



MLP
GROUP



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

za okres 12 miesięcy zakończony
31 grudnia 2022 roku

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

www.mlpgroup.com

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura Grupy	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	10
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	13
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	13
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	14
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	15
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2022 roku	15
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	15
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	15
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	16
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	16
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	16
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	16
2.1.7 Spory sądowe	16
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	18
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	18
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	29
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	33
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2022 roku	33
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	33
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	41
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	47
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	47
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	48
3.3.1 Wskaźniki rentowności	48
3.3.2 Wskaźniki płynności	49
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	50

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	51
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	51
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	51
3.4.3	<i>Obligacje</i>	51
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	52
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	52
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	52
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	52
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.	52
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	53
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku.	53
3.9	Sezonowość i cykliczność	53
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	54
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	57
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	57
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	58
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	58
4.2	Walne Zgromadzenie	59
4.3	Zasady zmiany statutu	60
4.4	Zarząd	61
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	61
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	62
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	63
4.5	Rada Nadzorcza	65
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	65
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	66
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	67
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	68
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	69
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	70
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</i>	70
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	71
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	72
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	72
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	72
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	74

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2023 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pruszków, 17 marca 2023 roku

Wprowadzenie

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

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

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

Większościowym akcjonariuszem Spółki MLP Group S.A. jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

Jednostką dominującą Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd. (z siedzibą w Tel Awiwie, w Izraelu), której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

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

1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2022 roku, wchodzi następujące podmioty:

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

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
35	MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%
36	MLP Poznań East sp. z o.o. ⁵⁾	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmthal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmthal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Pruszków VI sp. z o.o.	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmthal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%
43	MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
44	MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o. o.	Polska	100%	100%
45	MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o. o.	Polska	100%	100%
46	MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG	Niemcy	100%	100%
47	MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
48	MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
49	MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
50	MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
51	MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%
52	MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%
53	MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. &Co. KG ³⁾	Niemcy	100%	100%
54	MLP Poznań West III Sp. z o.o. ⁴⁾	Polska	100%	100%

Zmiany w Grupie

¹⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 marca 2022. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 czerwca 2022 roku.

²⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 21 marca 2022 roku. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 czerwca 2022 roku.

³⁾ Na mocy aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2022 roku została założona spółka MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. &Co. KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.

⁴⁾ Na mocy aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2022 roku została założona spółka MLP Poznań West III 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 4 stycznia 2023 roku.

⁵⁾ W dniu 16 stycznia 2023 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Poznań East Sp. z o.o. na MLP Zgorzelec Sp. z o.o.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

Grupa specjalizuje się w budowie i zarządzaniu nowoczesnymi centrami magazynowymi. Wszystkie obiekty charakteryzują się bardzo atrakcyjną lokalizacją, w pobliżu dużych aglomeracji miejskich i głównych węzłów drogowych. Nowoczesne powierzchnie oferowane są do firm inwestujących w nowe lub rozbudowywane projekty. Grupa działa na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim.

Portfel nieruchomości MLP Group obejmujący obiekty gotowe, w budowie lub posiadające pozwolenie na budowę, wynosi ponad 1,1 mln mkw. łącznej powierzchni najmu. Wartość aktywów netto Grupy na koniec 2022 roku wyniosła 2,5 mld zł.

W 2022 Grupa nabyła nowe grunty w Polsce o łącznej powierzchni ok. 37,7 ha. Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Grupa prowadzi obecnie 21 parków logistycznych zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajduje się 14 parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 parków logistycznych oraz po jednym parku logistycznym w: Rumunii i Austrii.

Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

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

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

Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie względem tych segmentów biznesowych.

Cele strategiczne Grupy do roku 2024 obejmują:

- Budowanie skali ekonomicznej na obecnych rynkach strategicznych – w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii – poprzez realizację projektów z zakresu logistyki miejskiej i obiektów typu big-box.
- Utrzymywanie wskaźnika najmu na stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 95% obecnego portfela ogółem, z udziałem budowy na zasadach spekulacyjnych na poziomie do 20 tys. mkw. na projekt.
- Zwiększenie wolumenu zawieranych umów najmu do poziomu 250 tys. mkw. rocznie.
- Pozyskanie nowych działek pod zabudowę na obecnych i nowych rynkach.
- Dalszą realizację projektów typu big-box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przeniesieniem produkcji z Azji do Europy.
- Koncentrację na projektach z zakresu logistyki miejskiej jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 5 tys. mkw., zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.
- Wzrost czynszów w związku z przedłużaniem obowiązujących umów najmu.
- Tworzenie wartości poprzez ponowne zagospodarowanie terenów poprzemysłowych.
- Sprzedaż projektów BTS jako źródło dodatkowego kapitału własnego.
- Budowanie wysokiej jakości aktywów klasy A z mocnym akcentem położonym na zrównoważony rozwój: planowane jest uzyskanie dla 80% powierzchni certyfikatów BREEAM Excellent lub Very Good / DGNB Gold lub Platinum (dla rynku niemieckiego i austriackiego) oraz neutralności CO₂ do roku 2026.

1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Planowane budynki (m ²)
POLSKA	3 231 428	1 384 997	883 992	119 469	381 536
NIEMCY	454 575	206 851	79 457	-	127 394
AUSTRIA	98 249	52 500	-	-	52 500
RUMUNIA	188 045	99 000	22 677	-	76 323
RAZEM	3 972 297	1 743 348	986 126	119 469	637 753

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiada umowy rezerwacyjne na zakup ok. 200 ha gruntów co pozwoli wybudować ok. 1 mln m² powierzchni.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku (m²):

	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)
POLSKA	883 992	870 669	13 323	119 469	93 596
NIEMCY	79 457	77 347	2 110	-	-
AUSTRIA	-	-	-	-	-
RUMUNIA	22 677	22 677	-	-	-
RAZEM	986 126	970 693	15 433	119 469	93 596

Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

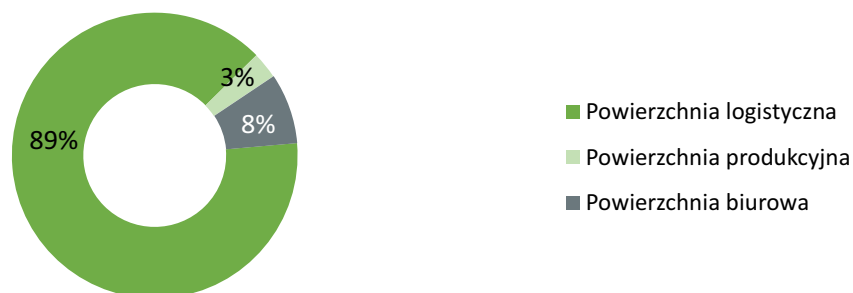
Dodatkowo Grupa udostępnia swoim najemcom powierzchnię biurową, związaną z prowadzoną działalnością. Ostateczny podział powierzchni wynajmowanej jest uzależniony od wymagań najemców.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

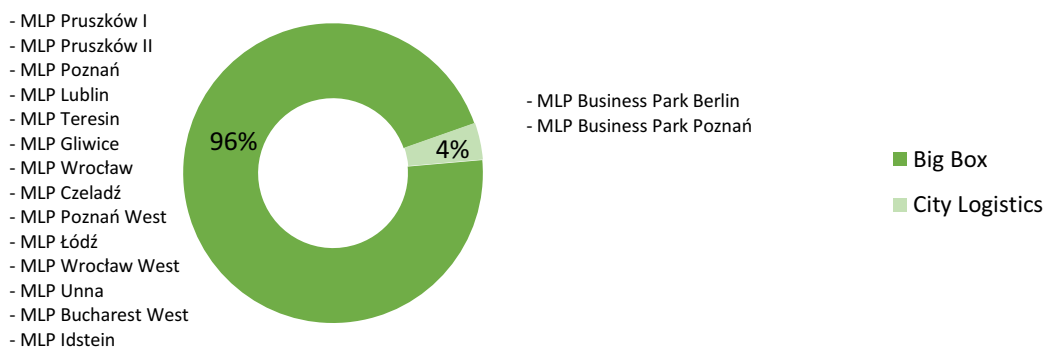
- obiekty typu City Logistics,
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2022 roku



Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej formatów na dzień 31 grudnia 2022 roku



Jednym z głównych filarów rozwoju Grupy jest budowanie znaczącego udziału portfela projektów typu City Logistics. Aktualnie jest on realizowany poprzez budowę MLP Business Park Berlin I i MLP Business Park Poznań. W najbliższym czasie, Grupa planuje rozwój projektów typu City Logistic w innych lokalizacjach, m.in.: MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Schalke.

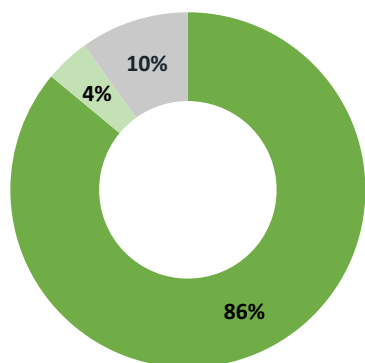
Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2022 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 390 575 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 42 280 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Fenix Obrót Sp. z o.o. w kwocie 111 tys zł oraz (iv) wartość nakładów nieujętych w wycenie w kwocie 9 tys. zł.

Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 31 grudnia 2022 roku:

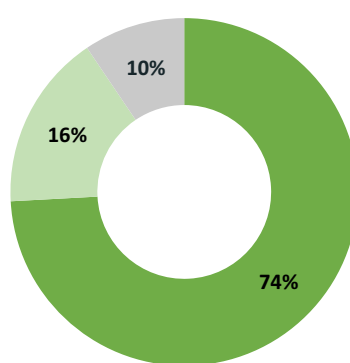
Segment	Waluta	Wartość godziwa istniejących nieruchomości	Wartość godziwa nieruchomości w budowie	Wartość godziwa planowanych nieruchomości	Wartość godziwa rezerwy gruntu	Łączna wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	678 790	38 180	27 740	18 075	762 785
	w tys. zł	3 183 456	179 059	130 098	84 770	3 577 384
Niemcy	w tys. EUR	115 200	-	-	19 180	134 380
	w tys. zł	540 277	-	-	89 953	630 230
Austria	w tys. EUR	-	-	-	21 700	21 700
	w tys. zł	-	-	-	101 771	101 771
Rumunia	w tys. EUR	11 400	-	-	5 920	17 320
	w tys. zł	53 439	-	-	27 751	81 190
Razem	w tys. EUR	805 390	38 180	27 740	64 875	936 185
Razem	w tys. zł	3 777 172	179 059	130 098	304 245	4 390 575

Wartość godziwa nieruchomości Grupy

a) Według rodzaju
na dzień 31.12.2022

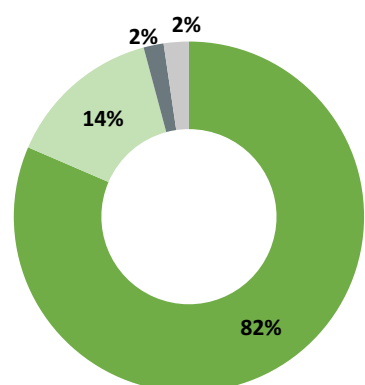


na dzień 31.12.2021

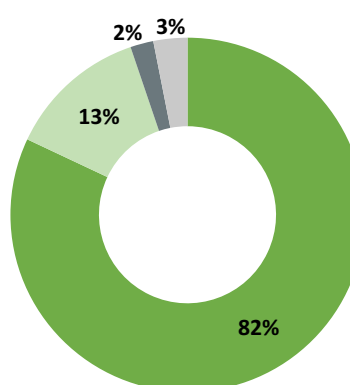


■ WYBUDOWANE
 ■ W BUDOWIE
 ■ GRUNTY

b) Według kraju
na dzień 31.12.2022



na dzień 31.12.2021



■ POLSKA
 ■ NIEMCY
 ■ RUMUNIA
 ■ AUSTRIA

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

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

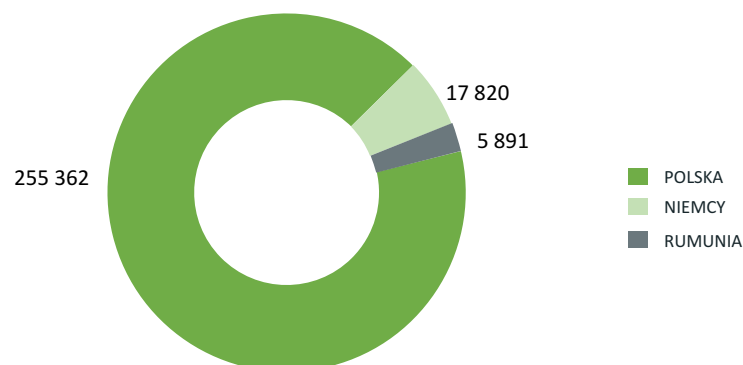
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwi rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

