



**MLP**  
GROUP



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.  
Skonsolidowany**

**Raport Roczny**

**za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku**

opublikowany zgodnie z §60 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia 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)

[www.mlpgroup.com](http://www.mlpgroup.com)

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy .....</b>	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ....</b>	<b>10</b>
<b>IV.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku .....</b>	<b>14</b>
	Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
	Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody .....	15
	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	17
	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	19
	Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym .....	20
	Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	22
<b>1.</b>	<b>Informacje ogólne .....</b>	<b>22</b>
1.1.	Informacje o Jednostce Dominującej .....	22
1.2.	Dane Grupy Kapitałowej .....	22
1.3.	Zmiany w Grupie .....	24
1.4.	Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej .....	25
1.4.1	Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy .....	25
1.4.2	Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	26
<b>2.</b>	<b>Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>26</b>
2.1.	Oświadczenie zgodności .....	26
2.2.	Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej .....	26
2.2.1	Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego .....	26
2.2.2	Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2021 r. ....	27
2.2.3	Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską .....	27
2.3.	Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	27
2.4.	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych .....	28
2.4.1	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji .....	28
2.4.2	Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych .....	28
2.5.	Dokonane osądy i szacunki .....	28
<b>3.</b>	<b>Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....</b>	<b>28</b>
3.1.	Zasady konsolidacji .....	28
3.2.	Waluty obce .....	29
3.3.	Instrumenty finansowe .....	29
3.3.1	Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń .....	29
3.3.2	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody .....	30

3.3.3	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu .....	30
3.3.4	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy .....	31
3.4.	Kapitał własny .....	31
3.4.1	Kapitał zakładowy .....	31
3.4.2	Kapitał zapasowy.....	32
3.4.3	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	32
3.4.4	Kapitał rezerwowý z wyceny instrumentów zabezpieczających .....	32
3.4.5	Kapitał rezerwowý.....	32
3.4.6	Zysk (strata) z lat ubiegłych.....	32
3.5.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	32
3.5.1	Wycena rzeczowych aktywów trwałych.....	32
3.5.2	Nakłady ponoszone w terminie późniejszym .....	33
3.5.3	Amortyzacja .....	33
3.6.	Wartości niematerialne .....	33
3.7.	Nieruchomości inwestycyjne.....	34
3.8.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	34
3.9.	Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca.....	34
3.10.	Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów .....	35
3.10.1	Aktywa finansowe .....	35
3.10.2	Aktywa niefinansowe .....	36
3.11.	Świadczenia pracownicze .....	36
3.12.	Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych.....	36
3.13.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	37
3.14.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	37
3.15.	Rezerwy .....	37
3.16.	Kredyty bankowe i pożyczki .....	38
3.17.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	38
3.18.	Przychody .....	38
3.15.1	Świadczenie usług budowlanych.....	38
3.15.2	Przychody z tytułu najmu .....	38
3.19.	Płatności z tytułu leasingu .....	38
3.20.	Koszty i przychody finansowe .....	39
3.21.	Podatek dochodowy.....	39
3.22.	Zysk na akcję.....	40
3.23.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	40
4.	Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	40
4.1.	Ryzyko kredytowe .....	40
4.1.1	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	40
4.1.2	Pożyczki udzielone .....	41
4.2.	Ryzyko płynności .....	41

4.3.	Ryzyko rynkowe.....	41
4.3.1	Ryzyko walutowe .....	41
4.3.2	Ryzyko stopy procentowej .....	41
4.4.	Zarządzanie kapitałem.....	42
5.	Sprawozdawczość segmentów działalności.....	42
6.	Przychody .....	44
7.	Pozostałe przychody operacyjne .....	45
8.	Pozostałe koszty operacyjne.....	45
9.	Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.....	45
10.	Przychody i koszty finansowe .....	46
11.	Podatek dochodowy .....	47
12.	Nieruchomości inwestycyjne .....	48
12.1.	Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej .....	50
13.	Podatek odroczony .....	61
14.	Inwestycje oraz pozostałe inwestycje .....	63
14.1.	Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej.....	63
15.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	64
16.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	65
17.	Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	65
17.1.	Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek.....	65
17.2.	Zmiana stanu należności .....	66
17.3.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych .....	66
18.	Kapitał własny.....	67
18.1.	Kapitał zakładowy.....	67
19.	Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję .....	68
20.	Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania.....	68
20.1.	Zobowiązania długoterminowe.....	68
20.2.	Zobowiązania krótkoterminowe .....	69
20.3.	Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej .....	69
20.4.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	71
20.5.	Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy.....	72
21.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.....	74
22.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....	74
23.	Instrumenty finansowe.....	75
23.1.	Wycena instrumentów finansowych .....	75
23.1.1	Aktywa finansowe .....	75
23.1.2	Zobowiązania finansowe .....	77
23.2.	Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych .....	77
23.3.	Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi .....	79
23.3.1	Ryzyko płynności .....	80

23.3.2 Ryzyko walutowe .....	81
23.3.3 Ryzyko stopy procentowej .....	82
23.3.4 Ryzyko kredytowe .....	83
24. Leasing operacyjny .....	83
25. Umowne zobowiązania inwestycyjne.....	84
26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia .....	84
26.1. Hipoteki .....	84
26.2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach .....	89
26.3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych .....	97
26.4. Gwarancje.....	100
26.5. Poręczenia .....	100
26.6. Pozostałe zabezpieczenia .....	100
26.7. Pozostałe zobowiązania warunkowe.....	102
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	103
27.1. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	103
27.2. Pożyczki udzielone i otrzymane.....	103
27.3. Przychody i koszty .....	104
28. Istotne sprawy sądowe i sporne .....	105
28.1. CreditForce Holding B.V. ....	105
28.2. DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k.....	105
29. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu .....	106
29.1. Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.....	107
29.2. Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. .....	108
30. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek.....	108
31. Struktura zatrudnienia.....	109

## I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy



*Drodzy Akcjonariusze,*

MLP Group ma za sobą bardzo udany rok. Wypracowaliśmy doskonałe wyniki, zarówno z punktu widzenia operacyjnego, jak i finansowego. Z satysfakcją przekazuję Państwu raport roczny, w którym opisujemy wykonaną pracę, nasze osiągnięcia biznesowe oraz plany rozwojowe. Jesteśmy dumni z tego, że wyniki za 2021 r. przewyższyły rynkowe oczekiwania.

### **Najważniejsze dane finansowe:**

- Zysk netto wyniósł 480,5 mln zł, +182% r./r.
- Wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się do 3,4 mld zł, +46% r./r.
- Umowy najmu w 2021 r. na blisko 310 tys. m<sup>2</sup>, +50% r./r.
- NAV na akcję wyniósł 85,36 zł, +40% r./r.
- Wskaźnik FFO wyniósł 54,7 mln zł, + 17% r./r.
- Dynamiczny rozwój na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim oraz planowane wejście na rynek Beneluksu i na Węgry
- Zabezpieczone portfolio gruntów pod nowe inwestycje
- Stabilność operacyjna poprzez zminimalizowane ryzyka wzrostu stóp procentowych, inflacji, wahań kursów walut

### **MLP Group - ważne wydarzenia w 2021 roku**

Rok 2021 był dla nas bardzo udany na wszystkich rynkach, na których jesteśmy obecni.

W 2021 r. MLP Group prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni ponad 310 tys. m<sup>2</sup>. W trakcie budowy i w przygotowaniu pozostawało ponad 210 tys. m<sup>2</sup>. W minionym roku **wynajętych zostało łącznie blisko 310 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co jest wynikiem lepszym o około 50% niż w roku poprzednim**. Dodatkowo, w pierwszych miesiącach 2022 roku obserwujemy na wszystkich rynkach dużą aktywność najemców. MLP Group na koniec grudnia 2021 r. posiadało blisko 1 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów w ramach istniejących obiektów pozostawał na bardzo niskim poziomie poniżej 3%. Pandemia Covid-19 nie wpłynęła na działalność MLP Group.

W 2021 r. dokonaliśmy szeregu akwizycji nowych działek – między innymi w Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen), Zgorzelcu, Wrocławiu, Idstein (Frankfurt), Grupa zakupiła także dodatkowe działki w Pruszkowie, Poznaniu i Łodzi.

Grupa w Polsce i za granicą prowadzi obecnie 20 parków logistycznych. Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii.

Dodatkowo w 2021 r. MLP Group zawarła szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane kolejne parki logistyczne w Polsce i na terenie Zachodniej Europy. Bazując na posiadanych i objętych rezerwacją gruntach MLP Group ma zabezpieczony potencjał rozwoju na kolejne około 1 mln m<sup>2</sup>, a powierzchnia gruntów objętych rezerwacją sięga około 150 ha.



### Sytuacja finansowa MLP Group

Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce jesteśmy bardzo dobrze przygotowani do bieżących wyzwań.

- Wszystkie umowy najmu są indeksowane do wskaźników inflacji europejskiej. Wzrost inflacji powoduje zatem automatyczne zwiększenie przychodów.
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub są wyrażone bezpośrednio w EUR. Oznacza to bardzo ograniczoną ekspozycję na ryzyko wahań kursowych.
- Niemalże 100% kredytów jest zabezpieczona instrumentem IRS na najbliższy okres 5 lat lub oprocentowanie jest stałe przez cały okres kredytu. Dzięki temu MLP Group jest w niewielkim stopniu narażone na ryzyko stóp procentowych.
- Dywersyfikacja geograficzna na kilka krajów, a także zróżnicowane branżowo portfolio klientów, wraz z średnią długością umów najmu wynoszącą ponad 8 lat, zapewnia dużą stabilność operacyjną.
- Dywersyfikacja źródeł energii oraz wdrażanie rozwiązań mających pozytywny wpływ na ochronę środowiska naturalnego.
- Największą wartością jest zabezpieczony potencjał działek, który umożliwia szybki rozwój w najbliższych latach na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych
- Silna pozycja cash-flow:
  - LTV na poziomie 36,9%, najwyższy wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 3,3 x ICR
  - Długi wskaźnik zapadalności długu 4,7 lata
  - Wskaźnik FFO wyniósł 54,7 mln zł, + 17% r./r.

MLP Group posiada bardzo dobrą sytuację finansową, bezpieczną strukturę kapitałową umożliwiającą realizację długofalowych celów strategicznych, własny bank ziemi zlokalizowany w atrakcyjnych lokalizacjach i wysoko wykwalifikowaną kadrę menedżerską.

### **Plany MLP Group na 2022 rok**

W bieżącym roku zakładamy dalszy bardzo dynamiczny wzrost skali działania. Kluczowe w tym zakresie jest posiadanie zabezpieczonego portfolio gruntów pod inwestycje oraz zminimalizowanie ryzyka prowadzonej działalności operacyjnej.

Naszym celem strategicznym jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych. Dalej będziemy szybko rozwijać się przede wszystkim w Niemczech, gdzie systematycznie wzbogacamy nasze portfolio projektów. Zakładamy przede wszystkim wejście do nowych kluczowych lokalizacji, ale także poszerzenie oferty na terenie przede wszystkim Zagłębia Ruhry. Planujemy także umocnienie pozycji na rynku austriackim. Dodatkowo będziemy wkrótce obecni w krajach Beneluksu i na Węgrzech. Cały czas jest dla nas bardzo istotny rynek polski, gdzie będziemy konsekwentnie zwiększać ofertę w kluczowych regionach magazynowych. W 2022 roku wydatki na inwestycje (CAPEX) sięgną około 200 mln euro, z czego na zakup gruntów przeznaczone będzie około 30%, a na realizację inwestycji pozostałe 70%. W zakresie leasingu planowane jest podpisanie umów na łącznie 250 tys. m<sup>2</sup>.

Cele strategiczne realizujemy poprzez budowę budynków typu big box przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego (e-commerce). Odpowiadamy również na bieżące potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym m.in. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy. Przygotowujemy także obiekty typu Urban/City Logistics, czyli niewielkie moduły oferujące nowoczesną powierzchnię magazynową wraz z reprezentacyjnym biurem o wysokim standardzie wykończenia).

**Działania Grupy szczególnie zorientowane są na ochronę środowiska i osiągnięcie zerowej emisji CO<sub>2</sub> do 2024 r. W ramach posiadanych i powstających obiektów wdrażany jest projekt budowy farm fotowoltaicznych na dachach parków logistycznych, co powinno pozwolić wyprodukować w 2024 r. od 12 do 14 GWh zielonej energii.**

Chcemy, aby 80% naszych inwestycji uzyskało certyfikat BREEAM na poziomie Excellent lub Very Good, a na rynku niemieckim i austriackim certyfikat DGNB Gold lub Platinum.

### **Sytuacja makroekonomiczna 2022**

Nie wiemy, jak przełoży się na sytuację ekonomiczną inwazja rosyjska w Ukrainie. Zarówno konflikt, jak i sankcje będą miały silnie negatywny wpływ na światowe ożywienie gospodarcze podczas trwającej recesji związanej z COVID-19. Wojna w Ukrainie stanowi wyzwanie dla światowej gospodarki, które szkodzi wzrostowi gospodarczemu i wywiera presję na wzrost inflacji, która jest już na wysokim poziomie. Najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest obniżenie się wzrostu gospodarczego w Europie, wzrost inflacji powodowany poprzez dalsze problemy z łańcuchami dostaw a także wzrost cen energii będzie miał negatywny wpływ na gospodarkę Unii Europejskiej. **Z drugiej strony oczekiwania na znaczne podwyżki stóp w tym roku spadły od początku konfliktu rosyjsko-ukraińskiego, co przełoży się na pozytywną wycenę aktywów w średnim okresie.**

Pragniemy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom za niesłabnące wsparcie oraz zaufanie. Dołożymy wszelkich starań do skutecznej i konsekwentnej realizacji naszej strategii, osiągania jak najlepszych wyników finansowych oraz stałego wzrostu wartości Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

**Radosław T. Krochta**

Dyrektor Generalny

Prezes Zarządu



## II. Oświadczenie Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w notcie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku - PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

---

**Radosław T. Krochta**

*Prezes Zarządu*

---

**Michael Shapiro**

*Wiceprezes Zarządu*

---

**Tomasz Zabost**

*Członek Zarządu*

---

**Maria Ratajczyk**

*Podpis osoby sporządzającej  
sprawozdanie finansowe*

*Pruszków, dnia 16 marca 2022 r.*

### III. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresie objętym Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Średni kurs w okresie *	4,5775	4,4742
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,5994	4,6148

\* Średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowe pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro:

na dzień 31 grudnia	2021		2020	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe	3 457 071	751 635	2 392 123	518 359
Aktywa obrotowe	328 483	71 419	290 769	63 008
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 785 554</b>	<b>823 054</b>	<b>2 682 892</b>	<b>581 367</b>
Zobowiązania długoterminowe	1 722 350	374 473	1 374 714	297 892
Zobowiązania krótkoterminowe	238 683	51 894	96 446	20 899
Kapitał własny, w tym:	1 824 521	396 687	1 211 732	262 576
Kapitał zakładowy	5 344	1 162	4 931	1 069
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 785 554</b>	<b>823 054</b>	<b>2 682 892</b>	<b>581 367</b>
Liczba akcji (w szt.)	21 373 639	21 373 639	19 720 255	19 720 255
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)	85,36	18,56	61,45	13,32

Do przeliczenia danych Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego.

