziemi dokonywane przez Grupę.

Tomasz Zabost - Członek Zarządu

Tomasz Zabost jest absolwentem Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej na kierunku budownictwa ze specjalnością konstrukcje budowlano-inżynierskie. Ukończył także liczne kursy i szkolenia w zakresie zarządzania. Posiada ponad 20-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Specjalizuje się w zarządzaniu aktywami na wszystkich etapach realizacji projektów inwestycyjnych. Dotychczas zajmował się przede wszystkim realizacją nowych projektów nieruchomości, począwszy od strategii inwestycji, w tym m.in.: wyboru dewelopera, gruntów, kontrahentów, dostawców, architektów, inżynierów, doradców. Odpowiedzialny był także za przygotowanie budżetu i studium wykonalności. Tomasz Zabost przez ponad 8 lat był zatrudniony w firmie ProLogis, w której od 2007 roku pełnił funkcję Vice President- Head of Project Management. Wcześniej wspierał hiszpański koncern budowlany Dragados w wejściu na polski rynek. Podczas dotychczasowej kariery zawodowej współpracował także z innymi deweloperami i wykonawcami powierzchni magazynowo – produkcyjnych w Polsce i za granicą. Pracował m.in. w Liebrecht&Wood, E&L Project oraz Ghelamco Poland.

4. 5 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego, powoływanych na wspólną, 3-letnią kadencję. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej stanowią Członkowie Niezależni.

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 18 czerwca 2018 roku i upływa z dniem 18 czerwca 2021 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

W dniu 30 listopada 2020 roku z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Daniel Nimrodi. Na jego miejsce, jeden z akcjonariuszy Spółki, Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie statutu Spółki, powołał Oded Setter ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2020 roku.

Z zastrzeżeniem uprawnień osobistych, opisanych w pkt. 4.1.2 sprawozdania (w rozdziale Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy), członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie Spółki.

4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad Spółką we wszystkich dziedzinach jej działalności, przy czym poza sprawami określonymi przepisami KSH, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej, zgodnie z art. 21.2 Statutu należy:

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje, ¹⁾
- zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i wykraczającą poza normalny przedmiot działalności gospodarczej Spółki o wartości przekraczającej kwotę 5.000.000 zł,
- wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkownika wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkownika wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki, ¹⁾
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,

- wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego,
- podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu,¹⁾
- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,¹⁾ rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

¹⁾ *Uchwały w sprawach określonych wyżej w oznaczonych punktach wymagają dla ich podjęcia tego, aby co najmniej jeden z Członków Niezależnych Rady Nadzorczej oddał głos za podjęciem uchwały w tym przedmiocie.*

W celu wykonywania swoich kompetencji Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.

Rada Nadzorcza może wyrażać opinie we wszystkich sprawach Spółki oraz występować do Zarządu Spółki z wnioskami i inicjatywami. Zarząd ma obowiązek powiadomić Radę Nadzorczą o zajętych stanowiskach w sprawie opinii, wniosku lub inicjatywy Rady Nadzorczej nie później niż w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku, opinii lub zgłoszenia inicjatywy, o ile opinia Rady Nadzorczej jest niezgodna z wnioskiem lub inicjatywą Zarządu, a nie jest wymagana zgoda któregośkolwiek z organów Spółki na dokonanie czynności objętej opinią Rady Nadzorczej.

Niezależnym Członkom Rady Nadzorczej przysługuje uprawnienie do zwołania Walnego Zgromadzenia lub wprowadzania określonych spraw do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

4. 5.2 *Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej*

Rada Nadzorcza działa na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie, określającego jej kompetencje, organizację i sposób wykonywania czynności. Zgodnie z Regulaminem Rada wykonuje swoje zadania kolegialnie, na posiedzeniach. Posiedzenia odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na dwa miesiące i zwoływane są w siedzibie Spółki. Regulamin dopuszcza możliwość odbywania posiedzeń z wykorzystaniem środków komunikacji na odległość.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie zostali zaproszeni co najmniej 7 Dni Roboczych przed planowanym posiedzeniem. Jednakże w pilnych sprawach Przewodniczący Rady, bądź z jego upoważnienia inny Członek Rady Nadzorczej, może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej w krótszym terminie. Co do zasady uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Co do zasady członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Dopuszczalne jest odbywanie posiedzeń w trybie pisemnym. Posiedzenie Rady Nadzorczej może odbyć się z wykorzystaniem środków bezpośredniej komunikacji na odległość. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń i podejmowania uchwał z wykorzystaniem środków bezpośredniego komunikowania się na odległość został określony w Regulaminie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w razie zaistnienia potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno być Niezależnymi Członkami Rady, z czego co najmniej jeden powinien posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, o których mowa w Ustawie o Biegłych Rewidentach. Kryteria niezależności określone zostały w art. 18.12 Statutu Spółki.