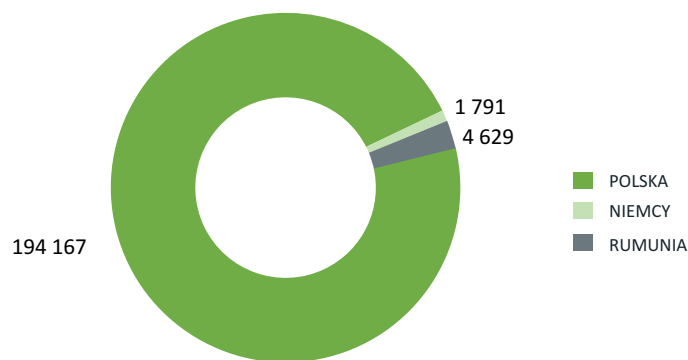
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, Niemiec oraz Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży			
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2022	2021	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	152 886	116 832	30,9%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	51 890	37 571	38,1%
Przychody z refakturowania mediów	71 338	41 632	71,4%
Pozostałe przychody	2 959	2 673	10,7%
Przychody z tyt. umów najmu	279 073	198 708	40,4%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A.	-	1 880	-100,0%
Przychody razem	279 073	200 588	39,1%

Przychody z tytułu umów najmu w 2022 roku (w tys. PLN)



Przychody z tytułu umów najmu w 2021 roku (w tys. PLN)



W 2022 roku Grupa odnotowała przychody z tyt. umów najmu na łączną kwotę 279 tys. PLN, co stanowiło wzrost o 40% w stosunku do 2021 roku. Przychody z czynszów stanowiły główną pozycję przychodów i wzrosły o 30,9% w stosunku do 2021 roku. Wzrost przychodów z czynszów był w 66% generowany przez istniejące już budynki wydane w najem a w 34% przez nowo wybudowane budynki w 2022 roku i wydane w najem nowym najemcom. Z kolei istniejący wolumen powierzchni odnotował wzrost wskaźnika Like-for-Like w stosunku do 2021 roku o 4 p.p. i wyniósł 10%. Na wzrost ten składały się (i) indeksacja czynszów, (ii) zawarte renajmy po wyższych stawkach, (iii) wzrost kursu EUR/PLN, po którym rozpoznawane są przychody w sprawozdaniu finansowym.

Polska stanowiła główny segment działalności Grupy i wygenerowała 91% przychodów z tyt. Umów najmu. Udział ten spadł w stosunku do 2021 roku o 7 p.p. w wyniku rozwoju działalności Grupy w Niemczech. Na rynku tym zostały zakończone dwa projekty: w Unnie oraz w Berlinie, co przełożyło się na wzrost przychodów w tym segmencie.

Z kolei na rynku rumuńskim przychody z tyt. umów najmu wyniosły 5.9 mln PLN i odnotowały wzrost o 28% w stosunku do poprzedniego roku w wyniku zawarcia nowej umowy najmu oraz indeksacji czynszów umów już istniejących.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 39% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2021 roku było to 35%).

1. 4.2 Kluczowi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2022 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, Bln- Biuro Inżynierskie Sp z o.o., Eastwave Building Company Sp. z o.o., JOKA BUDOWNICTWO sp. z o.o. oraz PEKABEX BET SPÓŁKA AKCYJNA w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2022 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2022 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2022 roku

W 2022 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz parków biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec 2022 roku w portfolio Grupy znajdowało się ponad 1 064 tys. mkw objętych umowami najmu. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2022 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 316 tys. mkw. oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku posiadała w przygotowaniu ok. 30 tys. mkw. co łącznie daje 346 tys. mkw.

Spośród łącznej powierzchni 346 tys. mkw. projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2022 roku, 119 tys. mkw. powierzchni projektów została rozpoczęta w 2021 roku i zakończona w 2022 roku. Z kolei w okresie 12 miesięcy 2022 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 96 tys. mkw., spośród których 89 tys. mkw. zakończy się w 2023 roku.

2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W 2022 roku Spółka poprzez podmioty, w których ma udziały, prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 316 tys. m². Spośród tych projektów, zakończone w okresie 2022 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 226 tys. m², które zlokalizowane były głównie w Polsce i Niemczech.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w toku budowy pozostawało 119 tys. m².

Ponadto pipeline projektów Grupy objęty pozwoleniami na budowę to kolejne 189 tys. m². Sukcesywnie kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów już posiadanych jak i zarezerwowanych przez Grupę.

Spółki z Grupy posiadają szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W 2022 roku Grupa rozpoczęła, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową. Projekty te zostały już niemal w pełni wynajęte i budowa zakończyła się lub zakończy się na przestrzeni najbliższych miesięcy. W 2022 roku 90% powierzchni w budowie było umowami najmu.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w 2022 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP GROUP S.A.

W 2022 roku Grupa zawarła umowę łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP Group S.A. z pojedynczym dostawcą, PEKABEX BET S.A., dotyczących budów budynków magazynowo-biurowych, w parku logistycznym MLP Pruszków II na łączną kwotę 14 263 tys. EUR.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w 2022 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 28 Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 6.110 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 4.060 tys. zł, całość dotyczy sprawy z Depenbrock Polska Sp. z o.o. sp.k.. W dniu 24 stycznia 2023 roku została zawarta ugoda sądowa i postępowanie dotyczące Depenbrock Polska Sp. z o.o. sp.k. zostało umorzone, a roszczenia zaspokojone. Łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła ok. 2.050 tys. zł.

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

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

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

W dniu 31 stycznia 2020 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 DEPENBROCK 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 DEPENBROCK 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.

W dniu 24.01.2023 zostały podpisane ugody sądowe pomiędzy: DEPENBROCK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i MLP Gliwice Sp. z o.o. oraz pomiędzy DEPENBROCK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i MLP Poznań Sp. z o.o. Do dnia podpisania niniejszego sprawozdania postanowienia ugody zostały wykonane i sprawy sporne z DEPENBROCK Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zakończone.

Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., 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 2022 roku to 30 038 tys. zł. 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 w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 9 289 tys. zł.

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w zł i jest to waluta funkcjonalna Grupy. Większość przychodów Grupy z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i bardzo sporadycznie w zł. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w zł, jednakże znakomita większość kosztów budowlanych wyrażona jest w EUR.

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

Ryzyko stopy procentowej

Umowy kredytowe Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z polityką monetarną banków centralnych oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami będącymi poza kontrolą Grupy. Zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących zobowiązań finansowych, a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie. W celu ograniczenia wpływu ryzyka zmian stóp procentowych spółki z Grupy zawierają transakcje typu „Interest Rate Swap” z bankami finansującymi ich działalność. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej

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

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

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

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

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

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

Ryzyko ubezpieczeniowe

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

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Grupy

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

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

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

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

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów, który może spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- działania podejmowane przez organy administracji publicznej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i w wymogach architektonicznych;
- wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu lub jego interpretacji albo zastosowania;
- naruszenia standardów budowlanych, błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane;
- wypadki przemysłowe, dotychczas nieujawnione istniejące zanieczyszczenie gleby oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych ze znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami albo materiałami budowlanymi, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne.

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

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

Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców

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

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

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

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

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

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

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

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

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

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 139,2 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

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

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

Ryzyko negatywnego wpływu na kształtowanie się popytu na powierzchnie magazynowe wynikające z możliwych niekorzystnych zmian w charakterze aktywności gospodarczej oraz zmian łańcuchów dostaw spowodowanych pełnoskalową agresją militarną Rosji na terytorium Ukrainy

W dniu 24 lutego 2022 r., wojska Federacji Rosyjskiej rozpoczęły pełnoskalową agresję na terytorium Ukrainy, zamieniając ograniczony konflikt trwający od roku 2014 w największy konflikt zbrojny na kontynencie europejskim od roku 1945. Skuteczny opór wojsk ukraińskich i zdecydowana reakcja państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Paktu Północnoatlantyckiego (NATO) w postaci udzielenia pomocy wojskowej Ukrainie spowodowały, między innymi, poważne zmiany w sytuacji gospodarczej wszystkich państw Europy oraz istotnie wpłynęły na kierunki dostaw i przewozu surowców i produktów. UE, jak i szereg państw nie będących państwami członkowskimi UE nałożyły sankcje na Rosję, Białoruś oraz ich elity przywódcze i gospodarcze. Sankcje te nie mają precedensu w relacjach pomiędzy krajami europejskimi. Ze względu na dotychczasową wielkość wymiany handlowej z Rosją, a przede wszystkim uzależnienie państw UE od importowanych z Rosji surowców naturalnych, w tym gazu i ropy, a także rolę Rosji i Ukrainy jako eksporterów żywności, zarówno nałożone sankcje, jak i retorsje ze strony Rosji mają istotny wpływ na światową gospodarkę, oraz powodują daleko idące zmiany w kierunkach przepływu zarówno surowców jak i produktów, w szczególności poprzez ograniczenie wymiany towarowej z Rosją i Białorusią oraz ograniczeniem tranzytu przez Rosję, Białoruś i Ukrainę pomiędzy Europą a Azją. Jest to przyczyną zmian także dla branży logistycznej.

W chwili obecnej nie jest możliwe dokonanie oceny wpływu wojny na Ukrainie, sankcji oraz zmian w aktywności gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, oraz zmian w strumieniach towarów i związanych z tym zmian w zapotrzebowaniu na powierzchnię magazynową i produkcyjną, na sytuację Grupy.

Należy przy tym zaznaczyć, że obecnie Emitent nie obserwuje znaczącego negatywnego wpływu sytuacji geopolitycznej na prowadzoną przez siebie działalność.

Ryzyko działania w wielu jurysdykcjach

Od 2017 roku Grupa jest obecna na rynku magazynowym w Niemczech i w Rumunii (okolice Bukaresztu) oraz w Austrii od 2021 roku. Efektem takich inwestycji jest działalność w czterech jurysdykcjach – polskiej, niemieckiej, rumuńskiej i austriackiej. Przekłada się to na konieczność dostosowania wewnętrznych regulacji Grupy, w tym monitorowania i raportowania. Niewłaściwe prowadzenie inwestycji zagranicznych, jak również niedostosowanie wewnętrznych regulacji.

Ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników

Powodzenie działalności Grupy w dużej mierze jest zależne od osób pełniących funkcje kierownicze, które posiadają wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na budowie, oddawaniu w najem i dalszej eksploatacji centrów magazynowo-produkcyjnych. Ze względu na to, że osoby zajmujące kierownicze stanowiska posiadają wiedzę niezbędną do prowadzenia i rozwoju działalności Grupy, dotyczącą wyszukiwania i pozyskiwania zarówno nowych lokalizacji pod inwestycje, jak i najemców o ugruntowanej pozycji na rynku oraz budowy, marketingu i zarządzania parkami logistycznymi, odejście któregokolwiek z członków Zarządu lub pracowników kluczowych dla Grupy może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Grupy oraz na osiągnięte wyniki finansowe. Wspomniane ograniczenia mogą negatywnie wpływać na zdolność Grupy do dalszego rozwoju działalności czy nawet na realizację projektów już rozpoczętych.

Ryzyko związane z uzależnieniem działalności Grupy od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikami niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości, a także kompletowaniem pożądanej struktury portfela najemców (ang. tenant mix). Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegocjowania czynszu i tworzenia pożądanej struktury portfela najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegocjowanie stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może to spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiot korzystający ze środowiska zobowiązany jest podejmować działania zapobiegawcze i naprawcze celem niedopuszczenia lub likwidacji szkód w środowisku. Dodatkowo, jeżeli bezpośrednie zagrożenie szkodą w środowisku lub szkoda w środowisku zostały spowodowane za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który je spowodował. Brak odpowiednich działań może wiązać się z obowiązkiem zwrotu kosztów, jakie poniosły organy administracji na działania zapobiegawcze lub naprawcze oraz zapłatą administracyjnych kar pieniężnych. Ponadto realizacja projektów wymaga uzyskiwania wielu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska.