Podstawowe pozycje Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w przeliczeniu na euro:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2021		2020	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Przychody	200 588	43 820	190 695	42 621
Pozostałe przychody operacyjne	2 460	537	2 967	663
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	540 323	118 039	213 325	47 679
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(108 331)	(23 666)	(108 142)	(24 170)
Zysk na działalności operacyjnej	632 254	138 122	297 839	66 568
Zysk przed opodatkowaniem	599 455	130 957	210 107	46 960
<b>Zysk netto</b>	<b>480 470</b>	<b>104 963</b>	<b>170 369</b>	<b>38 078</b>
Całkowite dochody ogółem	489 204	106 871	167 028	37 331
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	480 470	104 963	170 369	38 078
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	23,23	5,07	9,35	2,09

Do przeliczenia danych Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów przyjęto średni kurs euro obliczony jako średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Podstawowe pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2021		2020	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	164 742	35 990	92 737	20 727
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(569 827)	(124 484)	(393 408)	(87 928)
Środki pieniężne z działalności finansowej	421 477	92 076	354 950	79 333
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>	<b>16 392</b>	<b>3 581</b>	<b>54 279</b>	<b>12 132</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>14 225</b>	<b>3 108</b>	<b>60 963</b>	<b>13 625</b>

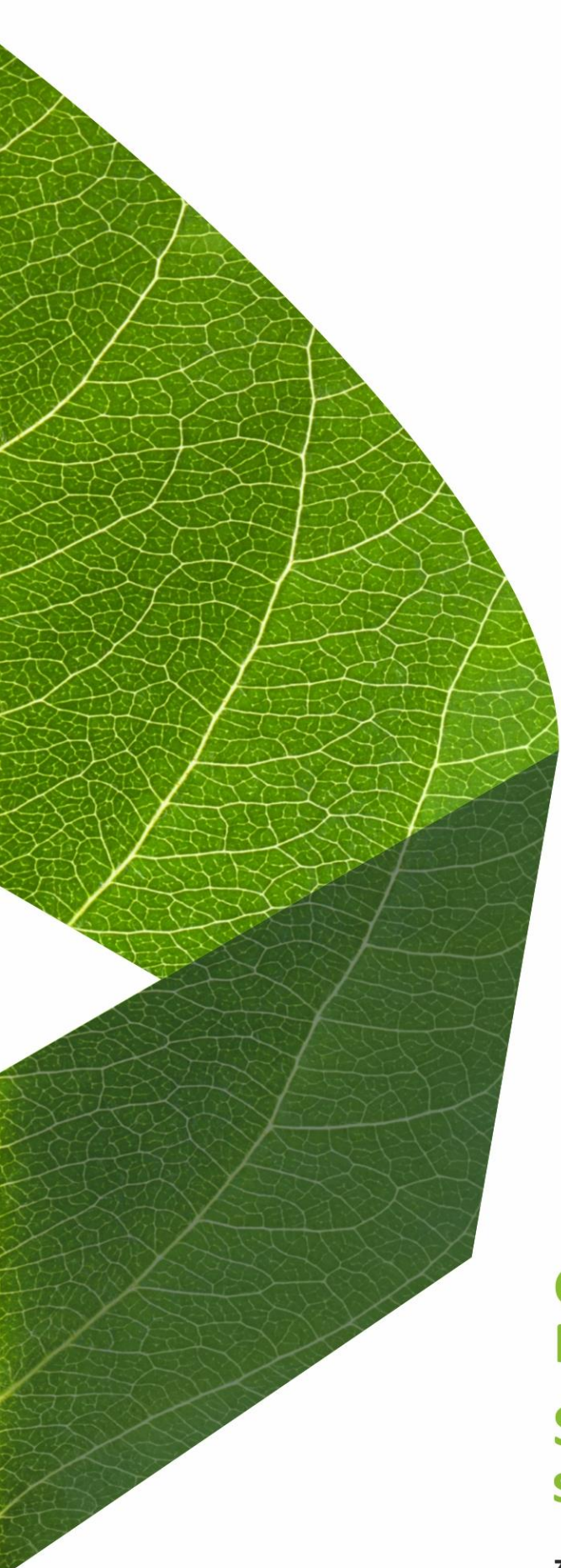
Do przeliczenia danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto średni kurs euro obliczony jako średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2021		2020	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	163 009	35 323	102 046	23 963
Środki pieniężne na koniec okresu	177 234	38 534	163 009	35 323

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

- Średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego - dla pozycji "Środki pieniężne na koniec okresu"
- Średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu sprawozdawczego poprzedzającego dany okres sprawozdawczy - dla pozycji "Środki pieniężne na początek okresu"

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2019 roku wyniósł 4,2585 EUR/PLN.



**Grupa Kapitałowa  
MLP Group S.A.**

**Skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe**

za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku  
*sporządzone zgodnie z MSSF UE*

## IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

### Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 16 marca 2022 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 480 470 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 3 785 554 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 14 225 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 6 12 789 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach złotych polskich, z wyjątkiem pozycji, w których wyraźnie wskazano inaczej.

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

---

**Radosław T. Krochta**

*Prezes Zarządu*

---

**Michael Shapiro**

*Wiceprezes Zarządu*

---

**Tomasz Zabost**

*Członek Zarządu*

## Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za rok zakończony 31 grudnia	Nota	2021	2020
Przychody	6	200 588	190 695
Pozostałe przychody operacyjne	7	2 460	2 967
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	12	540 323	213 325
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	9	(108 331)	(108 142)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(2 786)	(1 006)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>632 254</b>	<b>297 839</b>
Przychody finansowe	10	3 120	1 808
Koszty finansowe	10	(35 919)	(89 540)
<b>Koszty finansowe netto</b>		<b>(32 799)</b>	<b>(87 732)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>599 455</b>	<b>210 107</b>
Podatek dochodowy	11	(118 985)	(39 738)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej</b>		<b>480 470</b>	<b>170 369</b>
<b>Zysk z działalności zaniechanej</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>480 470</b>	<b>170 369</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>			
<b>Właścicieli Jednostki Dominującej</b>		<b>170 369</b>	<b>170 369</b>
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty:			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		49	2 695
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych		10 722	(7 452)
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		10 771	(4 757)
Inne całkowite dochody brutto		10 771	(4 757)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		(2 037)	1 416
Inne całkowite dochody netto		8 734	(3 341)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>489 204</b>	<b>167 028</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>			
<b>Właścicieli Jednostki Dominującej</b>		<b>489 204</b>	<b>167 028</b>

Zysk na jedną akcję zwykłą:

- Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23,23	9,35
- Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
- Zysk na jedną akcję zwykłą	23,23	9,35
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:		
- Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23,23	9,35
- Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
- Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą	23,23	9,35



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień 31 grudnia	Nota	2021	2020
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe			3 276	1 547
Wartości niematerialne			138	147
Nieruchomości inwestycyjne	12		3 394 504	2 330 899
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	14		53 887	53 213
Pozostałe aktywa długoterminowe			939	962
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		4 327	5 355
<b>Aktywa trwałe razem</b>			<b>3 457 071</b>	<b>2 392 123</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy			19	54
Inwestycje krótkoterminowe	14		71 380	27 958
Należności z tytułu podatku dochodowego	15		2 003	807
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15		74 346	82 430
Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych			0	6 403
Inne inwestycje krótkoterminowe	14		3 501	10 108
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16		177 234	163 009
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>			<b>328 483</b>	<b>290 769</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>			<b>328 483</b>	<b>290 769</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>3 785 554</b>	<b>2 682 892</b>
<b>Kapitał własny</b>				
	18			
Kapitał zakładowy			5 344	4 931
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			304 025	180 853
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających			(4 034)	(12 719)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych			726	2 095
Zyski zatrzymane, w tym:			1 518 460	1 036 572
<i>Kapitał rezerwowy</i>			83 680	83 680
<i>Kapitał zapasowy</i>			154 575	154 575
<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>			799 735	627 948
<i>Zysk netto</i>			480 470	170 369
<b>Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej</b>			<b>1 824 521</b>	<b>1 211 732</b>
<b>Kapitał własny razem</b>			<b>1 824 521</b>	<b>1 211 732</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1		1 369 873	1 132 478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		294 180	180 178
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1		58 297	62 058
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>			<b>1 722 350</b>	<b>1 374 714</b>

**Zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	121 222	33 985
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20.2	0	58
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	5 928	1 799
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	3 210	3 238
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	108 323	57 366
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>238 683</b>	<b>96 446</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>238 683</b>	<b>96 446</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 961 033</b>	<b>1 471 160</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 785 554</b>	<b>2 682 892</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2021	2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>599 455</b>	<b>210 107</b>
<i>Korekty razem:</i>		(427 497)	(113 519)
Amortyzacja		152	695
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(540 323)	(213 325)
Odsetki, netto		30 439	23 614
Różnice kursowe		(1 020)	66 781
Pozostałe		(248)	(90)
Zmiana stanu należności	17.2	23 816	8 275
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3	59 687	531
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>171 958</b>	<b>96 588</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(7 216)	(3 851)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>164 742</b>	<b>92 737</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Odsetki otrzymane		3 347	257
Udzielone pożyczki	17.1	0	(4 850)
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	17.1	9 336	246
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(533 289)	(352 614)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		32	0
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		103 381	0
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe		(154 600)	(20 000)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		1 966	(16 447)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(569 827)</b>	<b>(393 408)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1	463 086	94 368
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	17.1	(224 756)	(23 963)
Wpływy netto z emisji akcji		123 585	110 134
Emisja dłużnych papierów wartościowych		93 304	196 733
Odsetki zapłacone		(33 742)	(22 322)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>421 477</b>	<b>354 950</b>
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>		<b>16 392</b>	<b>54 279</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 167)	6 684
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>14 225</b>	<b>60 963</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	16	<b>163 009</b>	<b>46 106</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	16	<b>177 234</b>	<b>163 009</b>

## Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczający ch	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowa nych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>4 931</b>	<b>180 853</b>	<b>(12 719)</b>	<b>2 095</b>	<b>1 036 572</b>	<b>1 211 732</b>	<b>1 211 732</b>
<b>Całkowite dochody:</b>							
Wynik finansowy	0	0	0	0	480 470	480 470	<b>480 470</b>
Inne całkowite dochody ogółem	0	0	8 685	(1 369)	1 418	8 734	<b>8 734</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 685</b>	<b>(1 369)</b>	<b>481 888</b>	<b>489 204</b>	<b>489 204</b>
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji <sup>1)</sup>	413	123 172	0	0	0	123 585	123 585
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>413</b>	<b>123 172</b>	<b>8 685</b>	<b>(1 369)</b>	<b>481 888</b>	<b>612 789</b>	<b>612 789</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>5 344</b>	<b>304 025</b>	<b>(4 034)</b>	<b>726</b>	<b>1 518 460</b>	<b>1 824 521</b>	<b>1 824 521</b>

<sup>1)</sup> W dniu 5 maja 2021 roku w drodze emisji nowych akcji serii E, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 413 346 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 31 maja 2021 r.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowany z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>71 121</b>	<b>(6 683)</b>	<b>(628)</b>	<b>870 216</b>	<b>938 555</b>	<b>938 555</b>
<b>Całkowite dochody:</b>							
Wynik finansowy	0	0	0	0	170 369	170 369	<b>170 369</b>
Inne całkowite dochody ogółem	0	0	(6 036)	2 723	(28)	(3 341)	<b>(3 341)</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6 036)</b>	<b>2 723</b>	<b>170 341</b>	<b>167 028</b>	<b>167 028</b>
Podział zysku netto za 2019 rok <sup>1)</sup>	0	0	0	0	(3 985)	(3 985)	<b>(3 985)</b>
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji <sup>2)</sup>	402	109 732	0	0	0	110 134	<b>110 134</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>402</b>	<b>109 732</b>	<b>(6 036)</b>	<b>2 723</b>	<b>166 356</b>	<b>273 177</b>	<b>273 177</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>4 931</b>	<b>180 853</b>	<b>(12 719)</b>	<b>2 095</b>	<b>1 036 572</b>	<b>1 211 732</b>	<b>1 211 732</b>

<sup>1)</sup> W dniu 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło zysk spółki MLP Group S.A. za 2019 rok przeznaczyć, w części wypłaconej jako zaliczka na poczet dywidendy, na wypłatę dywidendy, a w pozostałej części na zyski zatrzymane.

<sup>2)</sup> W dniu 27 października 2020 roku w drodze emisji nowych akcji serii D, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 401 750 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 8 grudnia 2020 r.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o Jednostce Dominującej

Podmiotem Dominującym Grupy jest MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący", "Emitent"), będąca spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Główna siedziba Spółki znajduje się w Pruszkowie. Biuro znajduje się przy ul. 3-go Maja 8.

Jednostka Dominująca powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego im. Bohaterów Warszawy w Pruszkowie w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Akt notarialny przekształcenia został sporządzony w dniu 18 lutego 1995 r. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007 roku. Do dnia publikacji niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nazwa Spółki nie została zmieniona.

Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000053299.

Na dzień sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządczych i nadzorujących Jednostki Dominującej jest następujący:

##### **Skład Zarządu Jednostki Dominującej:**

- Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu
- Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Zabost - Członek Zarządu

##### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

#### 1.2. Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 50 spółek zależnych.

Podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

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

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 wznoszeniem budynków, oraz budownictwo.

Wszystkie spółki zależne wskazane w tabeli poniżej objęte są konsolidacją metodą pełną. Rokiem obrotowym dla Spółki dominującej i spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy. Czas trwania działalności wszystkich poszczególnych jednostek nie jest ograniczony.

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

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o. <sup>10)</sup>	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG <sup>5)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-
MLP Gorzów Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG <sup>9)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-

### 1.3. 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanymi łącznie „Grupą”).

#### 1.4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

##### 1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 31.12.2021 roku przedstawia się następująco:

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

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). Łączna ilość akcji i głosów na WZA, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, wynosi 21 373 639 sztuk.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

#### 1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał 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. uczestniczył ekonomicznie w 11,98% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 14,56% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczył ekonomicznie w 0,65% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiadał bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie dawało 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 Spółki.

## 2. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Oświadczenie zgodności

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. sporządziła Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, określonymi, jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF UE"). Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej poza Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

### 2.2. Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

#### 2.2.1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz jeszcze nie obowiązujące do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, standardy oraz zmiany do standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później
MSSF 3 <i>Połączenia przedsięwzięć</i>	brak wpływu	1 stycznia 2022
Zmiany do MSR 16 <i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2022
Zmiany do MSR 37 <i>Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe</i>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2022
MSSF 17 <i>Umowy Ubezpieczeniowe</i> oraz zmiany do MSSF 17	brak wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2018-2020, w tym: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy MSSF 9 Instrumenty finansowe MSR 41 Rolnictwo przykładów ilustrujących do MSSF 16 Leasing	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2022

## 2.2.2 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2021 r.

Następujące nowe standardy wchodzi w życie po raz pierwszy w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za 2021 rok:

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu oraz później
Zmiany do MSSF 16 <i>Leasing</i>	brak istotnego wpływu	1 czerwca 2020
Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 <i>Instrumenty finansowe</i>	brak wpływu	1 stycznia 2021
Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2021

## 2.2.3. Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej wprowadzenie zostało odroczone
MSSF 14 <i>Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe</i>	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej nie zostanie zatwierdzony
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8 <i>Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów</i>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce</i>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 12 <i>Podatek dochodowy</i>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
MSSF 17 <i>Umowy Ubezpieczeniowe</i>	brak wpływu	1 stycznia 2023

## 2.3. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem:

- pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej,
- nieruchomości inwestycyjnych - według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

## 2.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

### 2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Podmiotu Dominującego i walutą prezentacji Skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Walutą funkcjonalną konsolidowanych podmiotów zagranicznych jest euro (spółki segmentu niemieckiego i austriackiego) oraz lej rumuński (spółka segmentu rumuńskiego).

### 2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Do wyceny pozycji ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w PLN):

*Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:*

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
EUR	4,5994	4,6148
USD	4,0600	3,7584
RON	0,9293	0,9479

## 2.5. Dokonane osądy i szacunki

Sporządzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości księgowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 12. „Nieruchomości Inwestycyjne”.

Pozostałe obszary, w ramach których dokonano szacunków w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym to: aktywo i zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG), rezerwa na premię Zarządu, rezerwa na naprawy oraz rezerwa na część potencjalnych roszczeń z tytułu PWUG.

## 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

### 3.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. obejmuje dane MLP Group S.A, dane konsolidowanych jednostek zależnych sporządzone na ten sam koniec okresu sprawozdawczego.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez Jednostkę Dominującą, dla potrzeb sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w Jednostce Dominującej.

Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

Przy sporządzaniu Skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączy się sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zapewnienia prezentacji w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonywane jest wyłączenie wartości księgowej inwestycji Jednostki Dominującej w każdej z jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki Dominującej. Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **3.2. Waluty obce**

#### *Transakcje w walucie obcej*

Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztów historycznych w walucie obcej są przeliczane po kursie wymiany z dnia początkowej transakcji. Pozycje niepieniężne wyceniane według wartości godziwej w walucie obcej są przeliczane po kursie wymiany z dnia ustalenia takiej wartości godziwej. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty obcych są przeliczane na złote polskie walutę funkcjonalną przy zastosowaniu odpowiednio kursu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego, w tym w przypadku przeliczenia na walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych.

