



MLP
GROUP



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. Skonsolidowany

Raport Roczny

za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

opublikowany zgodnie z §60 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757)

www.mlpgroup.com

Spis treści

I.	List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy	6
II.	Oświadczenie Zarządu.....	16
III.	Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.....	17
IV.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	21
	Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
	Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	22
	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	24
	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
	Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	27
	Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	29
1.	Informacje ogólne.....	29
1.1.	Informacje o Jednostce Dominującej	29
1.2.	Dane Grupy Kapitałowej.....	29
1.3.	Zmiany w Grupie	31
1.4.	Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej.....	32
1.4.1	Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.....	32
1.4.2	Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	33
2.	Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	33
2.1.	Oświadczenie zgodności	33
2.2.	Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	33
2.2.1	Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego	33
2.2.2	Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2022 r.	34
2.3.	Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34
2.4.	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	35
2.4.1	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji.....	35
2.4.2	Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	35
2.5.	Dokonane osądy i szacunki.....	35
3.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	35
3.1.	Zasady konsolidacji.....	36
3.2.	Waluty obce	36
3.3.	Instrumenty finansowe	37
3.3.1	Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń.....	37

3.3.2	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.....	37
3.3.3	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	38
3.3.4	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	38
3.4.	Kapitał własny	39
3.4.1	Kapitał zakładowy	39
3.4.2	Kapitał zapasowy.....	39
3.4.3	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	39
3.4.4	Kapitał rezerwowý z wyceny instrumentów zabezpieczających	39
3.4.5	Kapitał rezerwowý.....	39
3.4.6	Zysk (strata) z lat ubiegłych.....	39
3.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	39
3.5.1	Wycena rzeczowych aktywów trwałych.....	40
3.5.2	Nakłady ponoszone w terminie późniejszym.....	40
3.5.3	Amortyzacja	40
3.6.	Wartości niematerialne	40
3.7.	Nieruchomości inwestycyjne.....	41
3.8.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	41
3.9.	Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca.....	42
3.10.	Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	42
3.10.1	Aktywa finansowe	42
3.10.2	Aktywa niefinansowe	43
3.11.	Świadczenia pracownicze	43
3.12.	Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych.....	44
3.13.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	44
3.14.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	44
3.15.	Rezerwy	44
3.16.	Kredyty bankowe i pożyczki	45
3.17.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
3.18.	Przychody	45
3.18.1	Świadczenie usług budowlanych.....	45
3.18.2	Przychody z tytułu najmu	45
3.19.	Płatności z tytułu leasingu	46
3.20.	Koszty i przychody finansowe	46
3.21.	Podatek dochodowy.....	46
3.22.	Zysk na akcję.....	47
3.23.	Sprawozdawczość segmentów działalności	47
4.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	47
4.1.	Ryzyko kredytowe	47
4.1.1	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48
4.1.2	Pożyczki udzielone	48

4.2.	Ryzyko płynności	48
4.3.	Ryzyko rynkowe.....	48
4.3.1	Ryzyko walutowe	48
4.3.2	Ryzyko stopy procentowej	48
4.4.	Zarządzanie kapitałem.....	49
5.	Sprawozdawczość segmentów działalności.....	49
6.	Przychody	51
7.	Pozostałe przychody operacyjne	52
8.	Pozostałe koszty operacyjne.....	52
9.	Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.....	53
10.	Przychody i koszty finansowe	53
11.	Podatek dochodowy	54
12.	Nieruchomości inwestycyjne	55
12.1.	Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	56
12.2.	Założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie	57
13.	Podatek odroczony	59
14.	Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	61
14.1.	Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	61
15.	Pozostałe długoterminowe aktywa	62
16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	62
17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	622
18.	Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	63
18.1.	Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek.....	63
18.2.	Zmiana stanu należności	64
18.3.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	65
19.	Kapitał własny.....	65
19.1.	Kapitał zakładowy.....	65
20.	Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	66
21.	Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	66
21.1.	Zobowiązania długoterminowe	66
21.2.	Zobowiązania krótkoterminowe	67
21.3.	Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	67
21.4.	Zobowiązania z tytułu obligacji	69
21.5.	Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	70
22.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.....	72
23.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....	72
24.	Instrumenty finansowe.....	73
24.1.	Wycena instrumentów finansowych	73
24.1.1	Aktywa finansowe	73
24.1.2	Zobowiązania finansowe.....	75

24.2.	Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	75
24.3.	Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi	78
24.3.1	Ryzyko płynności	78
24.3.2	Ryzyko walutowe	79
24.3.3	Ryzyko stopy procentowej	81
24.3.4	Ryzyko kredytowe	82
25.	Leasing operacyjny	82
26.	Umowne zobowiązania inwestycyjne.....	82
27.	Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	83
27.1.	Hipoteki	83
27.2.	Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach	89
27.3.	Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych i na zbiorze praw i rzeczy	98
27.4.	Gwarancje.....	100
27.5.	Poreczenia	100
27.6.	Pozostałe zabezpieczenia	101
27.7.	Pozostałe zobowiązania warunkowe.....	103
28.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	103
28.1.	Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	103
28.2.	Pożyczki udzielone i otrzymane.....	105
28.3.	Przychody i koszty	105
29.	Istotne sprawy sądowe i sporne	106
29.1.	CreditForce Holding B.V.	106
29.2.	DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k.	107
29.3.	Starosta Pruszkowski	107
30.	Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	107
30.1.	Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	109
31.	Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek.....	109
32.	Struktura zatrudnienia.....	111

List Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy



Szanowni Akcjonariusze,

Na każdym kroku mierzymy się z wyzwaniami – w 2022 roku roczna stopa inflacji w Unii Europejskiej osiągnęła najwyższy w historii poziom 9,2%, wobec odnotowanego rok wcześniej odczytu 2,9%. Szok podażowy wynikał głównie z gwałtownego wzrostu cen ropy naftowej, gazu ziemnego i innych surowców. Skutki zbrojnej inwazji Rosji na Ukrainę były odczuwalne zarówno po stronie podaży, jak i popytu. Wzrost cen ropy naftowej, gazu ziemnego i żywności wywołał negatywny szok podażowy skutkujący wzrostem inflacji. Oczekiwane ograniczenie wydatków konsumpcyjnych i inwestycyjnych stanowi z kolei negatywny szok popytowy, który ma efekt deflacyjny. Nie wiemy jeszcze, które z tych zjawisk będzie miało szersze reperkusje i w jakiej perspektywie czasowej. W 2022 roku obserwowaliśmy gwałtowny wzrost inflacji przy niewielkim ograniczeniu ogólnej aktywności. Szok związany z wybuchem wojny nastąpił w czasie, gdy świat wciąż jeszcze borykał się ze skutkami wywołanymi pandemią. Rozdzielenie konsekwencji każdego z tych zdarzeń jest prawie niemożliwe, dlatego interpretacja związanych z nimi danych jest obciążona istotnym ryzykiem.

Chociaż zaczynam niniejszy list do akcjonariuszy od podsumowania wyzwań związanych z trudnym otoczeniem gospodarczym jestem dumny z naszych osiągnięć w 2022 roku. Zeszły rok był dla nas bardzo udany. Osiągnęliśmy doskonałe wyniki zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, dzięki bardzo dobrym wynikom wynajmu powierzchni magazynowej na rynkach na których jesteśmy obecni.. Nasze nowoczesne, świetnie zlokalizowane i zrównoważone ekologicznie magazyny cieszą się dużym popytem ze strony różnych grup najemców, wspieranym długoterminowymi czynnikami strukturalnymi. MLP Group posiada jeden z najlepszych i najnowocześniejszych portfeli magazynów przemysłowych o zasięgu europejskim, dzięki któremu jesteśmy w stanie obsługiwać regionalne i lokalne potrzeby klientów.











Zróznicowana baza najemców w połączeniu z pierwszorzędnym portfelem aktywów oraz doskonałym i dobrze zlokalizowanym bankiem ziemi daje nam znaczny potencjał do przyszłego rozwoju, który wzmacnia dodatkowo nasza znajomość branży, skupienie na potrzebach klienta, silną pozycję kapitałową. Podaż i dostępność nowoczesnej, zrównoważonej ekologicznie powierzchni magazynowej w lokalizacjach najbardziej poszukiwanych przez najemców w Europie jest nadal bardzo ograniczona. Wskaźniki pustostanów są na historycznie niskich poziomach, a podaż prawdopodobnie pozostanie ograniczona ze względu na obserwowany w ostatnim czasie wzrost kosztów finansowania.

Jesteśmy dobrze przygotowani na nadchodzący cykl koniunkturalny, ponieważ popyt ze strony najemców i wyniki z tytułu wynajmu nieruchomości w sektorach przemysłowym i logistycznym pozostają na bardzo wysokim poziomie i są wspierane przez pozytywne długoterminowe czynniki strukturalne i niewielką podaż. W 2022 roku odnotowaliśmy bezprecedensowy, dwucyfrowy wzrost czynszów, **który przełoży się na dobre wyniki w 2023 roku.**

Najważniejsze dane za rok 2022:

- **Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych do 4,4 mld PLN (945 mln EUR), + 31% rdr**
- Wzrost wartości aktywów netto (NAV) do 2 498,0 mln PLN (532,6 mln EUR), + 37% rdr
- NAV na akcję 104,1 PLN (22,2 EUR), + 22% rdr
- EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny na poziomie 135,1 mln PLN (28,8 mln EUR), + 47% rdr
- **Wartość środków z działalności operacyjnej (FFO) na poziomie 86,8 mln PLN (18,5 mln EUR), + 59% rdr**
- Zysk netto w kwocie 422,4 mln PLN (90,1 mln EUR), -12% rdr
- Umowy najmu w 2022 roku na ok. 235 tys. m²

Kluczowe wskaźniki wyników w 2022 roku na tle rynku

	Kraj	Wzrost <i>like-for-like</i>	Wzrost przychodów z najmu rdr	Wycena portfela rdr	LTV
		+10,0%	+31%	+30,0%	33%
		+4,5%	+35%	+33,0%	45%
		+6,7%	+19%	-11,0%	32%
		+4,0%	+14,6%	+9,6%	35%
		+4,3%	+2,4%	-2,0%	48%

Jakość i lokalizacja naszego portfela nieruchomości jest czynnikiem decydującym przy wyborze powierzchni magazynowo produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług jest kluczem do utrzymania klientów, niskiego poziomu pustostanów i, co najważniejsze,

wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców.. W ciągu roku na bieżąco przeprowadzamy wśród najemców badania, których celem jest sprawna identyfikacja i wyeliminowanie ewentualnych problemów. **W 2022 roku przeprowadziliśmy rozmowy ze 160 najemcami – 93% z nich uznało MLPG za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.** Stale współpracujemy dzieląc się doświadczeniem i dobrymi praktykami, tak aby wszyscy najemcy mogli korzystać z jak najlepszego wsparcia z naszej strony. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach sięga ponad 20 lat. Wciąż uczymy się od naszych klientów i chcemy wiedzieć o nich więcej po to, by rozumieć ich potrzeby biznesowe, optymalizować świadczone usługi i wyróżniać się na tle konkurencji.

MLP GROUP – najważniejsze wydarzenia w 2022 roku

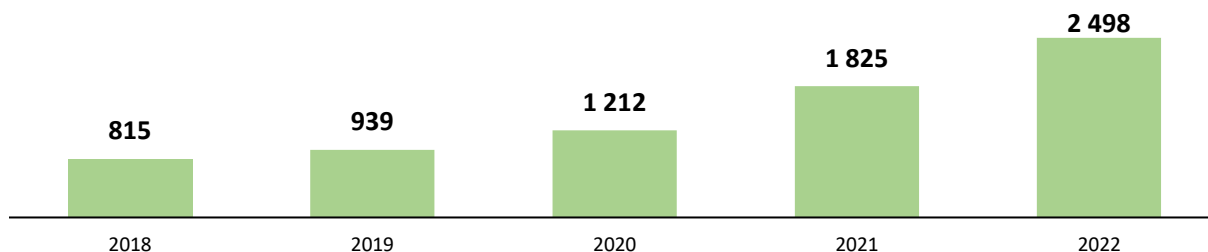
Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Rok 2022 był dla nas niezwykle udany – kontynuowaliśmy naszą strategię wdrożoną w 2021 roku, jednak tym razem z dużo silniejszej pozycji kapitałowej niż w latach ubiegłych.

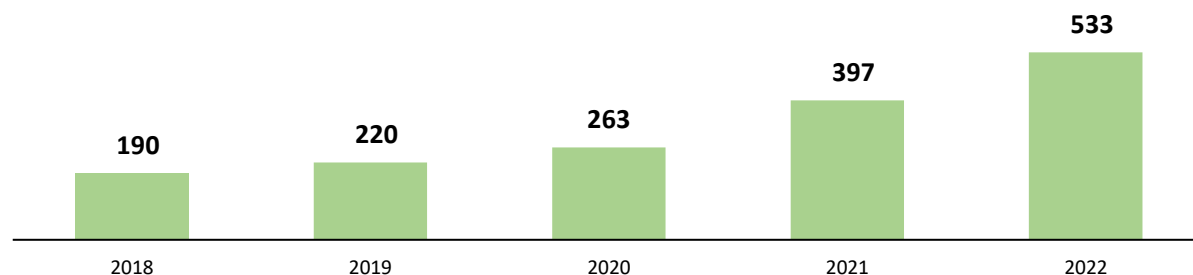
Pozostajemy na dobrej drodze do osiągnięcia celu strategicznego przyjętego w 2021 roku.