Spółka może być narażona na szkody będące następstwem nagłego i nieprzewidzianego zanieczyszczenia środowiska spowodowanego zdarzeniami związanymi z rozwojem cywilizacyjnym (przede wszystkim katastrofy techniczne) lub wywołanego naturalnymi siłami przyrody (katastrofy naturalne).

Dotychczas Emitent i spółki z Grupy spełniały wszystkie wymogi dotyczące ochrony środowiska przewidziane przez obowiązujące przepisy, a najemcy powierzchni magazynowo-produkcyjnych nie prowadzili ani nie prowadzą działalności szkodliwej dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości spółki z Grupy mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez spółki z Grupy. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wprowadzeniem zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym działa Grupa mających niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego (w tym przepisy prawa miejscowego w zakresie planów zagospodarowania przestrzennego), przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Zmiany w systemie prawnym, a także częstotliwość ich wprowadzania mogą mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym oraz prawie administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie, prawo miejscowe dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego itp.). Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności, co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta i Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Jednocześnie interpretacja samych przepisów przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne również podlega istotnym zmianom, które mogą mieć negatywne skutki dla podmiotów stosujących się do znanych im, wcześniejszych interpretacji tych przepisów. Grupa prowadzi także działalność w Rumunii, w Niemczech oraz w Austrii. W szczególności w pierwszym z tych państw, przepisy podatkowe również podlegały w ostatnich latach istotnym zmianom. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Podobnym zmianom może też podlegać zmiana interpretacji przepisów. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych, czy ograniczaniu możliwości obniżenia podstawy kwot stanowiących podstawę do obliczenia podatku. Zmienność prawa podatkowego wynika także z konieczności wdrażania przez państwa, w których Grupa prowadzi działalność, nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, czy zaakceptowanych zobowiązań przyjętych przez państwa OECD. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne i zmienność tej interpretacji w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla posiadaczy Obligacji oraz Emitenta.

Ryzyko związane z utratą kluczowych najemców

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla parków logistycznych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu dalszego rozwoju parku logistycznego. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach pogorszenia koniunktury lub w przypadku konkurowania z innymi parkami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność parku. W przypadku, gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, w stosunku do niego zostanie ogłoszona upadłość lub wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z najmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi najemcami o podobnej jakości, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej najemców wynikające z zewnętrznych przesłanek

Sytuacja finansowa najemców może ulec pogorszeniu na skutek negatywnej zmiany ich sytuacji ekonomicznej niezależnie od jakości ich własnych operacji. Może być to rezultatem ogólnego pogorszenia sytuacji ekonomicznej na rynku, na którym prowadzą działalność, spadku popytu, jak również pogorszenia się ich sytuacji płatniczej lub utraty wypłacalności, także w wyniku przeszacowania wartości aktywów lub pasywów czy wzrostu obciążenia wynikających z dewaluacji waluty, w której rozliczają się z klientami, wzrostu stóp procentowych czy innych zdarzeń niezależnych, lecz odnoszących się do całej grupy podmiotów z uwagi na rodzaj prowadzonej przez nie działalności, rynek na którym działają, czy sposób finansowania ich majątku. Może prowadzić do braku możliwości spełnienia przez nich obowiązków wynikających z umów najmu zawartych ze spółkami z Grupy. Ziszczenie się tego ryzyka może prowadzić do istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Grupy i zdolności Emitenta do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców

Spółki z Grupy wynajmują powierzchnie magazynowo-produkcyjne przedsiębiorcom prowadzącym w nich działalność gospodarczą różnego rodzaju. Najemcy, w zawieranych umowach najmu, zobowiązują się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia w obiektach działalności gospodarczej, niemniej jednak nie można wykluczyć, że poszkodowane osoby mogą mieć problemy z dochodzeniem roszczeń odszkodowawczych od najemców za szkody powstałe w związku z prowadzoną przez nich działalnością, w szczególności z działalnością gospodarczą mogącą spowodować szkody w środowisku, czy ze szkodami wynikającymi z wadliwego wykonania hal magazynowych. Taka sytuacja może stać się przyczyną podniesienia roszczeń cywilnych przeciwko spółkom z Grupy jako właścicielom gruntu i obiektów, w których prowadzona jest działalność będąca źródłem powstania szkód osób trzecich, oraz może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Na dzień podpisania czynników ryzyka żaden z najemców nieruchomości z terenów działających parków logistycznych nie prowadzi działalności gospodarczej uznawanej za niebezpieczną.

Ryzyko związane z dostawą mediów do nieruchomości oddanych w najem przez spółki z Grupy

Wszystkie parki logistyczne posiadają zapewniony dostęp do mediów w stopniu odpowiadającym obecnemu zapotrzebowaniu najemców. Także nieruchomości nabywane przez Emitenta lub spółki z Grupy posiadają możliwość podłączenia mediów o takiej charakterystyce. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości, ze względu na zwiększenie się zapotrzebowania na media, obecne wielkości okażą się niewystarczające, zaś wielkości projektowane w ramach nowych inwestycji mogą okazać się niedoszacowane. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Celem strategicznym MLP Group jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych na rynku europejskim tj. w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii, a także na nowych rynkach, tj. w krajach Beneluxu.

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu:

- 1) big box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy;
- 2) projektów z zakresu logistyki miejskiej jako aktywów o wysokim potencjale wzrostu ze względu na dynamiczny rozwój podmiotów z sektora handlu detalicznego (e-commerce); Grupa odpowiada na to zapotrzebowanie, oferując: mniejsze moduły magazynowe o powierzchni 700-2500 mkw., zlokalizowane w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.

Cele strategiczne MLP Group zostały ogłoszone w raporcie bieżącym nr 35/2021 i 36/2021 z dnia 18.11.2021 roku.

Według szacunków GUS średnioroczny wzrost PKB w 2022 r. wyniósł 4,9%, a w 2023 r. dynamika wzrostu PKB obniży się do ok. 1%. Znacząco przyspieszyła inflacja. Wskaźnik średniorocznej inflacji w 2022 r. wyniósł 14,4%, co jest najwyższym wynikiem od 1997 r. W bieżącym roku inflacja prognozowana jest na zbliżonym poziomie.

MLP Group jest zabezpieczona przed różnego rodzaju ryzykiem, w tym dotyczącym notowanego aktualnie wysokiego wzrostu cen. Uzyskiwane przez Grupę stawki czynszów za najem powierzchni komercyjnej, zgodnie z zawartymi z najemcami umowami, są automatycznie indeksowane o wskaźnik inflacji HICP. MLP Group jest odporne również na ryzyko walutowe, ponieważ czynsze są jednocześnie denominowane w EUR. Dodatkowo znaczna część posiadanych przez Grupę zobowiązań kredytowe jest zabezpieczone IRS na okres kredytowania.

MLP Group pozytywnie ocenia perspektywy rozwoju rynku magazynowego we wszystkich obsługiwanych krajach. Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowo-produkcyjne utrzymuje się na wysokim poziomie. Agresja Rosji w Ukrainie przyczynia się do dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększania zapasów magazynowych oraz relokowania produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą przenosić magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa, w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji, rezygnują z działalności na rynku rosyjskim. Taka sytuacja wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne w Polsce oraz na pozostałych rynkach obsługiwanych przez MLP Group.

Rynek magazynowy w 2022 roku

• Polska

W 2022 r. rynek magazynowy w Polsce nadal rozwijał się bardzo dynamicznie, mimo wymagającej sytuacji rynkowej oraz wojny w Ukrainie. Całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął 6,7 mln mkw. i był to drugi najwyższy poziom w historii. W porównaniu do rekordowego 2021 r. spadek wyniósł 10%.

Coraz większe znaczenie miał szybko rozwijający się sektor produkcyjny. Najemcy z tego obszaru odpowiadali za blisko 20% całkowitego popytu. Przewiduje się, że w kolejnych latach to właśnie ten sektor będzie siłą napędową rynku magazynowego.

Na koniec 2022 r. stopa pustostanów nieznacznie wzrosła o 0,4 p.p. do poziomu 4,1%. Do wzrostu przyczyniły się inwestycje realizowane spekulacyjnie, które zostały oddane do użytku z powierzchnią w pełni do wynajęcia. Na większości rynków regionalnych odczuwalny jest niedobór powierzchni magazynowej.

W 2022 r. deweloperzy oddali do użytkowania 4,4 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej, co było rekordowym wynikiem aktywności deweloperskiej w Polsce. W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej osiągnęły poziom 27,9 mln mkw. Na koniec 2022 r. w budowie pozostawało łącznie 3,4 mln mkw. powierzchni magazynowej.

Stawki bazowe czynszów za projekty typu big-box wzrosły w 2022 r. nawet o 20-30% i oscylowały w granicach 3,7-5,0 euro/mkw./miesiąc. Wyższe stawki obowiązywały dla miejskich projektów logistycznych typu SBU/City Logistics (5,0-7,5 euro/mkw./miesiąc). W kolejnych okresach prognozowany jest stopniowy, chociaż już nie tak szybki dalszy wzrost czynszów najmu. Wpływ na to będą miały koszty budowy, a także ceny gruntów. Z powodu rosnących kosztów, coraz większą uwagę przykładać się będzie do wartości ESG oraz rozwiązań energooszczędnych.

Źródło: Marketbeat Polska, rynek magazynowy IV kw. 2022 r., Cushman & Wakefield; Market Outlook 2023 Poland Real Estate, CBRE Research

• Niemcy

W 2022 r. na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych odnotowano całkowity wynik najmu na poziomie ok. 8,5 mln mkw. Pomimo niewielkiego spadku względem rekordowego wyniku z poprzedniego roku i tak o 19% przekroczone została pięcioletnia średnia.

Największy popyt na powierzchnię zgłaszały firmy dystrybucyjne i logistyczne (34%), a następnie handlowe (29%). Sektor produkcyjny zajął trzecie miejsce, zwiększając swój udział w całkowitym popycie z 19% w 2021 r. do 27% w 2022 r.

Popyt na powierzchnie pozostaje wysoki, ponieważ wiele firm rozbudowuje swoje zdolności produkcyjne, magazynowe i dystrybucyjne w Niemczech, aby uzyskać większą niezależność od rozwoju sytuacji na świecie. W wielu regionach brakuje nowoczesnych powierzchni logistycznych i gruntów dostępnych od ręki.

Całkowity popyt w ramach pięciu największych rynków (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium) w 2022 roku wyniósł około 2,36 mln mkw. powierzchni, czyli zaledwie 3% poniżej rekordowego wyniku z poprzedniego roku, a jednocześnie 16% powyżej pięcioletniej średniej.

Regionem o największym popycie był Berlin (1,12 mln mkw.), gdzie niemal podwojony został rekordowy wynik z poprzedniego roku. Na drugim i trzecim miejscu uplasowały się regiony Hamburga (475 tys. mkw.) i Frankfurtu (322 tys. mkw.), przy czym w obu przypadkach zanotowano znaczny spadek w ujęciu rok do roku. Tylko Düsseldorf, który zajął czwarte miejsce przed Monachium w rankingu regionów „Wielkiej Piątki”, dołączył do Berlina w przekroczeniu wyniku z poprzedniego roku.

Po oddaniu do użytkowania 835 tys. mkw. w pierwszych sześciu miesiącach 2022 r., w drugiej połowie roku na rynku pojawiło się kolejne 530 tys. mkw. Wolumen nowego budownictwa wzrósł zatem ponad dwukrotnie w ujęciu rok do roku. Najwięcej ukończonych obiektów powstało w regionie Berlina, a następnie Hamburga.

Oprócz niedoboru powierzchni, wyższe koszty budowy były głównym czynnikiem wzrostu czynszów za najlepsze powierzchnie magazynowe powyżej 5 000 mkw. we wszystkich regionach „Wielkiej Piątki”. Czynsz za najlepsze powierzchnie przekroczył już 7,00 euro/mkw. na wszystkich rynkach „Wielkiej Piątki”, przy czym największy wzrost odnotowano w Monachium (o 40% do 10,50 euro/mkw.), Berlinie (o 36% do 7,50 euro/mkw.) i Düsseldorfie (o 29% do 7,75 euro/mkw.). W Hamburgu w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy czynsze typu prime wzrosły o 23% do 8,00 euro/mkw., a we Frankfurcie o 12% do 7,30 euro/mkw. Oczekuje się, że czynsze w najlepszych lokalizacjach będą nadal rosły w 2023 roku.

