



MLP
GROUP



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

za okres 12 miesięcy zakończony
31 grudnia 2021 roku

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

www.mlpgroup.com

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura Grupy	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	10
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	13
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	13
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	14
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	15
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2021 roku	15
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	15
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	15
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	16
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	16
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	16
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	16
2.1.7 Spory sądowe	16
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	18
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	18
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	25
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	29
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2021 roku	29
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	29
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	30
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	36
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	40
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	41
3.3.1 Wskaźniki rentowności	41
3.3.2 Wskaźniki płynności	43
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	43

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	45
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	45
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	45
3.4.3	<i>Obligacje</i>	46
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	46
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	46
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	46
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	47
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku.	47
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	47
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku.	47
3.9	Sezonowość i cykliczność	47
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	48
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	51
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	51
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	51
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	52
4.2	Walne Zgromadzenie	53
4.3	Zasady zmiany statutu	54
4.4	Zarząd	55
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	55
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	56
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	57
4.5	Rada Nadzorcza	58
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	58
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	59
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	60
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	61
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	62
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	63
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</i>	63
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	63
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	64
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	64
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	64
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	66

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2022 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 16 marca 2022 roku

Wprowadzenie

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") jest Spółka MLP Group S.A. ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca"). 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) i została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych 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 dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.

1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2021 roku, wchodzi następujące podmioty:

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. z o.o.	Polska	100%	100%
5	MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
6	MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
7	MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
8	MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%
9	Fenix Obrót Sp. z o.o. ¹⁰⁾	Polska	100%	100%
10	MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
11	MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
12	MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
13	MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
14	MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
15	MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
16	MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
17	LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
18	LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%
19	MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
20	MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
21	MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
22	MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
23	MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
24	MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
25	MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
26	MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	Niemcy	100%	100%
27	MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
28	MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
29	MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%
30	MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
31	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
32	MLP Germany Management 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%
37	MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Pruszków VI sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
41	MLP Schwalmthal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%
43	MLP Wrocław West I Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%
44	MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. ³⁾	Polska	100%	100%
45	MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. ⁴⁾	Polska	100%	100%
46	MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG ⁵⁾	Niemcy	100%	100%
47	MLP Gorzów Sp. z o.o. ⁶⁾	Polska	100%	100%
48	MLP Idstein LP Sp. z o.o. ⁷⁾	Polska	100%	100%
49	MLP Idstein GP Sp. z o.o. ⁸⁾	Polska	100%	100%
50	MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG ⁹⁾	Niemcy	100%	100%

Zmiany w Grupie

¹⁾ 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.

²⁾ W dniu 9 marca 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Wrocław West I Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 marca 2021 roku.

³⁾ W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 maja 2021 roku.

⁴⁾ W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2021 roku.

⁵⁾ Na mocy aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2021 roku została założona spółka MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.

⁶⁾ W dniu 18 sierpnia 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gorzów Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 października 2021 roku.

⁷⁾ W dniu 13 października 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Idstein LP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 października 2021 roku.

⁸⁾ W dniu 13 października 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Idstein GP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 października 2021 roku.

⁹⁾ Na mocy aktu notarialnego z dnia 4 listopada 2021 roku została założona spółka MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Idstein LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Idstein GP Sp. z o.o.

¹⁰⁾ W dniu 25 października 2021 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Energy Sp. z o.o. na Feniks Obrót Sp. z o.o.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jedną z wiodących europejskich platform logistycznych, która oferuje swoim klientom pełen zakres usług, od wyszukiwania lokalizacji i nabywania gruntów po zarządzanie nieruchomościami. Unikalny model biznesowy „Build & Hold” pozwala firmie utrzymywać bezpośrednie relacje z klientami, co skutkuje wysokim poziomem zadowolenia najemców, a w konsekwencji prowadzi do doskonałych wskaźników obłożenia.

Grupa specjalizuje się w budowie, posiadaniu i zarządzaniu zorientowanymi na klienta parkami magazynowo-produkcyjnymi oraz biznesowymi klasy A. Adresowane są one do wiodących międzynarodowych i krajowych firm, które strategicznie inwestują w nowe lub rozbudowywane projekty. Firma działa na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim. Portfel nieruchomości należący do MLP Group wynosi ok. 984 tys. mkw. łącznej powierzchni najmu w obiektach gotowych lub posiadających pozwolenia na budowę. Wartość aktywów netto firmy na koniec 2021 roku przekroczyła wartość 1,82 mld zł.

Grupa w Polsce i za granicą prowadzi obecnie 20 parków logistycznych. W tym w Polsce znajduje się 13 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, MLP Łódź, MLP Zgorzelec oraz MLP Poznań Business Park.

W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 parków logistycznych: MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Schalke oraz MLP Idstein. W Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii MLP Business Park Vienna.

Obecnie Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

(1) magazyny big box tj. magazyny wielkopowierzchniowe, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy oraz;

(2) obiekty typu City Logistics, realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 700 mkw. a 2,5 tys. mkw. MLP Business Park są projektami z zakresu logistyki miejskiej posiadającymi bardzo duży potencjał wzrostu – odpowiadają na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) i są zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego. Pierwszymi projektami tego typu są MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Schalke, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz 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.

W 2021 Grupa nabyła nowe grunty w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 59,3 ha., z czego w Polsce zakupiono dodatkowe grunty o pow. ok. 34,3 ha w Austrii ok. 10 ha a w Niemczech łącznie 15 ha.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii.

Cele strategiczne MLP Group do roku 2024 obejmują:

- Budowanie skali ekonomicznej na obecnych rynkach strategicznych – w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii – poprzez realizację projektów z zakresu logistyki miejskiej i obiektów typu big-box.
- Inwestowanie w nowe potencjalne rynki, odpowiadające na potrzeby najemców oraz rozwój handlu elektronicznego.
- Utrzymywanie wskaźnika najmu na stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 95% obecnego portfela ogółem, z udziałem budowy na zasadach spekulacyjnych na poziomie do 20 tys. mkw. na projekt.
- Zwiększenie rocznego poziomu zawieranych umów najmu do 250 tys. mkw. rocznie.
- Pozyskanie nowych działek pod zabudowę na obecnych i nowych rynkach.
- Dalszą realizację projektów typu big-box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy.
- Koncentrację na projektach z zakresu logistyki miejskiej jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 5 tys. mkw., zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.
- Wzrost czynszów w związku z przedłużaniem obowiązujących umów najmu.
- Tworzenie wartości poprzez ponowne zagospodarowanie terenów przemysłowych.
- Sprzedaż projektów BTS jako źródło dodatkowego kapitału własnego.
- Budowanie wysokiej jakości aktywów klasy A z mocnym akcentem położonym na zrównoważony rozwój: planowane jest uzyskanie dla 80% powierzchni certyfikatów BREEAM Excellent lub Very Good / DGNB Gold lub Platinum (dla rynku niemieckiego i austriackiego) oraz zerowej emisji CO₂ do roku 2024.

1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

- nieruchomości generujące przychody z najmu,
- projekty w trakcie budowy lub w przygotowaniu,
- bank ziemi (powierzchnia gruntu).

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.:

Portfel nieruchomości według segmentów	Bank Ziemi (powierzchnia gruntu) (m ²)	Potencjał zabudowy (m ²)	Docelowa powierzchnia (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)
POLSKA:	640 799	1 193 461	1 191 949	727 748	173 534
NIEMCY:	278 841	207 001	207 001	12 165	63 490
AUSTRIA:	98 249	52 500	52 500	-	-
RUMUNIA:	148 704	99 000	99 000	22 910	-
RAZEM	1 166 593	1 551 962	1 550 450	762 823	237 024

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku (m²):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m ²)	Potencjał zabudowy (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)
POLSKA:						
1 191 949	1 193 461	727 748	713 770	13 978	173 534	92 003
NIEMCY:						
207 001	207 001	12 165	12 165	-	63 490	57 622
AUSTRIA:						
52 500	52 500	-	-	-	-	-
RUMUNIA:						
99 000	99 000	22 910	18 587	4 323	-	-
1 550 450	1 551 962	762 823	744 522	18 301	237 024	149 625

Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

- powierzchnię magazynową, rozumianą jako powierzchnię przeznaczoną pod magazynowanie towarów, oraz
- powierzchnię produkcyjną czyli powierzchnię przeznaczoną pod prowadzenie lekkiej produkcji przemysłowej.

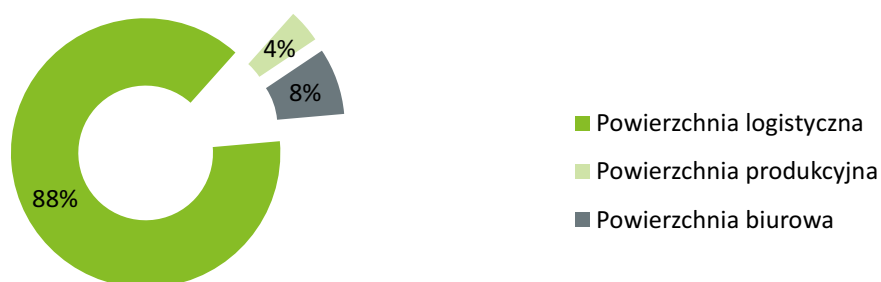
Dodatkowo Grupa udostępnia swoim najemcom powierzchnię biurową, związaną z prowadzoną działalnością. Ostateczny podział powierzchni wynajmowanej jest uzależniony od wymagań najemców.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

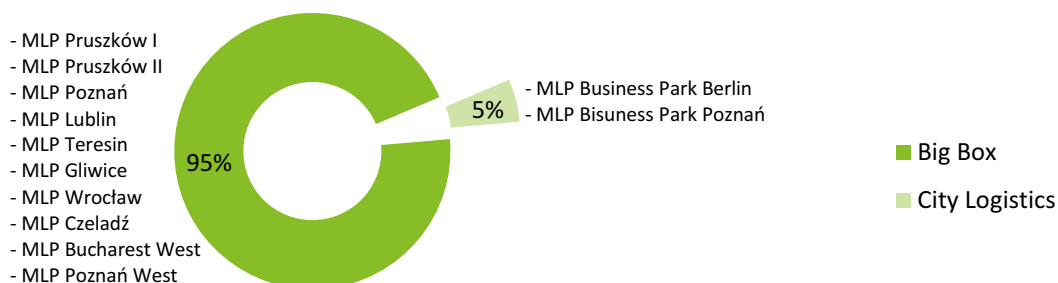
- obiekty typu City Logistics,
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r. kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2021 roku



Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej formatów na dzień 31 grudnia 2021 roku



Grupa rozwija koncept City Logistics na przestrzeni roku. Obecnie jest on realizowany w dwóch parkach - MLP Business Park Berlin I i MLP Business Park Poznań. Grupa planuje, że koncept ten będzie rozwijany również w innych lokalizacjach, m.in.: MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Schalke.

Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy wg parków logistycznych na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. zł
MLP Pruszków I	94 910	436 529
MLP Pruszków II	183 200	842 610
MLP Poznań	39 820	183 148
MLP Lublin	37 690	173 351
MLP Teresin	18 840	86 653
MLP Wrocław	36 780	169 166
MLP Czeladź	25 000	114 985
MLP Gliwice	37 760	173 673
MLP Business Park Poznań	10 770	49 536
MLP Poznań West	71 270	327 799
MLP Wrocław West	15 760	72 487
MLP Łódź	20 220	93 000
MLP Unna	51 800	238 249
MLP Business Park Berlin	26 950	123 954
MLP Business Park Schalke	13 600	62 552
MLP Idstein		-
MLP Business Park Vienna	22 400	103 026
MLP Bucharest West	15 220	69 986
Razem	721 990	3 320 704

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2021 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 3 320 704 tys. zł oraz (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 42 915 tys. zł.

Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Segment	Waluta	Wartość godziwa istniejących nieruchomości	Wartość godziwa nieruchomości w budowie	Wartość godziwa planowanych nieruchomości	Wartość godziwa rezerwy gruntu	łączna wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	501 580	63 330	12 650	14 460	592 020
	w tys. PLN	2 306 967	291 280	58 182	66 507	2 722 936
Niemcy	w tys. EUR	23 600	55 150	-	13 600	92 350
	w tys. PLN	108 546	253 657	-	62 552	424 755
Austria	w tys. EUR	-	-	-	22 400	22 400
	w tys. PLN	-	-	-	103 027	103 027
Rumunia	w tys. EUR	10 110	-	-	5 110	15 220
	w tys. PLN	46 489	-	-	23 497	69 986
Razem	w tys. EUR	535 290	118 480	12 650	55 570	721 990
Razem	w tys. PLN	2 462 002	544 937	58 182	255 583	3 320 704

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce wchodzi obecnie trzynaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach w Polsce: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West, MLP Łódź, MLP Business Park Poznań oraz MLP Zgorzelec. W Niemczech Grupa aktualnie posiada pięć parków logistycznych - MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Schalke oraz MLP Idstein. W Rumunii Grupa prowadzi park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii park logistyczny - MLP Business Park Vienna.

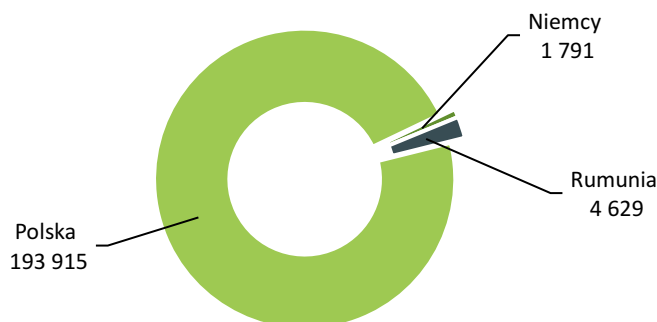
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwi rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

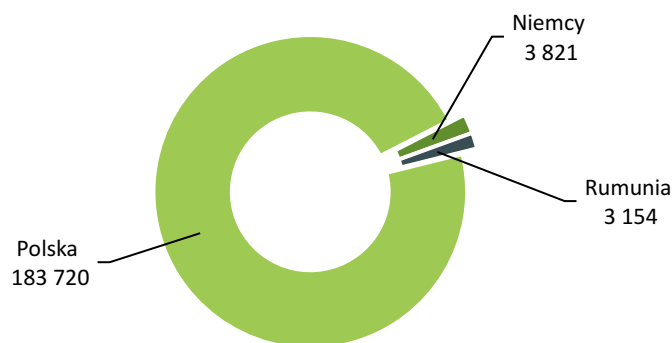
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, Niemiec oraz Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży			
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2021	2020	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	116 831	103 355	13,0%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	37 571	34 360	9,3%
Przychody z refakturowania mediów	41 632	33 581	24,0%
Pozostałe przychody	2 674	1 657	61,4%
Razem	198 708	172 953	14,9%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A.	1 880	17 742	-89,4%
Razem	200 588	190 695	5,2%

Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w 2021 roku



Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w 2020 roku



W Niemczech przychody z najmu w 2020 roku były generowane przez park logistyczny MLP Unna. Przychody te w 2021 roku spadły ze względu na to, że w parku MLP Unna dotychczas istniejące budynki zostały wyburzone, a w ich miejsce wybudowana zostanie nowa powierzchnia dla najemcy, z którym Grupa zawarła umowę najmu w 2019 roku. Nowy obiekt będzie miał powierzchnię 57.622 m², a budowa zakończy się w pierwszym półroczu 2022 roku.

Ponadto w czwartym kwartale 2021 roku został oddany do użytkowania oraz w pełni wynajęty nowowbudowany park logistyczny MLP Business Park Berlin o łącznej powierzchni 12.165 m², co istotnie wpłynie na wzrost przychodów Grupy Kapitałowej w 2022 roku.

Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 grudnia 2021 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 4,5 tys. m² wynajętej powierzchni (na dzień 31 grudnia 2020 roku było to 4,4 tys. m²).

Na dzień 31 grudnia 2021 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 35% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2020 roku było to 34%).

1. 4.2 Kluczowi kontrahenci

W analizowanym okresie spółki z Grupy współpracowały głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- budowlane (w ramach realizacji projektów inwestycyjnych oraz deweloperskich),
- dostawy mediów,
- doradcze – doradztwo prawne, biznesowe,
- utrzymania technicznego nieruchomości,
- ochrony.

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2021 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa oraz Bln- Biuro Inżynierskie Sp z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2021 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2021 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2021 roku

W 2021 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz parków biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec 2021 roku w portfelu Grupa znajdowało się ponad 895 tys. mkw objętych umowami najmu. 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 2021 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 288 tys. mkw. oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku posiadała w przygotowaniu ok. 25 tys. mkw. co łącznie daje 313 tys. mkw.

Spośród łącznej powierzchni 313 tys. mkw. projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2021 roku, 56 tys. mkw. powierzchni projektów została rozpoczęta w 2020 roku i zakończona 2021 roku. Z kolei w okresie 12 miesięcy 2021 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 232 tys. mkw., spośród których 212 tys. mkw. zakończy się w 2022 roku.

2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W 2021 roku Grupa prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 313 tys. mkw. Spośród tych projektów, zakończone w okresie 2021 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 76 tys., które zlokalizowane były głównie z Polsce.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w toku budowy pozostawało 212 tys. mkw.

W związku z podpisanymi umowami najmu oraz toczącymi się procesami komercjalizacyjnymi, Grupa rozpoczęła przygotowania do budowy powierzchni o wielkości około 25 tys. mkw. Ponadto kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów zarezerwowanych przez Grupę.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów o łącznej powierzchni ok. 60 ha, dla których potencjał zabudowy wynosi ok. 270 tys. mkw.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W 2021 roku Grupa rozpoczęła, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w 2021 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

W kwietniu 2021 roku spółka zależna MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.KG zawarła umowę z GOLDBECK International GmbH, na mocy której wybudowany zostanie budynek magazynowo-biurowy, objęty umową najmu, w parku logistycznym MLP Unna o powierzchni 57,6 tys. mkw.

W grudniu 2021 spółka zależna MLP Poznań West II Sp. z o.o. zawarła umowę z W.P.i.P. Sp. z o.o. Sp. k., na mocy której wybudowany zostanie budynek magazynowo-biurowy, objęty częściowo umową najmu, w parku logistycznym MLP Poznań West o powierzchni ok. 54,2 tys. mkw.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

Grupa 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

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w 2021 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 27 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 6.045 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 3.995 tys. zł (całość dotyczy sprawy z Depenbrock Polska Sp. z o.o. sp.k.), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2.050 tys. zł.

W dniu 12 stycznia 2012 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający na rzecz ówczesnej MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) kwotę 2 005 tys. PLN wraz z odsetkami umownymi od spółki CreditForce Holding B.V. z siedzibą w Houten (Holandia) solidarnie wraz z European Bakeries Sp. z o.o., co do którego zapadł wyrok zaoczny w dniu 16 marca 2011 r.

Wyżej wymieniona kwota obejmuje należność z tytułu zapłaty za nakłady inwestycyjne poniesione przez wynajmującego na przedmiot najmu obejmujące roboty budowlane podwyższające standard techniczny przedmiotu najmu.

Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie w sprawie sprzeciwu od wyroku zaocznego wydanego w wyżej wymienionej sprawie (postępowanie zostało zawieszono ze względu na ogłoszenie upadłości CreditForce Holding B.V.). Został utworzony odpis aktualizujący wyżej opisanych należności.

W dniu 31 stycznia 2020 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. otrzymała wyrok zaoczny z dnia 22 stycznia 2020 roku, w którym Sąd zasądził od Spółki na rzecz DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k. kwotę 865 777,48 EUR wraz z odsetkami. Zasądził również od Spółki zwrot kosztów procesu oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Spółka złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem o zawieszenie rygoru wykonalności. Roszczenie powinno zostać oddalone z uwagi na jego przedwczesność. Od sierpnia 2020 roku do lutego 2021 roku toczyło się postępowanie mediacyjne, które zakończyło się bez zawarcia ugody. W dniu 14 grudnia 2021 roku odbyła się pierwsza rozprawa, na której Sąd stwierdził, że w jego ocenie roszczenie jest wymagalne i postanowił o dopuszczeniu dowodu ze przesłuchania świadków. Kolejna rozprawa została wyznaczona na dzień 17 maja 2022 roku.