4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Oded	Setter ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Piotr	Chajderowski	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Maciej	Matusiak	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021

¹⁾ W dniu 30 listopada 2020 roku z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Daniel Nimrodi. Na jego miejsce, jeden z akcjonariuszy Spółki, Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie statutu Spółki, powołał Pana Oded Setter, ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2020 roku.

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Shimshon Marfogel posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Hebrajskim w Jerozolimie, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts) na Wydziale Księgowości i Ekonomii.

Shimshon Marfogel pracuje od 1985 roku w spółce Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Tel Awiwie jako: główny księgowy (w latach 1985-1986), wiceprezes oraz główny księgowy (w latach 1986-2001), dyrektor generalny (w latach 2001-2004); od 2004 roku pan Shimshon Marfogel pełni funkcję wiceprezesa zarządu Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Tel Awiw.

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Eytan Levy posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Bar-Ilan w Ramat Gan, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts) z Nauk Politycznych.

Od 1982 do 1991 roku pełnił różne funkcje kierownicze, m.in. dyrektora wydziału produktów specjalnych, wiceprezesa zarządu odpowiedzialnego za marketing w Israel National Post Authority, z siedzibą w Jerozolimie. W latach 1991-1997 pełnił różne funkcje kierownicze, m.in. dyrektora ds. bezpieczeństwa i logistyki, wiceprezesa zarządu ds. marketingu i sprzedaży w Izrael National Telecommunications Company, z siedzibą w Jerozolimie. W latach 1998-2000 był partnerem w izraelskim biurze spółki prawa amerykańskiego Gerard, Klauer & Mattison, z siedzibą w Tel Awiwie. Od roku 1997 jest dyrektorem w spółce prawa izraelskiego Percite Technology, z siedzibą w Rosh Ha`Ayin.

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

Maciej Matusiak jest absolwentem Politechniki Łódzkiej, posiada tytuł Chartered Financial Analyst (CFA) oraz licencję maklera papierów wartościowych. W latach 1995-1996 pracował w Daewoo Towarzystwo Ubezpieczeniowe SA w Wydziale Inwestycji Kapitałowych jako dealer papierów wartościowych i analityk finansowy. W latach 1996-1998 był zatrudniony w Bankowym Domu Maklerskim PKO BP jako analityk finansowy. Od 1998 do 2002 pracował w Grupie Commercial Union – najpierw w Wydziale Inwestycji Commercial Union Polska – Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie SA, a następnie w Commercial Union Investment Management (Polska) SA. Od 2006 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu Artemis Investment Sp. z o.o. w Warszawie.

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

Guy Shapira ukończył z wyróżnieniem studia Interdisciplinary Center Herzliya (IDC) w Izraelu ze stopniem licencjata na Wydziale Biznesu i Administracji (B.A.) oraz Prawa (LL.B.), ze specjalizacją: międzynarodowe prawo gospodarcze. Posiada również izraelskie uprawnienia adwokackie. Przed powołaniem do Rady Nadzorczej Spółki, Pan Guy Shapira pracował dla kancelarii prawnej Steinmetz, Haring, Gurman & Co. w Izraelu i zasiadał w Komitecie Audytu związku studentów IDC.

Zgodnie z oświadczeniem Guya Shapira, prowadzi poza przedsiębiorstwem Spółki działalność, która nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki, jak również nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu konkurencyjnej spółki kapitałowej lub członek organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie przepisów Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).

Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej

Piotr Chajderowski posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Łódzkim, uzyskując tytuł Magistra Ekonomii. W 2008 roku dołączył do Członków Rad Nadzorczych w Ministerstwie Skarbu Państwa.

W latach 1994-2018 pełnił różne funkcje kierownicze, m.in. był zatrudniony jako księgowy inwestycyjny w PTP Kleinwart (1995-1997), następnie (1997 do 1999) został awansowany na menedżera inwestycyjnego w tej samej spółce. Pełnił funkcję Wiceprezesa/Prezesa Zarządu Spółek takich jak: ALPHA FINANSE Sp. z o. o., Zakłady Metalurgiczne SKAWINA S.A. Grupa Impexmetal, SIGNUM FINANSE, Nowy Przewoźnik Sp. z o. o., DEUTSCHE BINNENREEDEREI AG w Berlinie oraz Grupa WORK SERVICE S.A.