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w walucie prezentacji PLN, dokonuje się przeliczeń poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych, dla których walutą funkcjonalną jest waluta inna niż PLN, w następujący sposób:

- (i) aktywa i zobowiązania - po kursie zamknięcia ogłaszanych dla danej waluty przez NBP,
- (ii) przychody, koszty, zyski, straty - po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych dla danej waluty przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu sprawozdawczego. W przypadku znacznych wahań kursu wymiany w danym okresie przychody i koszty przelicza się po kursach z dnia transakcji,

Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań jednostek zagranicznych ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach danego okresu i kumulatywnie w kapitale własnym.

### **3.3. Instrumenty finansowe**

#### **3.3.1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń**

Instrumenty pochodne, wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, od których oczekuje się, że ich wartość godziwa lub wynikające z nich przepływy pieniężne skompensują zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej ujmuje się zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej lub zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Grupa ocenia efektywność zabezpieczenia zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia jak i w okresach późniejszych, co najmniej na każdy koniec okresu sprawozdawczego. Weryfikacja spełnienia warunków w zakresie efektywności powiązania jest dokonywana na bazie prospektywnej, w oparciu o analizę jakościową. Jeśli to konieczne Grupa wykorzystuje analizę ilościową (metoda regresji liniowej) w celu potwierdzenia istnienia ekonomicznego powiązania pomiędzy instrumentem zabezpieczającym i pozycją zabezpieczaną.

W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Grupa:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie z tytułu zabezpieczanego ryzyka, ujmuje w innych całkowitych dochodach,
- nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje w rachunku zysków lub strat. W przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych działalności operacyjnej część nieefektywna jest ujmowana w pozostałych przychodach/kosztach operacyjnych, a w przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych działalności finansowej w przychodach/kosztach finansowych,
- reklasyfikuje zyski lub straty z kapitału do rachunku zysków lub strat do linii, w której wykazywana jest pozycja zabezpieczana,
- wyłącza zyski lub straty z kapitału i koryguje wartość początkową pozycji zabezpieczanej.

W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej (działalność operacyjna), zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej są ujmowane w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody/koszty operacyjne.

Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany, lub zmianie ulega jego przeznaczenie, Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Skumulowane zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach aż do momentu realizacji planowanej transakcji i jej ujęcia, ujmowane są, jako zysk lub strata bieżącego okresu.

### **3.3.2 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

W momencie początkowego ujęcia, Grupa klasyfikuje instrumenty kapitałowe, tj. akcje i udziały w jednostkach pozostałych, do kategorii instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych stanowiącym instrument kapitałowy, dla którego zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend.

### **3.3.3 Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do wycenianych według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:

- aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu; oraz
- jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu Grupa zalicza środki pieniężne i ich ekwiwalenty, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

Udzielone pożyczki prezentowane są w pozycjach bilansowych: część długoterminowa w pozostałych inwestycjach finansowych długoterminowych, a część krótkoterminowa w inwestycjach krótkoterminowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym terminie zapadalności do 3 miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych dodatkowo o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących, stanowiących integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy.

Grupa do wyceny aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie stosuje metodę efektywnej stopy procentowej.

Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania), nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Grupa jako zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane w okresie, którego dotyczą z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji przychody finansowe (w nocie jako przychody z tytułu odsetek) w wyniku finansowym.

### **3.3.4 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do krótkoterminowych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz aktywa, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Krótkoterminowe aktywa finansowe są ujmowane początkowo w cenie nabycia i wyceniane na dzień bilansowy w wartości godziwej. Wartość godziwą ustala się poprzez indywidualną analizę opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Wynik wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

Zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, kwalifikowanego jako wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały, w przychodach lub kosztach finansowych. Zyski lub straty wynikające z wyceny pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują również przychody z tytułu odsetek i dywidendy.

Grupa klasyfikuje do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń oraz pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń Grupa klasyfikuje jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym wystąpiły. Te zyski /straty z wyceny do wartości godziwej zawierają wynikające z umowy otrzymane odsetki od instrumentów finansowych zaliczonych do tej kategorii.

## **3.4. Kapitał własny**

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

### **3.4.1 Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy wykazany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej stanowi kapitał zakładowy MLP Group S.A.

Akcje uprzywilejowane są ujmowane w kapitale własnym, jeśli nie podlegają umorzeniu lub podlegają umorzeniu wyłącznie na wniosek Spółki Dominującej, a wypłata dywidendy z tych akcji jest nieobowiązkowa. Wypłaty dywidend wpływają bezpośrednio na wartość kapitału.

Akcje uprzywilejowane są ujmowane, jako zobowiązania, jeśli podlegają umorzeniu na określoną datę lub na wniosek posiadacza akcji lub jeśli wypłata dywidend jest obowiązkowa.

W przypadku zakupu akcji własnych, kwota zapłaty z tego tytułu wraz z kosztami bezpośrednimi przeprowadzenia transakcji, wykazywana jest, jako pomniejszenie kapitału własnego. Zakupione akcje własne wykazywane są jako odrębna pozycja kapitału własnego ze znakiem ujemnym.

### **3.4.2 Kapitał zapasowy**

Kapitał zapasowy obejmuje kapitał utworzony z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich. Na kapitał zapasowy przenoszone są także kwoty zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **3.4.3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej**

Premia z tytułu emisji akcji po cenie przewyższającej ich wartość nominalną jest wykazywana, jako oddzielna pozycja kapitałów własnych. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych i opcji na akcje pomniejszają wartość kapitału.

### **3.4.4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających**

W kapitale rezerwowym z wyceny instrumentów zabezpieczających ujmowana jest efektywna część zysku lub straty na instrumencie finansowym spełniającego warunki rachunkowości zabezpieczeń.

### **3.4.5 Kapitał rezerwowy**

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

### **3.4.6 Zysk (strata) z lat ubiegłych**

Pozycja obejmuje niepodzielony zysk (stratę) z lat poprzednich.

## **3.5. Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują składniki rzeczowych aktywów trwałych, inwestycje w obcych rzeczowych aktywach trwałych, rzeczowe aktywa trwałe w budowie oraz składniki obcych rzeczowych aktywów trwałych przyjęte do użytkowania przez Grupę, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko i są wykorzystywane dla celów własnych, a oczekiwany czas ich użytkowania przekracza jeden rok.

### **3.5.1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych, które zostały przeszacowane do wartości godziwej na dzień 1 stycznia 2006 roku, czyli dzień zastosowania po raz pierwszy przez Grupę MSSF UE, są wyceniane w oparciu o koszt założony, który stanowi wartość godziwą na dzień dokonania przeszacowania.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem rzeczowych aktywów trwałych do stanu zdatnego do użytkowania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika rzeczowych aktywów trwałych. Koszt wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz rzeczowych aktywów trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez Grupę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia oraz koszty odsetkowe od kredytów zaciągniętych na



finansowanie wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych, które można bezpośrednio przyporządkować wytworzeniu rzeczowych aktywów trwałych, do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do zakończenia okresu sprawozdawczego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane, jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane, jako odrębne rzeczowe aktywa trwałe.

### **3.5.2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych istotnych części składników rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym, jako koszty.

### **3.5.3 Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości rzeczowych aktywów trwałych (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Podstawą naliczenia amortyzacji jest cena nabycia lub koszty wytworzenia pomniejszone o wartość końcową (rezydualną), na podstawie przyjętego przez Grupę i okresowo weryfikowanego okresu użytkowania składnika rzeczowych aktywów trwałych. Amortyzacja następuje od momentu, gdy rzeczowe aktywa trwałe dostępne są do użytkowania i dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik aktywów zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa rzeczowych aktywów trwałych przewyższa ich wartość księgową lub gdy składnik aktywów został już całkowicie zamortyzowany.

Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii rzeczowych aktywów trwałych:

Budynki	10 - 40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	3 - 16 lat
Środki transportu	5 - 7 lat
Meble i wyposażenie	1 - 5 lat

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

## **3.6. Wartości niematerialne**

Jako wartości niematerialne ujmowane są możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów nieposiadające postaci fizycznej o wiarygodnie ustalonej cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z których Grupa prawdopodobnie osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne przyporządkowane danym składnikom.

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Amortyzacja dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik wartości niematerialnych zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa składników aktywów przewyższa jego wartość księgową lub został już całkowicie zamortyzowany.

### 3.7. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne stanowią nieruchomości, które traktowane są, jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywane są w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie z uwagi na obie te korzyści i nie są wykorzystywane w działalności operacyjnej ani też nie są przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności. Nieruchomości inwestycyjne są początkowo ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia powiększonych o koszty transakcji. Po początkowym ujęciu wykazywane są według wartości godziwej, a zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku zbycia lub w przypadku stałego wycofania z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ze sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty, które w ten sposób powstaną, są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym nastąpiła likwidacja lub sprzedaż.

Dla celów podatkowych nieruchomości inwestycyjne są amortyzowane.

#### *Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania*

Zgodnie z MSSF 16, Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w zdyskontowanej wysokości zobowiązań. Aktywa te są prezentowane w bilansie w tej samej pozycji, w której byłyby prezentowane aktywa bazowe stanowiące własność Spółki. W przypadku prawa wieczystego użytkowania, które związane jest z nieruchomościami inwestycyjnymi ujmowane jest ono w ramach tej pozycji sprawozdawczej. Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania została ujęte w rachunku zysków i strat w tych samych pozycjach jak podobne tego typu koszty.

Ujęcie leasingu wymaga dokonania pewnych szacunków, osądów i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Obejmują one m. in.:

- ocenę płatności leasingowych jako stała, zmienna lub de facto stała,
- ocenę czy umowa zawiera leasing zgodnie z MSSF 16,
- ustalenie okresu obowiązywania umów (w tym dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacyjnej.

### 3.8. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy Grupa wycenia stosując metodę wartości godziwej oraz metodę kosztową. Zastosowanie wyceny według kosztów jest możliwe – w dwóch następujących przypadkach:

- nie jest możliwe ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy, jednak przewiduje się możliwość ujęcia ich wyceny w wartości godziwej po zakończeniu prac,
- w sytuacji braku możliwości wyceny takiej nieruchomości według wartości godziwej nawet po zakończeniu jej budowy.

Zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej ujmowane są bezpośrednio w wyniku finansowym.

### 3.9. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Rzeczowe aktywa trwałe nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Opłaty leasingowe dzielone są między koszty finansowe a zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązań przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym.

W przypadku braku uzasadnionego prawdopodobieństwa przejęcia własności na koniec okresu leasingowania, rzeczowe aktywa trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu albo okres użytkowania. W innym przypadku rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez okres użytkowania.

Grupa nie ujmuje aktywów ani zobowiązania z tytułu leasingu w związku z leasingiem, który wcześniej został sklasyfikowany jako "leasing operacyjny" zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Oszacowana wartość bieżąca opłat leasingowych pozostających do zapłaty ma niską wartość i dotyczy tylko i wyłącznie leasingu samochodów służbowych.

### **3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

#### **3.10.1 Aktywa finansowe**

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (za wyjątkiem inwestycji w aktywa kapitałowe oraz aktywa kontraktowe). Model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od poprzednio stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych.

Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa wycenia oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentów finansowych w sposób uwzględniający:

- a) nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się, oceniając szereg możliwych wyników;
- b) wartość pieniądza w czasie; oraz
- c) racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych.

Zgodnie z MSSF 9 Spółka jest zobowiązana do tworzenia odpisów aktualizujących w oparciu o oczekiwane straty kredytowe mogące się pojawić na przestrzeni całego życia danego instrumentu, natomiast jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z instrumentem znacząco nie wzrosło, to Spółka wycenia odpis z tytułu straty na tym instrumencie w kwocie równej 12 miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych, za wyjątkiem należności handlowych:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następujących 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W zakresie w jakim zgodnie z powyższym modelem konieczna jest ocena czy nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, Spółka uwzględnia następujące przesłanki przy dokonywaniu tej oceny:

- pożyczka jest przeterminowana o co najmniej 30 dni;
- nastąpiły zmiany legislacyjne, technologiczne lub makroekonomiczne, które mają znaczący negatywny wpływ na dłużnika;
- pojawiły się informacje o znaczącym niekorzystnym zdarzeniu dotyczącym pożyczki lub innej pożyczki tego samego dłużnika od innego pożyczkodawcy, np. wypowiedzenie umowy pożyczki, naruszenie jej warunków czy renegocjacja warunków ze względu na trudności finansowe itp.
- dłużnik stracił znaczącego klienta lub dostawcę albo doświadczył innych niekorzystnych zmian na swoim rynku.

Spółka przeprowadziła analizę wpływu oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych używając uproszczoną metodę, dopuszczoną do stosowania przez MSSF 9 w stosunku do krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w zakresie wpływu oczekiwanych strat.

Zmiany odpisów z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat oraz zaliczane odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – w zależności od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

### **3.10.2 Aktywa niefinansowe**

Wartość księgowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na koniec każdego okresu sprawozdawczego w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość księgowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany, jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest, jako większa z dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis wartości firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na koniec każdego okresu sprawozdawczego ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do określenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości księgowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

### **3.11. Świadczenia pracownicze**

#### *Program określonych składek*

Wszystkie jednostki Grupy zatrudniające pracowników zobowiązane są, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie spółek Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **3.12. Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych**

Spółki należące do Grupy Kapitałowej w ramach aktywów, prezentują „Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych” stanowiące niezafakturowane kwoty rozpoznanych przychodów według stopnia zaawansowania wykonania usługi zgodnie z zasadami opisanymi w polityce rozpoznawania przychodów.

### 3.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności handlowe oraz inne należności stanowiące aktywa finansowe wyceniane są początkowo według wartości godziwej. Należności w przypadku których spełniony jest test SPPI oraz są utrzymywane w celu ściągnięcia płatności, podlegają wycenie według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości wyliczonej przy zastosowaniu modelu strat oczekiwanych. W przypadku krótkoterminowych należności wartość godziwa oraz wycena w zamortyzowanym koszcie nie odbiegają istotnie od kwoty nominalnej.

W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Grupa stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia. Grupa stosuje matrycę odpisów, w której odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczonych do różnych przedziałów wiekowych lub okresów przeterminowania. Na potrzeby ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe pogrupowano na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego (wyodrębnione została jedna grupa należności B2B).

W celu określenia ogólnego współczynnika niewypełnienia zobowiązania przeprowadza się analizę nieściągalności za ostatnie 5 lat. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania oblicza się dla następujących przedziałów: nieprzeterminowane, przeterminowane do 1 miesiąca; od 1 miesiąca do 3 miesięcy, od 3 miesięcy do 6 miesięcy, od 6 miesięcy do 1 roku, powyżej. W celu określenia współczynnika niewypełnienia zobowiązania dla danego przedziału wiekowania, saldo należności spisanych porównuje się z saldem należności niespłaconych.

Odpis z tytułu utraty wartości oblicza się uwzględniając współczynniki niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda należności niespłaconych na dzień bilansowy dla każdego przedziału analizy wiekowej.

Grupa stwierdziła, że ma homogeniczne grupy należności od klientów instytucjonalnych podzielone per kraj.

Dla należności innych niż handlowe, Grupa stosuje trzystopniowy model utraty wartości.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Wysokość odpisu aktualizującego wartość należności ustalana jest zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami prawnymi oraz z uwzględnieniem specyfiki postanowień umów.

### 3.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test SPPI oraz test modelu biznesowego „utrzymywane w celu ściągnięcia”, w związku z tym wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości ustalonego zgodnie z modelem strat oczekiwanych.

Wykazana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

### 3.15. Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Na dzień bilansowy przeprowadza się weryfikację stanu rezerw, dokonując w razie konieczności odpowiednich korekt w celu odzwierciedlenia bieżącego, najbardziej wiarygodnego szacunku ich wartości. Zmiany stanu rezerw odnoszone są bezpośrednio na odpowiednią pozycję kosztów, na które rezerwa ta została utworzona.