Wzrost wartości aktywów netto (NAV) do 2 498,0 mln PLN (532,6 mln EUR), + 37% rdr

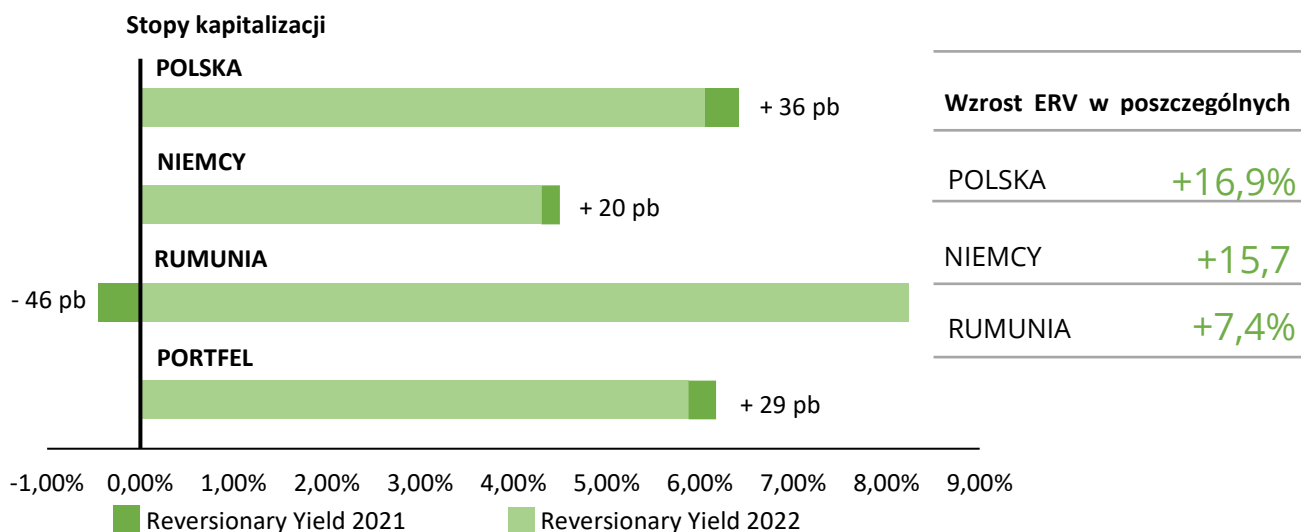
Wartość aktywów netto (w mln PLN)



Wartość aktywów netto (w mln EUR)



Wzrost stóp kapitalizacji istotnie ograniczony wyższymi rynkowymi stawkami najmu (ERV)



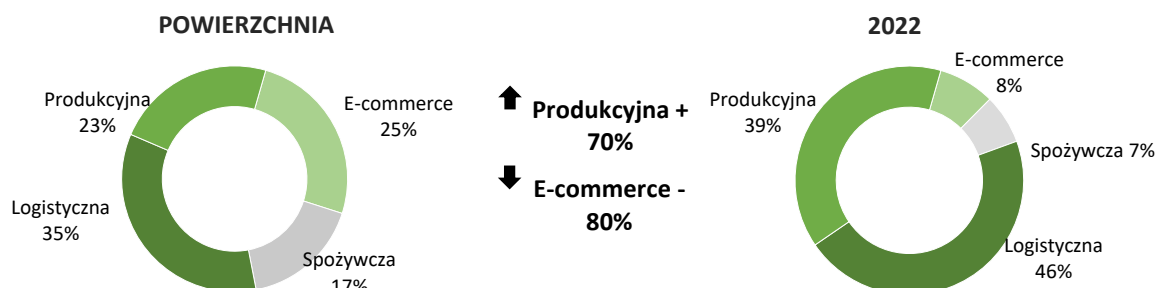
Wycena nieruchomości inwestycyjnych MLP Group wzrosła do **4,4 mld PLN (945 mln EUR)**, + **31% rdr**. Niewielki wzrost stóp kapitalizacji odnotowany w Polsce i Niemczech w drugiej połowie 2022 roku **został zniwelowany znacznym wzrostem rynkowych stawek najmu**.

Wyniki z tytułu najmu

W 2022 roku wynajęliśmy 235 tys. m² powierzchni. Łącznie powierzchnia naszego portfela nieruchomości ukształtowała się na poziomie 1 064 mln m², przy 98-procentowym poziomie wynajęcia wszystkich naszych aktywów. Powierzchnia w budowie wynosiła 119 tys. m². W 2022 roku z powodzeniem kontynuowaliśmy działania zmierzające do dywersyfikacji bazy naszych aktywów (nieruchomości typu „big-box” i „urban logistics”), najemców i regionów geograficznych.

Baza klientów pozostaje zróżnicowana, co świadczy o różnorodności zastosowań oferowanych przez nas powierzchni magazynowych. Dziesięciu największych najemców odpowiada za 42% rocznych przychodów z najmu. **Największymi odbiorcami naszej powierzchni w 2022 roku byli klienci z sektorów lekkiej produkcji i logistyki**. Jesteśmy przekonani, że zjawisko *nearshoringu*, czyli przenoszenia produkcji bliżej kraju macierzystego, utrzyma się w 2023 roku. W minionym roku 65% nowych umów najmu zostało zawartych z dotychczasowymi najemcami MLPG.

Struktura najemców MLPG według branż



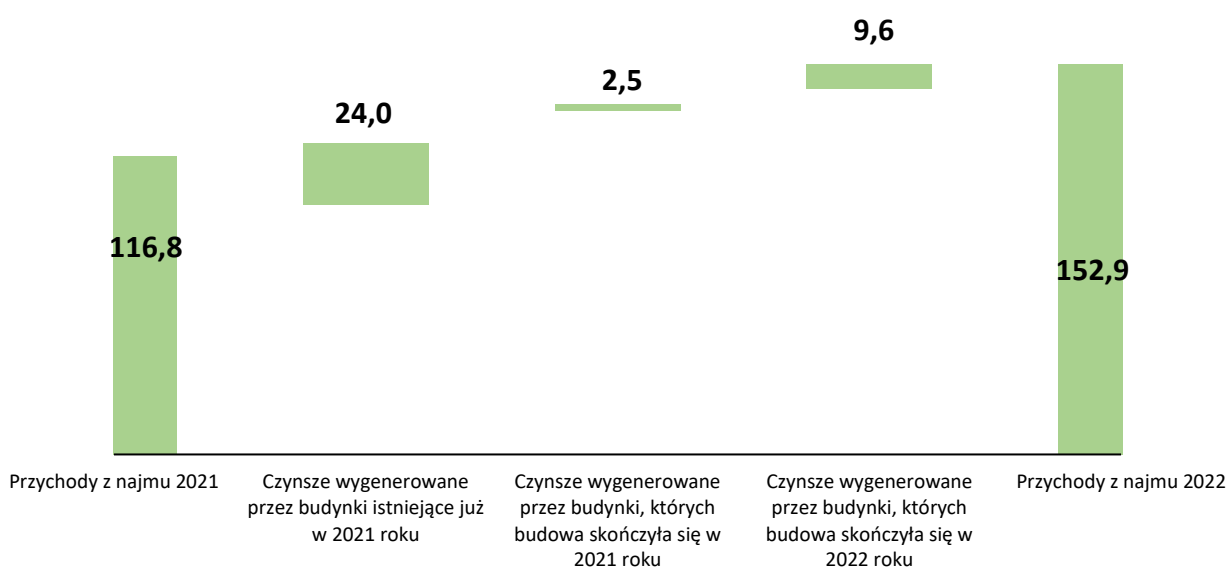
W 2022 roku odnotowaliśmy silny, 10-procentowy wzrost czynszów w ujęciu *like-for-like* i zawarliśmy umowy na 235 tys. m² powierzchni, przy czym stawki czynszów w ramach **nowych umów kształtowały się średnio 16% powyżej stawek rynkowych ERV**. Ze względu na ograniczoną podaż nadal obserwujemy silny popyt ze strony najemców i jedne z najniższych w historii poziomy pustostanów.

Ponadto w 2022 roku MLP Group oddała do użytku ok. 226 tys. m² GLA, zwiększając czynsze generowane przez projekty ukończone w poprzednim roku o nowo zakontraktowane czynsze w kwocie 36,1 mln zł. Dzięki naszym nowym projektom generującym wysoką stopę zwrotu, przekraczającą 10% yield on cost, jesteśmy w stanie osiągać wysokie wyniki z wyceny dodatkowo wykorzystując nasz bank ziemi, który zostały nabyte po atrakcyjnych cenach.

Obecny portfel nieruchomości niezmiennie osiąga bardzo dobre wyniki, również na poziomie wskaźników operacyjnych.

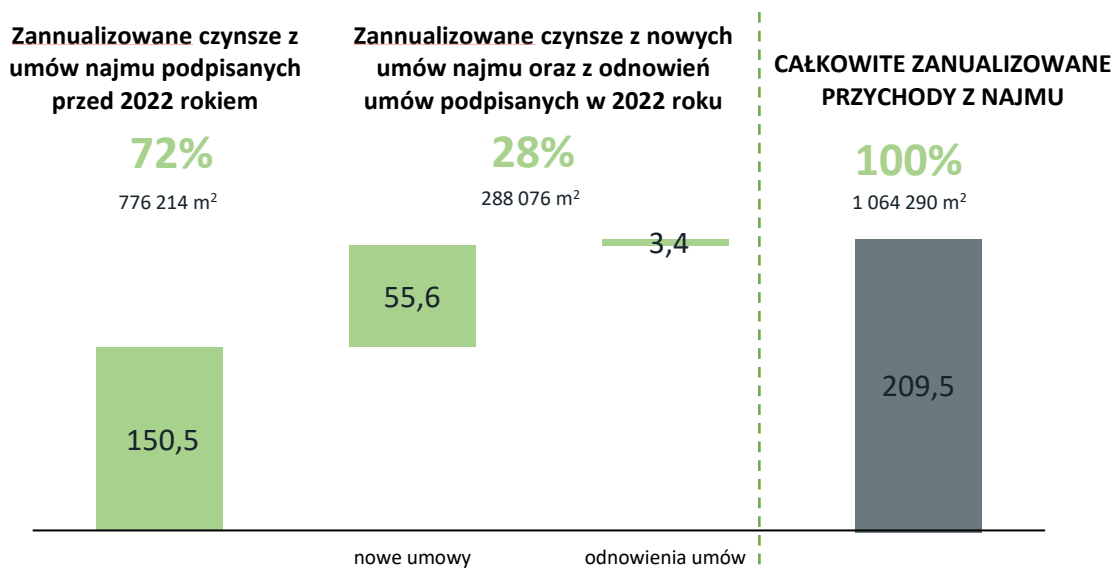
Silny portfel najemców – żaden z najemców MLPG nie ma problemów z wypłacalnością ani płynnością – bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru najemców zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego. Ponadto, na podstawie przeprowadzonego testu warunków skrajnych, nie spodziewamy się, by którykolwiek z naszych najemców miał problemy z terminowym regulowaniem czynszu – co tylko dodatkowo potwierdza, że bardzo ostrożna polityka doboru klientów przynosi oczekiwane rezultaty.

Struktura przychodów z najmu w 2022 roku (w mln PLN)



Na 31 grudnia 2022 roku nasz portfel generował czynsze bieżące w wysokości 152,9 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 36,1 mln PLN. Osiągnęliśmy istotny wzrost czynszów z istniejących powierzchni, wykorzystując potencjał zwiększenia wynikowej stopy kapitalizacji oraz efekty indeksacji. Silny popyt wśród najemców skutkowało zawarciem dużej liczby umów na powierzchnię, która ma zostać oddana do użytkowania w ciągu najbliższych dwóch lat.

Przyszłe zannualizowane przychody z najmu na podstawie wszystkich podpisanych umów (w mln PLN)



- 150,5 mln PLN czynszów generowanych przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych do 2021 roku.
- Wzrost czynszów wynikający z przeglądu i przedłużenia umów najmu wyniósł 59 mln PLN. Obserwowaliśmy utrzymujące się silne zainteresowanie klientów umowami przednajmu. Suma czynszów bazowych zakontraktowanych na podstawie umów przednajmu oraz najmu powierzchni budowanej spekulacyjnie przed jej ukończeniem wyniosła 59 mln PLN (2021: 46 mln PLN). Znaczny wzrost rok do roku był wynikiem rosnących stawek czynszu na rynku.
- **Utrzymanie klientów na poziomie 100%**

Sytuacja finansowa MLP Group

Zgodnie z naszym konserwatywnym podejściem do finansów, MLP Group wykorzystuje dobrą sytuację płynnościową do finansowania celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce, jesteśmy bardzo dobrze przygotowani na obecne wyzwania.

- Emisja akcji w kwocie 183,5 mln PLN (2 621 343 akcji po cenie nominalnej 70 PLN).
- **100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu (indeksowane raz w roku w lutym).**
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza naszą ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych IRS na kolejne 5 lat, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego.

- Największą wartością jest potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje, który umożliwi nam w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych.
- **98% czynszów regulowanych terminowo w ramach całego portfela.**
- Silna pozycja cash-flow.
 - LTV na poziomie 33,1%, najwyższy wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 3,3 x ICR
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 5,1 lat
 - FFO na poziomie 86,8 mln PLN (18,5 mln EUR), + 59% rdr

MLP Group cieszy się bardzo dobrą kondycją finansową i bezpieczną strukturą kapitałową umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych. Niewielka dźwignia finansowa, długi średni okres wymagalności długu wynoszący 5,1 roku, brak konieczności refinansowania zadłużenia w krótkim okresie oraz limitowane lub stałe oprocentowanie praktycznie całego długu istotnie zwiększają naszą elastyczność finansową, umożliwiając dalsze inwestycje w rozwój i przejęcia, które oferują atrakcyjne skorygowane o ryzyko zwroty z kapitału.

Plany MLP Group na 2023 rok

Pozwolę sobie zacząć od cytatu: cała nasza wiedza dotyczy przeszłości, a wszystkie nasze decyzje dotyczą przyszłości – przyszłości, która z założenia pozostaje nieznaną.

Na wszystkich rynkach, na których działamy, zapotrzebowanie najemców na powierzchnie magazynowe nie traci dynamiki, a kombinacja takich czynników, jak zjawisko *nearshoringu*, utrzymujący się popyt w segmencie handlu elektronicznego oraz przebudowa łańcuchów dostaw, będzie jeszcze bardziej napędzać zainteresowanie tego typu obiektami. Nasze powierzchnie charakteryzują się elastycznością, która umożliwi dostosowanie ich do potrzeb firm z wielu różnych branż, co w połączeniu z naszym konsekwentnym ukierunkowaniem na jakość obsługi klienta poprzez wyróżniającą się na rynku platformę operacyjną, przekłada się na wysoki wskaźnik zadowolenia i utrzymania najemców, a także na wyniki naszej działalności w zakresie zarządzania aktywami i wynajmu nieruchomości.