W 2022 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł około 6,18 mln mkw. Oznacza to, że próg 6 mln mkw. został przekroczony drugi rok z rzędu, a ostateczna liczba niemal dorównała wynikowi z poprzedniego roku (6,25 mln mkw.). Średnia pięcioletnia również została przekroczona o 20%.

Źródło: JLL, *Logistics and Industrial Market Overview, Germany, H2 2022*

● Rumunia

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

Na koniec 2022 r. zasoby Rumunii wyniosły 6,59 mln mkw. nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych.

W ciągu całego roku zostało oddanych do użytkowania około 895 tys. mkw. Bukareszt z połową nowej podaży kontynuuje swój rozwój i utrzymuje dominującą pozycję w porównaniu z pozostałymi czterema regionami przemysłowymi, które razem przyjęły drugą połowę nowoczesnej przestrzeni.

Zgodnie z trendem ustanowionym w ciągu ostatnich sześciu lat, nowa podaż szacowana na 2023 r. wyniesie ponad pół miliona mkw. powierzchni najmu i sprawi, że nowoczesne zasoby Rumunii przekroczą 7,0 mln mkw.

Na koniec 2022 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 4,5%, a w Bukareszcie 5,8%. Wzrost ogólnego wskaźnika pustostanów o 0,6 p.p. odzwierciedla zdolność nowoczesnych zasobów do absorpcji rosnącego popytu na powierzchnie logistyczne o rekordowych wartościach rocznych, jak również gotowość deweloperów do dostarczania większych udziałów powierzchni spekulacyjnych.

Czynsz wywoławczy w parkach logistycznych osiągnął poziom 4,10 euro/mkw./miesiąc. Wzrost o 5% w skali roku oznacza pierwsze zmiany czynszu od końca 2020 roku i może być skorelowany z ogólnym kontekstem gospodarczym, jak również z popytem logistycznym, dostępnością i kosztami budowy.

Źródło: *Market Outlook 2023 Romania Real Estate, CBRE Research*

- **Austria**

Miniony 2022 r. był kolejnym bardzo udanym okresem dla austriackiego rynku nieruchomości logistycznych, który staje się coraz bardziej profesjonalny.

Podobnie jak w poprzednich latach popyt w 2022 r. był wyższy od dostarczonej nowej powierzchni. Wyniósł około 182 tys. mkw. co stanowiło wzrost o około 20% w porównaniu z rokiem poprzednim. Ogromna nadwyżka popytu oznacza ogromny niedobór powierzchni na rynku. Wskaźnik pustostanów dla nowoczesnych powierzchni klasy A i klasy B w Wiedniu i okolicach szacowany jest zaledwie na około 0,3%. Obecny stan popytu sugeruje, że tendencja ta utrzyma się w ciągu najbliższych kilku lat. Restrukturyzacja łańcuchów dostaw, w celu uniknięcia dalszych niedoborów dostaw, spowodowała wzrost zapotrzebowania na dodatkową powierzchnię ze strony detalistów, dostawców usług logistycznych i firm produkcyjnych.

Czynsz za najlepsze powierzchnie wzrósł w 2022 roku o około 12% i na koniec roku wynosił około 6,50 euro/mkw./miesiąc. Ze względu na wysoki popyt i ograniczoną podaż spodziewany jest dalszy wzrost czynszów.

Rynek nieruchomości logistycznych w Austrii jest wciąż przestarzały. Tylko około połowa zasobów w okolicach Wiednia, Grazu i Linzu odpowiada klasie A i tym samym może spełniać nowoczesne wymagania. Sytuacja ta zmienia się jednak już od kilku lat. W latach 2023 i 2024 w tych trzech lokalizacjach ma powstać około 1,1 mln mkw. dodatkowej powierzchni.

Źródło: Market Outlook 2023, Austria Real Estate, CBRE Research

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2022 roku

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	31 grudnia na dzień 2022	Udział w %	31 grudnia 2021	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	4 990 138	100%	3 785 554	100%	32%
Aktywa trwałe	4 575 262	92%	3 457 071	91%	32%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	4 432 975	89%	3 394 504	90%	31%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	127 873	4%	53 887	2%	137%
Aktywa obrotowe	414 876	8%	328 483	9%	26%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	-	0%	71 380	2%	-100%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	91 810	2%	74 346	2%	23%
Inne inwestycje krótkoterminowe	7 058	0%	3 501	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315 200	6%	177 234	5%	78%

	31 grudnia na dzień 2022	Udział w %	31 grudnia 2021	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	4 990 138	100%	3 785 554	100%	32%
Kapitał własny razem	2 497 951	50%	1 824 521	48%	37%
Zobowiązania długoterminowe	2 219 946	44%	1 722 350	46%	29%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 819 379	36%	1 428 170	38%	27%
Zobowiązania krótkoterminowe	272 241	6%	238 683	6%	14%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	92 165	2%	121 222	3%	-24%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	167 991	4%	108 323	3%	55%

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 89% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny. Kapitał własny stanowił 50% sumy bilansowej, a długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych - 36%. Na wzrost kapitałów własnych wpłynęło głównie podwyższenie kapitału dokonane dzięki emisji akcji serii F, z której to emisji Grupa pozyskała ponad 181 mln zł oraz wynik osiągnięty w 2022 roku zysk netto (422 390 tys. zł). Natomiast wzrost wartości zobowiązań długoterminowych z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:

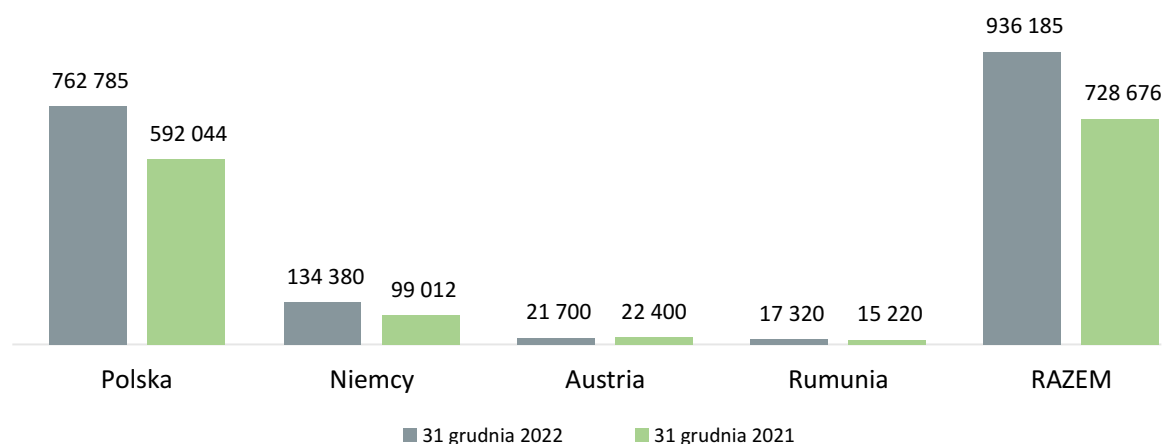
- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank - w 2022 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 19 647 tys. EUR.
 - kolejne transze kredytu wypłacone w 2022 roku spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o., na łączną kwotę 30 596 tys. EUR
 - kolejne transze kredytu wypłacone w 2022 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co., na łączną kwotę 16 992 tys. EUR.
 - kolejną transzę kredytu wypłaconą w 2022 spółce MLP Bucharest West SRL na kwotę 1 900 tys. EUR.
- Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych stanowią 2% sumy bilansowej i odnotowały spadek w stosunku do okresu porównawczego 2021 roku. Na zmianę tą miał wpływ głównie wykup przez MLP Group S.A. obligacji Serii A w terminie ich zapadalności.

Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2021	Zmiana
Park logistyczny	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]
POLSKA	762 785	3 577 384	592 044	2 723 049	170 741
NIEMCY	134 380	630 230	99 012	455 397	35 368
AUSTRIA	21 700	101 771	22 400	103 026	(700)
RUMUNIA	17 320	81 190	15 220	69 986	2 100
Razem	936 185	4 390 575	728 676	3 351 458	207 509

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 936 185 tys. EUR (tj. 4 390 575 tys. zł) i odnotowała wzrost o 214 195 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2021 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce i Niemczech i o łącznej powierzchni 226 tys. m² i wydanie jej w najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 96 tys. mkw w Polsce i w Niemczech, (iii) zakup nowych gruntów pod budowę nowych parków logistycznych na terenie Polski. W 2022 roku stopy kapitalizacji dla wycenianego portfela Grupy wzrosły o 29 bps w stosunku do 2021 roku, wzrost ten został częściowo skompensowany przez wzrost wynikowych stawek czynszu, które na całym portfolio odnotowały przyrost o ok. 15 %.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



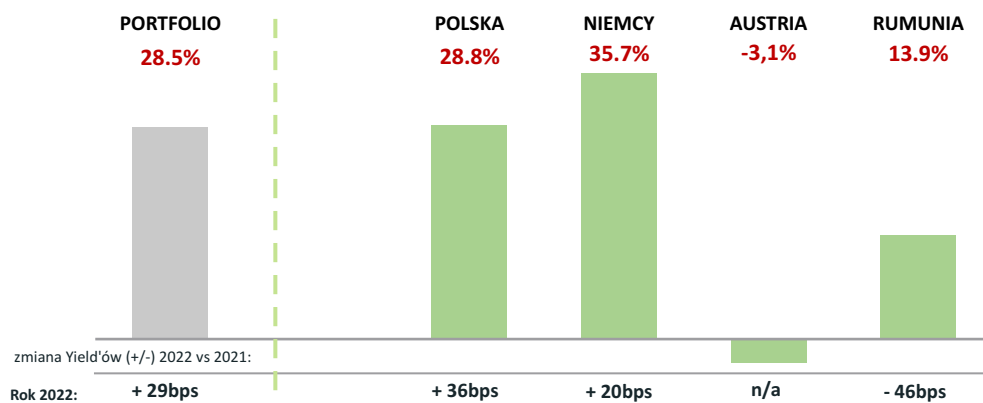
Wzrost yieldów znacząco zmitygowany wzrostem rynkowych stawek czynszu (ERV)

PROPERTY YIELD*



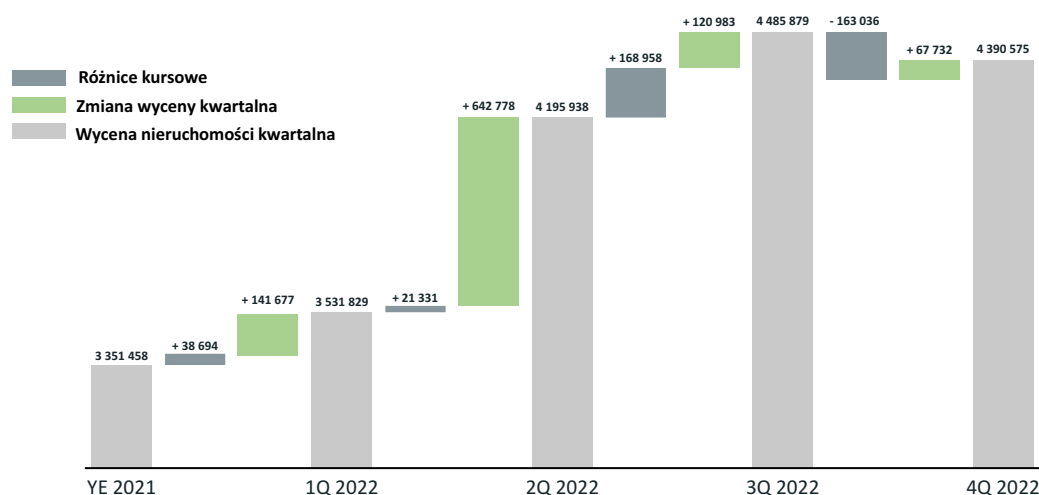
* Nie uwzględnia budynków w MLP PR 1 i MLP Business Park Poznań

Zmiana wyceny według kraju w 2022



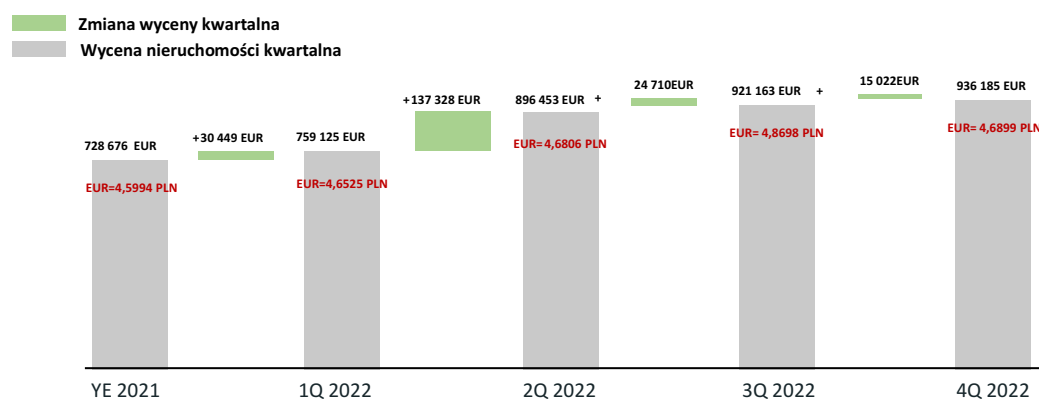
Powyższy wykres nie uwzględnia wieczystego użytkownika.