Obecnie jest Członkiem Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącym Komitetu Audytowego - pełni funkcję Doradcy Prezydenta Pracodawców RP ds. restrukturyzacji przedsiębiorstw.

Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej

Oded Setter zajmuje stanowisko Wiceprezesa do spraw Finansów, Inwestycji i Rozwoju (VP Financing, Investment & Business Development) w spółce The Israel Land Development Company Ltd. („ILDC”). Ponadto jest Członkiem Zarządu spółki zależnej od ILDC oraz Członkiem Zarządu w spółce Skyline Investments. Pan Oded Setter posiada tytuł CPA – Certified Public Accountant, ukończył Wydział Prawa na Uniwersytecie Bar Ilan, oraz posiada licencjat z Rachunkowości oraz licencjat z Komunikacji i Dziennikarstwa uzyskane na Uniwersytecie Hebrajskim w Jerozolimie.

Doświadczenie zawodowe Pana Oded Setter zawiera również pełnienie funkcji Wiceprezesa do spraw Strategii, Finansów i Kontroli w spółce Shikun & Binui, Dyrektora Finansowego, Kontroli i Strategii w spółce Shikun & Binui, Członka Zarządu w spółce zależnej od Shikun & Binui, Dyrektora Finansowego w spółce Arison Investments, jak również Starszego Konsultanta w KPMG.

Zarząd informuje również, że zgodnie z oświadczeniem Oded Setter, nie prowadzi on poza przedsiębiorstwem Spółki działalności, która jest konkurencyjna wobec działalności Spółki, jak również nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu konkurencyjnej spółki kapitałowej lub członek organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie przepisów Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).

4. 5.4 **Komitet Audytu**

W dniu 15 stycznia 2014 roku odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym powołano Komitet Audytu, który odpowiedzialny jest za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki. Szczegółowe zadania i sposób działania komitetu audytu określa regulamin komitetu audytu, stanowiący załącznik do regulaminu Rady Nadzorczej. Rola i obowiązki Komitetu Audytu obejmują nadzór, monitorowanie i doradzanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej w zakresie wszelkich kwestii związanych z zarządzaniem ryzykiem, badaniem sprawozdań finansowych oraz kontrolą i przestrzeganiem odpowiednich przepisów i regulacji. Komitet Audytu poddaje ocenie prace wykonywane przez niezależnego biegłego rewidenta oraz związane z tym koszty.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku osobą spełniającą wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach (tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej) oraz kryteria niezależności wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach był Maciej Matusiak.

Ponadto, Rada Nadzorcza może powołać spośród swoich członków komitet wynagrodzeń przygotowujący dla niej propozycje, co do wynagrodzeń członków Zarządu Spółki oraz sprawujący nadzór nad realizacją wprowadzonych w Spółce planów motywacyjnych uprawniających ich uczestników do objęcia akcji Spółki lub instrumentów związanych z akcjami Spółki. W skład komitetu wynagrodzeń wchodzić ma od 2 do 3 członków.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

4. 5.5 **Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej**

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, tak, aby umowa dotycząca badania sprawozdania finansowego Spółki mogła być podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej rzetelne i terminowe przeprowadzenie badania.

Przy wyborze firmy audytorskiej zwraca się szczególną uwagę na spełnienie przez firmę audytorską i biegłego rewidenta wymogów niezależności, w szczególności uwzględnia się zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską lub biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej.

Firmę audytorską wybiera się z uwzględnieniem jej doświadczenia w zakresie badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na warszawskiej giełdzie papierów wartościowych. Przy wyborze firmy audytorskiej bierze się również pod uwagę jej zdolność operacyjną do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki.

Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem są następujące:

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badanie Spółki, a także jednostki powiązane z biegłym rewidentem lub firmą audytorską, mogą świadczyć bezpośrednio lub pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej oraz jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii, wymienione poniżej dozwolone usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych po uzyskaniu akceptacji Komitetu Audytu. Na potrzeby niniejszej polityki dozwolone usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych oznaczają:

poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego Spółki, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków, badanie historycznych informacji finansowych do prospektu emisyjnego, wydawanie listów poświadczających oraz usługi due diligence – wykonywane w związku z prospektem emisyjnym.