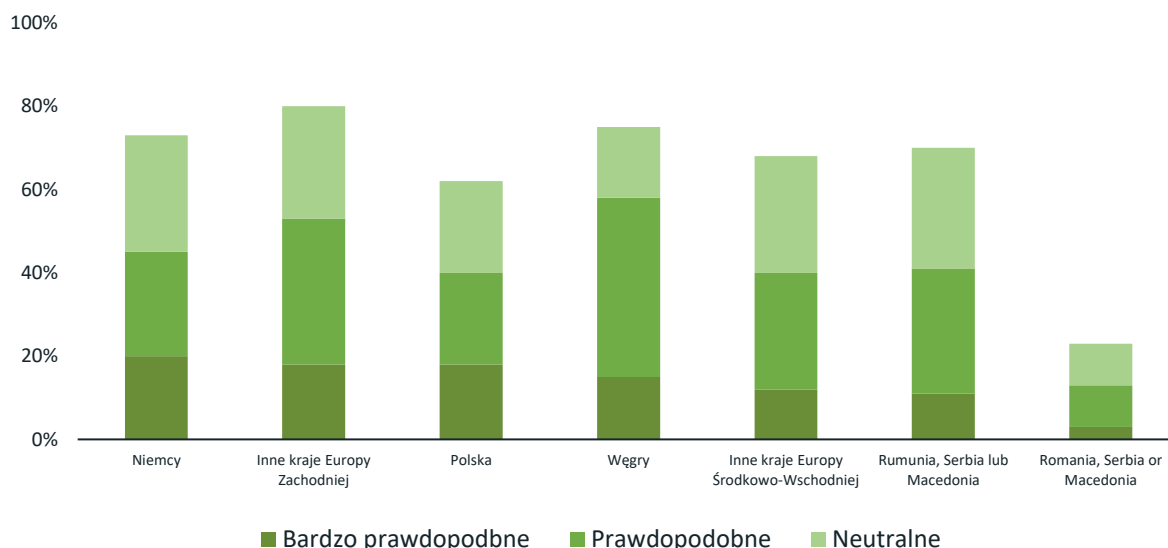
Przewidujemy, że różnica pomiędzy dynamiką popytu na powierzchnie magazynowe, a ograniczoną podażą będzie powodować dalszy wzrost czynszów.

Główne czynniki generujące popyt na nieruchomości logistyczne to:

- Niewielka dostępność wolnych powierzchni, która pozostanie czynnikiem o kluczowym znaczeniu, wysoki wskaźnik przedajmy nowych obiektów.
- Brak oznak zrównoważenia podaży i popytu w bliskiej perspektywie czasowej.
- Stawki najmu będą prawdopodobnie nadal rosły przy utrzymującym się silnym popycie: w kolejnych kwartałach należy się spodziewać tendencji wzrostowej w stawkach czynszu za najlepsze powierzchnie.
- Zwiększona aktywność ze strony dostawców 3PL.
- W całej Europie obserwowany jest wyraźny zwrot w stronę *nearshoringu* (czyli przenoszenia części produkcji z rynków azjatyckich do Europy) oraz silny popyt na wynajem powierzchni ze strony firm z branży produkcyjnej.
- Koszty energii, zagadnienia ESG oraz kwestie związane z neutralnością klimatyczną będą zyskiwać na znaczeniu.

Głównym czynnikiem generującym popyt na powierzchnie przemysłowe w 2023 roku i w kolejnych latach będzie zjawisko *nearshoringu*. MLP Group jest doskonale przygotowana do tego, aby wychodzić naprzeciw zapotrzebowaniu ze strony rynku, dysponując świetnie wykwalifikowanym zespołem w Europie oraz portfelem gruntów w pobliżu głównych aglomeracji miejskich, z szerokim dostępem do zasobów ludzkich.

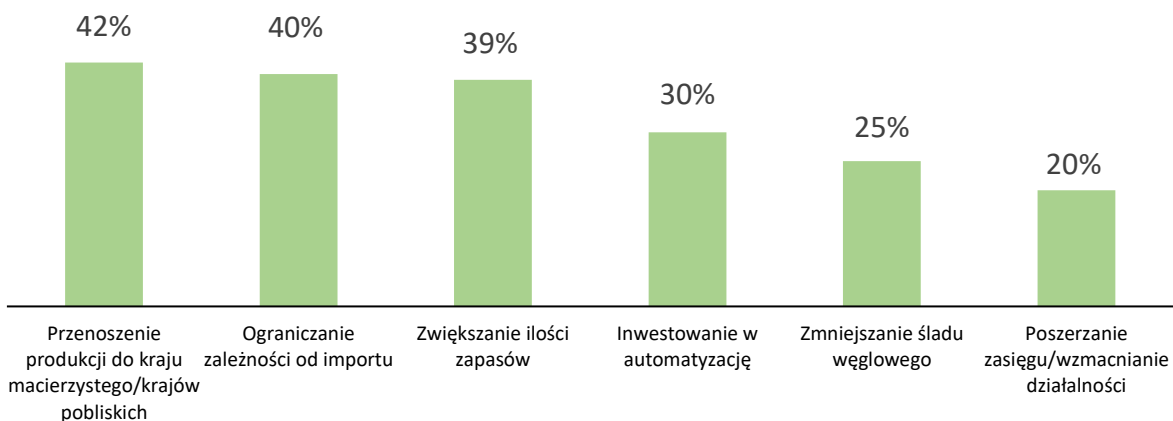
Rozważane kierunki *nearshoringu*



Źródło: BCI Global 2022

Popyt w 2023 roku determinowany będzie szeregiem czynników – drugim istotnym trendem obok *nearshoringu* będzie dążenie do zabezpieczenia i zwiększenia odporności łańcuchów dostaw.

Strategie najemców w zakresie zarządzania łańcuchami dostaw w ciągu najbliższych 3 lat



Źródło: Savills, European Real Estate Logistics Consensus

Wycena: czego należy się spodziewać w 2023 roku - prognozowanie stóp kapitalizacji w jakimkolwiek okresie jest niewątpliwie zadaniem trudnym ze względu na wielość czynników o charakterze ekonomicznym i finansowym (związanych przede wszystkim z poziomem stóp procentowych i spreadów kredytowych), na które w większości przypadków nie mamy bezpośredniego wpływu. Niemniej jednak perspektywy operacyjne dla naszego portfela są wyśmienite, a sprzyjają im strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców i ograniczona podaż (najniższy w historii wskaźnik pustostanów), a także **znaczny wzrost poziomów czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV)**. Dlatego z optymizmem myślimy o potencjale dalszego wzrostu naszych dochodów z najmu, szczególnie w ramach portfela magazynów miejskich.

Plan rozwoju MLP w 2023 roku

Naszym strategicznym celem jest stałe poszerzanie portfela nieruchomości magazynowych. W 2023 roku zamierzamy ponieść nakłady inwestycyjne (CAPEX) rzędu ok. 150-200 mln EUR, z czego blisko 30% przeznaczymy na zakup działek. W tym okresie planujemy wynająć 250 tys. m² nowej powierzchni magazynowej.

Co najważniejsze, zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie systematycznie powiększamy nasze portfolio projektów. Zamierzamy pozyskać najemców na powierzchnie dostępne w ramach parków logistycznych MLP Idstein (w okolicach Frankfurtu nad Menem), MLP Business Park Schalke i MLP Business Park Niederrhein. Planujemy wzmocnienie i rozbudowę naszej działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Zagłębiu Ruhry, Hesji i Brandenburgii. Dalszy rozwój na rynku niemieckim jest kluczowym punktem naszej strategii.

Również Austria jest dla nas jednym z najważniejszych rynków, na którym ruszy w tym roku budowa naszego pierwszego parku logistycznego – MLP Business Park Wien. Powodzenie tej inwestycji jest już teraz spektakularne – jeszcze przed rozpoczęciem budowy obserwujemy ogromne zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców (deklarowany popyt przekracza 150% powierzchni dostępnej do wynajmu w ramach tego projektu). Mając na względzie potencjał rynku wiedeńskiego, planujemy zakup w stolicy Austrii kolejnych dwóch działek, które są obecnie przedmiotem analizy i badania due diligence.

Wreszcie rynek polski, który pozostaje dla MLP Group głównym obszarem zainteresowania i na którym zamierzamy stale rozbudowywać ofertę w regionach o największym potencjale logistycznym. W 2023 roku przystąpimy do realizacji inwestycji MLP Business Park Łódź, MLP Business Park Poznań oraz, potencjalnie, MLP Business Park Wrocław. Równoległe ruszą inwestycje obejmujące budowę obiektów typu big-box, a wśród nich rozbudowa kompleksów MLP Poznań West i MLP Pruszków (największy park logistyczny w okolicach Warszawy), oraz projekty MLP Łódź, MLP Gorzów i MLP Zgorzelec (inwestycja zlokalizowana w pobliżu zachodniej granicy Polski), a także nowa inwestycja na wschodzie Polski, blisko granicy z Ukrainą. Wszystkie one powiększą nasz portfel o 250 tys. m² nowo wybudowanej powierzchni logistycznej.

W 2023 roku koncentrować się będziemy na projektach z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park) jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu, rentowności i odporności na cykle dekonunktury gospodarczej – odpowiadając na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 2 500 m², zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do wykwalifikowanych pracowników i transportu

publicznego. Obiekty logistyki miejskiej są traktowane przez władze lokalne z większą przychylnością niż obiekty typu big-box, ponieważ są obsługiwane przez mniejsze samochody ciężarowe i zapewniają szersze możliwości zatrudnienia dla pracowników umysłowych i fizycznych. Dodatkowo planujemy dalszą realizację projektów typu big-box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy.

MLP Group na bieżąco uzupełnia swój bank ziemi. Koncentrujemy się na pozyskiwaniu terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie już funkcjonujących parków lub w innych atrakcyjnych lokalizacjach, w pobliżu przężnych węzłów logistycznych i korytarzy transportowych oraz dużych, gęsto zaludnionych ośrodków miejskich. W 2022 roku MLP Group nabyła ok. 377 000 tys. m² gruntów (nie licząc umów na opcje zakupu), przede wszystkim na swoich głównych rynkach na terenie Europy.

Działania MLP Group są szczególnie ukierunkowane na ochronę środowiska i osiągnięcie zerowej emisji dwutlenku węgla do 2024 roku. W ramach istniejących i nowo budowanych obiektów realizowany jest projekt budowy farm fotowoltaicznych na dachach parków logistycznych, **który w 2024 roku powinien nam dostarczyć między 9 a 10,5 GWh zielonej energii.**

W 2023 roku 85% naszych projektów na rynku krajowym będzie posiadało certyfikat BREEAM na poziomie Excellent lub Very Good, oraz certyfikat DGNB Gold lub Platinum przyznawany na rynku niemieckim i austriackim. Standard pozostałych 20% polskich projektów z niższymi notami zamierzamy podnieść co najmniej do **poziomu VERY good w 2024 roku.**

Na zakończenie

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich pracowników naszej firmy. Liczę na to, że lektura mojego listu pozwoliła akcjonariuszom i innym czytelnikom docenić niezwykle charakter i kompetencje naszego zespołu, z których – mam nadzieję – są Państwo równie dumni jak ja.

Na koniec chciałbym wyrazić szczerą nadzieję, że obywatele Unii Europejskiej doczekają niebawem końca straszliwej pandemii COVID-19 i wojny toczącej się obecnie na terytorium Ukrainy, a nasz świat powróci znowu na ścieżkę pokoju i demokracji.

Być może rok 2022 okazał się daleki od oczekiwań, lecz nasz model biznesowy dowiódł w tych trudnych warunkach swojej jakości i odporności, nieprzerwanie tworząc dla nas wartość. Jestem dumny z tego, jak wszyscy członkowie zespołu MLP Group zjednoczyli siły we wspólnej, ciężkiej pracy, aby ten sukces stał się faktem.

Radosław T. Krochta

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group

I. Oświadczenie Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w nocie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Podpisano przez Zarząd oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 17 marca 2023 r.

II. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Średni kurs w okresie *	4,6883	4,5775
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,6899	4,5994

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

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

na dzień 31 grudnia	2022		2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe	4 575 262	975 557	3 457 071	751 635
Aktywa obrotowe	414 876	88 462	328 483	71 419
Aktywa razem	4 990 138	1 064 019	3 785 554	823 054
Zobowiązania długoterminowe	2 219 946	473 347	1 722 350	374 473
Zobowiązania krótkoterminowe	272 241	58 048	238 683	51 894
Kapitał własny, w tym:	2 497 951	532 624	1 824 521	396 687
Kapitał zakładowy	5 999	1 279	5 344	1 162
Pasywa razem	4 990 138	1 064 019	3 785 554	823 054
Liczba akcji (w szt.)	23 994 982	23 994 982	21 373 639	21 373 639
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)	104,10	22,20	85,36	18,56

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

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

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022		2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Przychody	279 073	59 525	200 588	43 820
Pozostałe przychody operacyjne	3 041	649	2 460	537
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	455 565	97 171	540 323	118 039
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(136 645)	(29 146)	(108 331)	(23 666)
Zysk na działalności operacyjnej	590 216	125 891	632 254	138 122
Zysk przed opodatkowaniem	529 092	112 854	599 455	130 957
Zysk netto	422 390	90 094	480 470	104 963
Całkowite dochody ogółem	491 452	104 825	489 204	106 871
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	422 390	90 094	480 470	104 963
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	19,69	4,00	23,23	5,07

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

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

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022		2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	164 653	35 120	164 742	35 990
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(508 612)	(108 485)	(569 827)	(124 484)
Środki pieniężne z działalności finansowej	477 282	101 803	421 477	92 076
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	133 323	28 438	16 392	3 581
Przepływy pieniężne razem	137 966	29 428	14 225	3 108