Zmiana wyceny nieruchomości w 2022 (w tys. PLN) - kwartalnie



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkownika wieczystego.

Zmiana wyceny nieruchomości w 2022 (w tys. EUR) - kwartalnie



Powyższy wykres nie uwzględnia użytkownika wieczystego.

Wartość nieruchomości wyceniana jest w walucie EURO. Na potrzeby Sprawozdania Finansowego wartość godziwa przeliczana jest na walutę PLN według kursu obowiązującego na dzień bilansowy.

Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	31 grudnia na dzień 2022	31 grudnia 2021
Inne inwestycje długoterminowe	34 632	33 315
Pożyczki długoterminowe	16 626	20 572
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	71 380
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	76 615	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	7 058	3 501
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje	134 931	128 768

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 34 632 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 19 763 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 8 072 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 214 tys. zł, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 6 447 tys. zł, (v) gwarancja bankowa w wysokości 136 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 3 946 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2021 roku, co wiązało się ze spłatą udzielonych pożyczek przez podmioty powiązane.

W 2022 roku Grupa zbyła wszystkie jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym, aby wykorzystać te środki na finansowanie nowych inwestycji.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 7 058 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 5 438 tys. zł, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 1 620 tys. zł.

Środki pieniężne

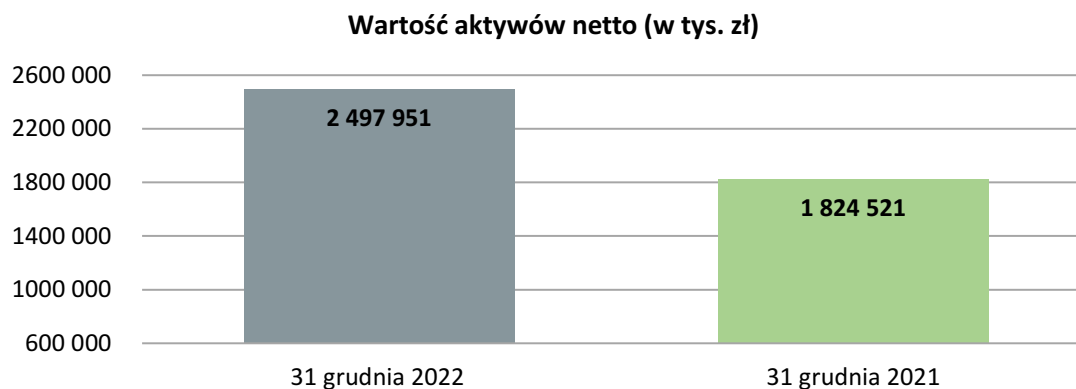
	na dzień	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w kasie		118	44
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		145 789	177 190
Lokaty krótkoterminowe		169 000	-
Środki pieniężne w drodze		293	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Sskonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		315 200	177 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Sskonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		315 200	177 234

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

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło 315 200 tys. zł, i zwiększyło się o 137 966 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2021 roku.

Kapitał własny

Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 2 497 951 tys. zł, odnotowując wzrost o 673 430 tys. zł (36,91%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w 2022 roku zysku netto, który wyniósł 422 tys. zł i został powiększony o ujętą w innych całkowitych dochodach dodatnią wycenę instrumentów zabezpieczających.

Kapitał zakładowy

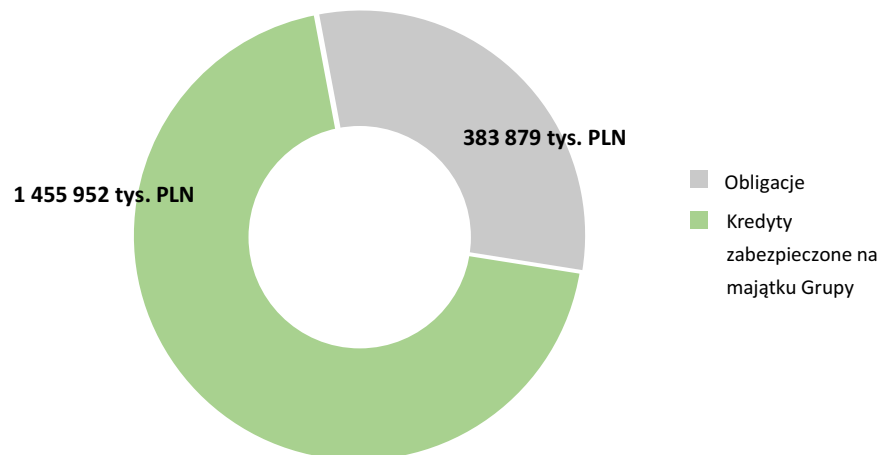
	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	0
Razem		23 994 982	21 373 639
Wartość nominalna 1 akcji		0,25 PLN	0,25 PLN

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 414 683	1 004 285
Obligacje		332 983	344 955
Zobowiązania z tytułu pożyczek		16 654	20 633
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych		1 764 320	1 369 873
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)		42 280	42 915
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej		-	4 980
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne		12 779	10 402
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe		55 059	58 297
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		41 269	26 702
Obligacje		50 896	94 520
Zobowiązania z tytułu pożyczek		-	-
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		92 165	121 222
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania		1 911 544	1 549 392

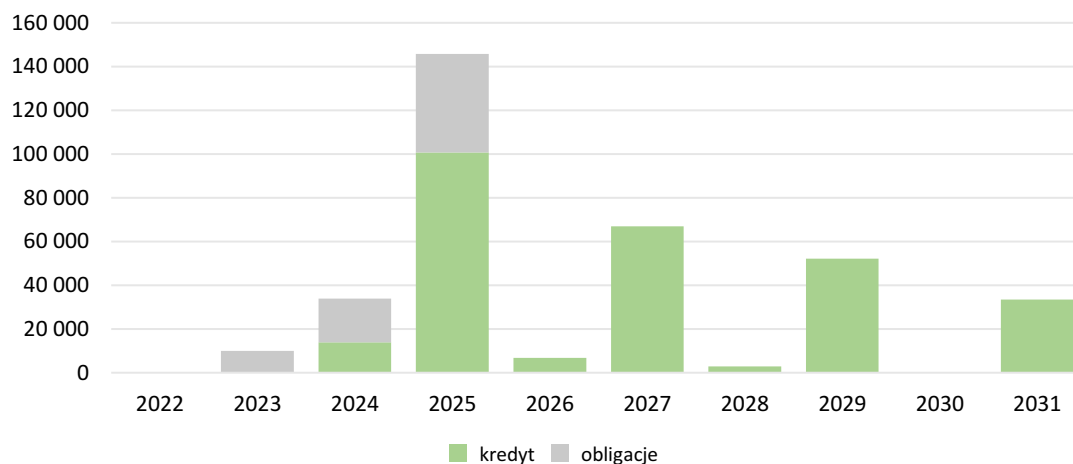
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Ze środków pochodzących z kredytów bankowych Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych. Ponadto środki uzyskane z emisji obligacji korporacyjnych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



Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały uruchomione w spółkach z Grupy nowe kredyty i wypłacone nowe transze w ramach już istniejących umów kredytowych:

- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank - w 2022 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 19 647 tys. EUR.
 - kolejne transze kredytu wypłacone w 2022 roku spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o., na łączną kwotę 30 596 tys. EUR
 - kolejne transze kredytu wypłacone w 2022 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co., na łączną kwotę 16 992 tys. EUR.
 - kolejną transzę kredytu wypłaconą w 2022 spółce MLP Bucharest West SRL na kwotę 1 900 tys. EUR.
- Natomiast spadek zobowiązań z tytułu emisji obligacji związany z wykupem obligacji Serii A w terminie ich zapadalności który częściowo został skompensowany przez zaciągnięcie nowego zobowiązania wynikającego z emisji obligacji serii E która miała miejsce w lipcu 2022 roku.

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



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

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 w porównaniu z rokiem 2021:

za rok zakończony 31 grudnia	2022	%	2021	%	Zmiana %
	sprzedaży		sprzedaży		
Przychody	279 073	100%	200 588	100%	39%
w tym:					
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej	-	0%	1 880	1%	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 041	1%	2 460	1%	24%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(136 645)	49%	(108 331)	54%	26%
w tym:					
Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej	-	0%	(1 529)	-1%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(10 818)	4%	(2 786)	1%	288%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	134 651	48%	91 931	46%	46%
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	455 565	163%	540 323	269%	-16%
Zysk na działalności operacyjnej	590 216	211%	632 254	315%	-7%
Koszty finansowe netto	(61 124)	22%	(32 799)	16%	86%
Zysk przed opodatkowaniem	529 092	190%	599 455	299%	-12%
Podatek dochodowy	(106 702)	38%	(118 985)	59%	-10%
Zysk netto	422 390	151%	480 470	240%	-12%
EPRA Earnings	68 882		47 468		
EPRA Earnings na akcję	2,87 zł		2,22 zł		
FFO	86 755		54 670		

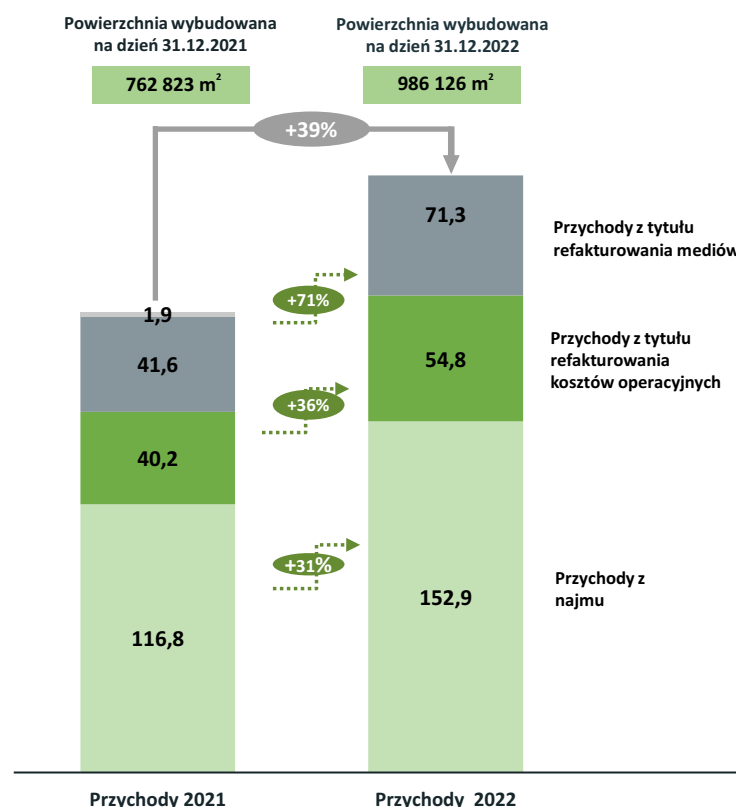
	za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
Zysk przypadający na 1 akcję:			
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		19,69	23,23
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		19,69	23,23

	za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		152 886	116 832	30,9%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		51 890	37 571	38,1%
Przychody z refakturowania mediów		71 338	41 632	71,4%
Pozostałe przychody		2 959	2 673	10,7%
Przychody z tyt. umów najmu		279 073	198 708	40,4%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej		-	1 880	-100,0%
Przychody razem		279 073	200 588	39,1%