### **3.16. Kredyty bankowe i pożyczki**

Początkowo są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej instrumentu. W kolejnych okresach kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, przy ustalaniu której uwzględniane są koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczką oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczaniu zobowiązań.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem. Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

### **3.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający ze zdarzeń przeszłych obowiązek Grupy, którego wypełnienie spowoduje wpływ z Grupy środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują zobowiązania, których termin wymagalności, licząc od końca okresu sprawozdawczego przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wynagrodzeń, podatków, ceł, ubezpieczeń oraz innych świadczeń.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są ujmowane według wartości nominalnej. Ewentualne odsetki ujmuje się w momencie otrzymania not od dostawców.

Zobowiązania niefinansowe są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty.

### **3.18. Przychody**

#### **3.15.1 Świadczenie usług budowlanych**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w wyniku finansowym w proporcji do stopnia zaawansowania realizacji świadczonych usług budowlanych na koniec okresu sprawozdawczego. Stopień realizacji usług budowlanych jest oceniany poprzez poziom poniesionych kosztów. Wynik transakcji jest oceniany, jako wiarygodny, jeżeli spełnione są wszystkie następujące warunki: kwotę przychodów można wycenić w sposób wiarygodny i istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzenia transakcji, stopień realizacji transakcji na koniec okresu sprawozdawczego może być określony w wiarygodny sposób, koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Przychody ujmuje się w oparciu o nakłady poniesione przy spełnianiu zobowiązania do wykonania świadczenia w stosunku do całkowitych oczekiwanych nakładów koniecznych do wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia Grupa Kapitałowa ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

#### **3.15.2 Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych są wyłączone z zakresu MSSF 15 i ujmowane są w wyniku finansowym metodą liniową przez okres trwania umowy. Specjalne oferty promocyjne, stanowiące dodatkową zachętę do zawarcia umowy leasingowej są ujmowane łącznie z przychodami z tytułu najmu.

### **3.19. Płatności z tytułu leasingu**

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu, który przed wejściem w życie MSSF 16 Leasing, zostały sklasyfikowane jako "leasing operacyjny" zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing, ujmowane są w wyniku finansowym liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w wyniku finansowym łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

Wskazany sposób rozliczenia dotyczy leasingu samochodów służbowych, dla których oszacowana wartość bieżąca opłat leasingowych pozostających do zapłaty jest niska i dla których spółka odstąpiła od rozpoznania z ich tytułu aktywa i zobowiązania w związku z wejściem w życie MSSF 16 Leasing.

### **3.20. Koszty i przychody finansowe**

Przychody finansowe obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych, należne dywidendy, zyski z tytułu zbycia dostępnych do sprzedaży instrumentów finansowych, zyski z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych przez wynik finansowy, zyski z tytułu różnic kursowych oraz zyski dotyczące instrumentów zabezpieczających, które ujmowane są w wyniku finansowym. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w wyniku finansowym według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przychód z tytułu dywidend ujmuje się w wyniku finansowym w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia, odwracanie dyskonta z tytułu rezerw, dywidendy z tytułu zaklasyfikowanych do zobowiązań akcji uprzywilejowanych, straty z tytułu różnic kursowych, straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych oraz zyski i straty dotyczące instrumentów zabezpieczających, które ujmowane są w wyniku finansowym. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

### **3.21. Podatek dochodowy**

Kalkulacja bieżącego podatku dochodowego oparta jest na wyniku podatkowym danego okresu ustalonym zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczonymi bezpośrednio z innymi całkowitymi dochodami. Wówczas ujmuje się go w innych całkowitych dochodach.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości księgowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na koniec okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Podatek dochodowy z tytułu wypłaty dywidendy jest ujmowany w momencie wystąpienia zobowiązania do wypłaty tej dywidendy.

### 3.22. Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje udzielone pracownikom.

### 3.23. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega innym ryzykom i czerpie inne korzyści niż pozostałe segmenty. Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu własnych nieruchomości oraz z aktualizacji ich wartości. Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski, Niemiec, Rumunii i Austrii.

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

## 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

- Ryzyko kredytowe (nota 23.3.4),
- Ryzyko płynności (nota 23.3.1),
- Ryzyko rynkowe (nota 23.3.2 i 23.3.3).

Noty przedstawiają informacje na temat ekspozycji Grupy na dany rodzaj ryzyka, cele, zasady i procedury przyjęte przez Grupę dla zarządzania danym ryzykiem oraz sposób zarządzania kapitałem przez Grupę.

Odpowiedzialność za ustanowienie odpowiednich procedur i nadzór nad ich wykonywaniem ponosi Zarząd.

Zasady zarządzania ryzykiem mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich limitów i systemu kontroli oraz monitorowanie tych ryzyk i ustalonych limitów. Przyjęte zasady zarządzania ryzykiem i systemy kontroli podlegają regularnej ocenie biorąc pod uwagę zmiany warunków rynkowych i zmiany w działalności Grupy. Poprzez odpowiednie szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania takiego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

### 4.1. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest, jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji, kiedy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z należnościami, udzielonymi pożyczkami oraz środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami.

#### 4.1.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Ekspozycja na ryzyko kredytowe wynika głównie z indywidualnych cech każdego klienta. Struktura klientów, w tym ryzyko związane z danym przemysłem, w którym działa klient, ma mniejszy wpływ na to ryzyko.

W stosunku do odbiorców Grupy Kapitałowej nie występują znaczące koncentracje ryzyka kredytowego. Grupa zarządza ryzykiem z tego tytułu poprzez zabezpieczenie płatności czynszowych w drodze gwarancji bankowych. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje.

Tylko w niewielu przypadkach Grupa poniosła straty w wyniku niezapłacenia przez klienta należności.



#### **4.1.2 Pożyczki udzielone**

Ryzyko kredytowe Grupy z tytułu udzielonych pożyczek dotyczy w większości należności od jednostek powiązanych. W obecnej chwili nie ma przesłanek do wystąpienia braku możliwości spłaty przez jednostki powiązane zaciągniętych pożyczek.

#### **4.2. Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności definiowane jest jako ryzyko, że Grupa nie będzie zdolna do regulowania swoich finansowych zobowiązań, kiedy staną się wymagalne.

Celem zarządzania płynnością przez Grupę jest zapewnienie wystarczającej zdolności do regulowania wymaganych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez niepotrzebnego narażania Grupy na straty i podważenie reputacji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są utrzymywane na poziomie wystarczającym na pokrycie wydatków operacyjnych. To zabezpieczenie nie obejmuje jednak szczególnie trudnych sytuacji, których nie można przewidzieć, takich jak katastrofy czy klęski żywiołowe.

#### **4.3. Ryzyko rynkowe**

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe i ceny papierów wartościowych będą wpływać na wartość instrumentu finansowego lub przyszłe wyniki Grupy.

Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest kontrolowanie stopnia narażenia Grupy w ramach przyjętych limitów, przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

##### **4.3.1 Ryzyko walutowe**

Ryzyko walutowe związane jest ze sprzedażą, zakupami, kredytami i pożyczkami, które denominowane są w walutach innych (głównie Euro) niż waluta funkcjonalna spółek wchodzących w skład Grupy.

Grupa zaciąga kredyty denominowane w EUR, natomiast prace budowlane są fakturowane w PLN. W związku z powyższym w okresie pomiędzy rozpoczęciem wykorzystywania linii kredytowej do momentu jej całkowitego wykorzystania. Grupa narażana jest na ryzyko związane z umocnieniem się wartości PLN w stosunku do EUR. Znacząca zmiana wartości PLN w stosunku do EUR oznacza, iż przyznane przez bank linie kredytowe na początku realizacji projektu mogą okazać się niewystarczające do sfinansowania łącznego kosztu budowy parku logistycznego.

Grupa stosuje naturalne zabezpieczenie poprzez denominowanie głównych przepływów finansowych i operacyjnych w tych samych walutach, tzn. kredyt jest denominowany w EUR podobnie jak umowy wynajmu powierzchni magazynowej i biurowej.

Wolne środki pieniężne Grupa utrzymuje w podziale na PLN, EUR, RON i USD w relacjach pozwalających na uzyskaniu efektu naturalnego zabezpieczenia.

##### **4.3.2 Ryzyko stopy procentowej**

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej ma przede wszystkim za zadanie uniezależnienie się od zmiennych warunków rynkowych oraz umożliwienie precyzyjnego planowania w zakresie poziomu kosztów w poszczególnych okresach. W związku z powyższym, efekt prowadzonych działań zabezpieczających winien być ujmowany w sposób niemający wpływu na wynik finansowy, jako nie mający charakteru operacyjnego.

Sposobem pozwalającym na spełnienie powyższego warunku, tj. precyzyjne określenie poziomu kosztów odsetkowych jest zawarcie z bankiem umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła z bankami umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Zabezpieczeniu podlega stopa referencyjna EURIBOR 1M i EURIBOR 3M. Do celów zabezpieczenia wyłączona zostaje marża na kredytach. W spółkach MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Poznań West II Sp. z o.o. i MLP Poznań Sp. z o.o. przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki naliczone według harmonogramu z umowy zamiany. Spółki otrzymują od banków kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie, jaką spółki zapłaciłyby gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej.

#### 4.4. Zarządzanie kapitałem

Kapitał odpowiada kapitałom własnym prezentowanym w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zarząd dąży do utrzymywania solidnej struktury kapitału tak, aby zachować zaufanie inwestorów, kredytodawców oraz szeroko rozumianego rynku, a także utrzymać dalszy rozwój Grupy.

Zarząd analizuje wskaźniki zwrotu z kapitału, który definiowany jest, jako zysk z działalności operacyjnej podzielony przez kapitał własny, z wyłączeniem niepodlegających wykupieniu/umorzeniu akcji uprzywilejowanych i udziałów niekontrolujących. Zarząd także analizuje poziom dywidendy dla zwyczajnych akcjonariuszy.

W ciągu roku nie było zmian w podejściu Grupy do zarządzania kapitałem.

Ani Spółka Dominująca, ani żadna z jej spółek zależnych nie podlegają zewnętrznym ustalonym wymogom kapitałowym.

### 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu własnych nieruchomości oraz z aktualizacji ich wartości.

Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski oraz zagranicą: od kwietnia 2017 roku na terenie Niemiec, od października 2017 na terenie Rumunii oraz od października 2020 na terenie Austrii. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

**Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:**

za rok zakończony 31 grudnia	2021					
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Przychody</b>						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	195 291	3 186	4 630	252	(2 871)	200 588
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	410 613	99 147	(7 528)	34 041	4 050	540 323
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>606 004</b>	<b>102 333</b>	<b>(2 898)</b>	<b>34 293</b>	<b>1 179</b>	<b>740 911</b>
Wynik operacyjny segmentu	505 501	97 256	(5 467)	33 809	1 481	632 580
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(618)	303	(11)	-	-	(326)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto</b>	<b>504 883</b>	<b>97 559</b>	<b>(5 478)</b>	<b>33 809</b>	<b>1 481</b>	<b>632 254</b>
Wynik na działalności finansowej	(22 837)	(4 708)	(1 174)	(2 599)	(1 481)	(32 799)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>482 046</b>	<b>92 851</b>	<b>(6 652)</b>	<b>31 210</b>	<b>-</b>	<b>599 455</b>
Podatek dochodowy	(91 364)	(20 029)	920	(8 512)	-	(118 985)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>390 682</b>	<b>72 822</b>	<b>(5 732)</b>	<b>22 698</b>	<b>-</b>	<b>480 470</b>
za rok zakończony 31 grudnia	2020					
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Przychody</b>						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	180 064	7 477	3 154	-	-	190 695
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	162 026	56 832	(5 533)	-	-	213 325
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>342 090</b>	<b>64 309</b>	<b>(2 379)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>404 020</b>
Wynik operacyjny segmentu	243 923	56 420	(4 578)	(96)	209	295 878
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	1 880	128	(47)	-	-	1 961
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto</b>	<b>245 803</b>	<b>56 548</b>	<b>(4 625)</b>	<b>(96)</b>	<b>209</b>	<b>297 839</b>
Wynik na działalności finansowej	(86 418)	(2 276)	(1 200)	(3)	2 165	(87 732)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>159 385</b>	<b>54 272</b>	<b>(5 825)</b>	<b>(99)</b>	<b>2 374</b>	<b>210 107</b>
Podatek dochodowy	(31 357)	(9 066)	685	-	-	(39 738)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>128 028</b>	<b>45 206</b>	<b>(5 140)</b>	<b>(99)</b>	<b>2 374</b>	<b>170 369</b>

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>					<b>Wyłączenia między segmentami</b>	<b>Razem</b>
	<b>Polska</b>	<b>Niemcy</b>	<b>Rumunia</b>	<b>Austria</b>			
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	3 489 672	494 034	72 478	103 458	(374 088)		3 785 554
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>3 489 672</b>	<b>494 034</b>	<b>72 478</b>	<b>103 458</b>	<b>(374 088)</b>		<b>3 785 554</b>
Zobowiązania segmentu	1 816 854	369 773	67 566	80 731	(373 891)		1 961 033
Kapitały własne	1 672 818	124 261	4 912	22 727	(197)		1 824 521
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>3 489 672</b>	<b>494 034</b>	<b>72 478</b>	<b>103 458</b>	<b>(374 088)</b>		<b>3 785 554</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>243 445</b>	<b>213 867</b>	<b>4 284</b>	<b>62 917</b>	-		<b>524 513</b>

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2020</b>					<b>Wyłączenia między segmentami</b>	<b>Razem</b>
	<b>Polska</b>	<b>Niemcy</b>	<b>Rumunia</b>	<b>Austria</b>			
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	2 597 833	169 905	77 750	34 255	(196 851)		2 682 892
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>2 597 833</b>	<b>169 905</b>	<b>77 750</b>	<b>34 255</b>	<b>(196 851)</b>		<b>2 682 892</b>
Zobowiązania segmentu	1 448 155	118 653	66 869	34 334	(196 851)		1 471 160
Kapitały własne	1 149 678	51 252	10 881	(79)	-		1 211 732
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>2 597 833</b>	<b>169 905</b>	<b>77 750</b>	<b>34 255</b>	<b>(196 851)</b>		<b>2 682 892</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>232 028</b>	<b>53 010</b>	<b>7 693</b>	<b>5 926</b>	-		<b>298 657</b>

Wyłączenia między segmentami dotyczą wewnątrzgrupowych pożyczek udzielonych przez polskie spółki z Grupy podmiotom w Niemczech, Rumunii i Austrii oraz wzajemnie świadczonych usług.

## 6. Przychody

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Przychody z wynajmu nieruchomości	154 403	137 715
Pozostałe przychody	44 305	35 238
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A. <sup>1)</sup>	1 880	17 742
<b>Przychody razem</b>	<b>200 588</b>	<b>190 695</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Refakturowanie mediów	41 632	33 581
Czynsze mieszkaniowe	77	72
Usługi wykonane dla najemców	1 868	1 331
Pozostałe przychody	759	254
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>44 305</b>	<b>35 238</b>

<sup>1)</sup> Spółka MLP Group S.A. podpisała umowę deweloperską z firmą Westinvest Gesellschaft fur Investmentfonds mbH, w ramach której w latach 2020-2021 realizowała budowę magazynu na obcym gruncie położonym w Tychach. Z tego tytułu Grupa rozpoznała w 2020 roku przychody w kwocie 17 742 tys. PLN, liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac. W 2021 roku Grupa rozpoznała pozostałą kwotę przychodów z tego tytułu w kwocie 1 880 tys. PLN

Zgodnie z kryterium rodzaju umowy (MSSF 15), przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej w 2020 i 2021 roku stanowią przychody ze sprzedaży oparte na stałej cenie odpowiednio w wysokości 17 742 tys. PLN oraz 1 880 tys. PLN. Aktywo z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2020 roku dotyczyło działalności polskiego segmentu i zostało rozliczone w 2021 roku.

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zwrot kosztów sądowych	87	8
Rozwiązanie odpisów na należności	5	26
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	504	1 650
Inne	1 241	1 247
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23	9
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	600	27
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 460</b>	<b>2 967</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Odpisy aktualizujące należności	-	(56)
Koszty sądowe	(23)	(240)
Koszty przekazanych darowizn	(18)	(12)
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych	(807)	(21)
Inne	(1 415)	(156)
Koszty przyłączy terenu	(3)	(256)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(520)	(265)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(2 786)</b>	<b>(1 006)</b>

## 9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Amortyzacja	(152)	(695)
Zużycie materiałów i energii	(38 241)	(31 588)
Usługi obce	(32 161)	(47 368)
Podatki i opłaty	(24 415)	(19 318)
Wynagrodzenia	(11 026)	(5 892)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 033)	(752)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 303)	(1 062)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	(1 467)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(108 331)</b>	<b>(108 142)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku wyniosły 108 331 tys. PLN i w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody. Koszty, które nie są bezpośrednio związane z tymi nieruchomościami, to koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanych do działalności operacyjnej i niegenerujących przychodów z tytułu najmu oraz podatek od nieruchomości w części dotyczącej niezabudowanej powierzchni.