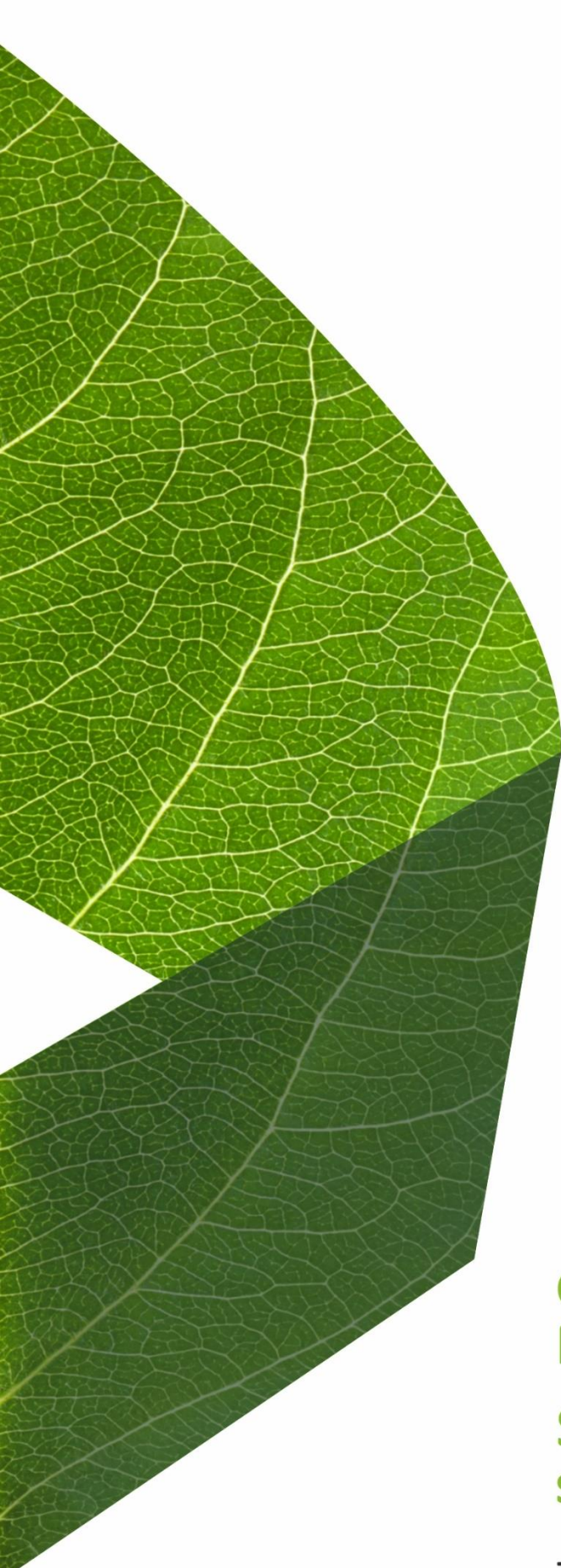
Do przeliczenia danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto średni kurs euro obliczony jako średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022		2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	177 234	38 534	163 009	35 323
Środki pieniężne na koniec okresu	315 200	67 208	177 234	38 534

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2020 roku wyniósł 4,6148 EUR/PLN.



**Grupa Kapitałowa
MLP Group S.A.**

**Skonsolidowane
sprawozdanie finansowe**

za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE

III. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 17 marca 2023 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ('MSSF UE'). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 422 390 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 4 990 138 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 137 966 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 673 430 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	Nota	2022	2021
Przychody	6		279 073	200 588
Pozostałe przychody operacyjne	7		3 041	2 460
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	12		455 565	540 323
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	9		(136 645)	(108 331)
Pozostałe koszty operacyjne	8		(10 818)	(2 786)
Zysk na działalności operacyjnej			590 216	632 254
Przychody finansowe	10		755	3 120
Koszty finansowe	10		(61 879)	(35 919)
Koszty finansowe netto			(61 124)	(32 799)
Zysk przed opodatkowaniem			529 092	599 455
Podatek dochodowy	11		(106 702)	(118 985)
Zysk z działalności kontynuowanej			422 390	480 470
Zysk netto			422 390	480 470
Zysk netto przypadający na:				
Właścicieli Jednostki Dominującej			422 390	480 470
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty:				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą			2 970	49
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych			81 595	10 722
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem			84 565	10 771
Inne całkowite dochody brutto			84 565	10 771
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty			(15 503)	(2 037)
Inne całkowite dochody netto			69 062	8 734
Całkowite dochody ogółem			491 452	489 204
Całkowite dochody przypadające na:				
Właścicieli Jednostki Dominującej			491 452	489 204

Zysk na jedną akcję zwykłą:

- Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	19,69	23,23
- Zysk na jedną akcję zwykłą	19,69	23,23
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:		
- Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	19,69	23,23
- Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą	19,69	23,23

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień 31 grudnia	Nota	2022	2021
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe			9 906	3 276
Wartości niematerialne			59	138
Nieruchomości inwestycyjne	12		4 432 975	3 394 504
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	14		127 873	53 887
Pozostałe aktywa długoterminowe	15		882	939
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		3 567	4 327
Aktywa trwałe razem			4 575 262	3 457 071
Aktywa obrotowe				
Zapasy			-	19
Inwestycje krótkoterminowe	14		-	71 380
Należności z tytułu podatku dochodowego	16		808	2 003
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16		91 810	74 346
Inne inwestycje krótkoterminowe	14		7 058	3 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17		315 200	177 234
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom			414 876	328 483
Aktywa obrotowe razem			414 876	328 483
AKTYWA RAZEM			4 990 138	3 785 554
Kapitał własny				
	19			
Kapitał zakładowy			5 999	5 344
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 348	304 025
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających			62 058	(4 034)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych			3 696	726
Zyski zatrzymane, w tym:			1 940 850	1 518 460
<i>Kapitał rezerwowy</i>			83 680	83 680
<i>Kapitał zapasowy</i>			168 129	154 575
<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>			1 266 651	799 735
<i>Zysk netto</i>			422 390	480 470
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej			2 497 951	1 824 521
Kapitał własny razem			2 497 951	1 824 521
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	21.1		1 764 320	1 369 873
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		400 567	294 180
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	21.1		55 059	58 297
Zobowiązania długoterminowe razem			2 219 946	1 722 350

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	21.2	92 165	121 222
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	22	2 071	5 928
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	23	10 014	3 210
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23	167 991	108 323
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		272 241	238 683
Zobowiązania krótkoterminowe razem		272 241	238 683
Zobowiązania ogółem		2 492 187	1 961 033
PASYWA RAZEM		4 990 138	3 785 554

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2022	2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		529 092	599 455
<i>Korekty razem:</i>		<i>(357 380)</i>	<i>(427 497)</i>
Amortyzacja		425	152
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(455 565)	(540 323)
Odsetki, netto		37 606	30 439
Różnice kursowe		14 049	(1 020)
Pozostałe		57	(248)
Zmiana stanu należności	19.2	(13 356)	23 816
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	19.3	59 404	59 687
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		171 712	171 958
Podatek dochodowy zapłacony		(7 059)	(7 216)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		164 653	164 742
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		3 914	3 347
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	19.1	2 818	9 336
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(581 304)	(533 289)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	19.4	-	32
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		70 834	103 381
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe		-	(154 600)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		(4 874)	1 966
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(508 612)	(569 827)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	19.1	440 112	463 086
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	19.1	(41 364)	(224 756)
Wpływy netto z emisji akcji		181 978	123 585
Wykup obligacji		(94 118)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych		28 547	93 304
Odsetki zapłacone		(37 873)	(33 742)
Środki pieniężne z działalności finansowej		477 282	421 477
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		133 323	16 392
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 643	(2 167)
Przepływy pieniężne razem		137 966	14 225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18	177 234	163 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	18	315 200	177 234

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane (razem)	w tym - kapitał rezerwowy	w tym - kapitał zapasowy	w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 344	304 025	(4 034)	726	1 518 460	83 680	154 575	799 735	480 470	1 824 521	1 824 521
Całkowite dochody:											
Wynik finansowy	-	-	-	-	422 390	-	-	-	422 390	422 390	422 390
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	66 092	2 970	-	-	-	-	-	69 062	69 062
Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku	-	-	66 092	2 970	422 390	-	-	-	422 390	491 452	491 452
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji ¹⁾	655	181 323	-	-	-	-	-	-	-	181 978	181 978
Podział wyniku netto	-	-	-	-	-	-	13 554	466 916	(480 470)		
Zmiany w kapitale własnym	655	181 323	66 092	2 970	422 390	-	13 554	466 916	(58 080)	673 430	673 430
Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	5 999	485 348	62 058	3 696	1 940 850	83 680	168 129	1 266 651	422 390	2 497 951	2 497 951

¹⁾ W dniu 8 grudnia 2022 roku w drodze emisji nowych akcji serii F, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 655 335,80 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 22 grudnia 2022 r.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane (razem)	w tym - kapitał rezerwowy	w tym - kapitał zapasowy	- w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2021 roku	4 931	180 853	(12 719)	2 095	1 036 572	83 680	154 575	798 317	-	1 211 732	1 211 732
Całkowite dochody:											
Wynik finansowy	-	-	-	-	480 470	-	-	-	480 470	480 470	480 470
Inne całkowite dochody	-	-	8 685	(1 369)	1 418	-	-	1 418	-	8 734	8 734
ogółem											
Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku	-	-	8 685	(1 369)	481 888	-	-	1 418	480 470	489 204	489 204
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji ¹⁾	413	123 172	-	-	-	-	-	-	-	123 585	123 585
Zmiany w kapitale własnym	413	123 172	8 685	(1 369)	481 888	-	-	1 418	480 470	612 789	612 789
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2021 roku	5 344	304 025	(4 034)	726	1 518 460	83 680	154 575	799 735	480 470	1 824 521	1 824 521

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

- Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu
- Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Zabost - Członek Zarządu
- Monika Dobosz - Członek Zarządu
- Agnieszka Góźdź - Członek Zarządu

W dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki zostały powołane: Pani Monika Dobosz i Pani Agnieszka Góźdź.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

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

1.2. Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 54 spółki zależne.

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych są: zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, oraz budownictwo.

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

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

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o. ¹⁰⁾	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Poznań East sp. z o.o. ⁵⁾	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100,00%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100,00%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100,00%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100,00%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100,00%
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100,00%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	-	100%	0,00%
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	-	100%	0,00%
MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG ³⁾	Niemcy	100%	-	100%	0,00%
MLP Poznań West III Sp. z o.o. ⁴⁾	Polska	100%	-	100%	0,00%

1.3. 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwaną łącznie „Grupą”).

1.4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

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

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, zgodnie z wiedzą Zarządu, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 183 253	17,44%
Israel Land Development Company Ltd. ²⁾	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE	1 714 881	7,15%
OFE NNLife ³⁾	1 656 022	6,90%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO LTD. ⁴⁾	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter ¹⁾	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

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.

Na dzień 31 grudnia 2022 Spółka Israel Land Development Company Ltd. oprócz wykazanego powyżej udziału bezpośredniego posiadała pośrednio 28,73% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. poprzez:

a) kontrolowaną RRN Holdings Ltd. (66,69% udziałów w kapitale własnym), która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75% (efekt ekonomiczny 21,35%);

b) 100% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez Thesinger Limited (efekt ekonomiczny 7,38%).

Łączny efektywny ekonomiczny udział Spółki Israel Land Development Company LTD. w kapitale zakładowym MLP Group S.A. wynosi zatem 41,30%.

³⁾ Poprzednia nazwa MetLife OFE - od 01 lutego 2023 r. zarządzany przez Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. - ilość posiadanych akcji na 1 lutego 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.

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

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 grudnia 2022 roku 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 grudnia 2022 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte 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 oraz Zarządu nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

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

2.2. Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

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

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później
MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe oraz zmiany do MSSF 17	brak wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
MSSF 16 Leasing	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych w zakresie prezentacji zobowiązań krótko- i długoterminowych	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2024
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej wprowadzenie zostało odroczone
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej wprowadzenie zostało odroczone

2.2.2 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2022 r.

Następujące nowe standardy wchodzi w życie po raz pierwszy w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za 2022 rok:

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

2.3. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

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

2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
EUR	4,6899	4,5994
USD	4,4018	4,0600
RON	0,9475	0,9293

2.5. Dokonane osądy i szacunki

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

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

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

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

3.1. Zasady konsolidacji

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

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

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

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

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

3.2. Waluty obce

Transakcje w walucie obcej

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

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

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

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

3.3. Instrumenty finansowe

3.3.1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń

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

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

W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Grupa:

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

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

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

3.3.2 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

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

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

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

3.3.3 Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.4 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

od instrumentów finansowych zaliczonych do tej kategorii.

3.4. Kapitał własny

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

3.4.1 Kapitał zakładowy

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

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

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

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

3.4.2 Kapitał zapasowy

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

3.4.3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

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

3.4.4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających

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

3.4.5 Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

3.4.6 Zysk (strata) z lat ubiegłych

Pozycja obejmuje niepodzielony zysk (stratę) z lat poprzednich.

3.5. Rzeczowe aktywa trwałe

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

3.5.1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych

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

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem rzeczowych aktywów trwałych do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika rzeczowych aktywów trwałych. Koszt wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz rzeczowych aktywów trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez Grupę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia oraz koszty odsetkowe od kredytów zaciągniętych na finansowanie wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych, które można bezpośrednio przyporządkować wytworzeniu rzeczowych aktywów trwałych, do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do zakończenia okresu sprawozdawczego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane, jako część tego urządzenia.

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

3.5.2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

3.5.3 Amortyzacja

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

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

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

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

3.6. Wartości niematerialne

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

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

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

3.7. Nieruchomości inwestycyjne

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

Spółka stosuje model oparty na wartości przeszacowanej dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych, jeśli da się wiarygodnie oszacować jej wartość godziwą.

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

Dla celów podatkowych począwszy od roku 2022, w związku ze zmianą przepisów, nieruchomości inwestycyjne nie są amortyzowane.

Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania

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

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

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

3.8. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

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

Opłaty leasingowe dzielone są między koszty finansowe a zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązań przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym. W przypadku braku uzasadnionego prawdopodobieństwa przejęcia własności na koniec okresu leasingowania, rzeczowe aktywa trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu albo okres użytkowania. W innym przypadku rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez okres użytkowania.

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

3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3.10.1 Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

- pożyczka jest przeterminowana o co najmniej 30 dni;

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

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

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

3.10.2 Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

3.11. Świadczenia pracownicze

Program określonych składek

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

3.12. Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych

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

3.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

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

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

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

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

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

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

3.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

3.15. Rezerwy

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

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

3.16. Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

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

3.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

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

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

Zobowiązania niefinansowe są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty.

3.18. Przychody

3.18.1 Świadczenie usług budowlanych

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

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

3.18.2 Przychody z tytułu najmu

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

3.19. Płatności z tytułu leasingu

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

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

3.20. Koszty i przychody finansowe

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

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

3.21. Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

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

3.22. Zysk na akcję

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

3.23. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

- Ryzyko kredytowe (nota 25.3.4),
- Ryzyko płynności (nota 25.3.1),
- Ryzyko rynkowe (nota 25.3.2 i 25.3.3).