2. 2 **Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka**

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

Działalność Grupy narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

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

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Grupę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa 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 Grupy.

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 Grupę 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, Grupa posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy. W tym celu Grupa 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. Grupa mityguje to ryzyko poprzez stałe monitorowanie stopnia narażenia Grupy 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

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w PLN i jest to waluta funkcjonalna Grupy. Większość przychodów Grupy z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i bardzo sporadycznie w PLN. Pewna część kosztów Grupy, 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 Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z 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 Grupy z tytułu istniejących zobowiązań finansowych, a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie. W celu ograniczenia wpływu ryzyka zmian stóp procentowych spółki z Grupy zawierają transakcje typu „Interest Rate Swap” z bankami finansującymi ich działalność. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Grupa, 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 Grupy pośrednio uzależniona jest od zmian światowej koniunktury gospodarczej. Na działalność Grupy 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 Grupy 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 Grupy i zdolność realizacji jej planów.

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

Grupa 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 Grupę 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 Grupa prowadzi działalność; (iii) zdolność Grupy do pozyskiwania odpowiednich usług w zakresie budowy, zarządzania, konserwacji oraz usług ubezpieczeniowych. Pomimo, że Grupa 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 Grupy, 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 Grupy pod względem zysków osiągniętych z wynajmu powierzchni magazynowej. W przypadku niewywiązania się najemców ze zobowiązań lub braku najemców Grupa nie będzie 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 Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki.

Ryzyko ubezpieczeniowe

Nieruchomości 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 odpowiada Grupa. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez Grupę, 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 Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może 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 Grupy może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekomensować straty poniesione w związku z jej nieruchomościami.

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Grupy

Rozwój działalności Grupy 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 niezyskaniem w odpowiednich terminach wymaganych prawem pozwoleń czy zgód administracyjnych, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko niezrealizowania zyskownych inwestycji, w szczególności w prowadzonej działalności deweloperskiej:

Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia zagospodarowania, przebudowy lub modernizacji jej nieruchomości zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą. Czynniki te obejmują w szczególności możliwości uzyskania przez Grupę 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 Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma jej wcale, które mogą spowodować opóźnienie albo w inny sposób niekorzystnie wpłynąć na realizację lub modernizację obiektów Grupy, obejmują:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów, który może spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- działania podejmowane przez organy administracji publicznej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i w wymogach architektonicznych;
- wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę 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 powodzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne.

Projekty inwestycyjne Grupy 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 Grupę 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 Grupy, takich jak spowolnienie na rynku nieruchomości. Grupa może 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

Grupa zleca realizację swoich projektów generalnym wykonawcom lub innym podmiotom zewnętrznym. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego 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 Grupy. Ponadto, wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy 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 z Grupą, mogą nie objąć całości kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w takich okolicznościach.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców naraża także Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich generalnych wykonawców, ich podwykonawców i pracowników oraz z wadami konstrukcyjnymi. W szczególności, Grupa może 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 Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę.

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

W ramach swojej działalności oraz w ramach zarządzania swoimi aktywami Grupa jest zobowiązana 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. Grupa nie może 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 Grupa może dążyć do zmian w niektórych projektach czy obiektach Grupy, 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, decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń organów administracji publicznej, 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 Grupie uzyskania wymaganych zezwoleń, zgód, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń organów administracji publicznej, m.in. biorąc udział w postępowaniach administracyjnych i sądowych z udziałem Grupy, zaskarżając decyzje, postanowienia i orzeczenia wydane w toku takich postępowań, jak również rozpowszechniając negatywne i szkalujące Grupę informacje dotyczące inwestycji Grupy. Powyższe działania mogą w szczególności istotnie przedłużyć wdrażanie przez Grupę jej działań inwestycyjnych, opóźnienie uzyskania oczekiwanych przychodów, a także spowodować poniesienie przez Grupę dodatkowych kosztów w związku z prowadzonymi inwestycjami.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

Skuteczność i skala działalności operacyjnej Grupy są uzależnione m.in. od podaży odpowiednich nieruchomości do zabudowy, poziomu cen tych nieruchomości, a także ich sytuacji prawnej. Realizacja przyjętej strategii oraz osiągnięcie oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach, a także finansowania nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość pozyskiwania gruntów pod realizowane inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach zależy zarówno od sprawności działania Grupy, jak również od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy i od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego (tj. wysoka konkurencja na rynku gruntów, długi czas potrzebny do zmiany prawnego przeznaczenia gruntów, spowodowany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem oraz ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą). Grupa posiada zespół osób zajmujących się wyszukiwaniem odpowiednich gruntów, ich analizą prawną, analizą potencjału, prowadzeniem procesów administracyjnych. Grupa także współpracuje w tym zakresie z grupą renomowanych doradców rynkowych i prawnych.

Wpływ na ceny nieruchomości gruntowych mają pośrednio m.in. popyt na wynajem powierzchni magazynowo- produkcyjnych i biurowych, a także sytuacja makroekonomiczna, dostępność finansowania, podaż powierzchni magazynowo-produkcyjnych i biurowych na danym obszarze, a także oczekiwania najemców co do standardu i lokalizacji. Grupa stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne m.in. poprzez etapową realizację inwestycji.

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 116,66 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

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

Pandemia koronawirusa COVID-19, która rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2020 roku, miała i w dalszym ciągu może mieć w przyszłości wpływ na działalność 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 Grupy. 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, wykonawców i podwykonawców oraz dostawców materiałów i rządzeń, 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.

Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W związku z inwazją Rosji na Ukrainę rozpoczętą pod koniec lutego 2022 roku Emitent podkreśla, że nie prowadzi żadnej działalności operacyjnej na rynku ukraińskim ani rosyjskim. Na obecną chwilę Emitent nie dostrzega również wpływu konfliktu zbrojnego na swoją działalność prowadzoną na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim. W reakcji na inwazję zbrojną zostały natomiast na Rosję nałożone szerokie i bardzo silne sankcje gospodarcze. W odpowiedzi można się spodziewać prób działań odwetowych. W konsekwencji może mieć to wpływ na aktywność gospodarczą w kraju i na świecie, w tym na sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta.

2. 2.2 **Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

Celem strategicznym MLP Group jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych na rynku europejskim tj w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii a także na nowych rynkach gdzie planowany jest rozwój w roku 2022 tj w krajach Beneluksu i na Węgrzech.

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu big box przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przeniesieniem produkcji z Azji do Europy oraz, w coraz większym stopniu, projektów z zakresu logistyki miejskiej jako projektów o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych modułów magazynowych, o powierzchni 700-2500 m², zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.

Cele strategiczne zostały ogłoszone w raporcie bieżącym nr 35 i 36 z dnia 18.11.2021 roku.

Według danych GUS, PKB Polski w 2021 roku był realnie wyższy o 5,7% w porównaniu do 2020 r. W zeszłym roku znacząco przyspieszyła inflacja, a jej poziom w grudniu wyniósł 8,6%. Stopniowe ograniczenie zakłóceń w globalnych łańcuchach dostaw sprzyjało rozwojowi branży przemysłowej.

MLP Group pozytywnie ocenia perspektywy rozwoju rynku magazynowego we wszystkich obsługiwanych krajach. Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowo-produkcyjne utrzymuje się na wysokim poziomie. Na razie trudne jest ocenienie wpływu zbrojnej agresji Rosji w Ukrainie rozpoczętej w drugiej połowie lutego 2022 r. W dużym stopniu sytuacja w Europie i na świecie będzie zależała m.in. od czasu trwania i zasięgu działań wojennych oraz rodzaju i zakresu sankcji gospodarczych nakładanych na Rosję. Wojna prowadzona za wschodnią granicą Polski przyczyni się z pewnością do potrzeby dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększenia stoków magazynowych oraz przeniesienia produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą relokować magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji będą wychodzić z rynku rosyjskiego. Dynamika takich działań zaczyna nabierać tempa. Taka sytuacja wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne w Polsce oraz na pozostałych rynkach obsługiwanych przez MLP Group.

Rynek magazynowy w 2021 roku

• Polska

W całym 2021 r. rynek magazynowy w Polsce rozwijał się bardzo dynamicznie. Osiągnięty został skokowy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe. Wolumen transakcji najmu osiągnął 7,5 mln mkw., co oznacza wzrost w ujęciu r./r. o 50%. Wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe wynika zarówno z potrzeby dywersyfikacji sieci logistycznej dostosowanej do potrzeb rynku e-commerce, a także wciąż widocznych zatorów w globalnych łańcuchach dostaw. Wysoka aktywność dotyczy przede wszystkim firm z sektorów: handlowego, e-commerce, logistyczno-kurierskiego, produkcyjnego i motoryzacyjnego.

Szybko malejący wolumen pustostanów, w połączeniu ze wzrostem kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, stwarzają większą presję na wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe. Obecnie, stawki bazowe czynszów zawierają się w zakresie 2,80 - 3,90 euro/mkw./miesiąc w przypadku projektów typu BIG-BOX oraz 4,30 - 5,50 euro/mkw./miesiąc w przypadku mniejszych modułów magazynowych typu SBU. Czynsze efektywne wahają się w zakresie od 2,00 – 3,10 euro/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji. Na koniec grudnia 2021 r. stopa pustostanów spadła w ujęciu r./r. o 3 p.p. do rekordowo niskiego poziomu 3,8%.

W 2021 r. deweloperzy oddali do użytkowania ponad 3,1 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej, co jest rekordowym wynikiem aktywności deweloperskiej w Polsce. W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej osiągnęły poziom 23,9 mln mkw. W reakcji na silny wzrost popytu oraz malejący wolumen pustostanów deweloperzy rozpoczęli w IV kw. 2021 roku realizację wielu nowych projektów o całkowitej powierzchni ponad 1,6 mln mkw. Łącznie w budowie na koniec grudnia znajdowało się rekordowe 4,5 mln mkw. powierzchni magazynowej.

Źródło: Marketbeat Polska, Rynek magazynowy IV kw. 2021 r., Cushman&Wakefield

• Niemcy

W 2021 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął rekordowy poziom 8,67 mln mkw. Oznacza to wzrost w ujęciu r./r. o 25% (w 2020 r. było to 6,95 mln mkw.) oraz 20% powyżej poprzedniego rekordu z 2018 r. (7,21 mln mkw.). Szczególnie silny popyt odnotowano w czwartym kwartale, który był pierwszym trzymiesięcznym okresem z popytem przekraczającym 2,5 mln mkw.