4. 6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej

4. 6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia Zarządu w 2020 roku

Wynagrodzenia i inne świadczenia:

Radosław T. Krochta	1 010
Michael Shapiro	483
Tomasz Zabost	644

2 137

Łączna wartość wynagrodzenia otrzymanego oraz należnego przez Zarząd od Spółki, wyniosła 2.137 tys. zł. Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy, (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz (iv) z tytułu płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2020 roku

Maciej Matusiak	39
Eytan Levy	39
Shimshon Marfogel	39
Daniel Nimrodi	36
Guy Shapira	39
Piotr Chajderowski	39
Oded Setter	3

234

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2020 roku, wyniosła 234 tys. PLN.

W 2020 roku liczba posiedzeń Komitetu Audytu była równa liczbie posiedzeń Rady Nadzorczej – odbyły się dwa posiedzenia Komitetu Audytu.

4. 6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

Prezes Zarządu Radosław T. Krochta zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro zatrudniony jest w spółce zależnej MLP Pruszków I Sp. z o.o. na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Michaela Shapiro do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Członek Zarządu Tomasz Zabost zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Przed emisją akcji serii D, Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 3,05% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 14,25% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 17,30% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

W wyniku emisji akcji serii D, Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 2,80% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 12,99% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 15,79% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Przed emisją akcji serii D, Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczył ekonomicznie w 0,77% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiadał bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,82% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,59% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

W wyniku emisji akcji serii D, Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,71% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,76% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,47% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji w Spółce MLP Group S.A.

4. 8 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2020 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w MLP Group S.A.

4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2014 poz. 133 z późniejszymi zmianami).

Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

Wzajemne przenikanie się i zazębianie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach, taki jak:

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,

- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży, oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem,

nie tylko gwarantuje sprawność systemu kontroli wewnętrznej ale również wspomaga zarządzanie całej Grupy.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych, to przede wszystkim:

- ustalona struktura organizacyjna,
- wykwalifikowana kadra,
- bezpośredni nadzór kierownictwa,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego, zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach. W trakcie badania przez niezależnego audytora pracownicy Pionu Finansowego uczestniczą w procesie sporządzania sprawozdania, służą wszelkimi wyjaśnieniami.

Proces kontrolingu w Spółce, którego podstawowym i znaczącym elementem jest kontrola wewnętrzna, oparty jest na systemie budżetów. W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planów krótko, średnio i długoterminowych, przy czym w szczegółowym stopniu tworzy się budżet na najbliższy rok w zakresie:

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Spółki, to jest:

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizacji działalności Spółki i zminimalizować potencjalne ryzyka. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

Skuteczna kontrola wewnętrzna (wraz istniejącym w ramach niej systemem sprawozdawczości i raportowania) jest podstawowym etapem identyfikacji ryzyk oraz zarządzania zmianami. Skuteczne zarządzanie ryzykiem to poza systemem sprawozdawczości także analiza ryzyk. Dlatego kluczowym działaniem Spółki mającym na celu zmniejszenie ekspozycji na ryzyka, jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji. Wszelkie ewentualne zmiany w budżetach projektów inwestycyjnych przenoszone są do prognozy wyników i prognozy cash flow, tak aby na problem spojrzeć globalnie i wyeliminować nie tylko ryzyka związane z projektami, ale także ryzyka płynności, kursowe itp. Takie ponad obszarowe zarządzanie i monitorowanie ryzyk oraz kontrola wewnętrzna we wszystkich obszarach istotnych dla organizacji, w dużym stopniu eliminuje większość ryzyk, na które narażona jest Spółka.

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwały podjętych w dniu 22 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r. oraz przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 czerwca 2019 r. i za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2019 r.

Siedziba PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa mieści się przy ul. Polnej 11, 00-633 Warszawa. PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144.

Umowa z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez biegłego rewidenta powierzonych czynności.

Umowa została podpisana w dniu 21 maja 2019 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa nie świadczyła w 2020 roku innych usług niż badanie i przegląd sprawozdań finansowych oraz pakietów grupowych.

Wysokość wynagrodzenia za badanie i przegląd sprawozdań oraz innych tytułów przedstawia tabela poniżej.

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Badanie rocznego sprawozdania finansowego		60	60
Badanie jednostkowego sprawozdania na potrzeby zaliczkowej wypłaty dywidendy		-	40
Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego		40	45
Badanie i przegląd raportów grupowych		160	170
Wynagrodzenie łącznie		260	315

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 17 marca 2021 roku