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

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

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

Ponadto realizacja koncepcji gospodarki niskoemisyjnej i osiągnięcie globalnych celów w zakresie ograniczania wpływu zmian klimatycznych wymaga uwzględnienia, oprócz ryzyka finansowego, również ryzyka zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju. Kwestie te zostały opisane w punkcie 1.2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

4.1. Ryzyko kredytowe

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

3.1.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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

3.1.2 Pożyczki udzielone

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

4.2. Ryzyko płynności

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

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

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

4.3. Ryzyko rynkowe

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

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

4.3.1 Ryzyko walutowe

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

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

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

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

4.3.2 Ryzyko stopy procentowej

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

Sposobem pozwalającym na spełnienie powyższego warunku, tj. precyzyjne określenie poziomu kosztów odsetkowych jest zawarcie z bankiem umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła z bankami umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Zabezpieczeniu podlega stopa referencyjna

EURIBOR 1M i EURIBOR 3M. Do celów zabezpieczenia wyłączona zostaje marża na kredytach. W spółkach MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Poznań West II Sp. z o.o. i MLP Poznań Sp. z o.o. przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki naliczone według harmonogramu z umowy zamiany. Spółki otrzymują od banków kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie, jaką spółki zapłaciłyby gdyby obowiązywała stawka zmienna.

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

4.4. Zarządzanie kapitałem

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

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

Zarząd analizuje wskaźniki zwrotu z kapitału, który definiowany jest, jako zysk z działalności operacyjnej podzielony przez kapitał własny (rozumiany jako suma kapitału zakładowego i nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej), z wyłączeniem niepodlegających wykupieniu/umorzeniu akcji uprzywilejowanych i udziałów niekontrolujących. Zarząd także analizuje poziom dywidendy dla zwyczajnych akcjonariuszy.

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

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za rok zakończony 31 grudnia	2022					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	253 588	19 321	5 891	273	-		279 073
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	394 135	67 308	8 326	(14 204)	-		455 565
Przychody segmentu ogółem	647 723	86 629	14 217	(13 931)	-		734 638
Wynik operacyjny segmentu	527 720	73 917	11 120	(14 764)	-		597 993
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(6 718)	(1 031)	(5)	(23)	-		(7 777)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	521 002	72 886	11 115	(14 787)	-		590 216
Wynik na działalności finansowej	(38 016)	(11 550)	(861)	(1)	(10 696)		(61 124)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	482 986	61 336	10 254	(14 788)	(10 696)		529 092
Podatek dochodowy	(96 051)	(12 532)	(1 642)	3 523	-		(106 702)
Zysk/(Strata) netto	386 935	48 804	8 612	(11 265)	(10 696)		422 390

za rok zakończony 31 grudnia	2021					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	195 391	3 186	4 630	252	(2 871)		200 588
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	410 613	99 147	(7 528)	34 041	4 050		540 323
Przychody segmentu ogółem	606 004	102 333	(2 898)	34 293	1 179		740 911
Wynik operacyjny segmentu	505 501	97 256	(5 467)	33 809	1 481		632 580
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(618)	303	(11)	-	-		(326)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	504 883	97 559	(5 478)	33 809	1 481		632 254
Wynik na działalności finansowej	(22 837)	(4 708)	(1 174)	(2 599)	(1 481)		(32 799)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	482 046	92 851	(6 652)	31 210	-		599 455
Podatek dochodowy	(91 364)	(20 029)	920	(8 512)	-		(118 985)
Zysk/(Strata) netto	390 682	72 822	(5 732)	22 698	-		480 470

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022					Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	4 486 777	654 498	84 611	102 594	(338 342)	4 990 138
Aktywa ogółem	4 486 777	654 498	84 611	102 594	(338 342)	4 990 138
Zobowiązania segmentu	2 178 958	478 970	71 020	90 688	(327 449)	2 492 187
Kapitały własne	2 307 819	175 528	13 590	11 907	(10 893)	2 497 951
Zobowiązania i kapitały ogółem	4 486 777	654 498	84 610	102 595	(338 342)	4 990 138
Nakłady na nieruchomości	459 552	96 590	1 531	10 927	-	568 600

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

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

6. Przychody

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Przychody z wynajmu nieruchomości	204 776	154 403
Pozostałe przychody	74 297	44 305
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A. ¹⁾	-	1 880
Przychody razem	279 073	200 588

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	152 886	116 832
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	51 890	37 571
Przychody z wynajmu nieruchomości	204 776	154 403

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Refakturowanie mediów	71 338	41 632
Czynsze mieszkaniowe	61	77
Usługi wykonane dla najemców	2 099	1 837
Pozostałe przychody	799	759
Pozostałe przychody	74 297	44 305

Przychody z działalności operacyjnej w 2022 roku wyniosły 279 073 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do roku 2021 o 39%. Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody z wynajmu nieruchomości, które wyniosły 204 776 tys. PLN. Na tę grupę przychodów składają się: (i) przychody z czynszów uzyskanych z najmu nieruchomości inwestycyjnych, (ii) przychodu z tytułu refakturowanych kosztów operacyjnych. Całkowity przyrost przychodów z wynajmu to 33%, z czego wzrost przychodów z czynszów wynosi 31%, a wzrost przychodów z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych to 38 %. Przyrost przychodów z czynszów wynika głównie z wydania w najem powierzchni oraz z zawartych przedłużeń umów najmu na łącznie ok. 235 tys. m². Na wzrost tej pozycji przychodów miała wpływ również indeksacja czynszów. Przyrost przychodów z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych jest powiązany ze wzrostem kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

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

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Zwrot kosztów sądowych	-	87
Rozwiązanie odpisów na należności	9	5
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	1 789	504
Inne	713	1 241
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	15	23
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	515	600
Pozostałe przychody operacyjne	3 041	2 460

8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(151)	-
Koszty sądowe	-	(23)
Koszty przekazanych darowizn	(19)	(18)
Rezerwa dotycząca opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów (rezerwa PWUG)	(6 905)	-
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(225)	(807)
Inne	(1 856)	(1 415)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(1 169)	(3)
Spisane należności przedawnione	(225)	-
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(268)	(520)
Pozostałe koszty operacyjne	(10 818)	(2 786)

Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych spowodowany był głównie:

- utworzeniem rezerwy w kwocie 6 905 tys. PLN na poczet aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2013 - 2021 przez Spółki, które są stroną spraw sądowych opisanych w nocie 28.3,

- utworzeniem rezerwy w kwocie 1 688 tys. PLN (wykazanej powyżej wśród pozycji "inne") na odpis na Fundusz tworzony na podstawie ustawy z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku.

Wyżej wymienione rezerwy są szacunkami Zarządu utworzonymi w oparciu o zasadę ostrożnej wyceny.

9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Amortyzacja	(425)	(152)
Zużycie materiałów i energii	(53 060)	(38 241)
Usługi obce	(41 211)	(32 161)
Podatki i opłaty	(30 765)	(24 415)
Wynagrodzenia	(7 744)	(11 026)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 586)	(1 033)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 854)	(1 303)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(136 645)	(108 331)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2022 roku 136 645 tys. PLN 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 pozycji 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.

10. Przychody i koszty finansowe

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Odsetki od pożyczek udzielonych	584	246
Otrzymane odsetkowi z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	45	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	30	-
Różnice kursowe netto	-	2 246
Inne odsetki	2	-
Odsetki od należności	9	36
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnictwa TFI	65	555
Pozostałe przychody finansowe	20	37
Przychody finansowe razem	755	3 120

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(27 118)	(14 544)
Pozostałe odsetki	(838)	(84)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(1 141)	(7 889)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	42
Różnice kursowe netto	(17 569)	-
Koszty odsetek od obligacji	(11 145)	(8 849)
Pozostałe koszty finansowe	(1 838)	(702)
Koszty związane z obsługą kredytów	(2 230)	(3 893)
Koszty finansowe razem	(61 879)	(35 919)

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2021 roku, a 31 grudnia 2022 roku polska waluta osłabiła się o 9,05 groszy, co odpowiada 1,93%. Deprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania ujemnych różnic kursowych w wysokości 17 569 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

11. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2022 oraz 2021 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

W jednostkach zagranicznych w roku 2022 oraz roku 2021 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 25%.

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Podatek dochodowy bieżący	15 856	6 022
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	90 846	112 963
Podatek dochodowy	106 702	118 985

Efektywna stopa podatkowa

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Zysk przed opodatkowaniem	529 092	599 455
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	<i>(100 527)</i>	<i>(113 896)</i>
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(470)	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	34	170
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	688	1 734
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	145	48
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	(280)	(872)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(979)	(5 327)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(62)	(111)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(5 251)	(731)
Podatek dochodowy	(106 702)	(118 985)

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

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

12. Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Wartość brutto na początek okresu	3 394 504	2 330 899
Nakłady na nieruchomości	568 600	524 513
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	14 306	(1 231)
Zmiana wartości godziwej	455 565	540 323
Wartość brutto na koniec okresu	4 432 975	3 394 504

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2022 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 42 280 tys. PLN.

Zmiana w ciągu 2022 wartości aktywów rozpoznanych zgodnie z MSF 16 ujętych w wartości nieruchomości inwestycyjnych

Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia (amortyzacja)	Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku
42 915	-	(635)	42 280

Pomiędzy 31 grudnia 2021 roku, a 31 grudnia 2022 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 207 480 tys. EUR i wyniosła 936 209 tys. EUR.

Wzrost wycen nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1 038 471 tys. PLN wynikał z:

- wzrostu wycen portfela istniejących nieruchomości w kwocie 973 170 tys. PLN,
- wzrostu wyceny związanego ze zmianą kursu EUR/PLN w kwocie 65 948 tys. PLN.

Wyceny na koniec 2022 r. odnotowały dekompresję stóp kapitalizacji na całym portfelu nieruchomości, która w skali roku wyniosła 30 bps. Wzrost stóp kapitalizacji został zmitygowany w znacznej mierze wzrostem stawek ERV, które na portfelu odnotowały wzrost o ok. 15% w stosunku do końca 2021 r.

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych miała również wpływ deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EURO, która wyniosła 9,05 groszy w stosunku do kursu EUR/PLN na dzień 31 grudnia 2021 r. i przyczyniła się do wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 65 948 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r., w tym 51 642 tys. PLN dotyczy portfela polskiego i 14 306 tys. PLN portfela zagranicznego.

Grupa jest w trakcie postępowań sądowych odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów przez Spółki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. nie jest w stanie oszacować kwoty zasądzonej aktualizacji opłaty. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:		
<i>na dzień 31 grudnia</i>		
	2022	2021
Polska	3 619 775	2 766 095
Wartość godziwa nieruchomości	3 577 495	2 723 068
Prawo wieczystej dzierżawy	42 280	42 915
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	112
Niemcy	630 239	455 397
Wartość godziwa nieruchomości	630 230	424 755
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	9	30 642
Austria	101 771	103 026
Wartość godziwa nieruchomości	101 771	103 026
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Rumunia	81 190	69 986
Wartość godziwa nieruchomości	81 190	69 986
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	4 432 975	3 394 504

12.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej

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

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

Dla wyceny budynków, zewnętrzny rzeczoznawca przyjął metodę hardcore. W ramach metody podstawowej dochód uznawany za zrównoważony (np. wszystkie dochody na poziomie lub poniżej poziomu rynkowego) jest kapitalizowany na określonym poziomie, a "nadmiarowa część" lub "nadwyżka", np. wszelkie elementy nadmiernie wynajęte, są kapitalizowane według odrębnej stawki do czasu wygaśnięcia umowy najmu. Umożliwia to przypisanie odrębnego profilu ryzyka do "bardziej ryzykownego" elementu nadmiernie wynajętego, stosownie do sytuacji. Zastosowane stopy kapitalizacji uwzględniają warunki wzrostu czynszu oraz ryzyko niewynajęcia i ponoszonych kosztów.

Wycena odzwierciedla, w stosownych przypadkach, rodzaj najemców faktycznie zajmujących lokal lub odpowiedzialnych za wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu lub mogących zajmować lokal po wynajęciu wolnych pomieszczeń oraz ogólne postrzeganie przez rynek ich wiarygodności kredytowej; podział obowiązków związanych z utrzymaniem i ubezpieczeniem pomiędzy wynajmującego i najemcę; oraz pozostały okres ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa oraz im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa.

Metoda rezydualna stosowana przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w fazie rozwoju szacuje wartość nieruchomości po zakończeniu budowy z uwzględnieniem podejścia dochodowego / porównawczego obejmującego budżet deweloperski z zyskiem dewelopera. Koszty deweloperskie obejmują całkowite koszty budowy wraz z wykończeniem wewnętrznym, opłaty za usługi profesjonalne, koszty finansowania oraz zysk dewelopera. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa; im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa oraz im wyższe szacunkowe koszty budowy - tym niższa wartość godziwa.

Do celów wyceny gruntu rzeczoznawca przyjmuje podejście porównawcze, w którym wykorzystuje się ostatnie transakcje sprzedaży do określenia prawdopodobnej wartości przedmiotowego gruntu.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości poprzez porównanie przedmiotowej nieruchomości (w tym przypadku gruntu bez zabudowy) z identycznymi lub podobnymi niezabudowanymi gruntami, dla których dostępne są informacje o cenach.

W celu uzyskania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonują niezbędnych korekt cenowych. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa cena za 1 m² - tym wyższa wartość godziwa.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy do roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, chyba że następują zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Wartość godziwa nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ogłoszonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

12.2. Założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie

<i>na dzień</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>		
	średnia	min	max
			Reversionary Yield
Polska	6,84%	5,83%	8,91%
Niemcy	4,50%	4,43%	4,46%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	7,78%	7,78%	7,78%

W 2022 roku projekt w Austrii był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i w związku z tym wyceniany jest posiadany grunt metodą porównawczą.

	Średnie rynkowe stawki najmu (ERV) za m ²		
	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,30 EUR	3,90 EUR	11,00 EUR
Niemcy	5,67 EUR	5,20 EUR	9,10 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	3,53 EUR	3,50 EUR	7,00 EUR

<i>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</i>			
Reversionary Yield			
	średnia	min	max
Polska	6,44%	5,67%	7,64%
Niemcy	4,30%	4,00%	4,42%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	8,24%	8,24%	8,24%

W 2021 roku projekt w Austrii był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i w związku z tym wyceniany jest posiadany grunt metodą porównawczą.