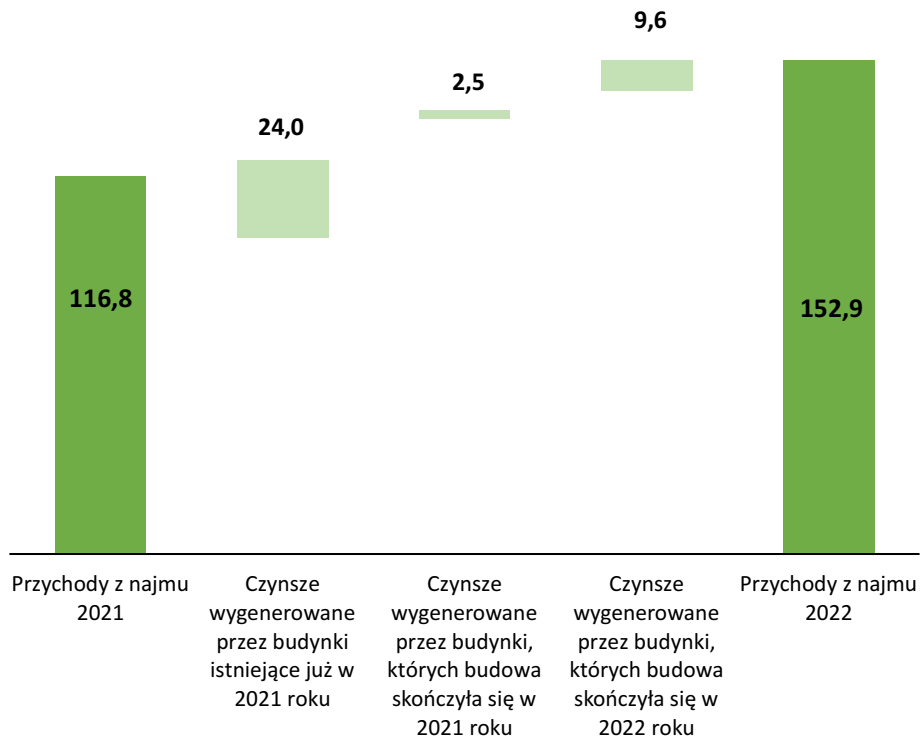
Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w 2022 roku wyniosły 152 886 tys. zł i wzrosły o 31% w porównaniu do 2021 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 36 054 tys. zł), wynika głównie z: (i) wydania w najem łącznie ok. 225 tys. m² powierzchni w okresie pomiędzy 31 grudnia 2021 roku a 31 grudnia 2022 roku, (ii) z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w 2022 roku, (iii) indeksacji czynszów.

Wskaźnik like-for-like dla 2022 roku wyniósł 10% i wzrósł o 4 p.p.w stosunku do 2021 roku. Przychody z tytułu refakturowania mediów oraz kosztów operacyjnych korespondują z kosztami zakupu mediów oraz kosztami utrzymania nieruchomości. Przychody te wzrosły odpowiednio o 71% i 38% w stosunku do roku 2021.

Zmiana głównych pozycji przychodów w pierwszym półroczu 2021 i 2022 (mln zł):

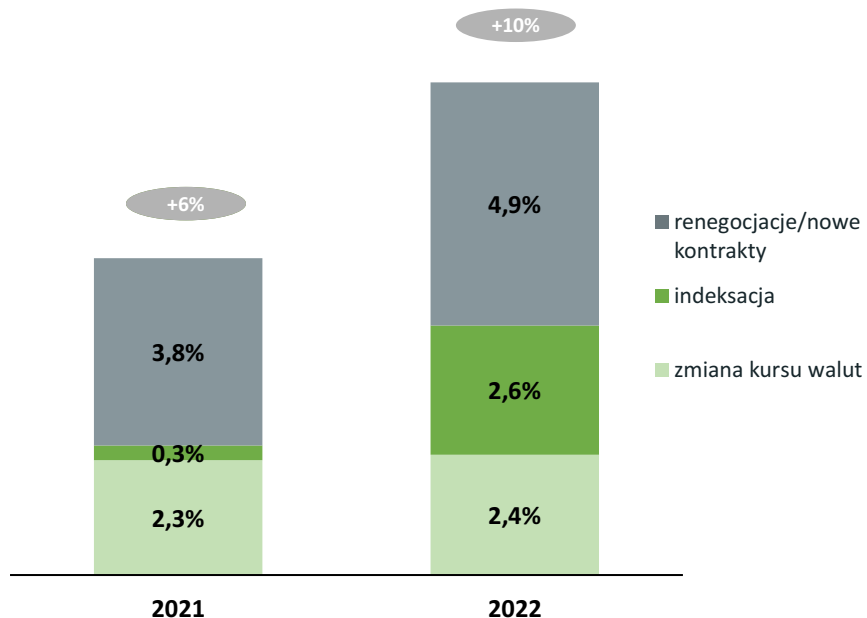


Przychód z najmu (mln zł)

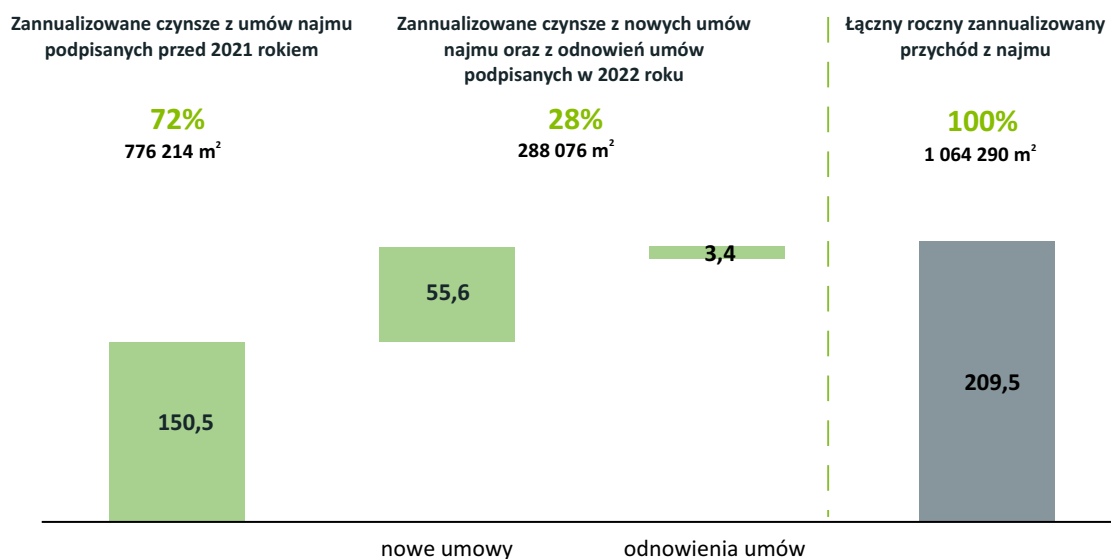


Wzrost przychodów z najmu Like-for-like

Główne czynniki



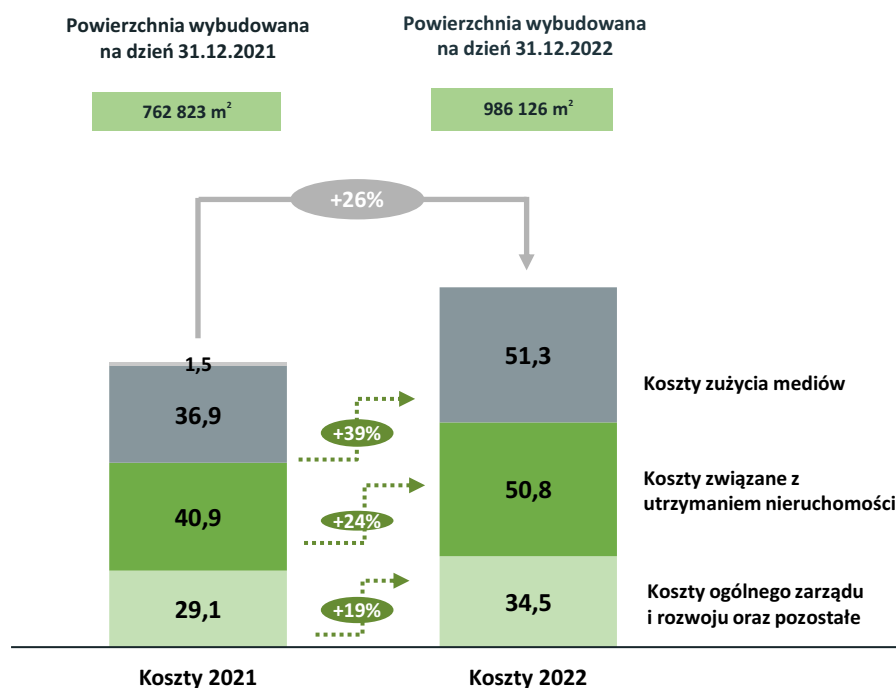
Zannualizowany przychód z najmu skalkulowany na podstawie wszystkich podpisanych umów najmu (mln zł)



	za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021	zmiana (%)
Amortyzacja		(425)	(152)	179,6%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości		(48 542)	(37 609)	29,1%
Koszty zużycia mediów		(51 279)	(36 856)	39,1%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju		(34 113)	(29 052)	17,4%
Pozostałe koszty refakturowane		(2 286)	(3 133)	-27,0%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(136 645)	(106 802)	27,9%
Koszty związane z umową deweloperską		-	(1 529)	-100,0%
Koszty z działalności operacyjnej razem		(136 645)	(108 331)	26%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2022 roku 136 645 tys. zł i wzrosły w porównaniu do 2021 roku o 26%. Na koszty te składają się (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. W kosztach tych została również ujęta rezerwa na wieczyste użytkowanie (nota 28.3). Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w 2022 i 2021 roku:



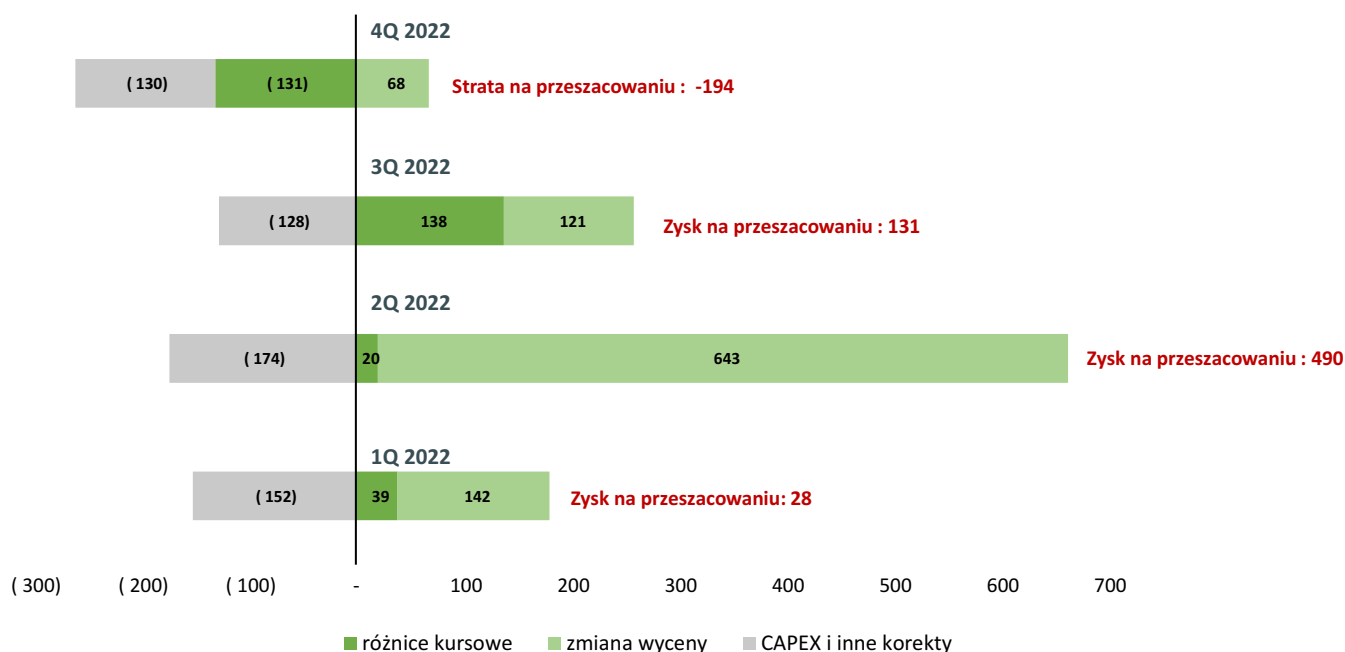
Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 24% (tj. o 9,9 tys. zł) jest spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 4 870 tys. zł, co w 80 % wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w okresie od 01.01.2021 do 31.12.2022, a w 20 % ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadnione jest również wyższymi o 1 700 tys. zł kosztami obsługi technicznej oraz wzrostem o 1 500 tys. zł kosztów ochrony i sprzątnięcia, które skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz parków. Ponadto Grupa w roku bieżącym utworzyła rezerwę, na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 1 322 tys. zł.

Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w 2022 roku 34 538 tys. zł i wzrosła o kwotę 5 486 tys. zł (czyli o 19%) w porównaniu do 2021 roku. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w 2022 roku, zostały ujęte m.in. koszty związane z rozwojem nowych projektów, koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu i wynagrodzenia. Koszty te wzrosły w porównaniu do 2021 roku, co jest uzasadnione zwiększoną skalą działalności Grupy, w tym rozwojem działalności na rynku zagranicznym.

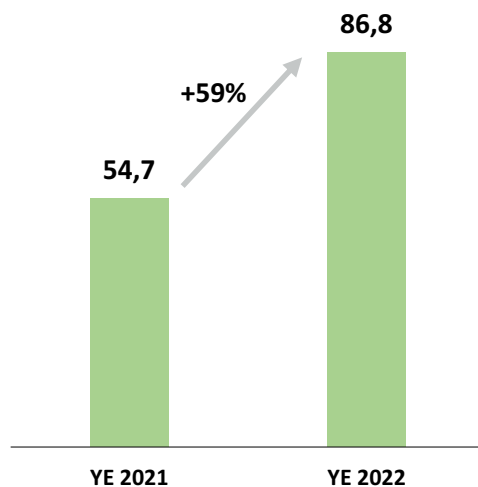
W 2022 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 61 124 tys. zł, na którą największy wpływ miały: ujemne różnice kursowe (17 569 tys. zł), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (27 118 tys. zł) oraz koszty odsetek od obligacji (11 145 tys. zł). Jednak najistotniejszy wpływ na wysokość tej pozycji w porównaniu do 2021 roku miały różnice kursowe (w okresie porównawczym wykazywane były dodatnie różnice kursowe).

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2022 roku wynikał z: (i) wzrost wycen na łączną kwotę 390 tys. zł; (ii) różnic kursowych na kwotę 66 tys. zł. Zmiany wyniku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podziale na poszczególne kwartały 2022 roku przedstawia poniższy wykres.

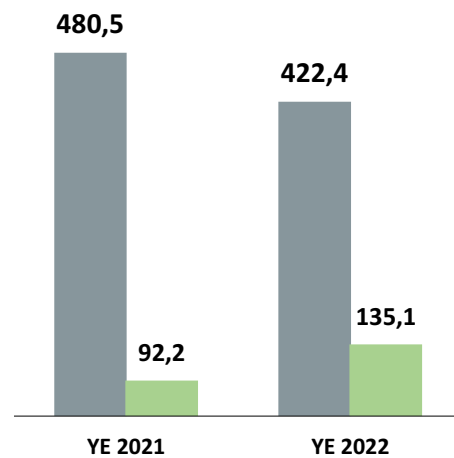
Składowe przeszacowania (mln zł)



FFO (mln zł)



Zysk netto, EBITDA bez przeszacowania (mln zł)



Wykres powyżej nie uwzględnia: przychodów i kosztów z Umowy Deweloperskiej, przychodów i kosztów z Pozostałej działalności operacyjnej.

■ Zysk netto ■ EBITDA bez przeszacowania

3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		164 653	164 742
w tym:			
wpływy z tyt. umowy deweloperskiej		-	10 755
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(508 612)	(569 827)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		477 282	421 477
Przepływy pieniężne netto razem		133 323	16 392
Środki pieniężne na początek okresu		177 234	163 009
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 643	(2 167)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		315 200	177 234

W 2022 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 164 653 tys. zł. Wartość ta jest porównywalna w stosunku do analogicznego okresu w 2021 roku w którym Grupa odnotowała dodatnie przepływy w kwocie 164 742 tys. zł.

Grupa wykazała w 2022 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 508 612 tys. zł. W analogicznym okresie 2021 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 569 827 tys. zł. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach, które wyniosły łącznie ponad 581 304 tys. zł. Wydatki te częściowo zostały skompensowane wpływami ze zbycia w 2022 roku jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym w kwocie 70 834 tys. zł.

Największą pozycję wydatków w obu okresach są wydatki inwestycyjne na projekty prowadzone przez Grupę.

W 2022 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 477 282 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami (pomimo wydatków poniesionych na wykup obligacji serii A w terminie ich zapadalności - 94 118 tys. zł, które częściowo zostały skompensowane wpływami z nowej emisji obligacji serii E - 28 547) wynika przede wszystkim z wypłaty transz kredytów otrzymanych przez spółki z Grupy. Największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia umowy kredytowej przez spółkę MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank (w 2022 roku nastąpiła wypłata transzy w wysokości 19 647 tys. EUR), wypłacenie kolejnych transz kredytów: 1) przez Bank Bayerische Landesbank spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co (16 992 tys. EUR) oraz 2) przez OTP Bank spółce MLP Bucharest West SRL (1 900 tys. EUR), a także wypłaty kredytu budowlanego w MLP Poznań West II Sp. z o.o. (30 596 tys. EUR). Istotny wpływ na wynik z działalności finansowej miała również emisja akcji serii F, która nastąpiła w grudniu 2022 roku (181 978 tys. zł).

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

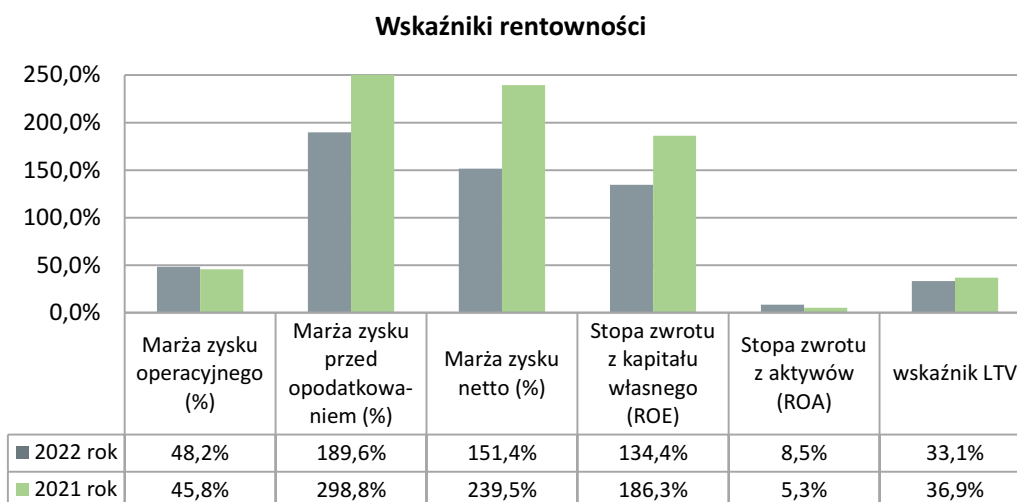
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2022 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2022 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3.3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

W 2022 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do 2021 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w bieżącym okresie miał wpływ wzrost przychodów z tytułu umów najmu, które odnotowały dynamikę wzrostu 40% w porównaniu do roku 2021 oraz niższa dynamika wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, które wzrosły o 26% w porównaniu do roku 2021.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem spadł w porównaniu do roku 2021 o 109,2 p.p. i wyniósł 189,6%. Na zmianę tą głównie miały wpływ osiągnięty wynik na działalności operacyjnej a także spadek przeszacownia nieruchomości inwestycyjnych.

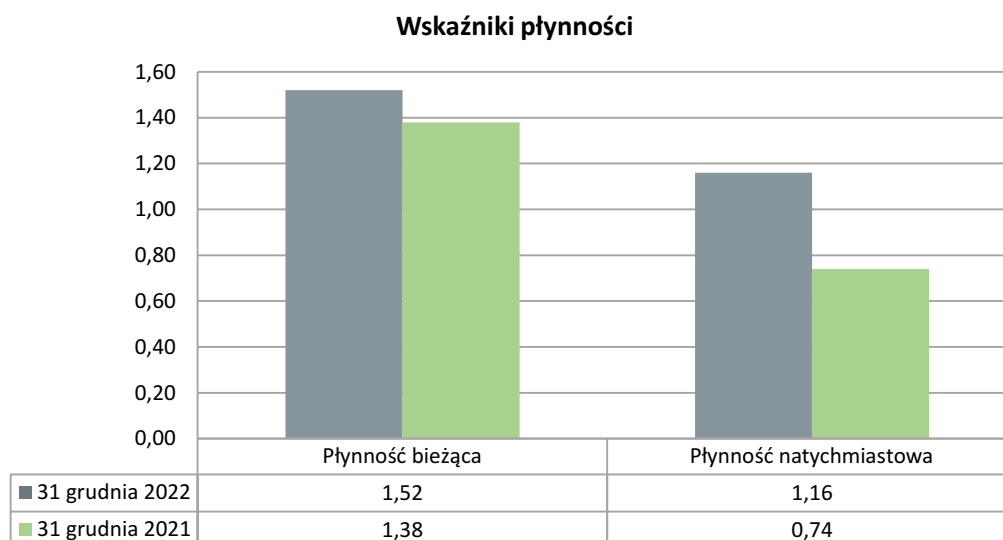
Wskaźnik marży zysku netto spadł w porównaniu do 2021 roku o 88,1 p.p. i wyniósł w bieżącym okresie 151,4%.

Stopa zwrotu z kapitału własnego w 2022 roku wzrosła do poziomu 134,4%, odnotowując spadek o 51,9 p.p. w stosunku do analogicznego okresu 2021.

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów wzrósł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (wzrost o 3,2 p.p.).

Wskaźnik LTV w 2022 roku wyniósł 33,1% i jest niższy w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku (36,9%) o 3,8 p.p. i jest na bezpiecznym poziomie. Zmiana ta związana jest z wyższą wartością posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych.

3. 3.2 Wskaźniki płynności



Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

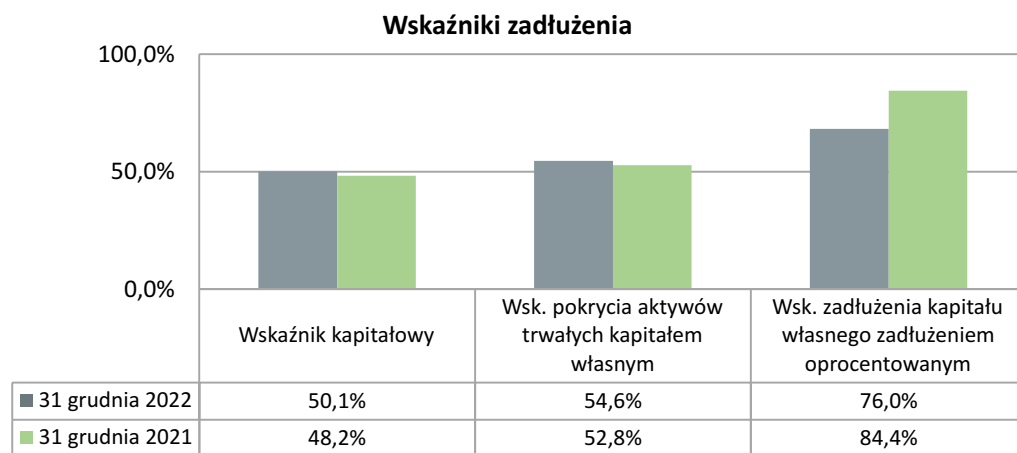
- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31.12.2022 roku wzrósł w porównaniu do wartości z końca 2021 roku (zmiana o 0,14 p.p.).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 31.12.2022 roku zwiększył się w porównaniu do wartości z końca 2022 roku (wzrost o 0,42 p.p.).

Zmiana obu wskaźników jest głównie wynikiem wzrostu aktywów obrotowych. Wzrost ten był spowodowany wyższym saldem środków pieniężnych na koniec 2022 roku.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

¹⁾ *Zobowiązania finansowe obejmują: zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, a także zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i zobowiązania z tytułu wyceny Swap.*

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nastąpiło zwiększenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 1,9 p.p.) osiągając poziom 50,1%. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii B, serii Ci serii D, serii E wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Wzrost odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 1,8 p.p.). Spadł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 16,2 p.p.), co było spowodowane zaciągnięciem nowych kredytów przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych Grupy wynikających z: (i) podwyższenia kapitału, (ii) osiągniętym zysku netto w bieżącym roku oraz (iii) kapitału rezerwowego z wyceny instrumentów zabezpieczających.