Niektóre firmy odczuwają negatywne skutki pandemii COVID-19 w postaci problemów z dostawami i brakami materiałów z powodu przerw w globalnych łańcuchach dostaw. Dla tych firm rozsądnym rozwiązaniem jest zwiększenie możliwości magazynowych na miejscu, aby zmniejszyć zależność od tych sieci. Inne firmy, takie jak sprzedawcy internetowi, korzystają ze zmian w zwyczajach zakupowych wielu klientów, ponieważ w trakcie pandemii klienci zamawiali więcej przez Internet, zamiast odwiedzać lokalne sklepy. Wiele regionów charakteryzuje się niedoborem nowoczesnej powierzchni logistycznej i obiektów dostępnych w krótkim terminie. Coraz większą rolę odgrywa zagospodarowanie terenów przemysłowych.

Całkowity popyt w ramach pięciu największych rynków (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium) w 2021 roku wyniósł rekordowe ok. 2,42 mln mkw., czyli 170 tys. mkw. powyżej poprzedniego rekordu z 2011 roku. Stanowił jednocześnie wzrost w ujęciu r./r. o 27% i około 23% powyżej średniej 5- i 10-letniej. W 2021 r. w regionach „Wielkiej Piątki” oddano do użytku ok. 620 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej, z czego zaledwie 28% nie zostało wynajęte w momencie ukończenia inwestycji. Kolejne ok. 1,3 mln mkw. jest obecnie w budowie, z czego 70% zostało już objęte umowami najmu. Największa aktywność budowlana ma miejsce w regionie Hamburga, gdzie powstaje ok. 450 tys. mkw.

W 2021 roku czynsze za powierzchnię magazynową większą niż 5 tys. mkw. wzrosły od 1,6% do 9,1% w ujęciu r./r. w czterech regionach „Wielkiej Piątki”. Wyjątkiem był region Berlina, gdzie w 2021 r. czynsz typu prime pozostał na niezmiennym poziomie 5,50 euro/mkw./miesiąc. Najsilniejszy wzrost nastąpił w Düsseldorfie (+0,50 euro do obecnego poziomu 6,00 euro/mkw./miesiąc). Najwyższy czynsz typu prime nadal jest płacony w Monachium i wynosi 7,50 euro/mkw./miesiąc (wzrost o 5,6% lub 0,40 euro). Czynsze typu prime wzrosły odpowiednio o 0,30 euro i 0,10 euro w Frankfurturcie i Hamburgu, do poziomu 6,50 euro/mkw./miesiąc. Kolejne podwyżki spodziewane są w 2022 roku.

W 2021 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł 6,25 mln mkw. Po raz pierwszy w historii osiągnięty został poziom powyżej 6 mln mkw., co oznacza wzrost w ujęciu r./r. o 24% (2020: 5,04 mln mkw.) i 30% powyżej średniej z 5 lat. Największy popyt zgłaszały firmy z sektora handlu detalicznego i e-commerce, na które przypadło ok. 2,7 mln mkw. czyli 43% całkowitego popytu. Kolejne 35% (2,2 mln mkw.) całkowitego popytu przypadło na firmy z sektora dystrybucji i logistyki.

Najwyższy wolumen transakcji poza regionami „Wielkiej Piątki” odnotowano w Zagłębiu Ruhry (ok. 788 tys. mkw.). Na kolejnych miejscach znalazły się regiony: Lipsk/Halle, Hanower/Bolszewo oraz region Hannover/Braunschweig.

Źródło: JLL, *Logistics and Industrial Market Overview, Germany, H2 2021*

● Rumunia

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

W 2021 r. zostało oddanych do użytkowania około 543 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, osiągając łączny poziom około 5,63 mln mkw. na koniec minionego roku. Bukareszt, w którym powstało 63% nowej podaży, utrzymuje pozycję najbardziej rozwiniętego ośrodka przemysłowego w kraju. W stolicy znajduje się połowa zasobów logistycznych kraju, a pozostałe cztery regiony wspólnie dysponują drugą połową nowoczesnej przestrzeni.

W 2021 roku łączny popyt osiągnął poziom około 856 tys. mkw., czyli o 8% mniej niż w poprzednim roku, który był rekordowym rokiem pod względem liczby transakcji i nowej podaży. Był to jednak wynik o 40% wyższy niż w roku 2017 i odpowiednio 70% oraz 80% powyżej wartości zarejestrowanych w 2018 i 2019 r. W minionym roku Bukareszt przyciągnął 70% całkowitego popytu. Motorem napędowym były firmy detaliczne i motoryzacyjne odpowiadające za 40% popytu.

Wskaźnik pustostanów w skali kraju na koniec roku wynosił około 3,9%. W rejonie Bukaresztu osiągnął poziom 4,2%. Wskaźnik pustostanów poniżej 5,0% zarówno na poziomie kraju, jak i stolicy, odzwierciedla imponującą aktywność najemców w okresie od 2020 r., która będzie miała wpływ zarówno na zasoby zajmowane, jak i przyszłą nową podaż. Wysokość czynszów bazowych pozostaje stabilna na poziomie 3,9 euro/mkw./miesiąc, natomiast czynsz efektywny netto wynosi 3,5 euro/mkw./miesiąc przy powierzchniach 5 tys. mkw.

Na koniec minionego roku w budowie pozostawało około 522 tys. mkw., które powinny zostać oddane do użytkowania do końca 2022 r.

Źródło: *Market Outlook 2022 Romania Real Estate, CBRE Research*

• **Austria**

Miniony 2021 r. był kolejnym bardzo udanym okresem także na austriackim rynku magazynowym. Jeszcze kilka lat temu w Austrii prawie nie było powierzchni do wynajęcia, która spełniałaby wymogi nowoczesnej nieruchomości logistycznej. Od pewnego czasu na rynku dominują duże projekty realizowane dla użytkowników zewnętrznych, co dowodzi, że zwiększona podaż generuje również większy popyt.

W 2021 r. wynajęto łącznie ok. 150 tys. mkw. i po raz kolejny osiągnięto rekordowy poziom (+23% r./r.). Największy udział w tej powierzchni miały firmy świadczące usługi logistyczne we wschodnich okolicach Wiednia. Obecny stan popytu sugeruje, że tendencja ta utrzyma się w ciągu najbliższych kilku lat. Powrót do normalnej działalności i restrukturyzacja łańcuchów dostaw w celu uniknięcia dalszych niedoborów dostaw spowodowały wzrost zapotrzebowania na dodatkową powierzchnię ze strony detalistów, dostawców usług logistycznych i firm produkcyjnych.

Czynsz za najlepsze obiekty logistyczne wzrósł w 2021 r. do ok. 5,8 euro/mkw./miesiąc i nadal wykazuje tendencję wzrostową. Bardzo niski już wskaźnik pustostanów w nieruchomościach logistycznych klasy A i B w Wiedniu i okolicach, spadł do rekordowo niskiego poziomu ok. 0,9%.

Podobny rozwój sytuacji widać w krajach związkowych, a zwłaszcza w okolicach logistycznych hotspotów Grazu i Linzu. Czysze są tam obecnie niższe niż w Wiedniu, ale w najbliższych latach ma zostać zrealizowanych kilka nowych projektów, które łącznie stworzą większą nowoczesną podaż.

Źródło: *Market Outlook 2022, Austria Real Estate, CBRE Research*

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2021 roku

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Struktura Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy (wybrane, istotne pozycje):

	31 grudnia na dzień 2021	Udział w %	31 grudnia 2020	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	3 785 554	100%	2 682 892	100%	41%
Aktywa trwałe	3 457 071	91%	2 392 123	89%	45%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	3 394 504	90%	2 330 899	87%	46%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	53 887	2%	53 213	3%	1%
Aktywa obrotowe	328 483	9%	290 769	11%	13%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	71 380	2%	27 958	1%	155%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	74 346	2%	82 430	3%	-10%
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 501	0%	10 108	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	177 234	5%	163 009	6%	9%

	31 grudnia na dzień 2021	Udział w %	31 grudnia 2020	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	3 785 554	100%	2 682 892	100%	41%
Kapitał własny razem	1 824 521	48%	1 211 732	45%	51%
Zobowiązania długoterminowe	1 722 350	46%	1 374 714	51%	25%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 428 170	38%	1 194 536	45%	20%
Zobowiązania krótkoterminowe	238 683	6%	96 446	5%	147%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	121 222	3%	33 985	1%	257%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	108 323	3%	57 366	2%	89%

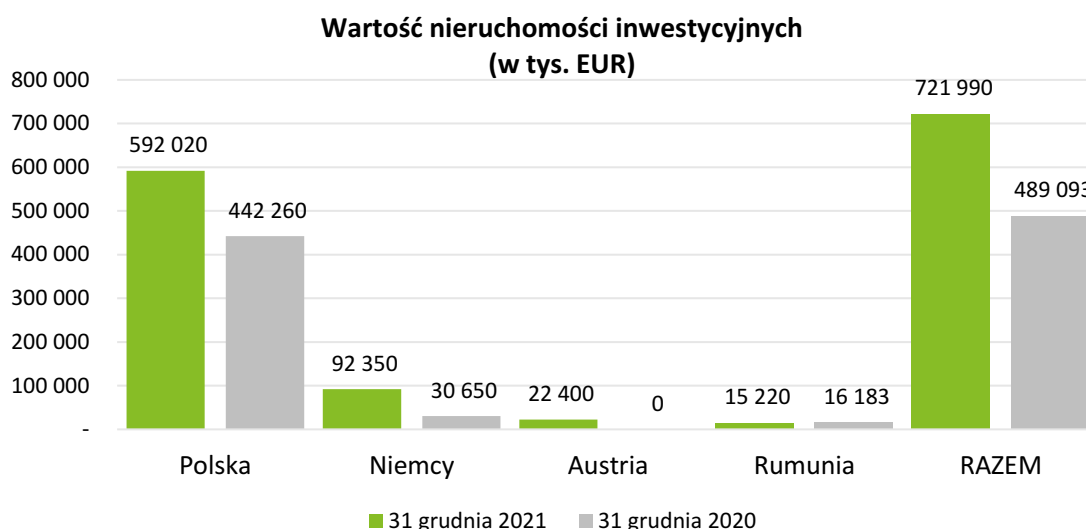
Na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 91% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny. Kapitał własny stanowił 48% sumy bilansowej, a długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych odpowiednio 38%. Na wzrost kapitałów własnych wpłynęło podwyższenie kapitału dokonane dzięki emisji akcji serii E, z której to emisji Grupa pozyskała ponad 123 mln PLN. Natomiast wzrost wartości zobowiązań długoterminowych z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z zaciągnięcia nowego kredytu portfelowego o łącznej wartości 73 418 tys. EUR przez spółki MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o. (w części przeznaczony na refinansowanie poprzednio udzielonych kredytów bankowych tym spółkom), a także nową emisją obligacji na kwotę 20 000 tys. EUR. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych stanowią 3% sumy bilansowej i odnotowały wzrost w stosunku do okresu porównawczego 2020 roku. Przyrost ten związany jest przede wszystkim z wykazaniem w tej pozycji serii A obligacji na kwotę 20.000 tys. EUR, których termin wykupu przypada w maju 2022 roku.