Koszty zużycia materiałów i energii zarówno w 2020 roku jak i w 2021 roku obejmowały m.in. koszty energii oraz gazu i powiązane z nimi certyfikaty, które wynosiły odpowiednio 26 494 tys. PLN oraz 30 128 tys. PLN.

Koszty usług obcych w obu okresach obejmowały koszty związane z projektem deweloperskim realizowanym w spółce MLP Group S.A., w kwocie 12 821 tys. PLN w 2020 roku oraz 1 529 tys. PLN w 2021 roku.

## 10. Przychody i koszty finansowe

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Odsetki od pożyczek udzielonych	246	548
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	-	17
Sprzedaż wierzytelności	-	1 237
Różnice kursowe netto	2 246	-
Odsetki od należności	36	6
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnictwa TFI	555	-
Pozostałe przychody finansowe	37	-
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>3 120</b>	<b>1 808</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(14 544)	(13 300)
Pozostałe odsetki	(84)	(583)
Zapłacone odsetki od SWAP w okresie	(7 889)	(3 509)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	42	(42)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	16
Różnice kursowe netto	-	(63 387)
Koszty odsetek od obligacji	(8 849)	(7 327)
Pozostałe koszty finansowe	(702)	(412)
Koszty związane z obsługą kredytów	(3 893)	(996)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(35 919)</b>	<b>(89 540)</b>

W dniu 30 kwietnia 2021 roku spółki 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. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniach 31 sierpnia oraz 2 grudnia 2021 roku spółka MLP Pruszków II Sp. z o.o. zawarła umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2020 roku, a 31 grudnia 2021 roku polska waluta osłabiła się o 1,54 grosze, co odpowiada 0,33%. Deprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 2 246 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

## 11. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2021 oraz 2020 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

W jednostkach zagranicznych w roku 2021 oraz roku 2020 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech - 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 25%.

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Podatek dochodowy bieżący		6 022	6 833
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		112 963	32 905
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>118 985</b>	<b>39 738</b>

### **Efektywna stopa podatkowa**

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>599 455</b>	<b>210 107</b>
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>		<i>(113 896)</i>	<i>(39 920)</i>
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym		-	(28)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej		170	-
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika		1 734	(222)
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych		48	302
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej		(872)	1 811
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową		(5 327)	(968)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej		(111)	(297)
Wykorzystanie uprzednio odpisanego aktywa		-	201
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych		(731)	(617)
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(118 985)</b>	<b>(39 738)</b>

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat po zakończeniu następnego roku podatkowego. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

## 12. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>		2 330 899	1 809 850
Nakłady na nieruchomości		524 513	298 657
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 231)	9 067
Zmiana wartości godziwej		540 323	213 325
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>3 394 504</b>	<b>2 330 899</b>

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2021 r. została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 42 915 tys. PLN.

Pomiędzy 31 grudnia 2020 roku, a 31 grudnia 2021 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 231 647,5 tys. EUR i wyniosła 728 705,1 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miały poniesione nakłady na zaawansowanie prac budowlanych w nowych parkach, zawarcie nowych umów najmu na powierzchnie nowych obiektów, uzyskanie pozwolenia na budowę nowych obiektów. Osłabienie się polskiej waluty o 1,54 groszy (0,33%) miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do obniżenia wartości godziwej nieruchomości w wysokości 7 654,7 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów parku logistycznego MLP Pruszków II oraz gruntów parku logistycznego MLP Business Park Poznań, nabytego w 2020 roku. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. nie jest w stanie oszacować kwoty zasądzonej aktualizacji opłaty. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

### **Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:**

<b>Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:</b>			
	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Park MLP Pruszków I</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		436 529	425 531
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		17 259	17 517
		<b>453 788</b>	<b>443 048</b>
<b>Park MLP Pruszków II</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		842 610	671 361
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		13 107	6 813
		<b>855 717</b>	<b>678 174</b>
<b>Park MLP Poznań</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		183 148	159 026
		<b>183 148</b>	<b>159 026</b>
<b>Park MLP Lublin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		173 351	159 718
		<b>173 351</b>	<b>159 718</b>
<b>Park MLP Teresin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin		86 653	78 452
		<b>86 653</b>	<b>78 452</b>



<b>Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:</b>		
<i>na dzień 31 grudnia</i>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Park MLP Gliwice</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice	173 673	151 735
	<b>173 673</b>	<b>151 735</b>
<b>Park MLP Wrocław</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław	169 166	142 967
	<b>169 166</b>	<b>142 967</b>
<b>Park MLP Czeladź</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź	114 985	88 466
	<b>114 985</b>	<b>88 466</b>
<b>Park MLP Poznań West</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań West	327 799	101 618
	<b>327 799</b>	<b>101 618</b>
<b>Park MLP Unna</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna	238 249	95 526
	<b>238 249</b>	<b>95 526</b>
<b>Park MLP Bucharest West</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Bucharest West	69 986	74 696
	<b>69 986</b>	<b>74 696</b>
<b>Park MLP Łódź</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Łódź	93 000	14 029
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Łódź	181	183
	<b>93 181</b>	<b>14 212</b>
<b>Park MLP Business Park Poznań</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Business Park Poznań	49 536	32 719
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Business Park Poznań	12 368	12 550
	<b>61 904</b>	<b>45 269</b>
<b>Park MLP Wrocław West</b>		
Wartość godziwa gruntu - MLP Wrocław West	72 487	24 551
Nakłady na nieruchomości wg ceny nabycia	-	20 635
	<b>72 487</b>	<b>45 186</b>
<b>Park MLP Business Park Berlin</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Business Park Berlin	123 954	45 917
	<b>123 954</b>	<b>45 917</b>
<b>Park MLP Business Park Schalke</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Business Park Schalke	62 552	-
	<b>62 552</b>	-
<b>Park MLP Business Park Vienna</b>		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Business Park Vienna	103 026	-
	<b>103 026</b>	-
<b>Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji, innych niż wyżej wymienione:</b>		
Nakłady w parku MLP Idstein	30 642	-
Nakłady w parku MLP Vienna	-	5 926
Nakłady w parku MLP Niederrhein	-	849
Nakłady w parkach segmentu polskiego	112	-
	<b>30 754</b>	<b>6 775</b>
<b>Feniks Obrót Sp. z o.o. - mieszkania</b>		
	<b>131</b>	<b>114</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>3 394 504</b>	<b>2 330 899</b>

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych została ujawniona w nocy 26.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości koszty odsetkowe od pożyczek i kredytów w części przypadającej na nierozliczone nakłady inwestycyjne są kapitalizowane i powiększają wartość nieruchomości.

### 12.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości została obliczona na podstawie ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3).

Wyceny nieruchomości zostały sporządzone według Standardów Zawodowych Wyceny Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Są one zgodne z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS) publikowanymi przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC).

Wyceny zostały sporządzone z wykorzystaniem podejścia dochodowego dla istniejącej zabudowy i gruntów objętych pozwoleniem na budowę oraz podejścia porównawczego dla gruntów niezabudowanych.

Ze względu na różne lokalizacje i cechy nieruchomości inwestycyjnych Grupy przyjęte przez rzeczoznawców "yield rates" dla poszczególnych parków logistycznych różnią się i znajdują się w przedziale 3,6% - 9,25%.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Wartość godziwa nieruchomości położonych w Polsce, obejmujących rezerwę gruntu, w ekspertyzach rzeczoznawców ustalona na podstawie podejścia porównawczego, wyrażona jest w złotych polskich. Wartość godziwa pozostałych nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ustalonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

#### Informacje o wycenie wartości godziwej przy użyciu istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych (Poziom 3)

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	94 910 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,57 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4% - 7% (5,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
	<b>94 910 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	164 785 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,41 - 3,78 EUR/m <sup>2</sup> (3,56 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4% - 7,5% (5,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
(ii) parking	2 425 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczny czynsz	7,91 - 11,69 tys. EUR (9,8 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4,5% - 6,5% (5,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) rezerwa gruntu	6 240 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	65,88 EUR/m <sup>2</sup> (303 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(iv) grunt objęty pozwoleniem na budowę	9 750 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>183 200 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	37 530 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,47 - 3,49 EUR/ m <sup>2</sup> (3,48 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4% - 4,5% (4,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 290 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>39 820 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	37 600 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,85 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4% - 5% (4,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	90 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	48,92 EUR/ m <sup>2</sup> (225 PLN/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>37 690 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	18 840 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,12 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5% - 5,5% (5,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>18 840 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	36 320 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(4,3 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4,25% - 4,75% (4,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	1 440 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>37 760 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	34 140 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,76 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4,25% - 4,5% (4,38%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 640 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>36 780 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	14 270 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,69 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4% - 4,5% (4,25%)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	10 730 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>25 000 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	51 800 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>51 800 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Bucharest West</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	10 10 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,06 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(9,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	5 110 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	37 EUR/ m <sup>2</sup> (171 PLN/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>15 220 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań West</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	39 780 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(4,64 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	4% - 5% (4,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	31 490 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>71 270 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Łódź</b>					
(i) rezerwa gruntu	2 580 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	30 EUR/ m <sup>2</sup> (136 PLN/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	17 640 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>20 220 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław West</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	11 270 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(6,19 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) rezerwa gruntu	4 490 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	60 EUR/ m <sup>2</sup> (275,00 PLN/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>15 760 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny Business Park Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	9 710 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,06 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,25% - 8% (7,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	1 060 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	70,44 EUR/ m <sup>2</sup> (324 PLN/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>10 770 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny Business Park Berlin</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	23 600 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(6,54 EUR/ m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(3,6%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 350 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>26 950 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny Business Park Vienna</b>					
(i) rezerwa gruntu	22 400 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	228 EUR/m <sup>2</sup> (1049 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>22 400 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny Business Park Schalke</b>					
(i) rezerwa gruntu	13 600 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	120 EUR/m <sup>2</sup> (553 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>13 600 tys. EUR</b>					
<b>721 990 tys. EUR</b>					

(a) Szacunkowy skapitalizowany dochód netto: skalkulowany w oparciu o szacunkowe stawki najmu i stopy kapitalizacji

(b) Szacunkowy koszt budowy: koszty budowy dla projektu skalkulowane o szacunkowy kosztorys dla tego typu projekt

**Informacje o wycenie wartości godziwej przy użyciu istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych (Poziom 3)**

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	92 210 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,36 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 8% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>92 210 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	127 853 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,38 - 4,63 EUR/m <sup>2</sup> (3,76 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 8% (6,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) parking	3 117 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	7,89 - 11,66 tys. EUR (9,77 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 8% (7,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	14 510 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>145 480 tys. EUR</b>					



	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	29 170 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,50 - 3,80 EUR/m <sup>2</sup> (3,67 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 7,25% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 290 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>34 460 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	34 520 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,66 - 3,80 EUR/m <sup>2</sup> (3,73 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	90 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	45,07 EUR/m <sup>2</sup> (208,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>34 610 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	17 000 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,92 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75% - 7,25% (7,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>17 000 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	32 110 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,28 - 5,59 EUR/m <sup>2</sup> (4,23 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,5% (6,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
			Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	770 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>32 880 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
			Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,24 - 4,25 EUR/m <sup>2</sup> (3,68 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
(i) budynki magazynowo-biurowe	28 640 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,5% (6,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
			Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 340 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>30 980 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
			Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,88 EUR/m <sup>2</sup> )	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
(i) budynki magazynowo-biurowe	12 970 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,5% (6,00%)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
			Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 200 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>19 170 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	20 700 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>20 700 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Bucharest West</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	11 504 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	4,00 - 4,05 EUR/m <sup>2</sup> (4,03 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	8,25% - 8,5% (8,38%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	4 679 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	34 EUR/m <sup>2</sup> (156,90 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>16 183 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Poznań West</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	17 770 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,25 - 6,35 EUR/m <sup>2</sup> (4,80 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,5% (6,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 250 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>22 020 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Łódź</b>					
(i) rezerwa gruntu	3 040 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	18,20 EUR/m <sup>2</sup> (84,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>3 040 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław West</b>					
(i) rezerwa gruntu	5 320 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	60,24 EUR/m <sup>2</sup> (278,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
	<b>5 320 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny Poznań Business Park</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	6 120 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,63 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7% - 8% (7,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	970 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	(64,79 EUR/m <sup>2</sup> ) (299 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
	<b>7 090 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny Business Park Berlin</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	9 950 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
	<b>9 950 tys. EUR</b>				
	<b>491 093 tys. EUR</b>				

(a) Szacunkowy skapitalizowany dochód netto: skalkulowany w oparciu o szacunkowe stawki najmu i stopy kapitalizacji

(b) Szacunkowy koszt budowy: koszty budowy dla projektu skalkulowane o szacunkowy kosztorys dla tego typu projektu

### 13. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	<i>na dzień 31 grudnia</i>					
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	310 697	194 100	310 697	194 100
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	6 535	11 276	-	-	(6 535)	(11 276)
Instrumenty pochodne	950	2 987	-	-	(950)	(2 987)
Pozostałe	6 646	1 713	-	-	(6 646)	(1 713)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	6 231	2 842	-	-	(6 231)	(2 842)
Odsetki od obligacji	482	459	-	-	(482)	(459)
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>20 844</b>	<b>19 277</b>	<b>310 697</b>	<b>194 100</b>	<b>289 853</b>	<b>174 823</b>

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2021	2020
<b>W tym:</b>			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(4 327)	(5 355)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		294 180	180 178
		<b>289 853</b>	<b>174 823</b>

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosło 16 707 tys. PLN.

Na podstawie przygotowanych przez Grupę budżetów podatkowych, Zarząd uznaje za zasadne rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stracie podatkowej w kwocie wykazywanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

	1 stycznia 2020 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2020 r.
Nieruchomości inwestycyjne	148 706	44 855	-	539	194 100
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	575	(11 851)	-	-	(11 276)
Instrumenty pochodne	(1 574)	3	(1 416)	-	(2 987)
Pozostałe	(971)	(742)	-	-	(1 713)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 848)	1 006	-	-	(2 842)
Odsetki od obligacji	(93)	(366)	-	-	(459)
	<b>142 795</b>	<b>32 905</b>	<b>(1 416)</b>	<b>539</b>	<b>174 823</b>

	1 stycznia 2021 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2021 r.
Nieruchomości inwestycyjne	194 100	116 552	-	45	310 697
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(11 276)	4 741	-	-	(6 535)
Instrumenty pochodne	(2 987)	-	2 037	-	(950)
Pozostałe	(1 713)	(4 918)	-	(15)	(6 646)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(2 842)	(3 389)	-	-	(6 231)
Odsetki od obligacji	(459)	(23)	-	-	(482)
	<b>174 823</b>	<b>112 963</b>	<b>2 037</b>	<b>30</b>	<b>289 853</b>

## 14. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inne inwestycje długoterminowe		33 315	28 674
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		20 572	24 539
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>		<b>53 887</b>	<b>53 213</b>
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		-	7 958
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym		71 380	20 000
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>71 380</b>	<b>27 958</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 501	10 108
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>3 501</b>	<b>10 108</b>

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. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 4 480 tys. PLN, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 2 587 tys. PLN, (v) gwarancja bankowa w wysokości 2 728 tys. PLN.

Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym stanowią środki pieniężne ulokowane w specjalistycznym funduszu inwestycyjnym otwartym.

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

### 14.1. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>32 497</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	246
Spłata odsetek od pożyczki	(2 792)
Spłata kapitału pożyczki	(9 336)
Różnice kursowe zrealizowane	34
Zmiana wyceny bilansowej	(77)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>20 572</b>

## 15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Z tytułu dostaw i usług		18 104	13 428
Rozrachunki inwestycyjne		2 147	266
Rozliczenia międzyokresowe		8 046	16 133
Zaliczka na zakup gruntu		9 294	33 971
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		36 755	18 632
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>74 346</b>	<b>82 430</b>
Z tytułu podatku dochodowego		2 003	807
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>76 349</b>	<b>83 237</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 27.