Średnie rynkowe stawki najmu (ERV) za m²			
	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	3,68 EUR	3,30 EUR	9,00 EUR
Niemcy	4,90 EUR	4,60 EUR	8,70 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	3,29 EUR	3,25 EUR	7,50 EUR

Rezerwa gruntów jest wyceniana metodą porównawczą. Średnie przyjęte stawki za 1m² gruntu w podziale na segmenty geograficzne przedstawiają się następująco:

- Polska w 2022 r. od 26 EUR do 77 EUR, a w 2021 od 30 EUR do 77 EUR,
- Niemcy w 2022 r. od 114 EUR do 205 EUR, a w 2021 od 120 EUR do 215 EUR,
- Austria w 2022 r. 221 EUR, a w 2021 r. 228 EUR,
- Rumunia w 2022 r. 43 EUR, a w 2021 r. 37 EUR.

13. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	<i>na dzień 31 grudnia</i>					
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Nieruchomości inwestycyjne ¹⁾	-	-	408 332	310 697	408 332	310 697
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	8 282	6 535	-	-	(8 282)	(6 535)
Instrumenty pochodne	-	950	14 643	-	14 643	(950)
Pozostałe	13 869	6 646	-	-	(13 869)	(6 646)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 823	6 231	-	-	(3 823)	(6 231)
Odsetki od obligacji	1	482	-	-	(1)	(482)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 975	20 844	422 975	310 697	397 000	289 853

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	
	2022	2021
W tym:		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 567)	(4 327)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	400 567	290 180
	397 000	289 853

¹⁾ Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 97% znettowanego podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

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

	1 stycznia 2021 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2021 r.
Nieruchomości inwestycyjne	194 100	116 552	-	45	310 697
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(11 276)	4 741	-	-	(6 535)
Instrumenty pochodne	(2 987)	-	2 037	-	(950)
Pozostałe	(1 713)	(4 918)	-	(15)	(6 646)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 848)	(3 389)	-	-	(6 231)
Odsetki od obligacji	(459)	(23)	-	-	(482)
	174 923	112 963	2 037	30	289 853

	1 stycznia 2022 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2022 r.
Nieruchomości inwestycyjne	310 697	96 840	-	795	408 332
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(6 535)	(1 747)	-	-	(8 282)
Instrumenty pochodne	(950)	90	15 503	-	14 643
Pozostałe	(6 646)	(7 226)	-	3	(13 869)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(6 231)	2 408	-	-	(3 823)
Odsetki od obligacji	(482)	481	-	-	(1)
	289 853	90 846	15 503	798	397 000

14. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		76 615	-
Inne inwestycje długoterminowe		34 632	33 315
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		16 626	20 572
Pozostałe inwestycje długoterminowe		127 873	53 887
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym		-	71 380
Inwestycje krótkoterminowe		-	71 380
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		7 058	3 501
Inne inwestycje krótkoterminowe		7 058	3 501

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. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 214 tys. PLN, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 6 447 tys. PLN, (v) depozyt pod gwarancją banków w wysokości 136 tys. PLN.

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

14.1. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	20 572
Naliczenie odsetek od pożyczki	584
Splata odsetek od pożyczki	(1 892)
Splata kapitału pożyczki	(2 818)
Różnice kursowe zrealizowane	312
Zmiana wyceny bilansowej	(132)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 626

15. Pozostałe długoterminowe aktywa

<i>na dzień 31 grudnia</i>		
	2022	2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	882	939

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>na dzień 31 grudnia</i>		
	2022	2021
Z tytułu dostaw i usług	31 050	18 104
Rozrachunki inwestycyjne	2 314	2 147
Rozliczenia międzyokresowe	10 223	8 046
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie	252	-
Zaliczka na zakup gruntu	11 503	9 294
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*	36 468	36 755
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	91 810	74 346
Z tytułu podatku dochodowego	808	2 003
Należności krótkoterminowe	92 618	76 349

* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 31 grudnia 2022 stanowią: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 26 896 tys. PLN oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 9 572 tys. PLN.

Wzrost należności handlowych wynika głównie wzrostu wynajętej powierzchni.

Wskaźnik "rent collection" przedstawia się na niezmiennym poziomie 98% w stosunku do roku ubiegłego.

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 28.

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

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

<i>na dzień 31 grudnia</i>				
	2022		2021	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane	19 950	-	10 978	-
Przeterminowane:				
od 1 do 90 dni*	8 105	-	4 205	-
od 91 do 180 dni	331	(12)	295	-
powyżej 180 dni	5 380	(2 704)	5 333	(2 707)
Łącznie należności	33 766	(2 716)	20 811	(2 707)

* z kwoty należności przeterminowanych od 1 do 90 dnia w 2022 roku należności przeterminowane do 30 dni wynoszą 6 988 tys. PLN

	2022	2021
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	(2 707)	(4 517)
Utworzenie odpisu aktualizującego	(12)	-
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	3	1 810
Odpis aktualizujący należności na dzień 31 grudnia	(2 716)	(2 707)

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	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 Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		315 200	177 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		315 200	177 234

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

Przesłanki do odpisów z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy.

Wszystkie banki, z którymi Grupa współpracuje mają ratingi na poziomie co najmniej A- (rating Fitch).

18. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

18.1. Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów		440 112	463 086
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek		440 112	463 086
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		440 112	463 086

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania ^{*)}	(38 732)	(220 222)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	(2 632)	(4 534)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(41 364)	(224 756)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(41 364)	(224 756)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(41 364)	(224 756)

*) W analogicznym okresie 2021 Grupa refinansowała 4 projekty i dokonała spłat istniejącego zadłużenia kredytowego w wysokości 193 840 tys. PLN poprzez zaciągnięcie kredytu w wysokości 194 722 tys. PLN.

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	2 818	9 936
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	2 818	9 936
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 818	9 936

18.2. Zmiana stanu należności

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Zmiana stanu zapasów	19	35
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(17 463)	8 084
Zmiana stanu aktywów z tytułu niezakończonych umów budowlanych	-	6 403
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu	4 088	9 294
Zmiana stanu należności	(13 356)	23 816
Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(13 356)	23 816

18.3. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		59 668	50 957
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		(3 857)	4 129
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		2 435	1 035
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(693)	5 910
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		1 851	(2 344)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		59 404	59 687
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		59 404	59 687

19. Kapitał własny

19.1. Kapitał zakładowy

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

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.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<i>na dzień 31 grudnia</i>	
	2022	2021	2022	2021
	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu	21 373 639	5 344	19 720 255	4 931
Emisja akcji	2 621 343	655	1 653 384	413
Ilość/wartość akcji na koniec okresu	23 994 982	5 999	21 373 639	5 344

20. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Wynik netto okresu obrotowego		422 390	480 470
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		23 994 982	21 373 639
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		21 452 279	20 679 218

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

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
- podstawowy		19,69	23,23
- rozwodniony		19,69	23,23

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

21.1. Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 414 683	1 004 285
Obligacje ¹⁾		332 983	344 955
Zobowiązania z tytułu pożyczek		16 654	20 633
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		1 764 320	1 369 873

¹⁾ 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.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ²⁾		42 280	42 915
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		-	4 980
Kaucje inwestycyjne		4 272	2 625
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		8 507	7 719
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (samochody)		-	58
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		55 059	58 297

¹⁾ Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, rezerwę na część potencjalnych roszczeń wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

21.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		41 269	26 702
Obligacje		50 896	94 520
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		92 165	121 222

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

W dniu 10 maja 2022 roku Grupa dokonała wykupu obligacji serii A na łączną kwotę 20 000 tys. EUR, stąd stan zadłużenia na koniec roku 2022 jest niższy niż w porównywalnym okresie w 2021.

21.3. Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	439 475
Emisja obligacji	28 547
Naliczone odsetki od obligacji	11 145
Zapłacone odsetki od obligacji	(9 613)
Wykup obligacji serii A	(94 118)
Zmiana wyceny bilansowej	8 443
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	383 879

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	20 633
Naliczenie odsetek od pożyczki	604
Splata odsetek od pożyczki	(1 854)
Zmiana wyceny bilansowej	(97)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 654

Zobowiązania z tytułu kredytów	
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	1 030 987
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>2 354</i>
Naliczenie odsetek od kredytu	27 367
Splata odsetek od kredytu	(24 412)
Naliczenie odsetek IRS	1 098
Splata odsetek IRS	(1 996)
Zaciągnięcie kredytu	438 231
Splata kapitału kredytu	(36 851)
Różnice kursowe zrealizowane	1 517
Zmiana wyceny bilansowej	20 495
Kapitalizacja odsetek od kredytów	153
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 455 952
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>2 991</i>
Leasing finansowy (wieczyste użytkowanie gruntów)	
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	42 915
Roczna amortyzacja	(635)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	42 280

21.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria E ¹⁾	EUR	6 000 000	21.01.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

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

¹⁾ 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.

21.5. Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	31 grudnia 2022		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2021 roku	
				w tys. EUR *	w tys. PLN		w tys. EUR *	w tys. PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:								
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M +marża	-	80	377	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2028	2 737	12 835	2028	2 893	13 305
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	1 720	8 065	2027	1 813	8 341
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	10 336	48 271	2029	10 717	49 057
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M +margin	2027	99 690	465 724	2025	88 764	406 729
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	934	4 382	2027	981	4 513
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2026	6 630	30 885	2026	6 915	31 807
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	64 158	300 702	2027	65 050	298 930
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	7 182	33 681	2029	7 423	34 142
Kredyt budowlany PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	16 204	75 750	2029	11 362	51 982
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 234	19 859	2024	4 247	19 535
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 675	7 853	2024	1 696	7 799
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M+marża	2023	321	1 504	-	-	-
Kredyt budowlany PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2028	34 328	160 996	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	7 763	36 411	2024	8 116	37 328
Kredyt inwestycyjny Bayerische Landesbank	EUR	EURIBOR 1M +marża	2031	19 648	91 867	-	-	-
Kredyt inwestycyjny OTP Bank Romania S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2031	5 707	26 704	2031	4 056	18 595
Kredyt budowlany Bayerische Landesbank	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	27 738	130 086	2029	10 637	48 924
Razem kredyty:					1 455 952			1 030 987

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

Dnia 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.

	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	31 grudnia 2022		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2021 roku	
				w tys. EUR	w tys. PLN		w tys. EUR	w tys. PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2029	1 377	6 459	2032	-	1 861
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 014	2032	-	7 735
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	7 162	-	-	-
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	-	2025	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2027	-	1 632
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	-	2026	-	123
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2032	-	942	-	-	-
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2032	-	633	-	-	-
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2025	-	300
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2026	-	130	-	-	-
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2032	-	314	2029	1 950	8 970
Razem pożyczki:				16 654		20 633		
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy				1 472 606		1 051 620		

22. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		1 914	5 771
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		2 071	5 928

Świadczenia pieniężne z tytułu utworzonej rezerwy na zmienne wynagrodzenia zostały wypłacone w sierpniu 2022 r. w kwocie 5 771 tys. PLN.

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Z tytułu dostaw i usług		22 915	12 135
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		4 222	3 321
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		6 461	5 251
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		20 788	11 578
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		113 605	76 038
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		167 991	108 323
Z tytułu podatku dochodowego		10 014	3 210
Zobowiązania krótkoterminowe		178 005	111 533

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 r.

Wzrost zobowiązań handlowych wynika głównie z zobowiązań wobec najemców na podstawie ustawy z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku.

Wzrost zobowiązań z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług wynika z utworzenia biernych rozliczeń międzyokresowych na zmienne koszty wynagrodzeń osób zarządzających.

Natomiast wzrost zobowiązań inwestycyjnych w stosunku do 2021 r. wynikał ze wzrostu inwestycji prowadzonych przez Grupę w 2022 r. Zobowiązania inwestycyjne są zobowiązaniami bieżącymi.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Zobowiązania bieżące		166 960	101 604
Przeterminowane od 1 do 90 dni		2 979	8 122
Przeterminowane od 91 do 180 dni		2	1
Przeterminowane powyżej 180 dni		146	368
łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		170 087	110 095

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

24. Instrumenty finansowe

24.1. Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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

24.1.1 Aktywa finansowe

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:		
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	76 615	-
	76 615	-
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315 200	177 234
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33 616	20 251
• Pożyczki udzielone	16 626	20 572
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	71 380
• Inne inwestycje długoterminowe	34 632	33 315
• Inne inwestycje krótkoterminowe	7 058	3 501
	407 132	326 253
Aktywa finansowe razem	483 747	326 253

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosząca 76 615 tys. PLN, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub

pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2022:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	373 516	36 332	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315 200	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	36 332	-
• Pożyczki udzielone	16 626	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	34 632	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	7 058	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 716)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 716)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	373 516	33 616	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2021:

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

24.1.2 Zobowiązania finansowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022	2021
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	-	4 980
	-	-	4 980
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe	1 455 952		1 030 987
Pożyczki otrzymane	16 654		20 633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	170 087		110 095
Zobowiązania leasingowe	42 280		42 973
Obligacje	383 879		439 475
	2 068 852		1 644 163
Zobowiązania finansowe razem	2 068 852		1 649 143

24.2. Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 26.

Rachunkowość zabezpieczeń

W dniach: 22 czerwca 2022 roku oraz 1 lipca 2022 roku spółki: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankami Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniach: 21 czerwca 2022 roku oraz 1 lipca 2022 roku spółki: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankami ING BANK ŚLĄSKI S.A.