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2022 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2022 roku**

W 2022 roku bank Bayerische Landesbank wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. na łączną kwotę 16 992 tys. EUR.

W 2022 bank PKO BP S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o. na łączną kwotę 30 596 tys. EUR

W 2022 roku bank OTP Bank wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Bucharest West SRL na kwotę 1 900 tys. EUR.

W dniu 21 marca 2022 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank. W 2022 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 19 647 tys. EUR.

W 30 grudnia 2022 roku została zawarta nowa umowa kredytowa przez spółkę MLP Łódź II sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska S.A. (Santander). Na dzień 31 grudnia 2022 r. nie istniało zobowiązanie z tytułu tej umowy kredytowej.

- **Spląty kredytów w 2022 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2022 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 2022 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3. 4.3 Obligacje

Dnia 23 września 2022 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 1/09/2022 w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 23 września 2022 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia nowego programu emisji obligacji z bankiem mBank S.A. jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, agentem technicznym, agentem emisji i dealerem.

W dniu 10 maja 2022 roku Spółka wykupiła obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 20 000 000 EUR , tj. w terminie ich wykupu.

W dniu 22 lipca 2022 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 6 000 sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 6 000 000 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 PLMLPGR00108 i od 22 lipca 2022 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje posiadają zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Termin wykupu obligacji serii E przypada 22 stycznia 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00041
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	2025-02-19	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	2024-05-17	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00090
Obligacje publiczne - seria E 1)	EUR	6 000 000	2024-01-21	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00108

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W 2022 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W dniu 24 maja 2019 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Gliwice Sp. z o.o. w związku z Umową w sprawie w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w tym zobowiązań związanych z realizacją Inwestycji Drogowej w całości lub w części - do wysokości 2 745 888,30 zł do dnia 31 sierpnia 2022 roku, a następnie w okresie 1 września 2022 roku - 31 sierpnia 2027 - do kwoty 136 377,10 zł.

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.

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 zł.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W 2022 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała żadnych gwarancji.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

Grupa finansuje prowadzone inwestycje, zarówno te, które polegają na nabywaniu nowych nieruchomości, jak i te, które polegają na rozbudowie posiadanych parków logistycznych ze środków własnych oraz za pomocą długoterminowego finansowania dłużnego w postaci kredytów, pożyczek oraz emisji obligacji komercyjnych.

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

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

W pierwszym półroczu 2022 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

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

Dnia 23 września 2022 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 1/09/2022 w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 23 września 2022 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia nowego programu emisji obligacji z bankiem mBank S.A. jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, agentem technicznym, agentem emisji i dealerem. Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku.

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr14/1835/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Zasada jest stosowana z wyjątkiem obszaru dotyczącego płci.

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.11.2. podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

3. Systemy i funkcje

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

Większościowym akcjonariuszem Spółki MLP Group S.A. jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

Jednostką dominującą Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd. (z siedzibą w Tel Awiwie, w Izraelu), której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 183 253	17,44%	17,44%
Israel Land Development Company Ltd. ²⁾	3 016 329	12,57%	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%	7,38%
Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE	1 714 881	7,15%	7,15%
OFE NNLife ³⁾	1 656 022	6,90%	6,90%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%	2,67%
MIRO LTD. ⁴⁾	617 658	2,57%	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%	0,62%
Oded Setter ¹⁾	2 080	0,01%	0,01%
łącznie	23 994 982	100%	100%

W dniu 8 grudnia 2022 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 2 621 343 akcji serii F o łącznej wartości nominalnej 655 335,75 zł (wartość nominalna jednej akcji serii F wynosi 0,25 zł). Łączna ilość akcji i głosów na WZA, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, wynosi 23 994 982 sztuk.

¹⁾ W dniach: 12 stycznia 2022, 30 marca 2022 i 8 czerwca 2022 roku członek Rady Nadzorczej, Oded Setter, nabył odpowiednio: 420 akcji zwykłych, 640 akcji zwykłych i 600 akcji zwykłych, co stanowi łącznie 0,0077% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1660 głosów, to jest 0,0077% ogólnej liczby głosów.

²⁾ W dniu 13 maja 2022 roku spółka Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Bnei Brak, Izrael nabyła 100 akcji zwykłych zwiększając pakiet akcji Spółki do 1 933 619 akcji, który po zmianach stanowi 9,05% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 933 619 głosów, to jest 9,05% ogólnej liczby głosów.

Ponadto w dniu 8 grudnia 2022 w ramach emisji akcji serii F, 1 082 710 sztuk akcji objęła spółka Israel Land Development Company Ltd. zwiększając pakiet akcji Spółki do 3 016 329 akcji, który po zmianach stanowi 12,57% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 3 016 329 głosów, to jest 12,57% ogólnej liczby głosów.

³⁾ poprzednia nazwa MetLife OFE - od 01.02.2023 r. zarządzany przez Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. - ilość posiadanych akcji na 01.02.2023 r. to 1 591 360 szt

⁴⁾ w dniu 8 grudnia 2022 w ramach emisji akcji serii F, 65 533 sztuk akcji objęła spółka MIRO Ltd. zwiększając pakiet akcji Spółki do 617 658 akcji, który po zmianach stanowi 2,57% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 617 658 głosów, to jest 2,57% ogólnej liczby głosów.

4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

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

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

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

4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

4.2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 3 Zasady zmiany statutu

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

4. 4 Zarząd

Dnia 16 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiana ta została zarejestrowana w sądzie.

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 30 czerwca 2021 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Radosława T. Krochty na Prezesa Zarządu, pana Michaela Shapiro na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na Członka Zarządu. W dniu 26 lipca na mocy uchwały Rady Nadzorczej na trwającą kadencję została mianowana na Członka Zarządu pani Monika Dobosz oraz pani Agnieszka Góźdź. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 30 czerwca 2024 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023.

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

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

Po raz pierwszy w dniu 25 czerwca 2015 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki został powołany Pan Tomasz Zabost.

Po raz pierwszy w dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki na trwającą kadencję została powołana Pani Monika Dobosz.

Po raz pierwszy w dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki na trwającą kadencję została powołana Pani Agnieszka Góźdź.

4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

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

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

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

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Zarządu wchodziło pięciu członków.

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	30 czerwca 2021	30 czerwca 2024
Monika	Dobosz	Członek Zarządu	26 lipca 2022	30 czerwca 2024
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	26 lipca 2022	30 czerwca 2024

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

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

Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu

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

Tomasz Zabost - Członek Zarządu

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

Monika Dobosz - Członek Zarządu

Pani Monika Dobosz posiada ponad 20-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie finansów i rachunkowości, z czego 14 lat w sektorze nieruchomości. Do MLP Group dołączyła w 2009 r. jako kierownik działu sprawozdawczości finansowej. W 2014 roku została powołana na stanowisko Dyrektora Finansowego. W tej roli jest odpowiedzialna za sprawozdawczość finansową, zarządzanie procesem budżetowania dla grupy kapitałowej i spółek zależnych, aranżowanie nowych źródeł finansowania dla inwestycji Grupy oraz nadzór nad zespołami księgowości, kontrolingu i sprawozdawczości. Przed MLP Group pracowała w Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., Parker Hannifin Sp. z o.o., jako Zastępca Głównego Księgowego. Jest absolwentką Akademii Ekonomicznej w Poznaniu na kierunku Bankowość oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Sprawozdawczość Finansowa.

Agnieszka Góźdź - Członek Zarządu

Agnieszka Góźdź jest odpowiedzialna za komercjalizację parków i pozyskiwanie nowych gruntów w Polsce. Wspiera również wejście MLP Group na nowe rynki w Europie i rozwój firmy. Do zespołu MLP Group dołączyła siedem lat temu. Posiada 16 letnie doświadczenie na rynku powierzchni magazynowych. Przed dołączeniem do MLP Group pracowała jako ekspert dla wiodących firm doradczych z branży nieruchomości, między innymi: Cushman & Wakefield, CA IMMO Real Estate Management Poland, AXI IMMO GROUP, King Sturge. Jest absolwentką Prywatnej Wyższej Szkoły Businessu i Administracji w Warszawie. Ukończyła również studia podyplomowe z zakresu zarządzania nieruchomościami komercyjnymi na Politechnice Warszawskiej.

4. 5 Rada Nadzorcza

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

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 30 czerwca 2021 roku i upływa z dniem 30 czerwca 2024 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje, ¹⁾
- zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i wykraczającą poza normalny przedmiot działalności gospodarczej Spółki o wartości przekraczającej kwotę 5.000.000 zł,
- wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki, ¹⁾
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego,

- podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu,¹⁾
- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,¹⁾
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

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

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

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

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

4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

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

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

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

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

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

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

Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

4. 5.4 Komitet Audytu

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

W 2022 roku odbyły się trzy posiedzenia Komitetu Audytu.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku osobą spełniającą wymogi z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kryteria niezależności był Maciej Matusiak oraz Piotr Chajderowski.

Ponadto, Rada Nadzorcza może powołać spośród swoich członków komitet wynagrodzeń przygotowujący dla niej propozycje, co do wynagrodzeń członków Zarządu Spółki oraz sprawujący nadzór nad realizacją wprowadzonych w Spółce planów motywacyjnych uprawniających ich uczestników do objęcia akcji Spółki lub instrumentów związanych z akcjami Spółki lub ich wartością. W skład komitetu wynagrodzeń wchodzić ma od 2 do 3 członków, z czego przynajmniej 1 ma być członkiem niezależnym.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

4. 5.5 Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej

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

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

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

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

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

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

4. 6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej
4. 6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia Zarządu w Grupie w 2022 roku

Wynagrodzenia i inne świadczenia:

Radosław T. Krochta	699
Michael Shapiro	589
Tomasz Zabost	543
Marcin Dobieszewski	348
Monika Dobosz	240
Agieszka Gózdź	247
	2 666

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu za rok 2022:

Radosław T. Krochta	2 372
Michael Shapiro	1 184
Tomasz Zabost	1 184
Marcin Dobieszewski	769
Monika Dobosz	1 184
Agnieszka Gózdź	1 184
	7 877

Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

Radosław T. Krochta	3 703
Michael Shapiro	1 496
Tomasz Zabost	2 081
Marcin Dobieszewski	340
	7 620

Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy, (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz (iv) z tytułu płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2022 roku

Maciej Matusiak	57
Eytan Levy	57
Shimshon Marfogel	57
Guy Shapira	57
Piotr Chajderowski	57
Oded Setter	57
	342

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2022 roku, wyniosła 342 tys. zł.

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

Prezes Zarządu Radosław T. Krochta zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Radosława T. Krochtę do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

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

Członek Zarządu Tomasz Zabost zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Tomasza Zabosta do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Członek Zarządu Monika Dobosz zatrudniona jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Panią Monikę Dobosz do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Członek Zarządu Agnieszka Góźdź świadczy usługi i sprawuje funkcje Członka Zarządu w Spółce na podstawie umowy o świadczenie usług. Zgodnie z postanowieniami umowy o świadczenie usług rozwiązanie jej upoważnia Panią Agnieszkę Góźdź do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W dniu 8 grudnia 2022 roku Spółka MIRO Ltd objęła 65 533 akcji zwykłych, co stanowi łącznie 0,27 % udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 65 533 głosów, to jest 0,27% ogólnej liczby głosów. Na dzień 31.12.2022 Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd., 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Eytan Levy posiada pośrednio 10,67% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,33% (1/3) udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31.12.2022 Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęcie we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 31.12.2022 Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęcie we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu 2022 roku akcje Spółki, 0,0087% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

W 2022 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757 z późniejszymi zmianami).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

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

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

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

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

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

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwały podjętej w dniu 17 czerwca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r. oraz przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2022 r. Badania i przeglądy będą także dotyczyły roku 2023.

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

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

Umowa została podpisana w dniu 2 lipca 2021 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa nie świadczyła w 2022 roku innych usług niż badanie i przegląd sprawozdań finansowych oraz pakietów grupowych.

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

	na dzień	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Badanie rocznego sprawozdania finansowego		138	85
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych		255	255
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego		30	30
Badanie i przegląd raportów grupowych		312	165
Wynagrodzenie łącznie		735	535

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Gózdź
Członek Zarządu

Pruszków, 17 marca 2023 roku