Na wzrost kapitałów własnych wpłynęło podwyższenie kapitału dokonane dzięki emisji akcji serii E.

Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2021	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	31 grudnia 2020	Zmiana
	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	94 910	436 529	92 210	425 531	2 700
MLP Pruszków II	183 200	842 610	145 480	671 361	37 720
MLP Poznań	39 820	183 148	34 460	159 026	5 360
MLP Lublin	37 690	173 351	34 610	159 718	3 080
MLP Teresin	18 840	86 653	17 000	78 452	1 840
MLP Wrocław	36 780	169 166	30 980	142 967	5 800
MLP Czeladź	25 000	114 985	19 170	88 466	5 830
MLP Gliwice	37 760	173 673	32 880	151 735	4 880
MLP Business Park Poznań	10 770	49 536	7 090	32 719	3 680
MLP Poznań West	71 270	327 799	20 020	101 618	51 250
MLP Wrocław West	15 760	72 487	5 320	24 551	10 440
MLP Łódź	20 220	93 000	3 040	14 029	17 180
MLP Unna	51 800	238 249	20 700	95 526	31 100
MLP Business Park Berlin	26 950	123 954	9 950	45 917	17 000
MLP Business Park Schalke	13 600	62 552	-	-	13 600
MLP Business Park Vienna	22 400	103 026	-	-	22 400
MLP Bucharest West	15 220	69 986	16 183	74 696	(963)
Wartość nieruchomości według wycen	721 990	3 320 704	489 093	2 266 312	232 897

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 721 990 tys. EUR (tj. 3 320 704 tys. zł) i odnotowała wzrost o 232 897 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2020 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce i Niemczech i o łącznej powierzchni 74 tys. m² i wydanie jej w najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 212 tys. mkw w Polsce i w Niemczech, (iii) zakup nowych gruntów pod budowę nowych parków logistycznych na terenie Polski, Niemiec i Austrii, (iv) a także kompresja stóp kapitalizacji wynikająca z dynamicznego rozwoju rynku magazynowego we wszystkich krajach, w których Grupa działa.



Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Inne inwestycje długoterminowe		33 315	28 674
Pożyczki długoterminowe		20 572	24 539
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym		71 380	20 000
Pożyczki krótkoterminowe		-	7 958
Inne inwestycje krótkoterminowe		3 501	10 108
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje		128 768	91 279

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 33 315 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 17 394 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 6 126 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 4 480 tys. zł, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 2 587 tys. zł, (v) gwarancja bankowa w wysokości 2 728 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 11 925 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2020 roku, co wiązało się ze spłatą udzielonych pożyczek przez podmioty powiązane.

W 2021 roku Grupa nabyła kolejne jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym, aby zoptymalizować rosnące koszty bankowe związane z utrzymywaniem sald rachunków bankowych. Środki te zostaną wykorzystane na nabycie nowych projektów w 2022 roku.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 3 501 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 1 907 tys. zł, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 1 594 tys. zł.

Środki pieniężne

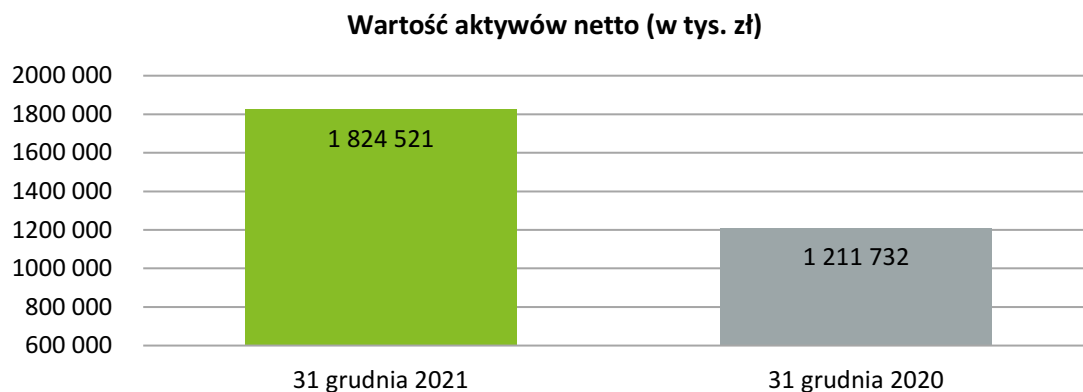
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<i>na dzień</i>		
Środki pieniężne w kasie	44	52
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	177 190	162 957
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Sskonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	177 234	163 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Sskonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	177 234	163 009

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym okresie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosło 177 234 tys. zł, i zwiększyło się o 14 225 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2020 roku.

Kapitał własny

- Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 1 824 521 tys. zł, odnotowując wzrost o 612 789 tys. zł (50,57%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w 2021 roku zysk netto, który wyniósł 480 470 tys. zł i został pomniejszony o ujętą w innych całkowitych dochodach ujemną wycenę instrumentów zabezpieczających. Ponadto w drugim kwartale 2021 roku, na podstawie emisji 1 653 384 akcji zwykłych na okaziciela Serii E, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 413 346 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 31 maja 2021 r., a dnia 16 czerwca 2021 roku nastąpiła rejestracja ww. akcji.

• **Kapitał zakładowy**

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
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	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	-
Razem		21 373 639	19 720 255
Wartość nominalna 1 akcji		0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 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 został 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.

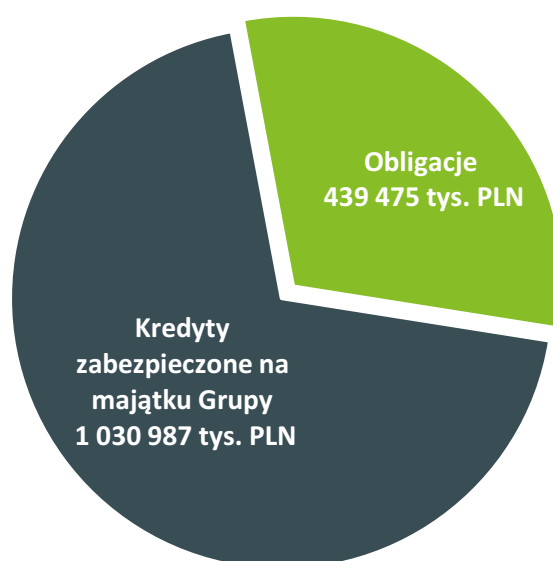
Dnia 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji zwykłych serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł. Wszystkie akcje serii E posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 21 373 639 sztuk i uprawnia do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje zwykłe na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 16 czerwca 2021 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00017.

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	1 004 285	761 745
Obligacje	344 955	346 110
Zobowiązania z tytułu pożyczek	20 633	24 623
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	1 369 873	1 132 478
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)	42 915	37 063
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	4 980	15 686
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	10 344	9 309
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	58 239	62 058
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	26 702	28 418
Obligacje	94 520	2 420
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	3 147
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	121 222	33 985
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	1 549 334	1 228 521

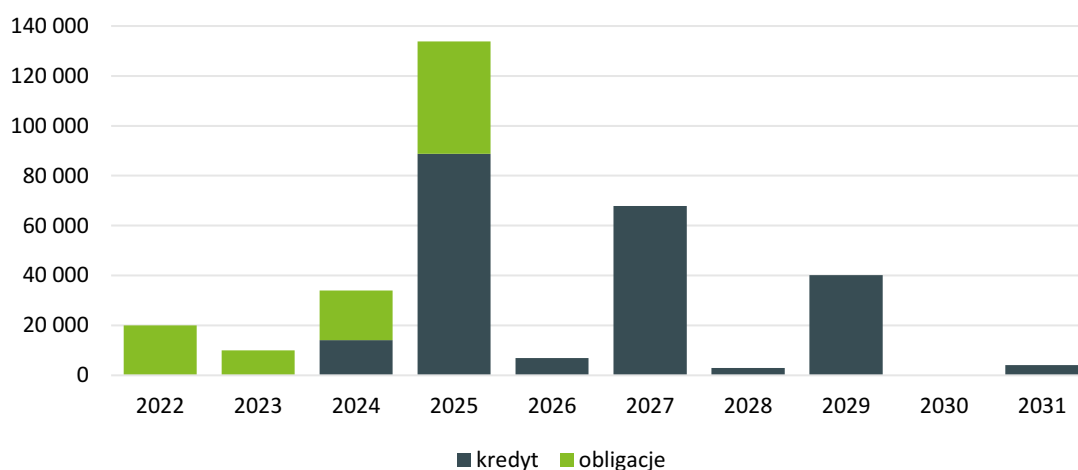
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Ze środków pochodzących z kredytów bankowych Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych. Ponadto środki uzyskane z emisji obligacji korporacyjnych są inwestowane przez Grupę w grunty w nowych lokalizacjach.



Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały uruchomione w spółkach z Grupy nowe kredyty:

- w kwietniu 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowę kredytu z bankami: BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.. Kwota kredytu to 73 418 tys. EUR, a środki z kredytu zostały przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych ww. spółek oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Wypłata pierwszej transzy kredytu nastąpiła 30 kwietnia 2021 roku. Natomiast wzrost zobowiązań z tytułu emisji obligacji związany jest z emisją nowej serii obligacji w wartości nominalnej 20 000 tys. EUR, które zostały wyemitowane w listopadzie 2021 roku.

Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji wg dat zapadalności w tys. EUR

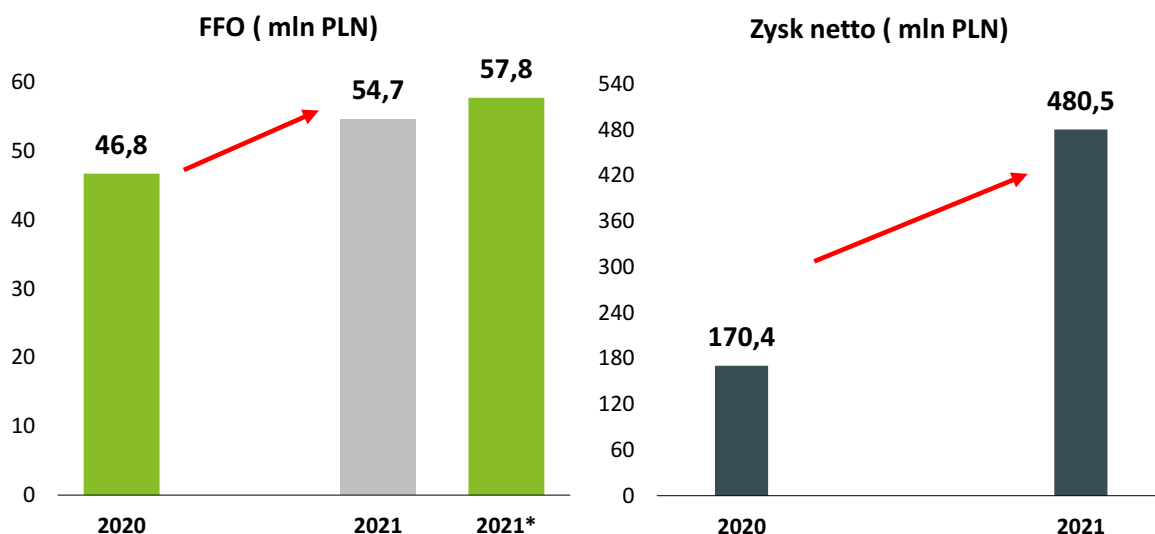


3. 1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 w porównaniu z rokiem 2020:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2021	%	2020	%	Zmiana %
	<i>sprzedaży</i>		<i>sprzedaży</i>		
Przychody	200 588	100%	190 695	100%	5%
w tym:					
<i>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej</i>	1 880	1%	17 742	9%	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 460	1%	2 967	2%	-17%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(108 331)	54%	(108 142)	57%	0%
w tym:					
<i>Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej</i>	(1 529)	1%	(12 821)	-7%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(2 786)	1%	(1 006)	1%	177%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	91 931	46%	84 514	44%	9%
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	540 323	269%	213 325	112%	153%
Zysk na działalności operacyjnej	632 254	315%	297 839	156%	112%
Koszty finansowe netto	(32 799)	16%	(87 732)	46%	-63%
Zysk przed opodatkowaniem	599 455	299%	210 107	110%	185%
Podatek dochodowy	(118 985)	59%	(39 738)	21%	199%
Zysk netto	480 470	240%	170 369	89%	182%
EPRA Earnings	26 251		49 504		
EPRA Earnings na akcję	1,23 zł		2,51 zł		
FFO	54 670		46 775		

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2021	2020
Zysk przypadający na 1 akcję:		
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	23,23	9,35
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	23,23	9,35

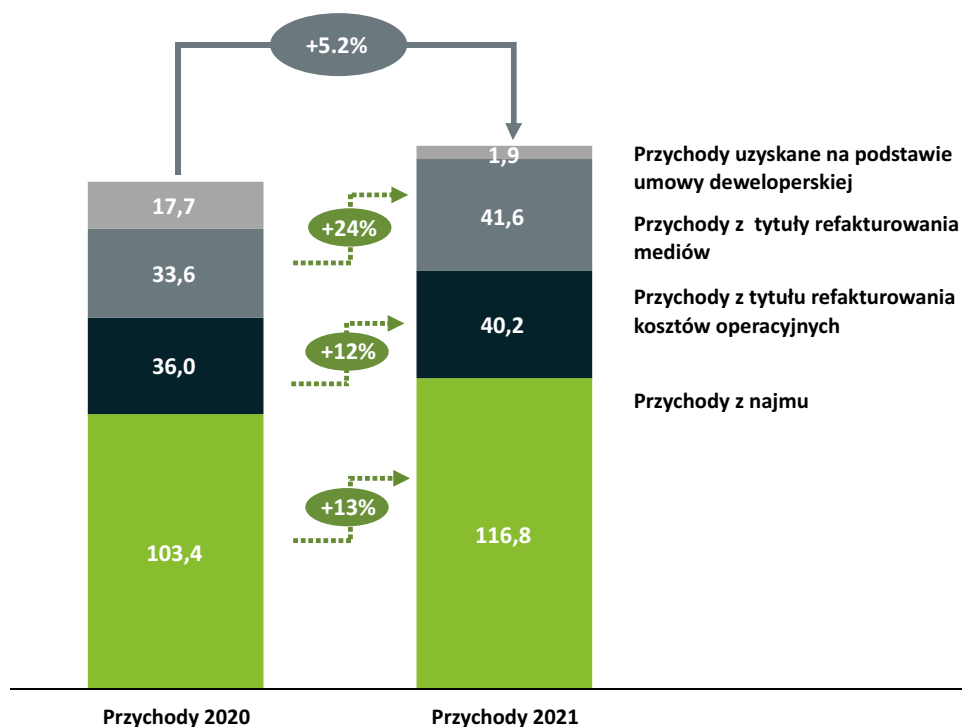


* FFO wyliczone po wyłączeniu transakcji typu one-off związanej ze spłatą zobowiązania z tyt. Instrumentu zabezpieczającego IRS w związku z refinansowaniem poprzednich kredytów w Spółkach MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław i MLP Gliwice.

	za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		116 831	103 355	13,0%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		37 571	34 360	9,3%
Przychody z refakturowania mediów		41 632	33 581	24,0%
Pozostałe przychody		2 674	1 657	61,4%
Przychody z tyt. umów najmu		198 708	172 953	14,9%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej		1 880	17 742	-89,4%
Przychody razem		200 588	190 695	5,2%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w 2021 roku wyniosły 116 831 tys. zł i wzrosły o 13% w porównaniu do 2020 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 13 476 tys. zł), wynika głównie z wydania w najem łącznie ok. 118 tys. m² powierzchni w okresie pomiędzy 31 grudnia 2020 roku a 31 grudnia 2021 roku, a także z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w 2021 roku. Przychody z umowy deweloperskiej rozpoznane w 2021 roku wynikają z zakończenia fazy budowlanej przedmiotu tej umowy.

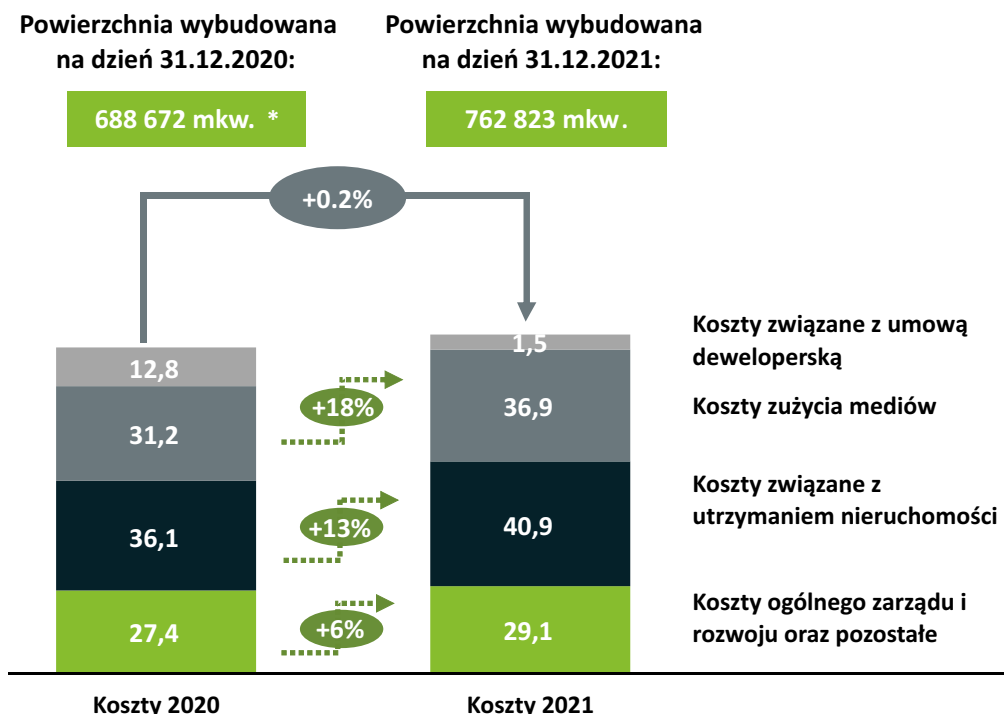
Zmiana głównych pozycji przychodów w latach 2020 i 2021



	za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020	zmiana (%)
Amortyzacja		(152)	(695)	-78,1%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości		(37 609)	(33 701)	11,6%
Koszty zużycia mediów		(36 856)	(31 223)	18,0%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju		(29 052)	(27 353)	6,2%
Pozostałe koszty refakturowane		(3 133)	(2 349)	33,4%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(106 802)	(95 321)	12,0%
Koszty związane z umową deweloperską		(1 529)	(12 821)	-88,1%
Koszty z działalności operacyjnej razem		(108 331)	(108 142)	0,2%

Koszty z działalności operacyjnej wysoniosły w 2021 roku 108 331 tys. zł. W ramach wszystkich kosztów z działalności operacyjnej, wyszczególnione zostały koszty sprzedaży i ogólnego zarządu, które łącznie wyniosły 106 802 tys. zł. i wzrosły o 12 % w porównaniu do 2020 roku. Największy wpływ na zmianę tej pozycji miał wzrost kosztów związanych z przedmiotem działalności Grupy, tj. koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz koszty zużycia mediów. Obydwie grupy kosztów znajdują pełne pokrycie w przychodach z tyt. refakturowania kosztów operacyjnych oraz w przychodach z tyt. refakturowania mediów. Koszty związane z umową deweloperską poniesione w 2021 roku wynikają z zakończenia fazy budowlanej przedmiotu tej umowy.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w latach 2020 i 2021:



* Pokazana na wykresie powyżej powierzchnia wybudowana na dzień 31.12.2020 została pomniejszona o powierzchnię budynków w parku logistycznym MLP Unna, które zostały wyburzone w pierwszej połowie 2021 roku

* Wykres nie zawiera kosztów amortyzacji

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 13% (tj. o 4 691 tys PLN) jest spowodowany zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 3 302 tys zł, co w 91 % wynika z wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w 2021 roku, a w 9 % ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadniony jest również wyższymi o 699 tys. zł kosztami odśnieżania w wyniku silnych opadów śniegu w pierwszych miesiącach 2021 roku.