Grupa stosuje matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Grupa stwierdziła, że ma następujące homogeniczne grupy należności: należności od najemców oraz należności z tytułu umowy deweloperskiej.

Strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług, a także wysokość odpisów aktualizujących prezentuje poniższa tabela.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>2021</b>		<b>2020</b>	
		<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	
Należności nieprzeterminowane		10 978	-	6 979	-	
Przeterminowane:						
od 1 do 90 dni		4 205	-	3 438	-	
od 91 do 180 dni		295	-	1 306	-	
powyżej 180 dni		5 333	(2 707)	6 222	(4 517)	
<b>Łącznie należności</b>		<b>20 811</b>	<b>(2 707)</b>	<b>17 945</b>	<b>(4 517)</b>	

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia</b>	<b>(4 517)</b>	<b>(7 324)</b>
Rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	3
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	1 810	2 804
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 31 grudnia</b>	<b>(2 707)</b>	<b>(4 517)</b>



## 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

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

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Grupa skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości.

## 17. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 17.1. Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów		436 086	94 368
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych pożyczek		-	48
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>		<b>436 086</b>	<b>94 416</b>
Eliminacja pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.		-	(48)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>		<b>436 086</b>	<b>94 368</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>436 086</b>	<b>94 368</b>
	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów		(220 222)	(23 682)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek		(4 534)	(15 810)
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>		<b>(224 756)</b>	<b>(39 492)</b>
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.		-	15 529
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>		<b>(224 756)</b>	<b>(23 963)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>(224 756)</b>	<b>(23 963)</b>

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		-	(4 850)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek</b>		-	<b>(4 850)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		-	<b>(4 850)</b>

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek		9 336	15 775
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.		-	(15 529)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek</b>		<b>9 336</b>	<b>246</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>9 336</b>	<b>246</b>

## 17.2. Zmiana stanu należności

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zmiana stanu zapasów		35	(6)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		8 084	(15 302)
Zmiana stanu aktywów z tytułu niezakończonych umów budowlanych		6 403	(6 403)
Rozliczenie zaliczki na poczet dywidendy dla akcjonariuszy		-	(3 985)
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu		9 294	33 971
<b>Zmiana stanu należności</b>		<b>23 816</b>	<b>8 275</b>
<b>Zmiana stanu należności wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>23 816</b>	<b>8 275</b>

## 17.3. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		50 957	(51 180)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		4 129	664
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		1 035	(3 194)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		5 910	12 375
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		(2 344)	41 866
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>		<b>59 687</b>	<b>531</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>59 687</b>	<b>531</b>

## 18. Kapitał własny

### 18.1. Kapitał zakładowy

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kapitał zakładowy</b>			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	-
Akcje zwykłe razem		<b>21 373 639</b>	<b>19 720 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

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 uprawnień 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.

Dnia 31 maja 2021 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 4 930 063,75 zł do kwoty 5 343 409,75 zł.

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.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>2021</b>		<b>2020</b>	
			liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
<b>Ilość/wartość akcji na początek okresu</b>			<b>19 720 255</b>	<b>4 931</b>	<b>18 113 255</b>	<b>4 529</b>
Emisja akcji			1 653 384	413	1 607 000	402
<b>Ilość/wartość akcji na koniec okresu</b>			<b>21 373 639</b>	<b>5 344</b>	<b>19 720 255</b>	<b>4 931</b>

Wykaz Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień zatwierdzenia sprawozdania przedstawiono w notcie 1.4.1.

## 19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

Wynik netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie wyniku netto przypisanego akcjonariuszom Jednostki Dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>		<b>480 470</b>	<b>170 369</b>
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		21 373 639	19 720 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		20 679 218	18 225 745

Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
- podstawowy		23,23	9,35
- rozwodniony		23,23	9,35

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

### 20.1. Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 004 285	761 745
Obligacje <sup>1)</sup>		344 955	346 110
Zobowiązania z tytułu pożyczek		20 633	24 623
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>1 369 873</b>	<b>1 132 478</b>

W dniu 17 listopada 2021 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 20 000 sztuk obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20 000 000 EUR. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. 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 pod nazwą skróconą „MLP0524”. 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.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) <sup>2)</sup>		42 915	37 063
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		4 980	15 686
Kaucje inwestycyjne		2 625	3 713
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		7 719	5 596
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (samochody)		58	-
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>58 297</b>	<b>62 058</b>

<sup>2)</sup> Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, rezerwę na część potencjalnych roszczeń wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

## 20.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>121 222</b>	<b>33 985</b>

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek zabezpieczonych jak i niezabezpieczonych na majątku Grupy stanowią zobowiązania w stosunku do podmiotów powiązanych oraz zobowiązania do podmiotów niepowiązanych.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji SWAP		-	16
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji CAP		-	42
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>-</b>	<b>58</b>

## 20.3. Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<b>Obligacje</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>348 530</b>
Emisja obligacji	93 304
Naliczone odsetki od obligacji	8 849
Zapłacone odsetki od obligacji	(8 860)
Zmiana wyceny bilansowej	(2 548)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>439 475</b>

<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>27 770</b>
Splata kapitału pożyczki	(4 534)
Naliczenie odsetek od pożyczki	256
Splata odsetek od pożyczki	(2 820)
Różnice kursowe zrealizowane	36
Zmiana wyceny bilansowej	(75)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>20 633</b>

<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>790 163</b>
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>2 246</i>
Naliczenie odsetek od kredytu	14 288
Splata odsetek od kredytu	(14 363)
Naliczenie odsetek IRS	7 888
Splata odsetek IRS	(7 898)
Zaciągnięcie kredytu	463 086
Splata kapitału kredytu	(220 223)
Różnice kursowe zrealizowane	13 014
Zmiana wyceny bilansowej	(14 960)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	100
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>1 030 987</b>
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>2 354</i>

<b>Leasing finansowy (wieczyste użytkowanie gruntów)</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>37 063</b>
Podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w parku MLP Pruszków II	6 489
Roczna amortyzacja	(637)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>42 915</b>

#### 20.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria A	EUR	20 000 000	11.05.2022	Euribor 6M + marża	<i>Brak</i>	Catalyst
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	<i>Brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D <sup>1)</sup>	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

<sup>1)</sup> Zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z dnia 12 listopada 2021 r., Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu Catalyst 20 000 obligacji na okaziciela serii D Spółki MLP Group S.A. o wartości nominalnej 1 000 EUR każda. Dzień 17 listopada był pierwszym dniem notowania w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje są notowane w systemie ciągłych notowań pod nazwą skróconą "MLP0524".

## 20.5. Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	31 grudnia 2021		na dzień	31 grudnia 2020	
			rok wygaśnięcia	w walucie *	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie *	w PLN
<b>Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	2 893	13 305	2028	3 063	14 134
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2027	1 813	8 341	2027	1 919	8 854
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2027	981	4 513	2027	1 033	4 765
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M+margin	2025	88 764	406 729	2025	90 642	416 319
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2025	5 656	26 099
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2028	3 197	14 751
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2029	4 142	19 114
Kredyt obrotowy (VAT) ING Bank Śląski S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	-	2021	-	1 151
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	65 050	298 930	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2030	5 751	26 541
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2030	4 399	20 301
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	7 423	34 142	2029	7 696	35 514
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	10 717	49 057	2029	11 140	51 143
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	3 234	14 875	2024	1 837	8 478
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2030	11 080	51 133
Kredyt inwestycyjny PEAKO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	11 362	51 982	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 696	7 799	2024	1 717	7 922
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 247	19 535	2024	4 260	19 660
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2026	6 915	31 807	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 882	22 453	2024	5 108	23 573
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2028	7 505	34 636
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2029	1 316	6 075
Kredyt inwestycyjny OTP Bank Romania S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2031	4 056	18 595	-	-	-
Kredyt budowlany Bayerische Landesbank	EUR	marża	2029	10 637	48 924	-	-	-
<b>Razem kredyty:</b>					<b>1 030 987</b>			<b>790 163</b>

\* Salda kredytów w EUR prezentowane są bez pomniejszenia o salda prowizji.



	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2021		na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2020	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
<b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 861	2021	-	3 027
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	7 735	2025	-	8 437
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2030	-	3 952
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2025	-	182
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	12	2025	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2027	-	1 632	2027	-	1 632
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2030	-	34
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2026	-	123	2021	-	120
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2030	-	465
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2026	-	1
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2025	124	573
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	300	2025	-	415
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2028	-	7
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 950	8 970	2029	1 931	8 913
<b>Razem pożyczki:</b>				<b>20 633</b>				<b>27 770</b>
<b>Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</b>				<b>1 051 620</b>				<b>817 933</b>

## 21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na premie		5 771	1 642
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>5 928</b>	<b>1 799</b>

## 22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Z tytułu dostaw i usług		12 135	14 993
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 321	619
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		5 251	3 925
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		11 578	9 726
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		76 038	27 742
Rezerwa na koszty napraw		-	361
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>108 323</b>	<b>57 366</b>
Z tytułu podatku dochodowego		3 210	3 238
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>111 533</b>	<b>60 604</b>

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań wobec podmiotów powiązanych na dzień 31.12.2021 r.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zobowiązania bieżące		101 604	59 771
Przeterminowane od 1 do 90 dni		8 122	2 251
Przeterminowane od 91 do 180 dni		1	-
Przeterminowane powyżej 180 dni		368	109
<b>łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>110 095</b>	<b>62 131</b>

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 30 do 60 dni. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim jednomiesięcznym terminem płatności. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach wynikających z przepisów podatkowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane na podstawie zaakceptowanych not odsetkowych.

## 23. Instrumenty finansowe

### 23.1. Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- **należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- **pożyczki udzielone:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **kredyty bankowe, pożyczki otrzymane oraz obligacje:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **zobowiązania z tytułu wyceny transakcji SWAP i CAP:** wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, ustalane w oparciu o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

#### 23.1.1 Aktywa finansowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		177 234	163 009
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		20 251	13 694
• Pożyczki udzielone		20 572	32 497
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym		71 380	20 000
• Inne inwestycje długoterminowe		33 315	28 674
• Inne inwestycje krótkoterminowe		3 501	10 108
		<b>326 253</b>	<b>267 982</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>		<b>326 253</b>	<b>267 982</b>

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2021:**

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>306 002</b>	<b>22 958</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	177 234	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	22 958	-
• Pożyczki udzielone	20 572	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	71 380	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	33 315	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	3 501	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	<b>(2 707)</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 707)	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>306 002</b>	<b>20 251</b>	-

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2020:**

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>254 288</b>	<b>18 211</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 009	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	18 211	-
• Pożyczki udzielone	32 497	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	20 000	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	28 674	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	10 108	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	<b>(4 517)</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(4 517)	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>254 288</b>	<b>13 694</b>	-

### 23.1.2 Zobowiązania finansowe

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:</b>		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	4 980	15 702
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji CAP	-	42
	<b>4 980</b>	<b>15 744</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>		
Kredyty bankowe	1 030 987	790 163
Pożyczki otrzymane	20 633	27 770
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	110 095	61 770
Zobowiązania leasingowe	42 973	37 063
Obligacje	439 475	348 530
	<b>1 644 163</b>	<b>1 265 296</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>1 649 143</b>	<b>1 281 040</b>

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosząca 4 980 tys. PLN, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2021 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

## 23.2. Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocy 26.

### Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 30 kwietnia 2021 roku spółki 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. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankami Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 31 sierpnia oraz 2 grudnia 2021 roku spółka MLP Pruszków II Sp. z o.o. zawarła umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

### Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona na dzień 31 grudnia 2021 roku w wysokości:		Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap o nominale bieżącym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2021	2020	2021	2020
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	44 335	203 914	44 335	203 914	(352)	(1 144)	(1 620)	(5 281)
MLP Wrocław Sp. z o.o.	16 060	73 865	16 060	73 865	(44)	(230)	(201)	(1 059)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	22 786	104 803	22 786	104 803	(181)	(591)	(833)	(2 729)
MLP Gliwice Sp. z o.o.	17 338	79 742	17 338	79 742	(47)	(278)	(216)	(1 284)
MLP Poznań Sp. z o.o.	5 681	26 130	5 681	26 130	(65)	(121)	(297)	(560)
MLP Teresin Sp. z o.o.	3 555	16 350	3 555	16 350	(19)	(51)	(89)	(233)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	5 943	27 334	5 943	27 334	(17)	(66)	(78)	(307)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	13 891	63 892	13 891	63 892	(110)	(360)	(508)	(1 664)
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	15 914	73 193	15 914	73 193	(74)	(332)	(340)	(1 534)
MLP Czeladź Sp. z o.o.	3 750	17 247	3 750	17 247	(25)	(100)	(113)	(463)
MLP Lublin Sp. z o.o.	18 037	82 961	18 037	82 961	(49)	(127)	(225)	(588)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	6 979	32 099	6 979	32 099	(31)	-	(144)	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	7 983	36 718	7 983	36 718	(69)	-	(316)	-
<b>Razem</b>	<b>182 252</b>	<b>838 248</b>	<b>182 252</b>	<b>838 248</b>	<b>(1 083)</b>	<b>(3 400)</b>	<b>(4 980)</b>	<b>(15 702)</b>

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2021 roku.

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2021 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	-	3 660
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	-	1 896
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	-	1 194
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	-	1 156
MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	-	350
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	42	146
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	-	228
MLP Poznań Sp. z o.o.	-	-	263
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	-	1 067
MLP Wrocław Sp. z o. o.	-	-	859
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	-	(144)
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	-	-	(316)
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	-	363
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>10 722</b>

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2020 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	-	(2 581)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	-	(1 341)
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	-	(818)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	-	(1 113)
MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	-	(307)
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	(42)	24
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	-	(288)
MLP Poznań Sp. z o.o.	-	-	(30)
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	-	(359)
MLP Wrocław Sp. z o. o.	-	-	(498)
MLP Lublin Sp. z o.o.	16	-	(141)
<b>Razem</b>	<b>16</b>	<b>(42)</b>	<b>(7 452)</b>

### 23.3. Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi

Działalność Grupy wiąże się przede wszystkim z narażeniem na następujące rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe (w tym walutowe i ryzyko stopy procentowej),
- ryzyko kredytowe.

### 23.3.1 Ryzyko płynności

Ryzyko płynności wynika przede wszystkim z możliwości wystąpienia trudności w obsłudze długoterminowych kredytów i pożyczek w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności kredytów uwzględniając przepływy z tytułu odsetek:

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2021</b>	43 878	608 338	456 207	<b>1 108 423</b>
<b>2020</b>	40 435	592 541	186 363	<b>819 339</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności obligacji:

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2021</b>	94 520	344 955	-	<b>439 475</b>
<b>2020</b>	2 420	346 110	-	<b>348 530</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności odsetek z tytułu instrumentów pochodnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2021</b>				
wpływy	-	2 475	422	<b>2 897</b>
wypływy	(4 752)	(2 981)	(144)	<b>(7 877)</b>
<b>przepływy netto</b>	<b>(4 752)</b>	<b>(506)</b>	<b>278</b>	<b>(4 980)</b>
<b>2020</b>				
wpływy	-	-	-	-
wypływy	(4 217)	(11 456)	(29)	<b>(15 702)</b>
<b>przepływy netto</b>	<b>(4 217)</b>	<b>(11 456)</b>	<b>(29)</b>	<b>(15 702)</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności pożyczek uwzględniając przepływy z tytułu odsetek:

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2021</b>	-	456	23 794	<b>24 250</b>
<b>2020</b>	3 189	10 151	16 363	<b>29 703</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych, tj. zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, transakcji SWAP, CAP, a także kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych od najemców i innych:

Oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2021</b>	-	10 797	47 500	<b>58 297</b>
<b>2020</b>	58	22 548	39 510	<b>62 116</b>



### 23.3.2 Ryzyko walutowe

Grupa w znacznym stopniu jest narażona na ryzyko walutowe, ze względu na fakt iż znaczna część aktywów i zobowiązań finansowych wyrażona jest w EUR i USD.