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

Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości:		Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap o nominale bieżącym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2022	2021	2022	2021
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	43 656	204 742	43 656	204 742	3 201	(352)	15 013	(1 620)
MLP Wrocław Sp. z o. o.	15 753	73 879	15 753	73 879	1 866	(44)	8 753	(201)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	27 815	130 450	27 815	130 450	1 836	(181)	8 610	(833)
MLP Gliwice Sp. z o. o.	17 006	79 757	17 006	79 757	2 015	(47)	9 450	(216)
MLP Poznań Sp. z o. o.	5 430	25 466	5 430	25 466	173	(65)	810	(297)
MLP Teresin Sp. z o.o.	6 974	32 706	6 974	32 706	826	(19)	3 875	(89)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	5 909	27 712	5 909	27 712	217	(17)	1 017	(78)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	17 332	81 288	17 332	81 288	1 137	(110)	5 332	(508)
MLP Pruszków V Sp.z o.o.	15 333	71 910	15 333	71 910	1 063	(74)	4 987	(340)
MLP Czeladź Sp. z o.o.	3 526	16 537	3 526	16 537	269	(25)	1 261	(113)
MLP Lublin Sp. z o.o.	17 693	82 977	17 693	82 977	2 096	(49)	9 831	(225)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	6 622	31 055	6 622	31 055	569	(31)	2 671	(144)
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	7 983	37 440	7 983	37 440	1 067	(69)	5 005	(316)
Razem	191 032	895 919	191 032	895 919	16 335	(1 083)	76 615	(4 980)

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2022 roku:

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	-	16 633
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	-	9 443
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	-	5 327
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	-	5 839
MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	-	1 374
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	-	3 964
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	-	1 096
MLP Poznań Sp. z o.o.	-	-	1 107
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	-	9 666
MLP Wrocław Sp. z o. o.	-	-	8 954
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	-	2 814
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	-	-	5 321
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	-	10 057
Razem	-	-	81 595

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

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

24.3. Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi

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

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

24.3.1 Ryzyko płynności

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

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

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2022	105 396	1 116 973	519 306	1 741 675
2021	43 878	608 338	456 207	1 108 423

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności obligacji uwzględniając przyszłe przepływy z tytułu odsetek:

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2022	65 852	344 023	-	409 875
2021	104 132	370 951	-	475 083

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności odsetek z tytułu instrumentów pochodnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2022				
wpływy	-	-	-	-
wypływy	-	-	-	-
przepływy netto	-	-	-	-
2021				
wpływy	-	2 475	422	2 897
wypływy	(4 752)	(2 981)	(144)	(7 877)
przepływy netto	(4 752)	(506)	278	(4 980)

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

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2022	-	165	23 326	23 491
2021	-	456	23 794	24 250

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

Oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2022	-	10 072	44 987	55 059
2021	-	10 797	47 500	58 297

24.3.2 Ryzyko walutowe

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

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:				
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	-	76 615	-	76 615
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	257 092	55 877	2 231	315 200
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	29 633	3 866	117	33 616
• Pożyczki udzielone	-	10 230	6 396	16 626
• Inne inwestycje długoterminowe	10 417	24 215	-	34 632
• Inne inwestycje krótkoterminowe	526	6 532	-	7 058
	297 668	177 335	8 744	483 747

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty bankowe	1 881	1 454 071	-	1 455 952
Pożyczki otrzymane	14 765	1 889	-	16 654
Zobowiązania handlowe i pozostałe	67 866	102 089	132	170 087
Zobowiązania leasingowe	42 280	-	-	42 280
Obligacje	-	-	383 879	383 879
	126 792	1 558 049	384 011	2 068 852

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

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
Aktywa finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 626	109 628	1 980	177 234
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	19 665	453	133	20 251
• Pożyczki udzielone Jednostki	11 648	8 924	-	20 572
• uczestnictwa w funduszu pieniężnym	71 380	-	-	71 380
• Inne inwestycje długoterminowe	15 388	17 927	-	33 315
• Inne inwestycje krótkoterminowe	603	2 898	-	3 501
	184 310	139 830	2 113	326 253
Zobowiązania finansowe				
	PLN	EUR	inne	Razem
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	4 980	-	4 980
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty bankowe	-	1 030 987	-	1 030 987
Pożyczki otrzymane	11 663	8 970	-	20 633
Zobowiązania handlowe i pozostałe	36 332	73 641	122	110 095
Zobowiązania leasingowe *	42 973	-	-	42 973
Obligacje	-	439 475	-	439 475
	90 968	1 558 053	122	1 649 143

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

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

	na dzień 31 grudnia	2022	2021
Wzrost kursu EUR/PLN o 5%		(72 868)	(70 921)
Wzrost kursu USD/PLN o 5%		(13 659)	99

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

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

24.3.3 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

na dzień 31 grudnia	2022	20201
EURIBOR + 50 p.b.	(1 805)	(2 580)
WIBOR + 50 p.b.	(83)	(58)

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

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

na dzień 31 grudnia	2022	2021
EURIBOR + 50 p.b.	51	45
WIBOR + 50 p.b.	0	58

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

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

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

na dzień 31 grudnia	2022	2021
EURIBOR + 50 p.b.	433	652
WIBOR + 50 p.b.	1 340	408
US LIBOR + 50 p.b.	11	10

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

Reforma IBOR

Ze względu na reformę i zastąpienie różnych międzybankowych stawek oferowanych ("IBOR"), wiele stawek IBOR przestało być publikowanych 31 grudnia 2021 r., a niektóre przestaną być publikowane do 30 czerwca 2023 r.

Grupa posiada następujące aktywa i zobowiązania finansowe oparte na zmiennych stopach procentowych, które przejdą na alternatywne benchmarki stóp procentowych:

Aktywa finansowe w tys. PLN	EONIA	Razem
• Pożyczki udzielone	16 626	16 626
Razem aktywa finansowe	16 626	16 626

Zobowiązania finansowe w tys. PLN	EONIA	Razem
• Kredyty bankowe*	560 033	560 033
• Pożyczki otrzymane	16 654	16 654
• Obligacje	383 879	383 879
Razem zobowiązania finansowe	960 566	960 566

* Kwota zobowiązań z tytułu kredytów bankowych na dzień 31 grudnia 2022 wyniosła 1 455 952 tys. PLN, z czego zabezpieczonych stałą stopą procentowych jest 895 919 tys. PLN. W tabeli powyżej podano wartość niezabezpieczoną stałą stopą procentową.

24.3.4 Ryzyko kredytowe

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

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

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

	na dzień 31 grudnia	2022	2021
Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego		7 257	8 233

25. Leasing operacyjny

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej. Umowy zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, najczęściej na okres 5 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności: (a) czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR (oraz sporadycznie w USD i PLN) w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni, (b) opłaty z tytułu zarządzania nieruchomościami służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej, (c) opłaty z tytułu udziału w podatku od nieruchomości oraz (d) refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 1 109,2 mln PLN, z czego 172,4 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 536,5 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 400,3 mln PLN po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 857,6 mln PLN, z czego 107,7 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 379,7 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 370,2 mln PLN po upływie 5 lat.

26. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	na dzień 31 grudnia	2022	2021
Umowne zobowiązania inwestycyjne		66 612	176 253

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

27. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 PLN.
- W związku z zawarciem dnia 27 stycznia 2022 roku aneksu do umowy kredytowej z dnia 10 lutego 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. zostały podwyższone kwoty kredytów i w związku z tym podwyższone zostały kwoty następujących zabezpieczeń:
 - (a) hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu, zmieniona na hipotekę umowną łączną oraz podwyższenie kwoty hipoteki do 76.662.271,50 EUR; wpis do KW 01.03.2022
 - (b) hipoteka umowna zabezpieczenie wierzytelności z umów hedgingowych, zmieniona na hipotekę umowną łączną oraz podwyższenie kwoty hipoteki do 74.705.494,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT; wpis do KW 01.03.2022
 - (c) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A.- podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
 - (d) zastawy rejestrowe (10) na rachunkach bankowych - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
 - (e) zastaw rejestrowy na aktywach kredytobiorcy - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
 - (f) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 5 767 885,20 EUR;
 - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i przez jedynego współlnika kredytobiorcy - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji.
- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 21 marca 2022 roku przez spółkę MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z siedzibą w Monachium (Niemcy) z bankiem Bayerische Landesbank z siedzibą w Monachium zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka do kwoty 19.646.550,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
 - (b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w kwocie 1.964.655,00 EUR;
 - (c) przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
 - (d) przelew praw z umów najmu;
 - (e) podporządkowanie wierzytelności przysługujących MLP Group S.A. wobec kredytobiorcy na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W związku z nabyciem dnia 24 maja 2022 roku dodatkowej nieruchomości (działka nr 141) przez MLP Poznań West II sp. z o.o. i przyłączeniem jej do KW nr PO1P/00325364/7, hipoteki umowne łączne ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytowej z dnia 10 lutego 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. obciążąły dodatkowo również nabytą nieruchomość.

27.1. Hipoteki

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

Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR
Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR
Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. EUR

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

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

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0 PO1D/00059827/3	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczeniea) spłaty kredytu w odniesieniu do transzy b, transzy d, transzy h, b) odsetek umownych zmiennych, opisanych, w § 2 umowy kredytu z dnia 08 sierpnia 2011 roku ze zmianami (umowa kredytu), naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, c) odsetek podwyższonych od należności przeterminowanych, opisanych w § 8 umowy kredytu, naliczonych od kwot opisanych w pkt a) oraz b) powyżej, d) prowizji i opłat opisanych w § 5 umowy kredytu należnych bankowi naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, e) wszystkich innych udokumentowanych kosztów, opisanych w § 6 umowy kredytu należnych bankowi, związanych z kwotami opisanymi w pkt a) powyżej, umowa kredytu nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 roku zmieniona m.in. aneksem nr 2 z dnia 29 listopada 2013 roku, aneksem nr 7 z dnia 07 lipca 2017 roku, aneksem nr 8 z dnia 31 października 2017 roku oraz aneksem nr 9 z dnia 11 czerwca 2018 roku	25 910 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z: 1) transakcji 1 oraz transakcji 2 zawartych na podstawie umowy ramowej ("UMOWA RAMOWA") dotyczącej zawierania i wykonywania transakcji 1 oraz transakcji 2 z dnia 11 czerwca 2018 roku	1 500 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy A, C, transzy inwestycyjnej A3 (w jej ramach transzy E oraz F), transzy G, transzy A5 oraz odsetek	9 357 tys. EUR
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0 PO1D/00059827/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami oraz umowy kredytowej z dnia 09.02.2017 r ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy B, D, H oraz odsetek	1 353 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie spłaty transakcji zabezpieczających (Transakcji 1, 2, 3, 4 oraz 5) na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. -na podstawie umowy ramowej zawierania i wykonywania transakcji dotyczących terminowych operacji finansowych oraz sprzedaży papierów wartościowych ze zobowiązaniem do ich odkupu z dnia 13 grudnia 2013 roku	1 788 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT z dnia 9 lutego 2017 r.	6 000 tys. PLN
Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Lublin Sp. z o.o. ^{2) 3)}	LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 GL1T/00099961/3 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR

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

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Czeladź Sp. z o.o.	KA1B/00019862/9	Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 grudnia 2018 r.	34 121 tys. EUR
		Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 28 listopada 2018 r.	15 450 tys. EUR
MLP Pruszków V sp. z o.o.	WA1P/00130140/0 WA1P/00130142/4 WA1P/00048722/2 WA1P/00079403/6 WA1P/00131542/5 WA1P/00079402/9 WA1P/00103820/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytów terminowych)	28 987 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	6 036 tys. PLN
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytu VAT)	6 000 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 10.02.2021 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego (Hipoteka dla kredytów terminowych)	76 662 tys. EUR
MLP Poznań West II sp. z o.o. ¹⁾	PO1P/00325364/7	Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 10.02.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	74 705 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego (Hipoteka dla kredytów terminowych)	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II sp. z o.o. ⁷⁾	WA1P/00073303/3	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	11 100 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT (Hipoteka dla kredytu VAT)	4 500 tys. PLN
		Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 16.09.2021 r.	41 250 tys. EUR
MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG ⁸⁾	Grundbuch Unna nr 25890	Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 16.09.2021 r.	41 250 tys. EUR
MLP Bucharest West SRL ⁹⁾	Land Registry in Chitila nr 55458, 53566	Hipoteka umowna na rzecz OTP Bank Romania SA na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Grundbuch Zossen von Ludwigsfelde nr 2656	Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 21.03.2022 r.	19 647 EUR
---	--	--	------------

¹⁾ W związku z zawarciem w dniu 10 lutego 2021 r. nowej umowy kredytowej przez spółkę MLP Poznań West II sp. z o.o. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) zostały ustanowione: a) hipoteka umowna do kwoty 76 662 272 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu; b) hipoteka umowna do kwoty 74 705 495 EUR na zabezpieczenie wierzytelności PKO BP wynikających z umów hedgingowych.

²⁾ W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 9 kwietnia 2021 roku przez spółki MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o. z bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) zostały ustanowione: a) hipoteka łączna do kwoty 110 126 521,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu wobec każdego z kredytobiorców; b) 2 hipoteki łączne do kwoty 110 126 521,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności odpowiednio BNP i PKO BP wynikających z umów hedgingowych.

³⁾ W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez PKO BP spółce MLP Lublin sp. z o.o., dnia 06.08.2021 została wykreślona z księgi wieczystej ustanowiona na rzecz PKO BP hipoteka umowna do kwoty 25 502 396 EUR.

⁴⁾ W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Wrocław sp. z o.o. dnia 14.07.2021 zostały wykreślone z księgi wieczystej ustanowione na rzecz Pekao 4 hipoteki umowne: do kwoty 27 637 500,00 EUR, do kwoty 4 500 000,00 PLN.

⁵⁾ W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Teresin sp. z o.o. dnia 22.10.2021 zostały wykreślone z księgi wieczystej ustanowione na rzecz Pekao 4 hipoteki umowne: do kwoty (1) 6 000 000 PLN, (2) 5 768 929,51 EUR, (3) 5 600 000 PLN (4) 5 600 000 PLN oraz hipoteka umowna do kwoty 5 026 570,49 EUR na rzecz PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A.

⁶⁾ W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Gliwice sp. z o.o. w dniu 07.06.2021 roku zostały wykreślone 3 hipoteki umowne do kwoty 29 914 500,00 EUR, do kwoty 4 500 000,00 PLN oraz do kwoty 12 000 000,00 PLN.

⁷⁾ W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 23 lipca 2021 roku przez spółkę MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) zostały ustanowione następujące zabezpieczenia: a) hipoteka umowna do kwoty 41 590 571 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego; b) hipoteka umowna do kwoty 4 500 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT; c) hipoteka umowna do kwoty 11 100 000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności PKO BP wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych.

⁸⁾ W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 16 września 2021 roku przez spółkę MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG z siedzibą w Monachium (Niemcy) z bankiem Bayerische Landesbank z siedzibą w Monachium została ustanowiona hipoteka do kwoty 41 250 000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu.