Ponadto Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w w 2021 roku 29 052 tys. zł i pozostała na zbliżonym poziomie jak w 2020 roku.

W 2021 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 32 799 tys. zł, na którą pomimo dodatnich różnic kursowych (2 246 tys. PLN) największy wpływ miały: koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (14 544 tys. PLN), zapłacone odsetki od SWAP (7 889 tys. PLN), koszty odsetek od obligacji (8 849 tys. PLN) i koszty związane z obsługą kredytów (3 893 tys. PLN).

W 2021 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 540 323 tys. zł (w 2020 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 213 325 tys. zł). Na poziom osiągniętego w 2021 roku zysku z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2021 roku łącznie 75,7 tys. m² powierzchni oraz rozpoczęcie w 2021 roku nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 212 tys. m², których realizacja przypada na rok 2022.

3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		164 742	92 737
w tym:			
wpływy z tyt. umowy deweloperskiej		10 755	13 380
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(569 827)	(393 408)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		421 477	354 950
Przepływy pieniężne netto razem		16 392	54 279
Środki pieniężne na początek okresu		163 009	102 046
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 167)	6 684
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		177 234	163 009

W 2021 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 164 742 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu w 2020 roku nastąpił wzrost o 72 005 tys. zł.

Na osiągnięcie dodatnich przepływów z działalności operacyjnej w 2021 roku wpływ miało zwiększenie skali działalności operacyjnej Grupy, która jest wynikiem powiększenia się wolumenu wynajmowanej powierzchni w parkach logistycznych.

Grupa wykazała w 2021 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 569 827 tys. PLN. W analogicznym okresie 2020 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 393 408 tys. PLN. Wyższe ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach, które wyniosły łącznie ponad 533 289 tys. PLN. Grupa w 2021 roku nabyła kolejne jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym (154 600 tys. zł). Ujemne przepływy zotały skorygowane o wpływ ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe o łącznej wartości 103 381 tys. PLN.

W 2021 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 421 477 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z transz kredytów otrzymanych przez spółki z Grupy, z czego największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia wspólnej portfelowej umowy kredytowej przez spółki MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. i MLP Gliwice Sp. z o.o., w wyniku której nastąpiło zrefinansowanie kredytów zaciągniętych w innych bankach przez ww. spółki. Istotny wpływ na wynik z działalności finansowej miała również emisja akcji serii E, która nastąpiła w czerwcu 2021 roku (123 585 tys. PLN), a także wpływy z emisji obligacji serii D (93 304 tys. PLN).

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

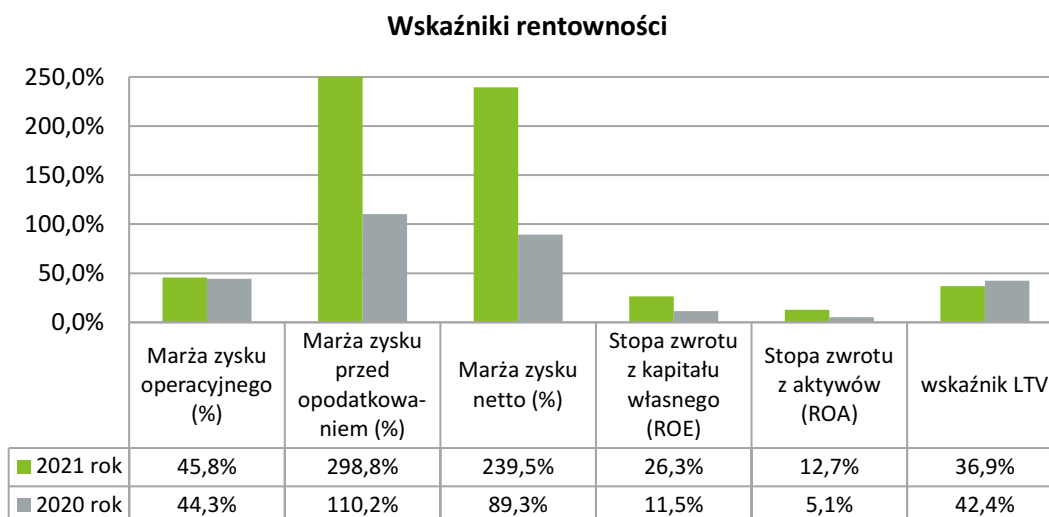
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2021 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2021 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3.3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego:** wynik z działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku przed opodatkowaniem:** wynik przed opodatkowaniem/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku netto:** wynik netto/przychody ze sprzedaży;
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/kapitał własny;
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem.
- **wskaźnik LTV:** [zadłużenie oprocentowane - (środki pieniężne i ich ekwiwalenty + jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym + środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania jako zabezpieczenie spłaty kredytów)]/Nieruchomości inwestycyjne

W 2021 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do wartości z analogicznego okresu 2020 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w bieżącym okresie wpływ miało głównie zakończenie w 2021 roku realizacji projektów o powierzchni 75 tys. m², które zostały wydane najemcom, a także wpływ przychodów z powierzchni budynków, których budowa została zakończona w 2020 roku i rok 2021 był pierwszym pełnym okresem najmu tych powierzchni.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem wzrósł w 2021 roku o 188,6 p.p. i wyniósł 298,8%. Na zmianę tą głównie miały wpływ osiągnięty wynik na działalności operacyjnej a także wzrost przeszacownia nieruchomości inwestycyjnych.

Wskaźnik marży zysku netto wzrósł w porównaniu do 2020 roku o 150,2 p.p. i wyniósł w bieżącym okresie 239,5%.

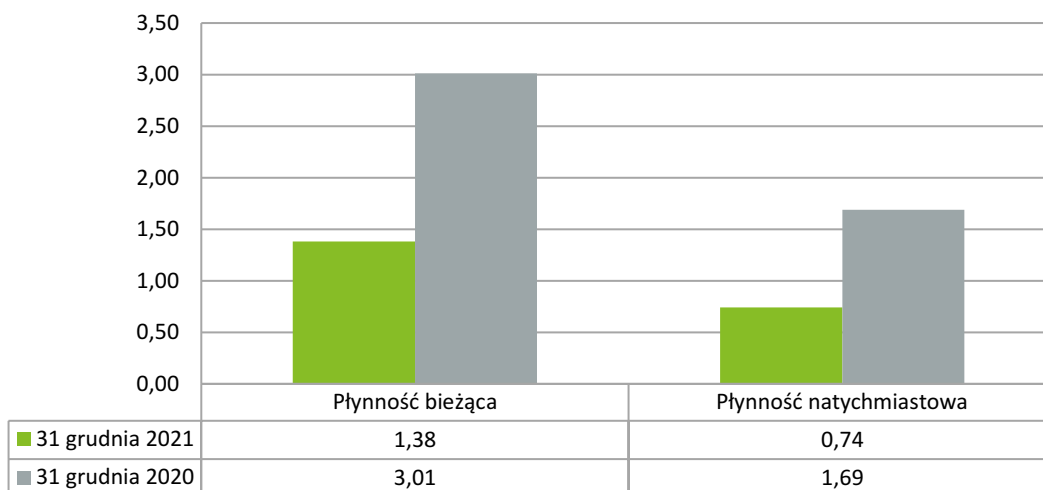
Stopa zwrotu z kapitału własnego w 2021 roku wzrosła do poziomu 26,3%, odnotowując wzrost o 14,8 p.p. w stosunku do 2020.

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów wzrósł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (wzrost o 7,6 p.p.).

Wskaźnik LTV w 2021 roku wyniósł 36,9% i jest niższy w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku (42,4%) o 5,5 p.p. i jest na bezpiecznym poziomie. Zmiana ta związana jest z wyższą wartością posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych.

3. 3.2 Wskaźniki płynności

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.

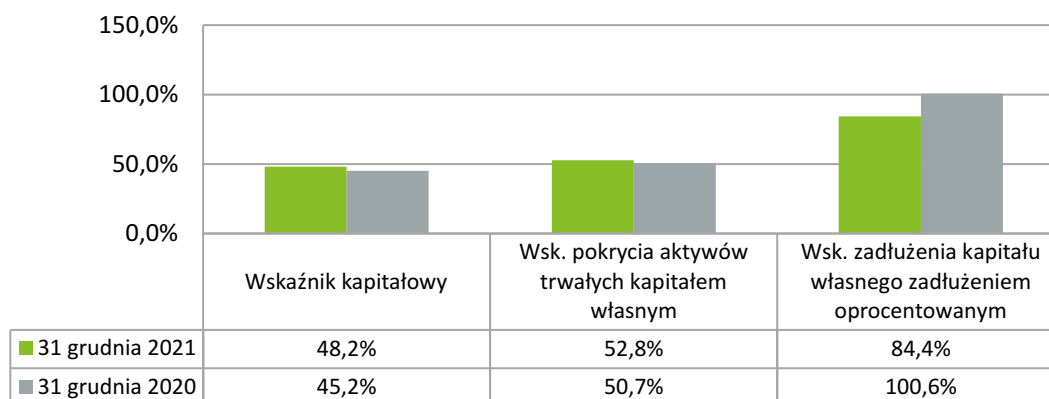
Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31 grudnia 2021 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2020 roku (zmiana o -1,63 p.p.).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 31 grudnia 2021 roku zmniejszył się w porównaniu do wartości z końca 2020 roku (spadek o 0,95 p.p.).