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

#### Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2021 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 626	109 628	1 980	<b>177 234</b>
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	19 665	453	133	<b>20 251</b>
• Pożyczki udzielone	11 648	8 924	-	<b>20 572</b>
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	71 380	-	-	<b>71 380</b>
• Inne inwestycje długoterminowe	15 388	17 927	-	<b>33 315</b>
• Inne inwestycje krótkoterminowe	603	2 898	-	<b>3 501</b>
	<b>184 310</b>	<b>139 830</b>	<b>2 113</b>	<b>326 253</b>

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:</b>				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	4 980	-	<b>4 980</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty bankowe	-	1 030 987	-	<b>1 030 987</b>
Pożyczki otrzymane	11 663	8 970	-	<b>20 633</b>
Zobowiązania handlowe i pozostałe	36 332	73 641	122	<b>110 095</b>
Zobowiązania leasingowe	42 973	-	-	<b>42 973</b>
Obligacje	-	439 475	-	<b>439 475</b>
	<b>90 968</b>	<b>1 558 053</b>	<b>122</b>	<b>1 649 143</b>

#### Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2020 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Aktywa finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu:</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 899	16 715	1 395	<b>163 009</b>
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	11 129	2 565	-	<b>13 694</b>
• Pożyczki udzielone	23 053	9 444	-	<b>32 497</b>
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	20 000	-	-	<b>20 000</b>
• Inne inwestycje długoterminowe	9 499	19 175	-	<b>28 674</b>
• Inne inwestycje krótkoterminowe	1 349	8 759	-	<b>10 108</b>
	<b>209 929</b>	<b>56 658</b>	<b>1 395</b>	<b>267 982</b>

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:</b>				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	15 702	-	<b>15 702</b>
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji CAP	-	42	-	<b>42</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty bankowe	1 151	789 012	-	<b>790 163</b>
Pożyczki otrzymane	18 283	9 487	-	<b>27 770</b>
Zobowiązania handlowe i pozostałe	29 635	32 135	-	<b>61 770</b>
Zobowiązania leasingowe *	37 063	-	-	<b>37 063</b>
Obligacje	-	348 530	-	<b>348 530</b>
	<b>86 132</b>	<b>1 194 908</b>	-	<b>1 281 040</b>

Ze względu na otwartą krótką pozycję walutową Grupa jest szczególnie narażona na zmianę kursów EUR/PLN. Poniższa tabela przedstawia potencjalny wpływ na wyniki Grupy i jej kapitały jaki miałyby 5% deprecjacja PLN w stosunku do EUR jak i do USD.

Wpływ deprecjacji PLN na wyniki Grupy i jej kapitał własny (w tys. PLN)

	na dzień 31 grudnia	2021	2020
Wzrost kursu EUR/PLN o 5%		(70 921)	(56 901)
Wzrost kursu USD/PLN o 5%		99	70

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR o 5% wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia ze względu na krótką pozycję walutową Grupy.

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 5% wpływa korzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost przychodów odsetkowych z udzielonych pożyczek walutowych denominowanych w USD.

### 23.3.3 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej jest związane przede wszystkim z zaciągniętymi pożyczkami i kredytami, a także wyemitowanymi obligacjami, opartymi o zmienną stopę procentową. Zamiana stopy procentowej oddziałuje na przepływy pieniężne związane z obsługą tych zobowiązań. W celu obniżenia ryzyka wahań stóp procentowych Grupa zawarła transakcje typu interest rate Swap z bankami finansującymi jej działalność.

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane z obsługą zobowiązań finansowych w przypadku wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych.

**Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu otrzymanych pożyczek i kredytów oraz wyemitowanych obligacji:**

	na dzień 31 grudnia	2021	2020
EURIBOR + 50 p.b.		(2 580)	(1 832)
WIBOR + 50 p.b.		(58)	(97)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

**Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek:**

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
EURIBOR + 50 p.b.	45	47
WIBOR + 50 p.b.	58	115

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane ze środkami pieniężnymi w przypadku wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych.

**Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu środków pieniężnych:**

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
EURIBOR + 50 p.b.	652	223
WIBOR + 50 p.b.	408	779
US LIBOR + 50 p.b.	10	7

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych oraz innych inwestycji długo i krótkoterminowych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

**23.3.4 Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji kiedy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z należnościami oraz środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami.

Maksymalne narażenie Grupy na ryzyko kredytowe odpowiada wartości księgowej wyżej wymienionych instrumentów finansowych.

Grupa zmniejsza ryzyko kredytowe poprzez kaucje i gwarancje bankowe zabezpieczające terminowe wywiązanie się przez najemców ze zobowiązań wynikających z umów.

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>8 233</b>	<b>5 967</b>

**24. Leasing operacyjny**

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej. Umowy zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, najczęściej na okres 5 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności: (a) czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR (oraz sporadycznie w USD i PLN) w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni, (b) opłaty z tytułu zarządzania nieruchomościami służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej, (c) opłaty z tytułu udziału w podatku od nieruchomości oraz (d) refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 899,8 mln PLN, z czego 128,3 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 429,2 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 342,3 mln PLN po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 857,6 mln PLN, z czego 107,7 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 379,7 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 370,2 mln PLN po upływie 5 lat.

## 25. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Umowne zobowiązania inwestycyjne</b>		176 253	22 735

Umowne zobowiązania inwestycyjne stanowią wartość podpisanych umów inwestycyjnych, pomniejszoną o nakłady poniesione na ostatni dzień roku obrotowego.

## 26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa miała ustanowione następujące zabezpieczenia na swoich aktywach:

### 26.1. Hipoteki

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	WA1P/00036973/9	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugimi miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR
	WA1P/00038590/4		
	WA1P/00038589/4		
	WA1P/00038595/9		
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	WA1P/00038591/1	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR
	WA1P/00038596/6	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR
	WA1P/00038593/5	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego		
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	WA1P/00079808/5	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugimi miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR		
	WA1P/00101970/5				
				Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR
				Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. PLN
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. PLN		

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	WA1P/00111450/7	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugimi miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej 2 z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0 PO1D/00059827/3	Hipoteka umowna łączna (na zabezpieczenia) spłaty kredytu w odniesieniu do transzy b, transzy d, transzy h, b) odsetek umownych zmiennych, opisanych, w § 2 umowy kredytu z dnia 08 sierpnia 2011 roku ze zmianami (umowa kredytu), naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, c) odsetek podwyższonych od należności przeterminowanych, opisanych w § 8 umowy kredytu, naliczonych od kwot opisanych w pkt a) oraz b) powyżej, d) prowizji i opłat opisanych w § 5 umowy kredytu należnych bankowi naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, e) wszystkich innych udokumentowanych kosztów, opisanych w § 6 umowy kredytu należnych bankowi, związanych z kwotami opisanymi w pkt a) powyżej, umowa kredytu nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 roku zmieniona m.in. aneksem nr 2 z dnia 29 listopada 2013 roku, aneksem nr 7 z dnia 07 lipca 2017 roku, aneksem nr 8 z dnia 31 października 2017 roku oraz aneksem nr 9 z dnia 11 czerwca 2018 roku	25 910 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0 PO1D/00059827/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z: 1) transakcji 1 oraz transakcji 2 zawartych na podstawie umowy ramowej ("UMOWA RAMOWA") dotyczącej zawierania i wykonywania transakcji 1 oraz transakcji 2 z dnia 11 czerwca 2018 roku	1 500 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy A, C, transzy inwestycyjnej A3 (w jej ramach transzy E oraz F), transzy G, transzy A5 oraz odsetek	9 357 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami oraz umowy kredytowej z dnia 09.02.2017 r ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy B, D, H oraz odsetek	1 353 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie spłaty transakcji zabezpieczających (Transakcji 1, 2, 3, 4 oraz 5) na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. -na podstawie umowy ramowej zawierania i wykonywania transakcji dotyczących terminowych operacji finansowych oraz sprzedaży papierów wartościowych ze zobowiązaniem do ich odkupu z dnia 13 grudnia 2013 roku	1 788 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT z dnia 9 lutego 2017 r.	6 000 tys. PLN

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Lublin Sp. z o.o. <sup>2) 3)</sup>	LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 GL1T/00099961/3 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o. <sup>2) 5)</sup>	WA1G/00076402/9 LU1S/00012867/9 GL1T/00099961/3 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o. <sup>2) 4)</sup>	WR1E/00102562/6 LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 GL1T/00099961/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o. <sup>2) 6)</sup>	GL1T/00099961/3 LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Czeladź Sp. z o.o.	KA1B/00019862/9	Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 grudnia 2018 r.	34 121 tys. EUR
		Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 28 listopada 2018 r.	15 450 tys. EUR
MLP Pruszków V sp. z o.o.	WA1P/00130140/0 WA1P/00130142/4 WA1P/00048722/2 WA1P/00079403/6 WA1P/00131542/5 WA1P/00079402/9 WA1P/00103820/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytów terminowych)	28 987 tys EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	6 036 tys. PLN
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytu VAT)	6 000 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 10.02.2021 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego (Hipoteka dla kredytów terminowych)	41 591 tys. EUR
MLP Poznań West II sp. z o.o. <sup>1)</sup>	PO1P/00325364/7	Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 10.02.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	40 586 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego (Hipoteka dla kredytów terminowych)	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II sp. z o.o. <sup>7)</sup>	WA1P/00073303/3	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	11 100 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT (Hipoteka dla kredytu VAT)	4 500 tys. PLN
		Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 16.09.2021 r.	41 250 tys. EUR
MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG <sup>8)</sup>	Grundbuch Unna nr 25890	Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 16.09.2021 r.	41 250 tys. EUR
MLP Bucharest West SRL <sup>9)</sup>	Land Registry in Chitila nr 55458, 53566	Hipoteka umowna na rzecz OTP Bank Romania SA na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

- <sup>1)</sup> W związku z zawarciem w dniu 10 lutego 2021 r. nowej umowy kredytowej przez spółkę MLP Poznań West II sp. z o.o. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) zostały ustanowione: a) hipoteka umowna do kwoty 41 590 571 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu; b) hipoteka umowna do kwoty 40 585 500 EUR na zabezpieczenie wierzytelności PKO BP wynikających z umów hedgingowych.
- <sup>2)</sup> W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 9 kwietnia 2021 roku 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. (BNP) oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) zostały ustanowione: a) hipoteka łączna do kwoty 110 126 521,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu wobec każdego z kredytobiorców; b) 2 hipoteki łączne do kwoty 110 126 521,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności odpowiednio BNP i PKO BP wynikających z umów hedgingowych.
- <sup>3)</sup> W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez PKO BP spółce MLP Lublin sp. z o.o., dnia 06.08.2021 została wykreślona z księgi wieczystej ustanowiona na rzecz PKO BP hipoteka umowna do kwoty 25 502 396 EUR.
- <sup>4)</sup> W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Wrocław sp. z o.o. dnia 14.07.2021 zostały wykreślone z księgi wieczystej ustanowione na rzecz Pekao 4 hipoteki umowne: do kwoty 27 637 500,00 EUR, do kwoty 4 500 000,00 PLN.
- <sup>5)</sup> W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Teresin sp. z o.o. dnia 22.10.2021 zostały wykreślone z księgi wieczystej ustanowione na rzecz Pekao 4 hipoteki umowne: do kwoty (1) 6 000 000 PLN, (2) 5 768 929,51 EUR, (3) 5 600 000 PLN (4) 5 600 000 PLN oraz hipoteka umowna do kwoty 5 026 570,49 EUR na rzecz PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A.
- <sup>6)</sup> W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Gliwice sp. z o.o. w dniu 07.06.2021 roku zostały wykreślone 3 hipoteki umowne do kwoty 29 914 500,00 EUR, do kwoty 4 500 000,00 PLN oraz do kwoty 12 000 000,00 PLN.
- <sup>7)</sup> W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 23 lipca 2021 roku przez spółkę MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) zostały ustanowione następujące zabezpieczenia: a) hipoteka umowna do kwoty 41 590 571 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego; b) hipoteka umowna do kwoty 4 500 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT; c) hipoteka umowna do kwoty 11 100 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności PKO BP wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych.
- <sup>8)</sup> W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 16 września 2021 roku przez spółkę MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG z siedzibą w Monachium (Niemcy) z bankiem Bayerische Landesbank z siedzibą w Monachium została ustanowiona hipoteka do kwoty 41 250 000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu.
- <sup>9)</sup> W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 23 września 2021 roku przez spółkę MLP Bucharest West SRL z siedzibą w Bukareszcie (Rumunia) z bankiem OTP Bank Romania SA z siedzibą w Bukareszcie została ustanowiona hipoteka na finansowanej nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu.



## 26.2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach

Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:

Zastawy rejestrowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
<p>• <b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:</u></b></p> <p><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></p>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków: ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności Bank Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 10 lutego 2021 r. dla MLP Poznań West II Sp. z o.o.	41 591 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	15 450 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	32 156 tys. EUR

**Zastawy finansowe na udziałach:**

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.i Industrial and commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	11 577 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności Bank Polska Kasa Opieki S.A.. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu Budowlanego udzielonego MLP Poznań West II Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 10 lutego 2021 r. (Zastaw Finansowy 1)	nie dotyczy
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu Inwestycyjnego udzielonego MLP Poznań West II Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 10 lutego 2021 r. (Zastaw Finansowy 2)	nie dotyczy
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu VAT udzielonego MLP Poznań West II Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 10 lutego 2021 r. (Zastaw Finansowy 2)	nie dotyczy
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR

MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR

MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	15 450 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	32 156 tys. EUR
<p>• <b>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach:</b></p> <p><b>Zastawy rejestrowe na udziałach:</b></p>		
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 11 czerwca 2018 r. dla MLP Poznań Sp. z o.o.	25 910 tys. EUR

MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu budowlanego i inwestycyjnego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu VAT udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	4 500 tys. PLN
MLP Bucharest West SRL	wierzytelności OTP Bank Romania SA z tytułu kredytu udzielonego MLP Bucharest West SRL na podstawie umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

**Zastawy finansowe na udziałach:**

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR

MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR

MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 11 czerwca 2018 r. dla MLP Poznań Sp. z o.o.	25 910 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu budowlanego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r. (na zabezpieczenie kredytu VAT)	32 262 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu VAT udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	4 500 tys. PLN
<p>• <b>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:</b></p> <p><b>Zastawy rejestrowe na udziałach:</b></p>		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
<p><b>Zastawy finansowe na udziałach:</b></p>		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR

MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR

• **Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółkach:**

**Zastawy rejestrowe na udziałach:**

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelność BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR



**Zastawy finansowe na udziałach:**

MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. PLN
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	11 577 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR

• **Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Bucharest West sp. z o.o. w spółce:**

**Zastawy rejestrowe na udziałach:**

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Bucharest West SRL	wierzytelności OTP Bank Romania SA z tytułu kredytu udzielonego MLP Bucharest West SRL na podstawie umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

### 26.3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych

- W związku z umową kredytową zawartą 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, w maju 2019 roku zostały ustanowione zastawy finansowe oraz zostały ustanowione i wpisane do rejestru zastawów zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV oraz zastawy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących organizacyjną całość MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 140 895 tys. EUR.
- W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań Sp. z o.o. a ING Bank Śląski S.A. z dnia 11 czerwca 2018 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
  - zastaw finansowy na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
  - zastaw rejestrowy (4 zastawy) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 25 910 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastaw) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 25 910 tys. EUR
  - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (11 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 6 000 tys. PLN

- zastaw finansowy na rachunkach bankowych (11 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 17 409 tys. EUR
- zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 28 987 tys. EUR
- zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Czeladź Sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. w dniu 14 grudnia 2018 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, budowlanego i VAT do kwoty 32 156 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw na zabezpieczenie transakcji hedgingowych do kwoty 15 450 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, budowlanego i VAT do kwoty 32 156 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych transakcji hedgingowych do kwoty 15 450 tys. EUR
  - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (10 zastawów) na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, budowlanego i VAT do kwoty 32 156 tys. EUR
  - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (10 zastawów) transakcji hedgingowych do kwoty 15 450 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Pruszków V Sp. z o.o. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. w dniu 7 listopada 2019 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 28 987 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
  - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17 409 tys. EUR
  - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 11 577 tys. EUR
  - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT do kwoty 6 000 tys. PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań West II Sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. w dniu 10 lutego 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 41 591 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 41 591 tys. EUR
  - zastaw finansowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu budowlanego
  - zastaw finansowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego
  - zastaw finansowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Wrocław Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR

- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Gliwice Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Lublin Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 000 EUR

- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Bucharest West SRL a bankiem OTP Bank Romania S.A. w dniu 23 września 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys.EUR

#### **26.4. Gwarancje**

Na podstawie umowy z maja 2018 roku, Bank PKO BP S.A. udzielił spółce zależnej - MLP Czeladź Sp. z o.o. gwarancji bankowej należytego wykonania na zabezpieczenie zobowiązania ww. spółki względem Gminy Czeladź i Skarbu Państwa, dotyczącego przebudowy układu komunikacyjnego w Czeladzi, w związku z realizowaną tam budową parku logistycznego. Gwarancja została udzielona w kwocie 5 927 tys. PLN.