⁹⁾ W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 23 września 2021 roku przez spółkę MLP Bucharest West SRL z siedzibą w Bukareszcie (Rumunia) z bankiem OTP Bank Romania SA z siedzibą w Bukareszcie została ustanowiona hipoteka na finansowanej nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu.

Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach

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

Zastawy rejestrowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
<p>• <u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:</u> Zastawy rejestrowe na udziałach:</p>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków: ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności Bank Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 10 lutego 2021 r. dla MLP Poznań West II Sp. z o.o.	76 663 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	15 450 tys. EUR

MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	32 156 tys. EUR
------------------------	---	-----------------

Zastawu finansowe na udziałach:

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

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

MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR															
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR															
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR															
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	15 450 tys. EUR															
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	32 156 tys. EUR															
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Rodzaj zabezpieczenia</th> <th style="text-align: left;">Przedmiot zabezpieczenia</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Sp. z o.o. w spółce: </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zastawy rejestrowe na udziałach:</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach: </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zastawy rejestrowe na udziałach:</td> <td style="text-align: right;">13 800</td> </tr> </tbody> </table>			Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia		<ul style="list-style-type: none"> Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Sp. z o.o. w spółce: 			Zastawy rejestrowe na udziałach:		0	<ul style="list-style-type: none"> Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach: 			Zastawy rejestrowe na udziałach:		13 800
Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia																
<ul style="list-style-type: none"> Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Sp. z o.o. w spółce: 																	
Zastawy rejestrowe na udziałach:		0															
<ul style="list-style-type: none"> Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach: 																	
Zastawy rejestrowe na udziałach:		13 800															
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności Deutsche Bank PBC S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr KNK/1212752 dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	0															
Zastawy rejestrowe na udziałach:																	
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR															

MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 11 czerwca 2018 r. dla MLP Poznań Sp. z o.o.	25 910 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu budowlanego i inwestycyjnego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu VAT udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	4 500 tys. PLN
MLP Bucharest West SRL	wierzytelności OTP Bank Romania SA z tytułu kredytu udzielonego MLP Bucharest West SRL na podstawie umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

Zastawy finansowe na udziałach:

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

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

MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 11 czerwca 2018 r. dla MLP Poznań Sp. z o.o.	25 910 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu budowlanego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r. (na zabezpieczenie kredytu VAT)	32 262 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu VAT udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	4 500 tys. PLN
<u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:</u>		
Zastawy rejestrowe na udziałach:		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR

Zastawy finansowe na udziałach:

MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR

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

Zastawy rejestrowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelność BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR
Zastawy finansowe na udziałach:		
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. PLN
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	11 577 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR

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

Zastawy rejestrowe na udziałach:

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

27.2. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych i na zbiorze praw i rzeczy

- W związku z umową kredytową zawartą 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, w maju 2019 roku zostały ustanowione zastawy finansowe oraz zostały ustanowione i wpisane do rejestru zastawów zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV oraz zastawy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących organizacyjną całość MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 140 895 tys. EUR.
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań Sp. z o.o. a ING Bank Śląski S.A. z dnia 11 czerwca 2018 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
 - zastaw finansowy na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
 - zastaw rejestrowy (4 zastawy) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 25 910 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastaw) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 25 910 tys. EUR
 - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (11 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 6 000 tys. PLN
 - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (11 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 17 409 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 28 987 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Czeladź Sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. w dniu 14 grudnia 2018 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, budowlanego i VAT do kwoty 32 156 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw na zabezpieczenie transakcji hedgingowych do kwoty 15 450 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, budowlanego i VAT do kwoty 32 156 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych transakcji hedgingowych do kwoty 15 450 tys. EUR
 - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (10 zastawów) na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, budowlanego i VAT do kwoty 32 156 tys. EUR
 - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (10 zastawów) transakcji hedgingowych do kwoty 15 450 tys. EUR

- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Pruszków V Sp. z o.o. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. w dniu 7 listopada 2019 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 28 987 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
 - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17 409 tys. EUR
 - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 11 577 tys. EUR
 - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT do kwoty 6 000 tys. PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań West II Sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. w dniu 10 lutego 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 41 591 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 41 591 tys. EUR
 - zastaw finansowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu budowlanego
 - zastaw finansowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego
 - zastaw finansowy (10 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Wrocław Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Gliwice Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR

- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Lublin Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 000 EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Bucharest West SRL a bankiem OTP Bank Romania S.A. w dniu 23 września 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. EUR

27.3. Gwarancje

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

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

27.4. Poręczenia

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

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

27.5. Pozostałe zabezpieczenia

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A.:**
 - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
 - Kaucja w kwocie 85 000 EUR,
 - Cesja praw z umów najmu,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - Umowa o ustanowienie kaucji pieniężnej na rzecz banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz odsetek, prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu,
 - Podpisany aneks do umowy o ustanowienie zastawu finansowego i rejestrowego na udziałach w MLP Poznań II Sp. z o.o.
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania
 - Zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **W dniu 9 maja 2019 roku spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowę kredytową z bankami ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce. W związku z zawarciem ww. umowy na rzecz ING Bank Śląski S.A. jako agenta zabezpieczeń zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia:**
 - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z kredytobiorców oraz polecenie blokady rachunków,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
 - umowa podporządkowania pożyczek,
 - cesja praw z polis ubezpieczeniowych,
 - przelew praw na podstawie umowy przelewu
 - cesja praw z umów najmu każdego z kredytobiorców,
 - cesja praw z gwarancji udzielonych przez najemców każdego z kredytobiorców,
 - cesja praw z podporządkowanych pożyczek,
 - cesja praw z przyszłych wierzytelności przysługujących każdemu z kredytobiorców.
- **W dniu 7 listopada 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z zawarciem ww. umowy zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia na rzecz BNP Paribas Bank Polski S.A.:**
 - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - przelew praw na podstawie umowy przelewu,
 - zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych kredytobiorcy,
 - zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego wspólnika kredytobiorcy,
 - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku PKO BP S.A. w związku z umową z MLP Czeladź Sp. z o.o.**
 - weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
 - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
 - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
 - przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
 - przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
 - poręczenie według prawa cywilnego na pełną kwotę kredytu udzielone przez MLP Group S.A., obowiązujące do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie hipoteki,
 - przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
 - przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
 - wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
 - przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
 - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku PKO BP S.A. w związku z umową kredytu z MLP Poznań West II sp. zo.o.:**
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
 - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. jako agenta zabezpieczeń oraz PKO BP S.A., w związku z umową kredytu z MLP Lublin sp. zo.o., MLP Gliwice sp. zo.o, MLP Teresin sp. zo.o., MLP Wrocław sp. z o.o.:**
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorców i blokada rachunków,
 - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
 - Oświadczenie każdego z kredytobiorców o poddaniu się egzekucji,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
 - Zobowiązania sponsora MLP Group S.A. wynikające z umowy wsparcia zawartej przez MLP Wrocław sp. z o.o.

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

27.6. Pozostałe zobowiązania warunkowe

- Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 31 grudnia 2021 roku to 26 558 tys. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.
- Grupa utworzyła rezerwę, w uzasadnionych przypadkach, na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. w kwocie 1 224 tys. PLN.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

28.1. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
CAJAMARCA HOLLAND B.V., Delft		
The Israel Land Development Company Ltd.	8	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
Razem	14	-

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

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

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 31.

28.2. Pożyczki udzielone i otrzymane

Saldy pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	16 531	(16 654)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	95	-
Razem	16 626	(16 654)

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

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

28.3. Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	177	-	-	-
	177	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	577	(602)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	3	-	7	-
	9	-	584	(602)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(3 071)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 773)	-	-
Tomasz Zabost	-	(1 727)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(1 431)	-	-
Monika Dobosz	-	(1 424)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(1 117)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	-	-	-
	-	(10 543)	-	-
Razem	186	(10 543)	584	(602)

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

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	204	-	-	-
	204	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	242	(256)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	4	-
	7	-	246	(256)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(4 297)	-	-
Michael Shapiro	-	(2 064)	-	-
Tomasz Zabost	-	(2 546)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(608)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 392)	-	-
	-	(10 907)	-	-
Razem	211	(10 907)	246	(256)

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2022 roku posiadała 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 42,69% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

29. Istotne sprawy sądowe i sporne

29.1. CreditForce Holding B.V.

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

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

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

29.2. DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Spółka otrzymała wyrok wydany w dniu 22 stycznia 2020 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy tj. wyrok zaoczny, w którym zasądził od Spółki na rzecz 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 stycznia 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.

29.3. Starosta Pruszkowski

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. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa 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. PLN.

30. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu

- W dniach 17 lutego 2022 roku oraz 31 marca 2022 roku bank PKO BP S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o.
- 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 dniu 20 kwietnia 2022 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu.
- W dniach 28 stycznia, 1 marca oraz 28 kwietnia 2022 roku bank Bayerische Landesbank wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.
- W dniu 10 maja 2022 roku spółka MLP Group S.A. wykupiła obligacje serii A - całościowo w terminie zapadalności.
- W odniesieniu do umowy kredytowej dnia 23 lipca 2021 roku zawartej przez MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.: w dniu 26 kwietnia 2022 roku zostały wpisane do księgi wieczystej WA1P/00073303/3 trzy hipoteki umowne na rzecz banku kredytującego.

- W dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki MLP GROUP S.A. zostały powołane: Pani Monika Dobosz i Pani Agnieszka Góźdz.
- 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.
- Dnia 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 podstawie której bank zobowiązał się udzielić kredytobiorcy następujących kredytów:
 - (i) budowlany kredyt terminowy, do maksymalnej kwoty wynoszącej 13.444.255,00 EUR;
 - (ii) inwestycyjny kredyt terminowy, do maksymalnej kwoty wynoszącej 19.099.087,00 EUR;
 - (iii) kredyt odnawialny (kredyt VAT), do maksymalnej kwoty wynoszącej 4.000.000,00 PLN.
- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 30 grudnia 2022 roku przez spółkę MLP Łódź II sp. z o.o. z bankiem Santander Bank S.A. (Santander), dnia 10 stycznia 2023 roku zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umowy ramowej i transakcji hedgingowych następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
 - (b) hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
 - (c) hipoteka umowna do kwoty 2.700.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności Santander wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (d) 2 zastawy rejestrowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 28.648.630,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 6.000.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT) i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 20.166.382,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego), 28.648.630,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego), 6.000.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
 - (e) zastawy na rachunkach bankowych: 24 zastawy rejestrowe (12 do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 12 do kwoty 6.000.000,00 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT) i 33 zastawy finansowe (na zabezpieczenie kredytu budowlanego (12) do kwoty 20.166.382,50 EUR, inwestycyjnego (12) do kwoty 28.648.630,50 EUR, kredytu VAT (12) 6.000.000,00 PLN);
 - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (i) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (j) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy budynków B i budynku C;
 - (k) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. niedoborów płynnościowych kredytobiorcy w celu zapewnienia wskaźnika Prognozowanego DSCR;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania;
 - (m) depozyt na Rachunku Rezerwy Obsługi Długu.
- W dniu 20 lutego 2023 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Wrocław West Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Gminą Kąty Wrocławskie porozumieniem w sprawie budowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora dot. realizacji inwestycji wynikające z porozumienia do wysokości 5 000 000 PLN i co do tej kwoty zobowiązała się poddać dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego.

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

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

W drugiej połowie lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji w Ukrainie. Zarząd Spółki w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Emitenta, która jest prowadzona na rynku: polskim, niemieckim, rumuńskim i austriackim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne. Wojna na Ukrainie może mieć negatywny wpływ na system gospodarczy w poszczególnych krajach oraz na branżę budowlaną m.in. poprzez osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów surowców, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia dostawach produktów i materiałów. Z drugiej strony może wpłynąć na wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-produkcyjnymi. Wojna prowadzona za wschodnią granicą Polski przyczyni się z pewnością do potrzeby dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększenia stoków magazynowych oraz przeniesienia produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą relokować magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji będą wychodzić z rynku rosyjskiego. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej może to wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne oferowane przez Emitenta.

Grupa w marcu br. podjęła decyzję o udzieleniu realnej pomocy uchodźcom, którzy poszukiwali w naszym kraju schronienia i bezpieczeństwa. MLP Group przekształciło przestrzenie jednego ze swoich wolnych obiektów na miejsca pobytu dla uchodźców z Ukrainy. W dwupiętrowym budynku biurowym o pow. ponad 820 mkw. wyremontowano i urządzono 14 pokoi, 3 w pełni wyposażone kuchnie, 4 łazienki, pralnię, jadalnię, pokój zabaw dla najmłodszych oraz salę telewizyjną. Spółka współpracowała z urzędem miasta Pruszkowa, który wiedząc o wolnych miejscach w obiekcie, kierował do niego uchodźców. W przygotowanie kwater zaangażowały się także firmy współpracujące z MLP Group oraz jego najemcy.

31. Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

	za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
Wynagrodzenia stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta		699	628
Michael Shapiro		589	572
Tomasz Zabost		543	486
Marcin Dobieszewski		348	278
Monika Dobosz		240	-
Agnieszka Góźdź		247	-
		2 666	1 964

Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
Radosław T. Krochta		3 703	1 802
Michael Shapiro		1 496	422
Tomasz Zabost		2 081	1 066
Marcin Dobieszewski		340	374
		7 620	3 664

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
--	-------------------------------------	-------------	-------------

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu::

Radosław T. Krochta		2 372	3 669
Michael Shapiro		1 184	1 492
Tomasz Zabost		1 184	2 060
Marcin Dobieszewski		769	330
Monika Dobosz		1 184	-
Agnieszka Góźdź		1 184	-
		7 877	7 551

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
--	-------------------------------------	-------------	-------------

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:

Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Maciej Matusiak		57	48
Eytan Levy		57	48
Shimshon Marfogel		57	48
Guy Shapira		57	48
Piotr Chajderowski		57	48
Oded Setter		57	48
		342	288
Razem wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek		10 628	5 916

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022	2021
--	-------------------------------------	-------------	-------------

Pozostały kluczowy personel kierowniczy:

Wynagrodzenia i inne świadczenia należne		-	1 062
Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone		1 906	2 179
		1 906	3 241
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu		12 534	8 095

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

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

32. Struktura zatrudnienia

	za rok kończący się 31 grudnia	2022	2021
Przeciętne zatrudnienie w okresie		35	29

Podpisano przez Zarząd oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 17 marca 2023 r.