Zmiana obu wskaźników jest głównie wynikiem istotnego wzrostu zobowiązań krótkoterminowych - jako krótkoterminowe została przekwalifikowana część zobowiązań z tytułu obligacji (obligacje serii A), których data wykupu przypada na 11 maja 2022 roku.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;
- **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 kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, a także zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i zobowiązania z tytułu wyceny Swap.*

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nastąpiło zwiększenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 3,0 p.p.) osiągając poziom 48,2%. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii A, serii B, serii Ci serii D, wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Wzrost odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (wzrost o 2,1 p.p.). Spadł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 16,2 p.p.), co było spowodowane emisją nowych akcji i podwyższeniem kapitału zakładowego oraz zaciągnięciem nowych kredytów, emisji obligacji serii D, mającym wpływ na wzrost zobowiązań.

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2021 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2021 roku**

W dniu 10 lutego 2021 roku została zawarta umowa kredytowa pomiędzy bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., a spółką MLP Poznań West II Sp. z o.o. Wpłata pierwszej transzy miała miejsce 11 marca 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowę kredytu z bankami: BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.. Kwota kredytu to 73 417 681,00 EUR, a środki z kredytu zostały przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych ww. spółek oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Wpłata pierwszej transzy kredytu nastąpiła 30 kwietnia 2021 roku.

W lutym, w marcu i w maju 2021 roku bank ING Bank Śląski S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań Sp. z o.o. w łącznej wysokości 1 474 tys. EUR.

W dniu 30 kwietnia 2021 roku banki Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A. wypłaciły transze spółkom MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o.

W dniu 23 lipca 2021 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. W dniu 1 września 2021 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu. W dniu 1 października 2021 roku bank Polska Kasa Opieki S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu.

W dniu 16 września 2021 roku została zawarta umowa kredytowa pomiędzy MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG a Bayerische Landesbank. Pierwsza transza kredytu została wypłacona w dniu 19 listopada 2021 roku. Kolejne transze zostały wypłacone w dniach 28 stycznia oraz 1 marca 2022 roku.

W dniu 23 września 2021 roku spółka MLP Bucharest West SRL z siedzibą w Bukareszcie (Rumunia) zawarła umowę kredytową z bankiem OTP Bank Romania SA z siedzibą w Bukareszcie. W dniu 30 września 2021 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu.

- **Spłaty kredytów w 2021 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2021 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

Dnia 30 kwietnia 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. spłaciły poprzemio istniejące zobowiązania kredytowe ze środków pochodzących z kredytu, który spółki te otrzymały na podstawie umowy kredytu z bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. - więcej informacji opisano powyżej.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

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 17 października 2021 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 20 000 sztuk obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 20 000 000 euro. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji obligacji został nieokreślony. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00090 i od 17 listopada 2021 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje posiadają zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Termin wykupu obligacji serii D przypada 17 maja 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka MLP Group 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
Obligacje publiczne - Seria D	EUR	20 000 000	2024-05-17	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00090

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W 2021 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

Spółka MLP Group S.A. zawarła Umowy Wsparcia, udzielając wsparcia spółkom z Grupy w związku z:

- zawarciem w lutym 2021 umowy kredytowej przez MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.,
- zawarciem w kwietniu 2021 roku umowy kredytowej przez spółki MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o. z bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 PLN.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa posiada odpowiednie zasoby kapitałowe, umożliwiające realizację celów strategicznych oraz finansowanie bieżącej działalności operacyjnej.

Grupa 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, pożyczek oraz emisji obligacji komercyjnych.

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

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku.

W 2021 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany 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 Pekao 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 okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku.

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr14/1835/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 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 2021 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Udział kobiet i mężczyzn jest uzależniony od kompetencji, umiejętności i efektywności. Decyzje dotyczące zatrudniania nie są uzależnione od płci kandydata. Spółka nie może zatem zapewnić zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w ogólnej liczbie pracowników, a tym samym wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych pracownikom byłaby niemiarodajna.

1.5. Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Grupa wspiera instytucje charytatywne, jednak nie są publikowane szczegółowe informacje na ten temat.

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Zasada jest stosowana z wyjątkiem obszaru dotyczącego płci.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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.

2.1.1. Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej:

2.1.1.1. informacje na temat składu rady i jej komitetów ze wskazaniem, którzy z członków rady spełniają kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także którzy spośród nich nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce, jak również informacje na temat składu rady nadzorczej w kontekście jej różnorodności;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.1.1.2. podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.1.1.3. ocenę sytuacji spółki w ujęciu skonsolidowanym, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania i działalności operacyjnej;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.1.1.4. ocenę stosowania przez spółkę zasad tańdu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.11.5. ocenę zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.11.6. informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

3. Systemy i funkcje

3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze jednostek odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach ze względu na rozmiar spółki i jej nierozbudowaną strukturę organizacyjną.

3.10. Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka nie należy do żadnego z wymienionych indeksów: WIG20, mWIG40 lub sWIG80.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Jednostka Dominująca MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Amsterdamie posiadającą 10.242.726 akcji Spółki, stanowiących 47,92% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 47,92% 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 2021 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	47,92%	47,92%
Pozostali akcjonariusze	4 426 794	20,71%	20,71%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,29%	8,29%
MetLife OFE	1 656 022	7,75%	7,75%
Israel Land Development Company Ltd. ¹⁾	1 933 519	9,05%	9,05%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,00%	3,00%
MIRO B.V.	452 955	2,12%	2,12%
Shimshon Marfogel	149 155	0,70%	0,70%
MIRO LTD.	99 170	0,46%	0,46%
Oded Setter ²⁾	420	0,00%	0,00%
Łącznie	21 373 639	100%	100%

W dniu 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł (wartość nominalna jednej akcji serii E wynosi 0,25 zł). Łącznia ilość akcji i głosów na WZA, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, wynosi 21 373 639 sztuk.

¹⁾ W ramach emisji akcji serii E, 1 001 000 sztuk akcji objęła spółka Israel Land Development Company Ltd. Ponadto w dniach 28 września, 11 października oraz 14 października 2021 roku spółka Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Bnei Brak, Izrael nabyła odpowiednio 65 000, 133 000 oraz 77 500 akcji zwykłych zwiększając pakiet akcji Spółki do 1 933 519 akcji, który po zmianach stanowi 9,05% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 933 519 głosów, to jest 9,05% ogólnej liczby głosów.

²⁾ W dniach 13 września oraz 7 października 2021 roku członek Rady Nadzorczej, Oded Setter, nabył odpowiednio 270 oraz 150 akcji zwykłych, co stanowi łącznie 0,002% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 420 głosów, to jest 0,002% 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 to 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 30 czerwca 2021 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 30 czerwca 2024 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023.

W dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław T. Krochta.

W dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Wiceprezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Michael Shapiro.

W dniu 25 czerwca 2015 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 zażądaniem 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 sprawozdaniem z badania biegłych rewidentów przedkłada Radzie Nadzorczej w celu oceny przed Walnym Zgromadzeniem.

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

Regulamin Zarządu normuje zagadnienia związane z organizacją posiedzeń Zarządu i podejmowaniem decyzji przez Zarząd. Zgodnie z Regulaminem posiedzenia Zarządu Spółki odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż dwa razy w miesiącu.

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 2021 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	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

Pan 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

Pan 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 30 czerwca 2021 roku i upływa z dniem 30 czerwca 2024 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 2021 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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 użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania 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, użytkownika 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 zajęтым stanowisku 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 organu 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 2021 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Oded	Setter	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Piotr	Chajderowski	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Maciej	Matusiak	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

Pan 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 Bnei Brak.

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Pan 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.

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).

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

Pan 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

Pan 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 Pan 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

Pan 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.

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.

W 2021 roku liczba posiedzeń Komitetu Audytu była równa liczbie posiedzeń Rady Nadzorczej – odbyły się dwa posiedzenia Komitetu Audytu.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku osobą spełniającą wymogi z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kryteria niezależności był Maciej Matusiak oraz Piotr Chajderowski.

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 2021 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 usługi 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 spółek oraz Rady Nadzorczej

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

Wynagrodzenia Zarządu w 2021 roku	W Spółce	W innych podmiotach Grupy
<ul style="list-style-type: none"> • Wynagrodzenia i inne świadczenia: 		
Radosław T. Krochta	2 898	502
Michael Shapiro	494	1 571
Tomasz Zabost	1 597	381
Marcin Dobieszewski	-	278
	4 989	2 732

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Zarząd od Spółki oraz innych podmiotów w Grupie w 2021 roku, wyniosła 7 721 tys. PLN.

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 2021 roku

Maciej Matusiak	48
Eytan Levy	48
Shimshon Marfogel	48
Guy Shapira	48
Piotr Chajderowski	48
Oded Setter	48
	288

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2021 roku, wyniosła 288 tys. PLN.

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

Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 2,58% 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 11,98% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 14,56% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,65% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,35% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu oraz październiku 2021 roku akcje Spółki, 0,002% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

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

4. 8 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

W 2021 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

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 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757 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 ząbieanie 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 i skonsolidowanych 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 Grupy tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego, zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Grupa 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,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

System finansowo-księgowy Grupy jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Grupy, 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 Grupy w porównaniu do założeń budżetowych.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyłeń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizacji działalności Grupy 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 Grupy 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 Grupa.

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwały podjętej w dniu 17 czerwca 2021 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 2021 r. oraz przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2021 r. Badania i przeglądy będą także dotyczyły lat 2022 oraz 2023.

Siedziba PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa mieści się przy ul. Polnej 11, 00-633 Warszawa. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawionych 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 2 lipca 2021 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa nie świadczyła w 2021 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.

	31 grudnia na dzień 2021	31 grudnia 2020
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	85	60
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych	255	255
Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	30	40
Badanie i przegląd raportów grupowych	165	160
Wynagrodzenie łącznie	535	515

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 16 marca 2022 roku