W dniu 26 listopada 2021 r. na zlecenie MLP Group S.A. została wystawiona gwarancja bankowa na zabezpieczenie zobowiązań MLP Gliwice Sp. z o.o. jako inwestora wynikających z zawartego z GDDKiA porozumienia w sprawie przebudowy przez Inwestora skrzyżowania drogi 2902S z drogą DK 78 w m. Szańsza do wysokości: 2 727 541,93 PLN do 31.08.2022 r., a następnie w okresie 01.09.2022 r. - 31.08.2027 - do kwoty 136 377,10 PLN.

#### **26.5. Poręczenia**

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

W dniu 16 września 2021 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia wystawiając gwarancję korporacyjną na rzecz Bayerische Landesbank do kwoty 7 125 000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności banku wobec MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG wynikających z umowy kredytu z 16.09.2021 r.

#### **26.6. Pozostałe zabezpieczenia**

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A.:**
  - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
  - Kaucja w kwocie 85 000 EUR,
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Umowa o ustanowienie kaucji pieniężnej na rzecz banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz odsetek, prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu,
  - Podpisany aneks do umowy o ustanowienie zastawu finansowego i rejestrowego na udziałach w MLP Poznań II Sp. z o.o.
  - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania
  - Zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **W dniu 9 maja 2019 roku spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. , MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowę kredytową z bankami ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce. W związku z zawarciem ww. umowy na rzecz ING Bank Śląski S.A. jako agenta zabezpieczeń zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia:**
  - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z kredytobiorców oraz polecenie blokady rachunków,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
  - umowa podporządkowania pożyczek,
  - cesja praw z polis ubezpieczeniowych,

- przelew praw na podstawie umowy przelewu
  - cesja praw z umów najmu każdego z kredytobiorców,
  - cesja praw z gwarancji udzielonych przez najemców każdego z kredytobiorców,
  - cesja praw z podporządkowanych pożyczek,
  - cesja praw z przyszłych wierzytelności przysługujących każdemu z kredytobiorców.
- **W dniu 7 listopada 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z zawarciem ww. umowy zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia na rzecz BNP Paribas Bank Polski S.A.:**
    - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
    - przelew praw na podstawie umowy przelewu,
    - zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych kredytobiorcy,
    - zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy,
    - oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy,
    - oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego wspólnika kredytobiorcy,
    - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
    - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku PKO BP S.A. w związku z umową z MLP Czeladź Sp. z o.o.**
    - weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
    - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
    - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
    - przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
    - przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
    - poręczenie według prawa cywilnego na pełną kwotę kredytu udzielone przez MLP Group S.A., obowiązujące do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie hipoteki,
    - przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
    - przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
    - wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
    - przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
    - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
    - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku PKO BP S.A. w związku z umową kredytu z MLP Poznań West II sp. zo.o.:**
    - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
    - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
    - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
    - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
    - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,

- zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. jako agenta zabezpieczeń oraz PKO BP S.A., w związku z umową kredytu z MLP Lublin sp. zo.o., MLP Gliwice sp. zo.o, MLP Teresin sp. zo.o, MLP Wrocław sp. z o.o.:**
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorców i blokada rachunków,
  - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
  - Oświadczenie każdego z kredytobiorców o poddaniu się egzekucji,
  - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
  - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
  - Zobowiązania sponsora MLP Group S.A. wynikające z umowy wsparcia zawartej przez MLP Wrocław sp. z o.o.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku PEKAO S.A. w związku z umową kredytu z MLP Pruszków II sp. zo.o.:**
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
  - Zobowiązania wynikające z umów wsparcia,
  - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
  - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
  - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
  - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
  - Zobowiązania sponsora MLP group S.A. wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Bayerische Landesbank w związku z umową kredytu z MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG:**
  - Przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
  - Przelew praw z umów najmu z zabezpieczeniami;
  - Przelew praw z umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami;
  - Przelew należności z tytułu zwrotu VAT;
  - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
  - Gwarancja korporacyjna MLP Group S.A. do kwoty 7.125.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku OTP Bank Romania S.A. w związku z umową kredytu z MLP Bucharest West SRL:**
  - Przelew praw z umów najmu z zabezpieczeniami;
  - Przelew praw z ubezpieczenia majątkowego;
  - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu.

## 26.7. Pozostałe zobowiązania warunkowe

- Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 31 grudnia 2021 roku to 26 558 tys. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

- Grupa utworzyła rezerwę, w uzasadnionych przypadkach, na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. w kwocie 1 224 tys. PLN.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 27.1. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
The Israel Land Development Company Ltd.	43	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	1	-
<b>Razem</b>	<b>44</b>	<b>-</b>

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
The Israel Land Development Company Ltd.	274	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	5	-
<b>Razem</b>	<b>279</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 30.

### 27.2. Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	20 483	(20 633)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	89	-
<b>Razem</b>	<b>20 572</b>	<b>(20 633)</b>

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	27 610	(27 770)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4 887	-
<b>Razem</b>	<b>32 497</b>	<b>(27 770)</b>

### 27.3. Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd.	204	-	-	-
	<b>204</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	242	(256)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	4	-
	<b>7</b>	-	<b>246</b>	<b>(256)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(3 431)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	-	(2 082)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(1 995)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(278)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(973)	-	-
	-	<b>(8 759)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>211</b>	<b>(8 759)</b>	<b>246</b>	<b>(256)</b>

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2021 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 47,92% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd.,	206	-	-	-
	<b>206</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-	546	(564)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	2	-
	<b>5</b>	-	<b>548</b>	<b>(564)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(1 510)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	-	(958)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(1 024)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(274)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(931)	-	-
	-	<b>(4 697)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>211</b>	<b>(4 697)</b>	<b>548</b>	<b>(564)</b>



Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2020 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

## 28. Istotne sprawy sądowe i sporne

### 28.1. CreditForce Holding B.V.

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.

### 28.2. DEPENDBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Spółka otrzymała wyrok wydany w dniu 22 stycznia 2020 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy tj. wyrok zaoczny, w którym zasądził od Spółki na rzecz DEPENDBROCK Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Komornikach kwotę 865.777,48 EUR (słownie: osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem 48/100 euro) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 29 września 2018 r. do dnia zapłaty. Zasądził również od Spółki na rzecz DEPENDBROCK Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej kwotę 115.017 zł (słownie: sto piętnaście tysięcy siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 15 017 (słownie: piętnaście tysięcy siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nadał wyrokowi w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności. W dniu 13 lutego 2020 r. Spółka złożyła sprzeciwu od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem o zwieszenie rygoru wykonalności. Roszczenie powinno zostać oddalone z uwagi na jego przedwczesność (niewymagalność). Z ostrożności podniesiono też zarzut potrącenia. Od sierpnia 2020 r. do lutego 2021. toczyło się postępowanie mediacyjne, które zakończyło się bez zawarcia ugody. W dniu 14 grudnia 2021 r. odbyła się pierwsza rozprawa (on-line), na której Sąd stwierdził, iż w jego ocenie roszczenie jest wymagalne i postanowił o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania ze świadków (2 świadków z każdej ze stron). Sąd nakłania Stronę do zawarcia ugody. Kolejna rozprawa (on-line) została wyznaczona na dzień 17 maja 2022 r. Na tym etapie postępowania trudno jest oszacować szanse na uwzględnienia sprzeciwu i oddalenia powództwa.

W dniu 18 sierpnia 2021 r. spółce MLP Poznań Sp. z o.o. („Spółka” lub „Pozwany”) został doręczony pozew. Sprawa jest prowadzona w Sądzie Okręgowym w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy sygn. akt. XXVI GC 1022/21. Powód („Dependbrock Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa”) pozwała Spółkę o zapłatę kwoty 183.250 EUR tytułem zwrotu kaucji zatrzymanej na podstawie umowy na wykonanie robót budowlanych z dnia 23 marca 2015 r.

Spółka nie dokonała zwrotu przedmiotowej kwoty z uwagi na fakt, iż w dniu 11 lutego 2021 r. Spółka oraz spółka z grupy kapitałowej MLP Group S.A. zawarły umowę powierniczego przelewu wierzycielności oraz powierzenia windykacji, na podstawie której Spółka nabyła wierzycielność w wysokości 183.250 EUR. Powód został powiadomiony o dokonanej cesji, a Spółka pismem z dnia 12 lutego 2021 r. złożyła oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzycielności, a tym samym obie wierzycielności uległy umorzeniu.

Po wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty sprawa została skierowana do rozpoznania w postępowaniu zwyczajnym, nie wyznaczono jeszcze rozprawy w sądzie.

## 29. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu

- W dniach 2 lutego 2021 roku, 5 marca 2021 roku oraz 25 maja 2021 roku ING Bank Śląski S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań 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 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. Wypłata pierwszej transzy miała miejsce 11 marca 2021 roku, a wypłata kolejnej transzy odbyła się 17 lutego 2022 roku.
- W dniu 22 kwietnia 2021 rok Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii E w liczbie nie większej niż 1 653 384 z jednoczesnym pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Serii E w całości.

Emitent zawarł z inwestorami umowy objęcia 1 653 384 akcji Serii E o cenie emisyjnej 75,00 (siedemdziesiąt pięć) zł za akcję, w tym zawarł umowę objęcia 1 001 000 akcji Serii E z Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Bnei Brak, Izrael. Wymagane wkłady pieniężne na pokrycie wszystkich Akcji Serii E zostały wniesione w całości. Zarząd dokonał ostatecznego przydziału Akcji Serii E inwestorom, z którymi podpisał umowy ich objęcia.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, MLP Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, MLP Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie oraz MLP Teresin Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie („Kredytobiorcy”) zawarły umowę kredytu z bankami: BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie. Kwota kredytu to 73 417 681,00 EUR, a środki z kredytu zostaną przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych Kredytobiorców oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Zgodnie z Umową Kredytu środki będą spłacane w równych ratach kapitałowych, okres obowiązywania umowy kredytowej wynosi 6 lat od dnia podpisania umowy kredytowej.

- 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 30 kwietnia 2021 roku każda ze spółek: 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 umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem PKO BP S.A. Wcześniejsze umowy zamiany stopy zmiennej na stałą zawarte przez te spółki z bankami Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. i Polska Kasa Opieki S.A. zostały rozwiązane w związku ze spłatą kredytów zaciągniętych wyżej wymienionych bankach.
- W dniu 13 sierpnia 2021 r. spółka MLP Poznań West II Sp. z o.o. nabyła grunt w Dąbrowce o powierzchni 103 665 m<sup>2</sup> przeznaczony na rozbudowę parku logistycznego MLP Poznań West. Potencjał zabudowy tego gruntu wynosi 49 896 m<sup>2</sup>.
- W dniu 19 lipca 2021 r. spółka MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG nabyła grunt o powierzchni 110 502 m<sup>2</sup> przeznaczony na budowę nowego parku logistycznego w Niemczech. Potencjał zabudowy tego gruntu wynosi 44 982 m<sup>2</sup>.
- 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.
- 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 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 Catalist. 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.
- 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.
- W związku z zawarciem dnia 27 stycznia 2022 roku aneksu do umowy kredytowej z dnia 10 lutego 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. zostały podwyższone kwoty kredytów i w związku z tym podwyższone zostały kwoty następujących zabezpieczeń:
  - (a) hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu, zmieniona na hipotekę umowną łączną oraz podwyższenie kwoty hipoteki do 76.662.271,50 EUR;
  - (b) hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności z umów hedgingowych, zmieniona na hipotekę umowną łączną oraz podwyższenie kwoty hipoteki do 74.705.494,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
  - (c) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
  - (d) zastawy rejestrowe (10) na rachunkach bankowych - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
  - (e) zastaw rejestrowy na aktywach kredytobiorcy - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
  - (f) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 5 767 885,20 EUR;
  - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i przez jedynego współnika kredytobiorcy - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych okresu obrotowego, jak i w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

## **29.1. Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.**

Pierwsze informacje dotyczące koronawirusa COVID-19 pojawiły się pod koniec 2019 r. W kolejnych okresach wirus rozprzestrzenił się na całym świecie. W efekcie wprowadzane były obostrzenia gospodarcze oraz ograniczenia w przemieszczaniu się ludzi. Największą dzienną liczbę zachorowań w Polsce zanotowano w I kwartale 2022 roku podczas piątej fali epidemii napędzanej wariantem Omikron. Zdaniem ekspertów wirus będzie towarzyszył ludzkości w najbliższej przyszłości. Jego wpływ na gospodarki państw będzie jednak stopniowo malał z uwagi na powszechność szczepień oraz rosnącą odporność populacyjną.

Sektor magazynowy wykazał bardzo wysoką odporność na SARS-CoV-2. Pandemia zmieniła zwyczaje zakupowe klientów. Beneficjentem tych zmian była przede wszystkim branża e-commerce oraz logistyczno-kurierska. Wzrosło zapotrzebowanie na magazyny obejmujące zarówno duże centra dystrybucyjne, projekty typu BTS (build to suit) oraz magazyny miejskie i huby kurierskie. Z uwagi na widoczne zatory w globalnych łańcuchach dostaw wywołane pandemią, widoczny był również trend lokowania produkcji bliżej kraju macierzystego czy docelowych rynków zbytu, czyli tzw. nearshoring. Dla branży magazynowej oznaczało to osiągnięcie rekordowych wyników pod względem zawartych umów najmu, dostarczonej nowej powierzchni magazynowej oraz wielkości rozpoczętych nowych inwestycji.

## 29.2. Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

W drugiej połowie lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji w Ukrainie. Zarząd Spółki w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Emitenta, która jest prowadzona na rynku: polskim, niemieckim, rumuńskim i austriackim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne. Wojna na Ukrainie może mieć negatywny wpływ na system gospodarczy w poszczególnych krajach oraz na branżę budowlaną m.in. poprzez osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów surowców, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia dostawach produktów i materiałów. Z drugiej strony może wpłynąć na wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-produkcyjnymi. 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. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej może to wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne oferowane przez Emitenta.

## 30. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

	za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<b>Wynagrodzenia Zarządu:</b>			
Radosław T. Krochta		3 400	1 510
Michael Shapiro		2 065	958
Tomasz Zabost		1 978	1 024
Marcin Dobieszewski		278	274
		<b>7 721</b>	<b>3 766</b>

	za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>			
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>			
Maciej Matusiak		48	39
Eytan Levy		48	39
Shimshon Marfogel		48	39
Daniel Nimrodi		-	36
Guy Shapira		48	39
Piotr Chajderowski		48	39
Oded Setter		48	3
		<b>288</b>	<b>234</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>		<b>8 009</b>	<b>4 000</b>

	za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
		973	931
		<b>973</b>	<b>931</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu</b>		<b>8 982</b>	<b>4 931</b>

W nocie wykazane zostało wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu lub Członka Rady Nadzorczej, a także koszty usług świadczonych na rzecz innych spółek w Grupie, oraz pozostałego personelu kierowniczego.

Poza transakcjami wskazanymi w nocie powyżej, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pozostałego kluczowego personelu kierowniczego nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od żadnego z podmiotów Grupy.

### 31. Struktura zatrudnienia

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Przeciętne zatrudnienie w okresie</b>		29	27

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

---

**Radosław T. Krochta**

*Prezes Zarządu*

---

**Michael Shapiro**

*Wiceprezes Zarządu*

---

**Tomasz Zabost**

*Członek Zarządu*

---

**Maria Ratajczyk**

*Podpis osoby sporządzającej  
sprawozdanie finansowe*

*Pruszków, dnia 16 marca 2022 r.*